



AGENZIA DEL DEMANIO

VALORE **P**AESE

INFORMATION MEMORANDUM



Compendio Cittadella
Comune di Alessandria

Marzo 2014

Indice

1. Premessa	pag 3
1.1 La Proposta progettuale: principi generali	pag 5
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali	pag 9
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 10
2.3 Descrizione – cenni storici	pag 12
2.4 Localizzazione e descrizione	pag 15
2.5 Struttura del Compendio	pag 16
2.6 Integrazione con il tessuto urbano	pag 17
3. Immobili	
3.1 Inquadramento catastale	pag 18
3.2 Consistenza immobili	pag 19
3.3 Caratteristiche degli edifici	pag 22
4. Allegati	
4.1 Rilevanza storico-artistica	pag 49
4.2 Autorizzazione del MiBACT alla concessione di valorizzazione	pag 50
4.3 Quadro dell'attuale pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 52
4.4 Proposta di atto di indirizzo per la valorizzazione della «Cittadella di Alessandria»	pag.53

1. Premessa

L'Agenzia del demanio, la Direzione Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ed il Comune di Alessandria hanno scelto di dare vita ad un percorso condiviso per la salvaguardia e la valorizzazione della "Cittadella di Alessandria".

In tal senso, è stato da tempo avviata una concertazione istituzionale, nella consapevolezza che la tutela di un sito di così grande rilievo storico-architettonico non può che avvenire attraverso il coinvolgimento – diretto o indiretto – di tutti i Soggetti istituzionali che per ruolo o competenza possono contribuire al buon esito di iniziative di rifunionalizzazione del compendio immobiliare.

Nell'ambito di tale percorso, si inquadra la promozione di una operazione di partenariato pubblico-privato, attraverso l'istituto della **concessione di valorizzazione** di cui all'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001, e ss.mm.ii.

La concessione di valorizzazione consente allo Stato di percepire un canone di concessione/locazione per tutta la durata del contratto, da un minimo di 6 fino ad un massimo di 50 anni (la durata è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti), garantendo al tempo la realizzazione di interventi di riqualificazione e riconversione degli immobili, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso.

La procedura di gara, prevedendo una offerta libera su canone e durata della concessione, consente all'Agenzia di apprezzare la proposta di valorizzazione che massimizzi il valore finale dell'immobile.

Il Progetto Valore Paese

Il modello che si intende proporre è quello di un ampio progetto di recupero che punti alla tutela, alla conservazione ed alla valorizzazione del Compendio Cittadella, affinché questo diventi leva per lo sviluppo economico del territorio di riferimento nonché un polo attrattivo turistico-culturale.

Nello specifico, la presente procedura si inserisce all'interno del Progetto Valore Paese: percorso di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, promosso dall'Agenzia del Demanio, che rappresenta una sfida innovativa e complessa finalizzata a promuovere progetti di sviluppo imprenditoriale attraverso il recupero dei beni, con l'individuazione di nuove funzioni in linea con le esigenze della collettività.

Si assume, pertanto, come indirizzo strategico il pieno riconoscimento del patrimonio immobiliare pubblico quale risorsa in grado di produrre valore economico e sociale.

In tal senso, si apre la possibilità di superare la natura meramente "immobiliaristica" degli interventi di valorizzazione, per giungere ad un punto in cui l'immobile pubblico diviene catalizzatore per lo sviluppo del territorio.

Il progetto si attua principalmente attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione.

Quadro normativo - Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, art. 3-bis (convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 23 novembre 2001, n. 400)

1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.
2. Il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo.
3. Ai Comuni interessati dal procedimento di cui al comma 2 è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni è, altresì, riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario o dal locatario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.
4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.
- 4-bis. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.
5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, prevedendo espressamente:
 - a) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
 - b) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005.
6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile.

1.1 La proposta progettuale: principi generali

La proposta progettuale dovrà essere in linea con i seguenti principi generali.

Il restauro e la rifunzionalizzazione degli edifici che compongono la Cittadella dovranno essere volti principalmente alla loro salvaguardia, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, al mantenimento dell'integrità degli organismi architettonici, nel rispetto dei loro caratteri morfologici, tipologici, strutturali, distributivi, architettonici nonché degli elementi artistici e decorativi.

Saranno quindi da privilegiare soluzioni, che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dell'immobile con la rifunzionalizzazione e riuso; interventi integrati sugli spazi aperti che valorizzino l'identità del bene, anche in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano e dell'insediamento; per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che favoriscano soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la riscoperta di percorsi interrati o a cielo aperto, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Uno spazio aperto monumentale che possa, quindi, rientrare in relazione con il costruito, comunicando agilmente con quest'ultimo.

Circa le caratteristiche prestazionali dei singoli edifici che compongono la Cittadella, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili.

Coerenza con il pregio storico-artistico dell'immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico dell'immobile oggetto dell'invito, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di "buone pratiche" di tutela e conservazione.

Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell'art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell'Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela del bene di interesse culturale e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie che lo riguardano.

I progetti dovranno essere in linea con le prescrizioni concertate tra l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Alessandria, contenute nell'"atto di indirizzo" approvato dalla Municipalità con delibera n° 9 / 19 / 36 / 4250N del 23/01/2014 (cfr. pag. 54 del presente documento), al fine di agevolare l'insediamento di congrue ed articolate attività di valorizzazione del Compendio Cittadella e che sarà posto alla base di una successiva variante dell'attuale inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile stesso.

Inoltre, i proponenti dovranno osservare, sempre in merito ai nuovi utilizzi del Compendio, quanto dettato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con decreto di autorizzazione alla concessione di valorizzazione n. 45/2014 del 21 febbraio 2014 (cfr. pag. 51 del presente documento).

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere del MiBACT 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 dell'Amministrazione Comunale e del MiBACT, dovranno comunque conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un'idea di recupero e rivitalizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni dell'immobile con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettandone anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto, etc.

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero del bene, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Sostegno dell'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo, proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

Le proposte progettuali dovranno puntare l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale deve garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche presenti, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

segue

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

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, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, 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.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché di azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro di elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dal Compendio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

La qualità progettuale verrà anche considerata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla Legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti (ad esempio dimensionamenti e caratteristiche per cabine ascensore; rampe, servizi igienici), con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità. Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia (art. 2 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236). Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.

L'integrazione di nuovi componenti in complessi edilizi esistenti pone, tra gli altri problemi, quello della compatibilità tra le caratteristiche architettoniche dell'edificio e le caratteristiche dimensionali e configurative dei nuovi componenti da installare. A tal proposito, appare particolarmente significativo il controllo, in fase di progetto, delle modifiche di aspetto indotte dall'applicazione di elementi tecnici e/o impiantistici sull'involucro architettonico.

Interventi sulle superfici

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, la strutturazione dell'ipotesi progettuale dovrà tener conto di individuare i necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica e verifiche di eventuali interventi già condotti su analoghe superfici architettoniche, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto successive (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

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 siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, 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.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

Soluzioni distributive

Contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario degli edifici ed alle loro caratteristiche storicizzate di rilievo; la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo (adeguamento alla normativa vigente); la compatibilità tecnica relativa all'inserimento, interno ed esterno, di collegamenti verticali meccanici e non (ascensori e/o corpi scala, montacarichi, rampe e scale antincendio); l'eventuale rimozione delle parti incongrue.

Soluzioni impiantistiche

Contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e, l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento ed emergenze ambientali

Ambito geografico

Nord Italia



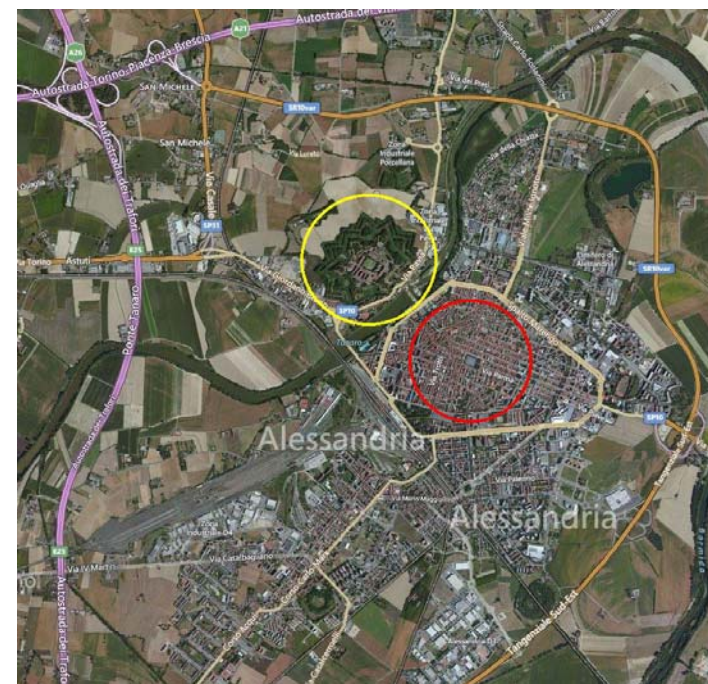
Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



Il Territorio del Comune di Alessandria e zone limitrofe



● Centro Storico

● Opera Cittadella

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



LEGENDA

★ Alessandria

— Rete autostradale (A) e/o Raccordi autostradali (RA)
Svincolo autostradale

—● Linea ferroviaria principale



PRINCIPALI AEROPORTI:

1. Torino Caselle
2. Cuneo Levaldigi
3. Genova Leonardo Da Vinci
4. Milano Linate
5. Milano Malpensa



PORTI PRINCIPALI :

1. Porto di Genova
2. Porto di Savona
3. Porto di La Spezia

segue 10

Principali collegamenti

L'Opera Cittadella è inserita nel tessuto urbano della città di Alessandria, ubicata sulla sponda ovest del fiume Tanaro, è ben raggiungibile dal centro della città in auto, bus e, ad ultimazione del nuovo ponte "Mayer" che andrà a collegare direttamente la Città di Alessandria con l'Opera Cittadella, anche a piedi con una passeggiata di circa 5 - 10 minuti.

Alessandria è ben collegata con il resto dell'Italia e con l'Europa, ubicata al centro del triangolo industriale MI-TO-GE rappresenta un importante snodo stradale e ferroviario: una buona rete di autostrade e strade statali e regionali e la sua posizione centrale la rende inoltre facilmente accessibile, oltre che con l'auto, anche con gli altri mezzi di trasporto, treno, nave e aereo.

In auto



A7 Milano - Serravalle

A21 Torino - Piacenza

A26 Genova - Voltri

In treno



Stazione Alessandria

È servita da Trenitalia con treni intercity e regionali sulle direzioni Milano – Alessandria, Torino – Genova e Torino Bologna

In aereo



Aeroporto Torino Caselle, Aeroporto Cuneo Levaldigi, Aeroporto Genova Cristoforo Colombo, Aeroporto Milano Linate,

Aeroporto Milano Malpensa,
Gli aeroporti distano dai 90 ai 120 km da Alessandria, collegati direttamente tramite rete autostradale, consentono tramite servizi navetta il collegamento con le stazioni ferroviarie.

In nave



Porto di Genova

Porto di imbarco internazionale
Porto di Savona e Porto di La Spezia, punti di imbarco di minore importanza utilizzati soprattutto per il traffico merci. Tutti i porti sono collegati direttamente alla rete autostradale e consentono tramite servizio bus di raggiungere le stazioni ferroviarie.

2.3 Descrizione - cenni storici

La Cittadella di Alessandria costituisce uno dei più grandiosi monumenti europei nell'ambito della fortificazione permanente del XVIII secolo, uno dei pochi ancora esistenti in Europa.

Tra le meglio conservate d'Italia, sorge sulla sponda sinistra del fiume Tanaro, nel comune di Alessandria.

Sui bastioni della Cittadella venne innalzato il 10 marzo 1821, per la prima volta nella storia d'Italia, il vessillo tricolore da parte del congiurato colonnello Ansaldo.

L'area della città di Alessandria è stata da sempre destinata ad essere una terra di confine con una vocazione strategico-militare. Dal XIV secolo si è unita ai Visconti di Milano contro il Monferrato ed Asti, con gli Sforza poi nel XV secolo, e conseguentemente sotto il dominio spagnolo dopo fino a tutto il XVII secolo.

Al termine della Guerra di Successione Spagnola con il Trattato di Utrecht del 1713, al Duca di Savoia Vittorio Amedeo II furono cedute le province di Alessandria e di Valenza e le terre tra il Po e il Tanaro, come ricompensa per essersi schierato al fianco dell'Impero Asburgico. La città di Alessandria già dal 1707 era stata ufficialmente annessa ai territori dei Savoia.

Al fine di soddisfare le esigenze di difesa del nuovo stato sabauda, è stato deciso di costruire un'imponente fortezza destinata a funzionare da sbarramento dei transiti militari che percorrevano la "Strada di Fiandra", l'antica via militare spagnola che collegava i porti di Genova, Savona e Finale Ligure con i Paesi Bassi.

La Cittadella rientrava in un più vasto piano difensivo che comprendeva il Forte di Bard (per il controllo del Piccolo e Gran San Bernardo), il Forte della Brunetta a Susa, il Forte di Fenestrelle in val Chisone. Preesistenti erano le fortezze di Cuneo, di Saorgio e il Forte di Ceva nella valle del Tanaro. La Cittadella sarebbe così divenuta l'elemento centrale della capillare rete difensiva savoia.

Innalzata su progetto di Ignazio Bertola è a pianta stellare. L'architetto Bertola mise a frutto l'esperienza vissuta per l'assedio di Torino del 1706, durante il quale si rese conto dei difetti e delle lacune dell'impianto difensivo torinese ormai obsoleto rispetto alla tecnologia militare a lui contemporanea.

La sua costruzione, voluta da Vittorio Amedeo II di Savoia ed edificata da Carlo Emanuele III di Savoia, re di Sardegna, ebbe inizio a partire dal 1732. L'appalto per la costruzione della cittadella è del 24 maggio 1732; in questo documento sono elencate le norme da tenere nell'esecuzione dei lavori, vidimate dal Bertola. Lo stesso anno venne eletto come sovrintendente alla fabbrica il maggiore Francesco Ludovico Villencourt, in servizio dal 1729 al 1739 presso le piazzeforti di Alessandria, Casale e Valenza. Il marchese Roero di Cortanze, governatore della città, inaugurò il cantiere il 17 settembre 1732.

La Cittadella fu interamente costruita a scapito dell'antico quartiere di Borgoglio (o Bergoglio) provocando una decisa rivoluzione urbanistica: questo perché il quartiere sarebbe stato troppo esposto ad attacchi divenendo un potenziale pericolo in caso di attacco nemico.

Non va dimenticato che il progetto per la costruzione della Cittadella prevedeva come necessità anche una grande area esterna, la cosiddetta "spianata" o spalto.

Il terreno paludoso di Borgoglio dovette essere rafforzato attraverso speciali sistemi di consolidamento del terreno, in particolare per le opere di fondazione delle murature di bastioni e cortine, e degli edifici interni. Questi sistemi, i pilotaggi, consistevano in una fila di pali lignei armati da punte di ferro, conficcati nel terreno, uniti tra loro da catene di ferro.

segue

L'intenzione di realizzare la nuova Cittadella e i primi lavori di costruzione furono tenuti nascosti al governo austriaco, l'antico alleato: gli accordi con la Corte di Vienna vietavano infatti che si rafforzassero le fortificazioni di Alessandria, cosicché si giustificò l'inizio dei lavori con la necessità di proteggere il

quartiere di Borgoglio dalle piene del Tanaro.

I due sopralluoghi ordinati dall'Imperatore d'Austria Carlo VI non riuscirono a svelare la vera natura delle opere intraprese, anche grazie al fatto che si rinviò il più possibile la demolizione degli edifici del Borgoglio, usati come schermo: furono abbattuti quando i sei bastioni pentagonali della fortezza svelarono definitivamente le reali intenzioni dei piemontesi.

I lavori durarono all'incirca quattordici anni: nel 1745 la fortezza era completa nelle sue componenti principali della complessa struttura difensiva.

La Cittadella venne dotata di armi e viveri necessari ai reparti per aver ogni cosa in pronto e servirsene all'occasione di assedio atteso l'incamminamento dei Galli-Spani verso quella piazza. All'interno dell'esagono fortificato gli edifici civili di Bergoglio furono gradualmente demoliti per far posto ai nuovi quartieri militari: nel 1728 Vittorio Amedeo II aveva ordinato la sua demolizione e i lavori durarono quattro anni. Gli abitanti furono costretti a trasferirsi nel contado e sulla riva opposta del fiume mentre i nobili di Bergoglio ricostruirono le proprie residenze all'interno delle mura cittadine. Agli abitanti e ai nobili si sostituì una guarnigione militare sempre più numerosa.

Nacque così un'immensa fortezza che estesa su 74 ettari con il lato più lungo in parallelo all'asse del fiume Tanaro e collegata alla città tramite un ponte in pietra coperto da un tetto in coppi.

Dopo la sconfitta delle truppe piemontesi nella Prima Campagna d'Italia (1796) di Napoleone Bonaparte, la Cittadella e la città di Alessandria passarono sotto il dominio francese.

Tre anni dopo le forze austro-russe costrinsero i francesi a deporre le armi. Ma dopo solo pochi mesi, il 14 giugno 1800, a seguito della battaglia di Marengo, i francesi si impossessarono nuovamente della fortezza e della città.

Napoleone decretò allora la demolizione di tutte le fortezze che costituivano l'apparato difensivo del Piemonte, fatti salvi il Forte di Fenestrelle, la Cittadella di Torino e la Cittadella di Alessandria: quest'ultima, anzi, nelle intenzioni del condottiero corso, era destinata a divenire la maggiore opera difensiva francese nella pianura padana e centro logistico essenziale per le operazioni militari in Italia.

Alessandria veniva dunque ad assumere il ruolo di un grande campo trincerato, appoggiato alla Cittadella esistente e ad un'altra che si intendeva costruire sulle rive della Bormida ma il cui progetto originario non fu mai realizzato.

Con il crollo dell'Impero francese Alessandria fu reintegrata nello Stato Sabauda.

La Cittadella fu ancora teatro della storia in occasione dei moti insurrezionali del 1821: i soldati della guarnigione piemontese insorsero e si impossessarono della Cittadella, dichiarando fedeltà al Re Vittorio Emanuele I, pretendendo tuttavia la proclamazione della Costituzione Spagnola.

Carlo Alberto, erede al trono, dapprima offrì il suo appoggio per poi ritirarlo.

Fu allora che i costituzionalisti innalzarono sulla Cittadella il tricolore carbonaro, proclamando la Costituzione Spagnola e dichiarando guerra all'Austria.

In seguito, le truppe di Carlo Felice, succeduto al trono di Vittorio Emanuele I, sconfissero le schiere costituzionaliste e soffocarono i moti insurrezionali, riappropriandosi della roccaforte alessandrina.

Ancora nel 1833, la Cittadella fu la prigione di Andrea Vochieri, membro della Giovine Italia di Giuseppe Mazzini.

Tra il 1855 e il 1857 vennero erette nuove opere difensive: i forti Bormida, Acqui e della Ferrovia.

Alessandria divenne un campo trincerato per il controllo del sistema fluviale Tanaro-Bormida.

Nel corso della Seconda Guerra di Indipendenza contro l'Austria, la Cittadella e il campo trincerato di Alessandria rappresentarono ancora una volta il fulcro del sistema difensivo e il centro logistico dell'armata francese di Napoleone III, accorsa in aiuto del Piemonte attaccato dall'Austria.

segue

Dopo la proclamazione dell'Unità d'Italia, si susseguirono, a partire dal 1862, numerosi piani di difesa per la città di Alessandria: in un piano del 1871 si prendeva in esame la trasformazione completa delle opere di difesa di Alessandria, considerata come il centro difensivo della frontiera occidentale. Cambiarono i fronti strategici e militari e nel 1889 la Cittadella da "fortezza di primo rango" passò a sede di comandi, caserma e deposito logistico poi.

In ogni caso la fortezza rimase un sito fondamentale dell'organizzazione territoriale dell'Esercito Italiano.

Nel 1901 il Genio militare decretò la dismissione della cinta magistrale e nel 1904 la radiazione, dal novero delle fortificazioni dello stato, del Forte di Acqui, dell'Opera di Valenza, di quella sull'isolotto fluviale del Tanaro e tutte le opere di difesa esterne della Cittadella.

In Cittadella sono stati di stanza diversi reggimenti. Si ricorda, in particolare, il 37° Fanteria che, insieme col 38°, forma la Brigata Ravenna che combatté valorosamente sul fronte russo.

Il 17 maggio 1943, con Regio decreto-legge n. 566, il Palazzo del Governatore (Caserma Beleno) venne dichiarato monumento nazionale.

Dopo l'8 settembre 1943 fu occupata dai tedeschi, poi ripresa dai partigiani nel 1945.

Nei giorni dell'Armistizio erano acquartierati i reparti del 371° Reggimento Fanteria, del II Reggimento Artiglieria Divisionale, del II Autocentro, una Compagnia Sussistenza ed una Sanità.

Il mattino del 9 settembre 1943 i tedeschi entrarono in città e presidiarono i punti strategici. Terminata un'ora di tregua, risultato di trattative precedenti, i tedeschi bombardarono l'artiglieria italiana presente in cittadella. La resa fu immediata ed i tedeschi disarmarono tutti gli uomini che vennero caricati sui camion per essere condotti alla stazione ferroviaria per la deportazione in Germania.

Il 5 settembre 1944 Alessandria e la Cittadella furono pesantemente bombardate. Sull'area della Cittadella i danni non furono molti, ma causò la distruzione di un rifugio antiaereo costruito tra le sue mura esterne e la via Giordano Bruno che costeggia la fortezza.

Dopo la liberazione la cittadella è stata anche sede della Força Expedicionária Brasileira.

Dal 1953 al 1962 la Cittadella è stata sede del 52° Reggimento Artiglieria Terrestre "Torino" e successivamente del Corpo di Commissariato con funzioni logistiche e di magazzino.

Nel 1994, durante l'alluvione del Tanaro, la Cittadella è stata completamente invasa dall'acqua del fiume sia nei fossati che nel corpo di piazza e in ogni stabile subendo gravi danni.

Nel 2007 avvenne ufficialmente la dismissione della Cittadella da parte del Ministero della Difesa passando di proprietà all'Agenzia del Demanio.

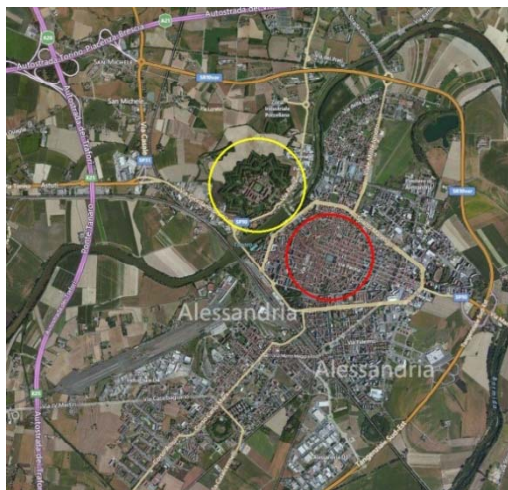
Nel 2009 il Compendio è stato consegnato in custodia al Comune di Alessandria.

Nel giugno 2010 è stata inaugurata l' "Esposizione permanente di uniformi, armi e cimeli del Regio Esercito in Italia dal 1848 al 1946".

Nel mese di febbraio 2013 la Cittadella di Alessandria ha ottenuto la prima posizione nella classifica dei Luoghi del Cuore 2012, iniziativa promossa dal FAI - Fondo Ambiente Italiano per il 6° censimento dei luoghi italiani più amati al mondo.

2.4 Localizzazione e descrizione

L'Opera Cittadella, di cui si osserva la panoramica e lo sviluppo a pianta stellare a sei punte, è ubicata ad ovest rispetto al concentrico cittadino oltre la sponda del fiume Tanaro, imponente dal punto di vista dimensionale si estende su un'area di 538.400 mq oltre a 11.280 mq di strada perimetrale esterna, ha uno sviluppo edificatorio in termini di superficie lorda di circa 121.488 mq per una cubatura di circa 998.629 mc, si articola in 42 corpi di fabbrica di dimensioni varie individuati nel seguente elaborato planimetrico e successivamente descritti.



Opera Cittadella

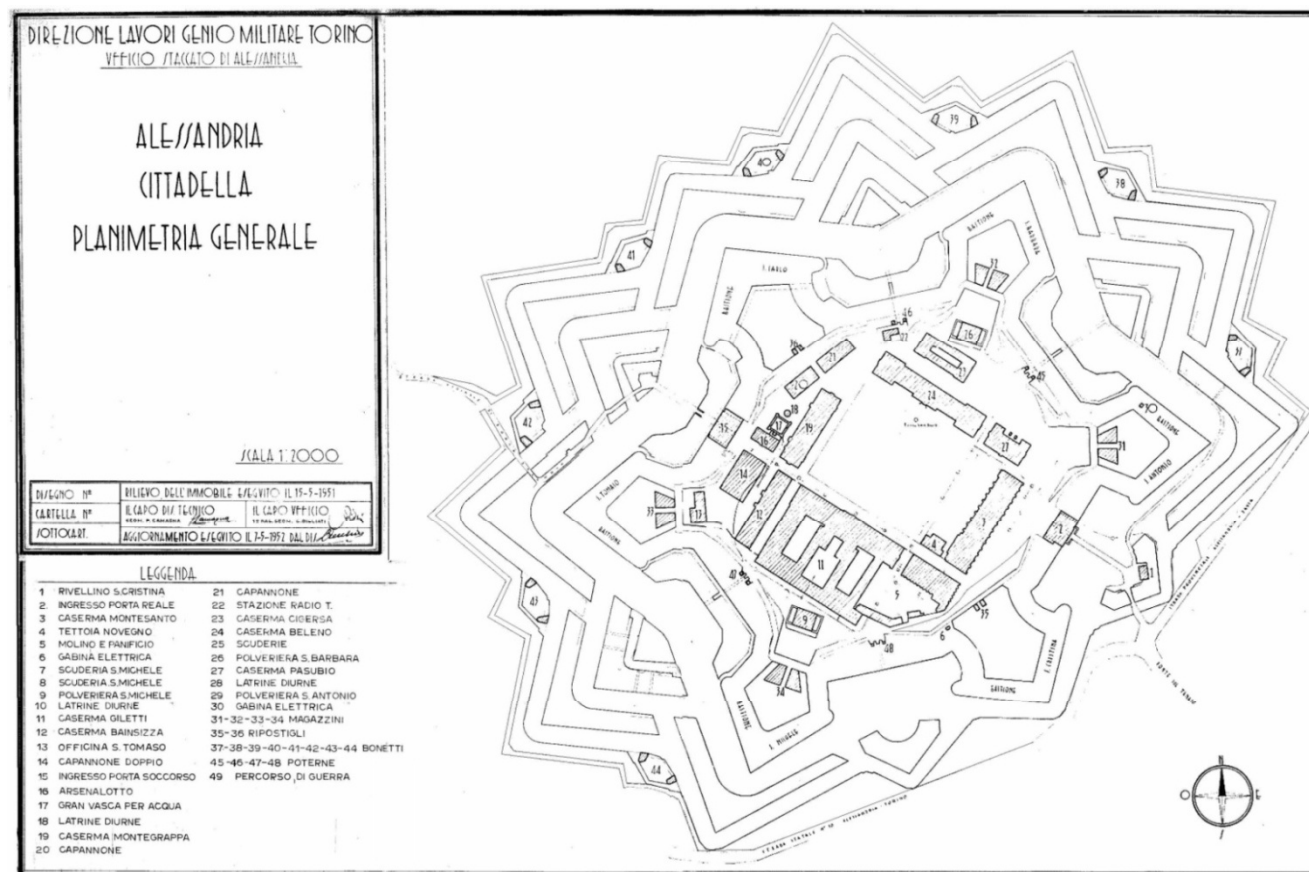


Alessandria Centro Storico

2.5 Struttura del Compendio

L'elaborato individua gli edifici tuttora esistenti, la legenda riporta la denominazione attribuita ai vari fabbricati dall'Amministrazione Militare, ultimo utilizzatore del bene.

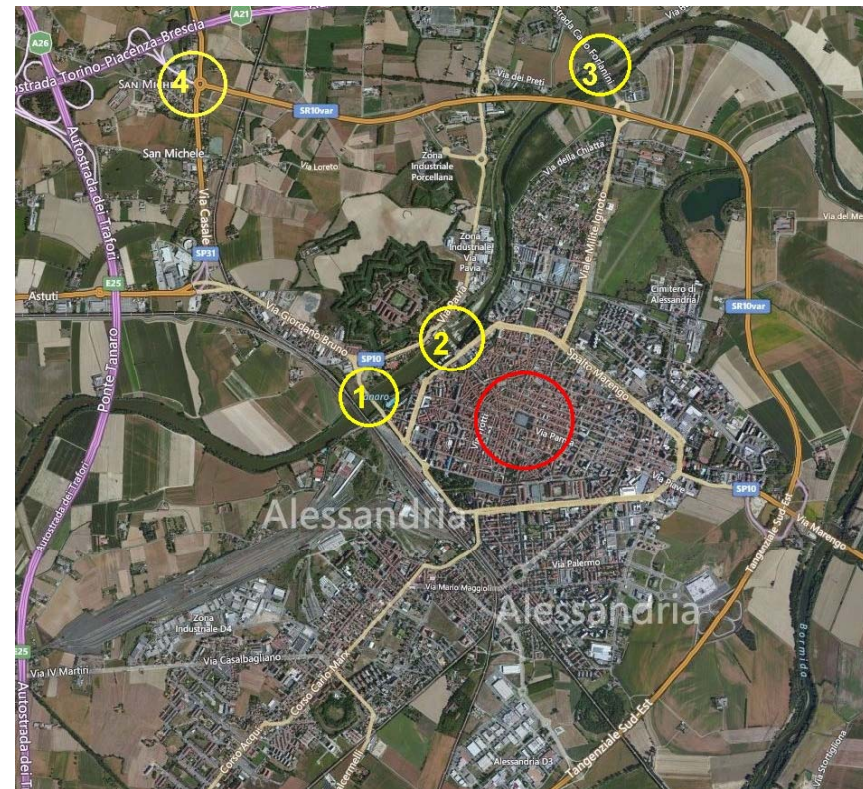
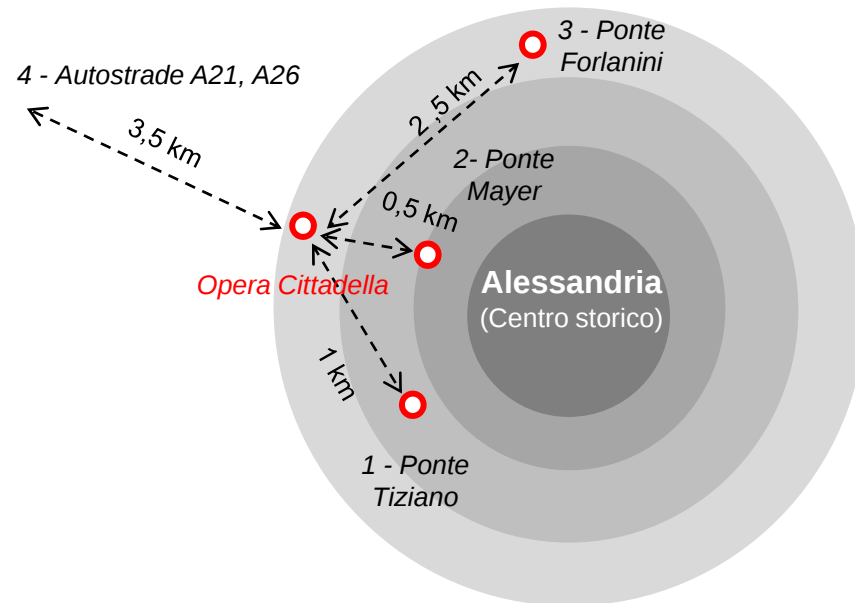
Si precisa che i fabbricati indicati in legenda con i n.ri 7, 8, 10, 25, 28, 29 ed il percorso di guerra n.49 sono stati demoliti.



2.6 Integrazione con il tessuto urbano

All'Opera Cittadella è accessibile dal lato est Via Pavia, dispone di un ulteriore accesso di emergenza sul lato opposto. La limitata possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze ne limita la visibilità di massa.

Raggiungibile dal concentrico cittadino attraversando il ponte Sud-Ovest Tiziano, ad Ovest con il costruendo Ponte Mayer, a Nord con il ponte Forlanini, nonché, dalle autostrade A21 e A26 tramite l'uscita di Alessandria ovest che dista 2,5 Km dal compendio.



LEGENDA

- Centro storico Alessandria
- Collegamenti autostradali
- Collegamenti SR e SP

- Principali vie di collegamento urbano



3. Immobili

3.1 Inquadramento catastale

Riferimenti

Catasto Comune di Alessandria

Opera Cittadella:

Catasto Terreni: foglio n.34, particelle: dal n.3 al n.82 comprese;

Catasto Fabbricati: foglio n.34, particelle: n.ri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 e 82.

Intestati al DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO.RAMO ARTISTICO STORICO ARCHEOLOGICO

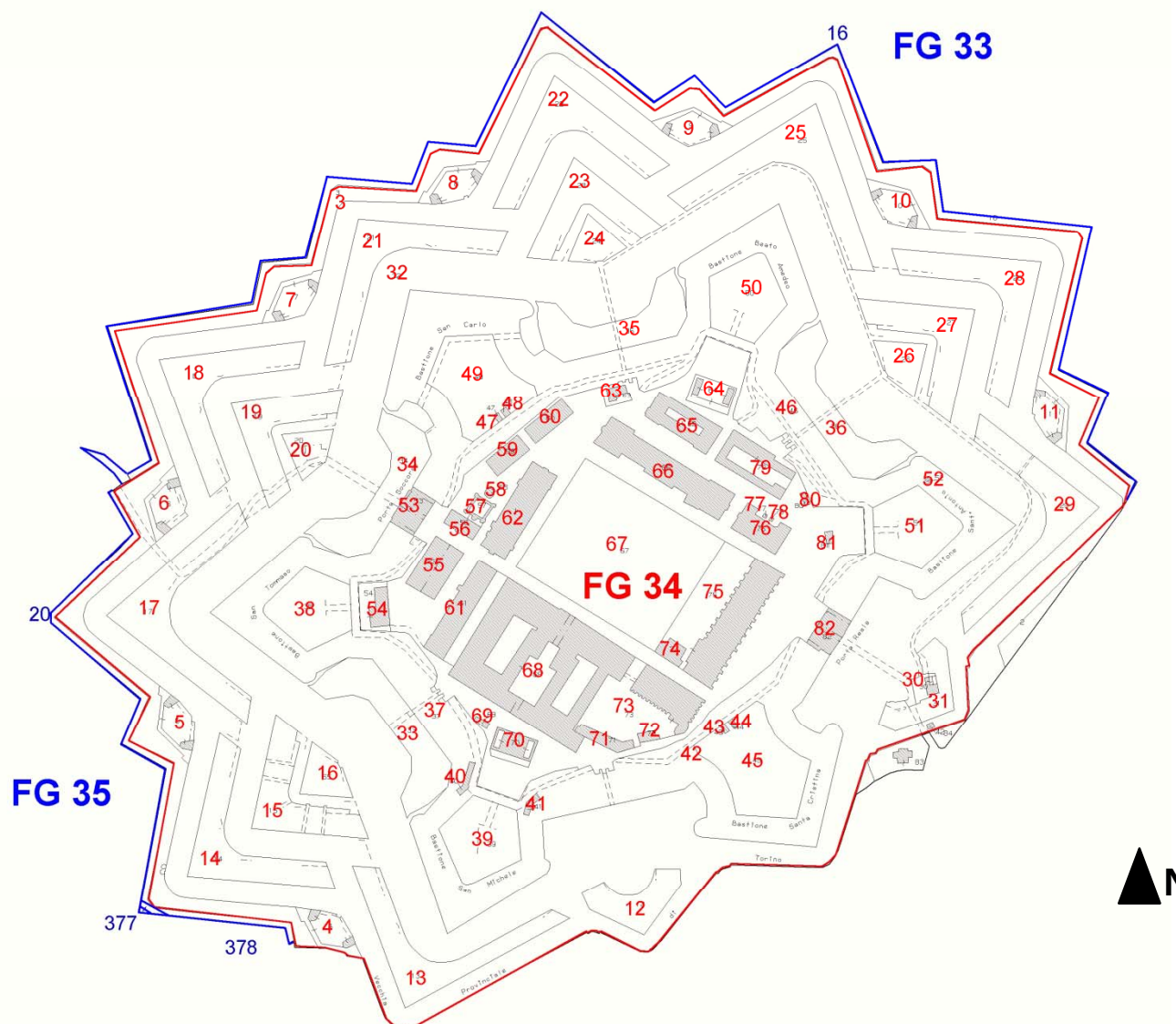
Strada circostante l'Opera Cittadella:

Catasto Terreni:

- Foglio n.33, particella n.16;
- Foglio n.35, particelle n.ri 20, 377 e 378

Catasto Fabbricati: foglio n.35, particella n.377

Intestati al DEMANIO DELLO STATO



Individuazione dei beni su estratto di mappa catastale

3.2 Consistenze immobili

La superficie mappale corrisponde al dato catastale, la superficie fabbricato corrisponde al rilievo d'ufficio

Catasto			Terreni		Fabbricati	ID Fabbricato	Descrizione	Superficie mappale (mq)	Superficie Fabbricato Slp di piano (mq)	Superficie Slp Totale (mq)
fg	Map	Piano	Qual	Ctg						
34	3	0	Pascolo				Terreno	29.100,00		
34	4	0	E.Urbano	B/I	44		Fabbricato Bonetti	1.360,00	180,00	180,00
34	5	0	E.Urbano	B/I	43		Fabbricato Bonetti	1.350,00	180,00	180,00
34	6	0	E.Urbano	B/I	42		Fabbricato Bonetti	1.490,00	180,00	180,00
34	7	0	E.Urbano	B/I	41		Fabbricato Bonetti	1.330,00	180,00	180,00
34	8	0	E.Urbano	B/I	40		Fabbricato Bonetti	1.330,00	180,00	180,00
34	9	0	E.Urbano	B/I	39		Fabbricato Bonetti	1.350,00	180,00	180,00
34	10	0	E.Urbano	B/I	38		Fabbricato Bonetti	1.390,00	180,00	180,00
34	11	0	E.Urbano	B/I	37		Fabbricato Bonetti	1.390,00	180,00	180,00
34	12	0	Pascolo				Terreno	2.550,00		
34	13	0	Pascolo				Terreno	5.400,00		
34	14	0	Pascolo				Terreno	5.500,00		
34	15	0	Pascolo				Terreno	4.200,00		
34	16	0	Pascolo				Terreno	1.430,00		
34	17	0	Pascolo				Terreno	6.800,00		
34	18	0	Pascolo				Terreno	5.360,00		
34	19	0	Pascolo				Terreno	3.860,00		
34	20	0	Pascolo				Terreno	1.200,00		
34	21	0	Pascolo				Terreno	5.750,00		
34	22	0	Pascolo				Terreno	5.360,00		

Catasto			Terreni		Fabbricati	ID Fabbricato	Descrizione	Superficie mappale (mq)	Superficie Fabbricato Slp di piano (mq)	Superficie Slp Totale (mq)
fg	Map	Piano	Qual	Ctg						
34	23	0	Pascolo				Terreno	3.860,00		
34	24	0	Pascolo				Terreno	1.240,00		
34	25	0	Pascolo				Terreno	6.800,00		
34	26	0	Pascolo				Terreno	1.430,00		
34	27	0	Pascolo				Terreno	4.200,00		
34	28	0	Pascolo				Terreno	5.500,00		
34	29	0	Pascolo				Terreno	5.400,00		
34	30	0	E.Urbano	B/I	1		Rivellino S. Cristina	430,00	430,00	430,00
34	31	0	Pascolo				Terreno	2.130,00		
34	32	0	Pascolo				Terreno	188.060,00		
34	33	0	Pascolo				Terreno	5.160,00		
34	34	0	Pascolo				Terreno	4.720,00		
34	35	0	Pascolo				Terreno	4.750,00		
34	36	0	Pascolo				Terreno	5.160,00		
34	37	0	Pascolo				Terreno	38.178,00		
34	38	0	E.Urbano	B/I	33		Bastione S. Tommaso	3.920,00	5.270,00	7.610,00
		1							2.340,00	
34	39	0	E.Urbano	B/I	34		Bastione S. Michele	3.920,00	5.270,00	7.610,00
		1							2.340,00	
34	40	0	E.Urbano	B/I	8		ex Scuderie, demolite	170,00		

Catasto			Terreni		Fabbricati	ID Fabbricato	Descrizione	Superficie mappale (mq)	Superficie Fabbricato Slp di piano (mq)	Superficie Slp Totale (mq)
fg	Map	Piano	Qual	Ctg						
34	41	0	E.Urbano	B/I	7		ex Scuderie, demolite	170,00		
34	42	0	E.Urbano	B/I	6		cabina enel	16,00	16,00	16,00
34	43	0	E.Urbano	B/I	35		ripostiglio	38,00	38,00	38,00
34	44	0	E.Urbano	B/I	35		ripostiglio	38,00	38,00	38,00
34	45	0	Pascolo		35		Bastione S. Cristina	6.050,00		
34	46	1	Pascolo				Terreno	39.932,00		
	47	0	E.Urbano	B/I			ripostiglio	38,00	38,00	38,00
34	48	0	E.Urbano	B/I	36		ripostiglio	38,00	38,00	38,00
	49	0	Pascolo				Bastione S. Carlo	5.370,00		
34	50	0 1	E.Urbano	B/I	32		Bastione S. Barbara	3.760,00	5.270,00 2.340,00	7.610,00
34	51	0 1	E.Urbano	B/I	31		Bastione S. Antonio	3.920,00	5.270,00 2.340,00	7.610,00
34	52	0	E.Urbano	B/I	30		cabina enel	22,00	22,00	22,00
34	53	0 1	E.Urbano	B/I	15		Ingresso porta soccorso	920,00	920,00 690,00	1.610,00
34	54	0	E.Urbano	B/I	13		Officina S. Tommaso	1.110,00	410,00	410,00
34	55	0	E.Urbano	B/I	14		Capannone doppio	1.550,00	1.550,00	1.550,00
34	56	0 1	E.Urbano	B/I	16		Arsenalotto, inagibile	460,00	420,00 420,00	840,00
34	57	0	E.Urbano	B/I	17		Vasca acqua, rudere	400,00	400,00	400,00

Catasto			Terreni		Fabbricati	ID Fabbricato	Descrizione	Superficie mappale (mq)	Superficie Fabbricato Slp di piano (mq)	Superficie Slp Totale (mq)
fg	Map	Piano	Qual	Ctg						
34	58	0	E.Urbano	B/I	18		Latrina, inagibile	78,00	78,00	78,00
34	59	0	E.Urbano	B/I	20		Capannone	680,00	680,00	680,00
34	60	0	E.Urbano	B/I	21		Capannone	750,00	750,00	750,00
34	61	0 1	E.Urbano	B/I	12		Caserma Bainsizza	2.950,00	1.680,00 1.680,00	3.360,00
34	62	-1 0 1 2	E.Urbano	B/I	19		Caserma Montegrappa	2.300,00	2.300,00 2.190,00 2.140,00 1.140,00	7.770,00
34	63	0 1	E.Urbano	B/I	22		Stazione radio	400,00	170,00 170,00	340,00
34	64	0	E.Urbano	B/I	26		Polveriera S. Barbara, inagibile	1.000,00	620,00	620,00
34	65	0 1	E.Urbano	B/I	23		Caserma Gigersa	1.800,00	1.520,00 1.520,00	3.040,00
34	66	-1 0 1 2	E.Urbano	B/I	24		Caserma Beleno	3.200,00	3.200,00 3.200,00 3.160,00 3.090,00	12.650,00
34	67	0	E.Urbano	B/I			Piazzale, corte, viali	57.933,00		

Catasto			Terreni	Fabbricati	ID Fabbricato	Descrizione	Superficie mappale (mq)	Superficie Fabbricato Slp di piano (mq)	Superficie Slp Totale (mq)
fg	Map	Piano	Qual	Ctg					
34	68	-1	E.Urbano	B/I	11	Caserma Giletti	12.730,00	9.250,00	35.010,00
		0						9.300,00	
		1						9.280,00	
		2						6.860,00	
		3						320,00	
34	69	0	E.Urbano	B/I	10	Latrina, demolita	60,00		
34	70	0	E.Urbano	B/I	9	Polveriera S. Michele	980,00	620,00	620,00
34	71	0	E.Urbano	B/I	5	Molino e panificio-magazzino	490,00	490,00	490,00
34	72	0	E.Urbano	B/I	5	Molino e panificio-deposito	110,00	110,00	110,00
34	73	-1	E.Urbano	B/I	5	Molino e panificio	5.250,00	900,00	5.050,00
		0						1.650,00	
		1						1.650,00	
		2						850,00	
34	74	0	E.Urbano	B/I	4	Tettoia Novegno	400,00	350,00	350,00
34	75	0	E.Urbano	B/I	3	Caserma Montesanto	6.710,00	3.020,00	7.160,00
		1						3.010,00	
		2						1.130,00	
34	76	-1	E.Urbano	B/I	27	Caserma Pasubio	1.150,00	1.150,00	4.520,00
		0						1.150,00	
		1						1.120,00	
		2						1.100,00	

Catasto			Terreni	Fabbricati	ID Fabbricato	Descrizione	Superficie mappale (mq)	Superficie Fabbricato Slp di piano (mq)	Superficie Slp Totale (mq)
fg	Map	Piano	Qual	Ctg					
34	77	0	E.Urbano	B/I	27	Colonna servizi Caserma Pasubio	10,00	10,00	10,00
34	78	0	E.Urbano	B/I	27	Colonna servizi Caserma Pasubio	10,00	10,00	10,00
34	79	0	E.Urbano	B/I	25	Scuderie, demolite	2.050,00		
34	80	0	E.Urbano	B/I	28	Latrine, demolite	55,00		
34	81	0	E.Urbano	B/I	29	Polveriera S. Antonio, demolita	74,00		
34	82	0	E.Urbano	B/I	2	Porta Reale	870,00	870,00	1.560,00
		1						690,00	
Totali							538.400,00	121.488,00	121.488,00

Catasto			Descrizione	Superficie mappale (mq)
Fg.	Partic.	Qualità		
33	16	Inc. Prod.	Strada circostante la Cittadella	8.240,00
35	20	Inc. Prod.	Strada circostante la Cittadella	2.335,00
35	377	E.Urbano	Strada circostante la Cittadella	115,00
35	378	Inc. Prod.	Strada circostante la Cittadella	590,00
Totale				11.280,00

3.3 Caratteristiche degli edifici

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA

L'Opera Cittadella, complesso settecentesco, imponente dal punto di vista dimensionale si estende su un'area di 538.400 mq (dato catastale) oltre a 11.280 mq di strada perimetrale esterna (dato catastale), ha uno sviluppo edificatorio di circa 121.488 mq (rilevati dall'ufficio) per una cubatura di circa 998.629 mc (dato catastale) e si articola in 42 corpi di fabbrica di dimensioni di seguito descritti seguendo un percorso naturale che inizia dall'ingresso principale e procede in senso orario all'interno del bene.

Si riporta la denominazione dei cespiti utilizzata dall'Amministrazione Militare.

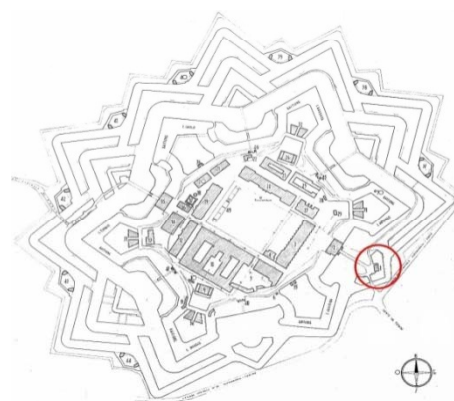
Fabbricato n. 1, Rivellino S.

Cristina: basso fabbricato in muratura posto a baluardo d'ingresso al compendio. Il bene, dispone di impianto elettrico, appare in sufficienti condizioni manutentive e conservative.

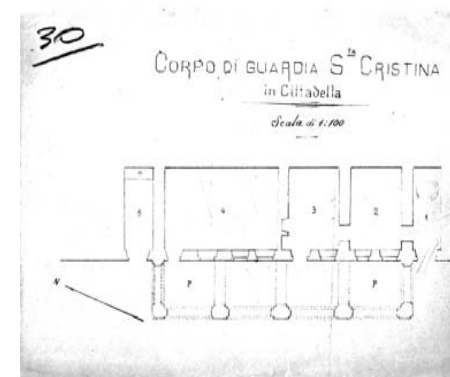
Consistenze:

Superficie coperta * 430 mq

Superficie lorda ** 430 mq



Individuazione



1

2



Vista e prospetti ovest (1 e 2)

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

Fabbricati n.2 Ingresso Porta Reale e n.15 ingresso Porta di Soccorso

fabbricati gemelli posti a guardia della Cittadella, realizzati in muratura, s'elevarono due piani f.t., il primo posto a guardia dell'accesso principale sul lato est del compendio, il secondo sul lato opposto, dotati di portali in legno e meccanismi di chiusura a ponte levatoio in disuso. Tali beni, visitabili, appaiono in sufficienti condizioni manutentive e conservative.

Consistenze:

Porta Reale:

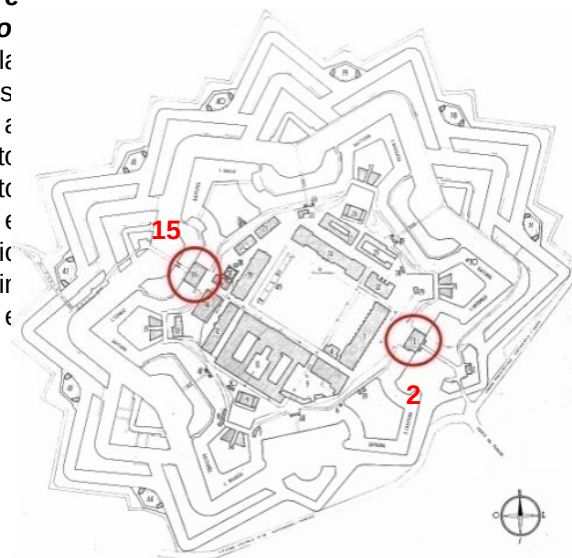
Superficie coperta * 870 mq

Superficie lorda ** 1.560 mq

Porta di Soccorso:

Superficie coperta * 920 mq

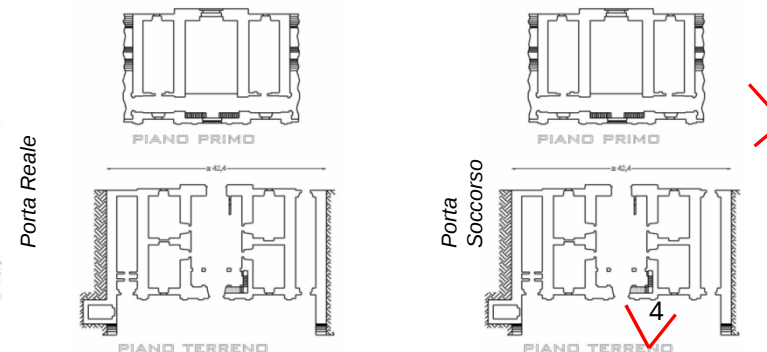
Superficie lorda ** 1.610 mq



Individuazione



Prospetto est Porta Reale (1)



Prospetto est Porta Reale (2)



Corridoio 1° p. Porta Soccorso (3)



Portale ovest Porta Soccorso (4)

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

Fabbricato n.3 Caserma Montesanto:

fabbricato in muratura elevato tre piani f.t., adibito a magazzino, di cui conserva l'architettura open-space su tutti i piani, dispone di serramenti esterni in legno, protetti da inferriata. Fabbricato interamente visitabile, dotato di impianto d'illuminazione, le strutture appaiono in sufficienti condizioni manutentive e conservative, appare necessario un ripasso delle coperture e del sistema di deflusso acque piovane. Il fabbricato viene utilizzato saltuariamente da Comune di Alessandria per l'allestimento di mostre e/o fiere.

Consistenze:

Superficie coperta * 3.020 mq

Superficie lorda ** 7.160 mq



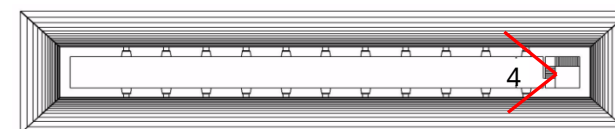
Individuazione



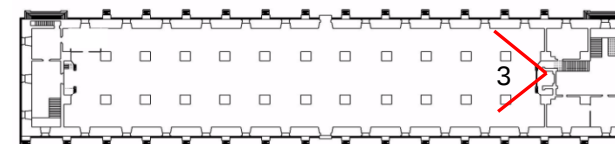
Prospetto est Caserma Montesanto (1)

(*) Superficie rilevata d'ufficio.

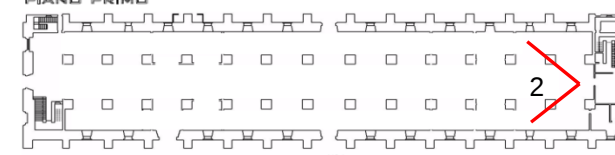
(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



SECONDO PIANO ATTICO



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO

1



Ambiente secondo piano (4)



Ambiente p.t. (2)



Ambiente primo piano (3)

Fabbricato n. 4, Tettoia Novegno:

basso fabbricato in muratura, tetto in legno con copertura in coppi, serramenti esterni in alluminio e portoni in legno.

Il bene, dotato di impianto elettrico, appare in sufficienti condizioni manutentive e conservative.

Detto fabbricato viene utilizzato sporadicamente dal Comune di Alessandria durante le manifestazioni quale punto di ristoro.

Consistenze:

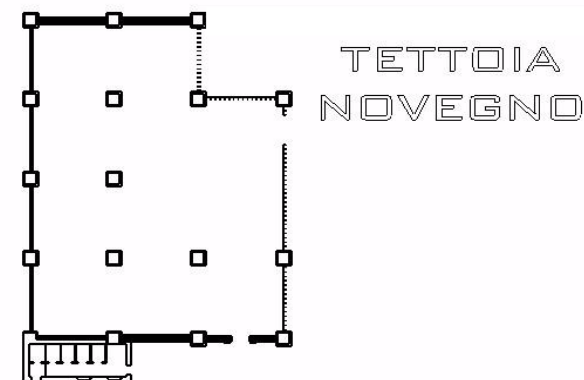
Superficie coperta * 350 mq

Superficie lorda ** 350 mq



Individuazione

1



Prospetto sud Tettoia Novegno (1)

(*) Superficie rilevata d'ufficio.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

Fabbricato n.5 Molino e Panificio: fabbricato in muratura elevato tre piani f.t. oltre ad interrato, adibito dall'Amministrazione Militare a palazzina Comando, dispone di serramenti esterni in legno, protetti da inferri² al piano terra, serramenti interni in alluminio.

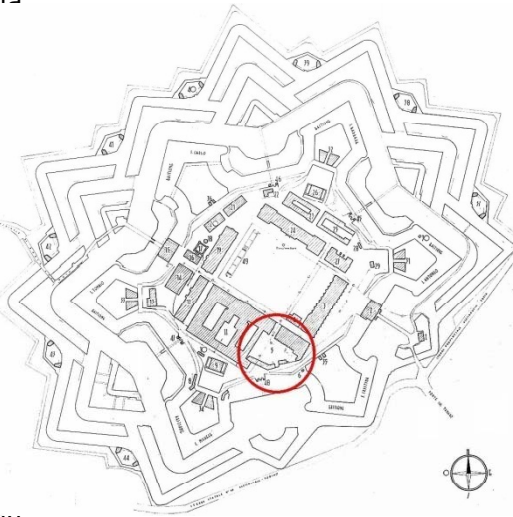
Fabbricato interamente visitabile:

- piano interrato: ripulito di recente dal limo, residuo dell'alluvione del 1994, si caratterizza per le possenti volte in muratura;
- piano terra: sono presenti la zona forni, in origine dedicata alla panificazione ed oggetto di recente recupero estetico/funzionale e la zona circolo ufficiali;
- piano primo: sono presenti alcuni locali recuperati all'uso amministrativo dall'Amministrazione Militare ed altri rustici.
- piano secondo: è presente una navata centrale con soffitto a volta affiancata da locali laterali, ambienti inutilizzati.

Le strutture appaiono in sufficiente stato conservativo, con eccezione del tetto che denota insufficiente funzionalità con infestazioni di ailanto sulle coperture. Sono presenti l'impianto elettrico d'illuminazione funzionante, e l'impianto termico idraulico non funzionante.

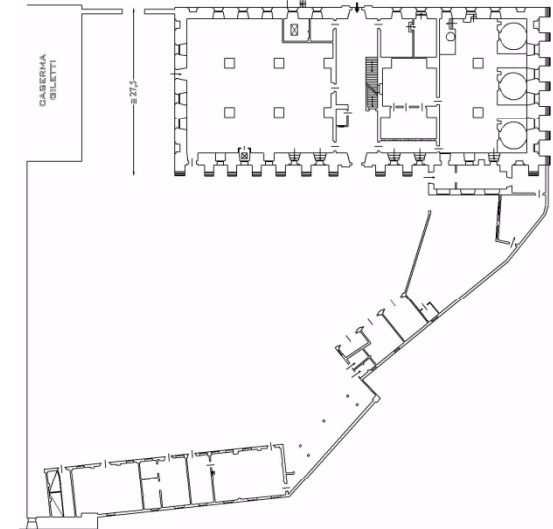
Il cespite, dispone di corte interna chiusa mura di cinta e da bassi fabbricati uso deposito magazzino in scarse condizioni manutentive.

I locali al piano terra sono impiegati dall'Amministrazione Comunale per esposizione museale.



Individuazione

1



Prospetto nord Molino e Panificio (1)

segue.

Fabbricato n.5 Molino e Panificio:

Per l'individuazione dei punti di ripresa è stata utilizzata l'impronta del piano terra.

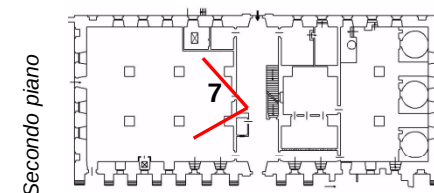
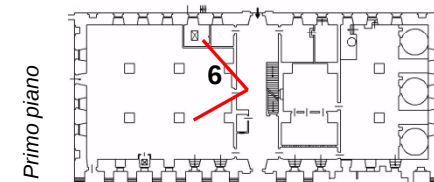
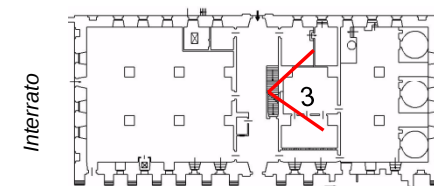
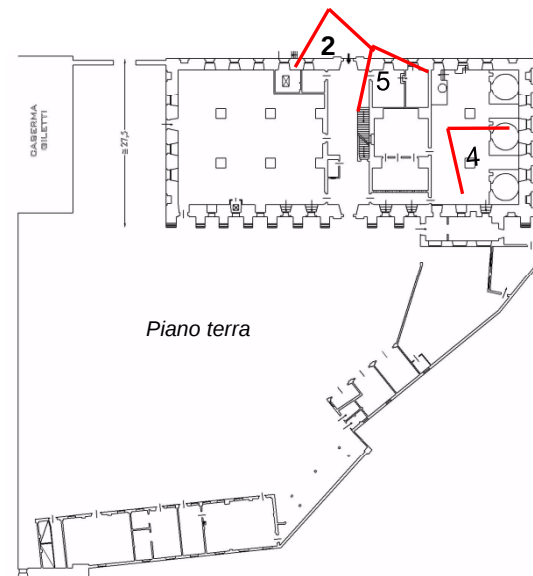
Consistenze:

Superficie coperta * 1.650 mq

Superficie lorda ** 5.050 mq

(*) Superficie rilevata d'ufficio.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



Atrio vano scala (2)



Zona forni p.t. (4)



Sotterranei (3)



Area museale p.t. (5)



Ambiente primo piano (6)



Ambiente secondo piano (7)

Fabbricati n.9 e n.26, Polveriera San Michele e Polveriera Santa Barbara: bassi fabbricati gemelli realizzati in muratura, con tetto in solida struttura lignea protetto da terrapieno, la prima polveriera è posta sul lato sud del complesso, la seconda sul lato opposto.

Accessibile dall'esterno tramite esclusivo varco protetto da inferriata.

Di tali beni, è possibile visitare la sola polveriera San Michele, le cui strutture appaiono in sufficiente stato conservativo ad eccezione della copertura che presenta infestazioni vegetali in più punti, non sono presenti impianti.

La polveriera Santa Barbara è inagibile.

Consistenze:

Polveriera San Michele:

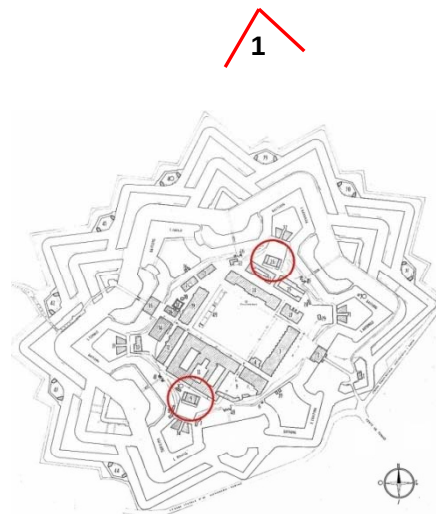
Superficie coperta * 620 mq

Superficie lorda ** 620 mq

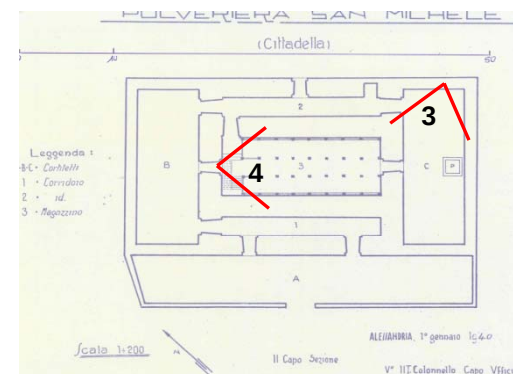
Polveriera Santa barbara:

Superficie coperta * 620 mq

Superficie lorda ** 620 mq



Individuazione



2



Corte Polveriera San Michele (3)



Prospetto sud Polveriera San Michele (2)



Magazzino Polveriera San Michele (4)



Panoramica aerea lato nord Polveriera Santa Barbara (1)

(*) Superficie rilevata d'ufficio.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

Fabbricato n.11 Caserma Giletti: trattasi del più imponente corpo di fabbrica del compendio, realizzato in muratura, si eleva di tre piani f.t. oltre ad interrato, destinato originariamente ad ospedale militare, ha pianta quadra con triplice corte interna. Dispone di serramenti esterni in legno, protetti da inferriata al piano terra, serramenti interni laddove presenti in legno, dispone di impianto di illuminazione ed un impianto di sollevamento funzionanti, l'impianto idraulico, la cui presenza è minima risulta inefficiente, non è presente l'impianto termico.

Fabbricato interamente visitabile:

piano interrato: dimensionato al pari dei piani fuori terra, è stato recuperato in ampia parte alla visibilità grazie alla recente pulizia dal limo, residuo dell'alluvione del 1994, si caratterizza per le possenti e ampie volte in muratura e dagli estesi corridoi parzialmente illuminati;

piano terra: dispone di n.104 locali di consistenza varia, ripartiti tra camere, corsie, vani scala, servizi e accessori;

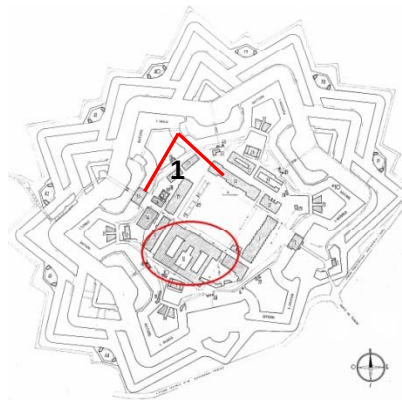
piano primo: presenta n.109 ambienti di consistenza varia come sopra ripartiti;

piano secondo: presenta n.23 ambienti di consistenza varia, l'ala principale dispone di vari locali delimitati da ampia corsia, mentre le altre ali dell'edificio sono costituite da ampi locali open-space;

piano terzo: minore porzione sopraelevata sull'estremità sud-est del fabbricato e destinato a colombaia militare.

Le strutture murarie appaiono in sufficiente stato conservativo, solo in alcuni punti sono apparse lievi crepe, gli intonaci mostrano diffusi ammaloramenti con distacchi e rigonfiamenti sulle pareti, anche in questo edificio la situazione delle coperture è deficitaria, sono presenti in vari punti infestazioni di ailanto con il sistema di smaltimento acque meteoriche inefficiente.

Alcuni locali sono stati utilizzati dall'Amministrazione Comunale per allestire una mostra fotografica.



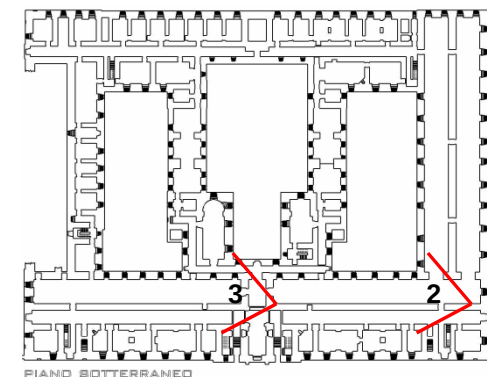
Individuazione



Ingresso sotterranei (2)



Panoramica aerea lato nord caserma Giletti (1)



Sotterranei (3)

Fabbricato n.11 Caserma Giletti :

Consistenze:

Superficie coperta * 9.300 mq

Superficie lorda ** 35.010 mq



Ingresso centrale, atrio (4)



Corte (7)



Corsia piano secondo (10)



Locali piano terra (5)



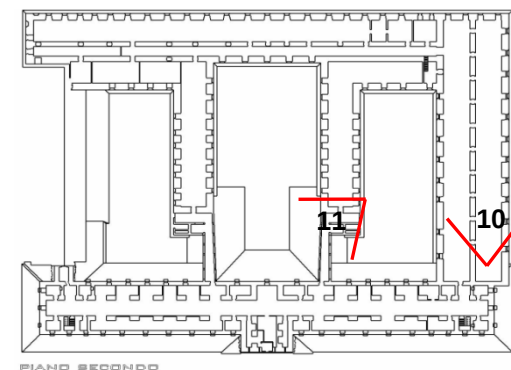
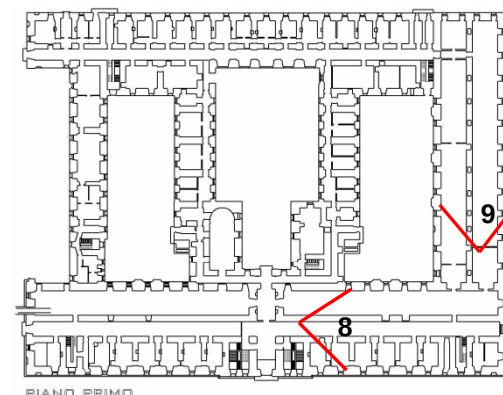
Corsia piano terra (6)



Corsia piano primo (8)



Corsia piano primo (9)



Particolare coperture (11)

(*) Superficie rilevata d'ufficio.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

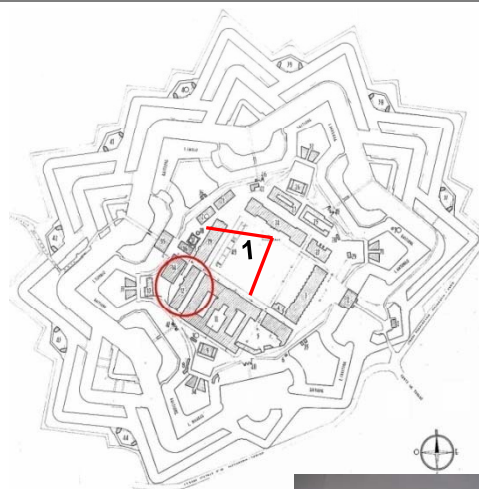
Fabbricato n.12 Caserma Bainsizza:

fabbricato in muratura elevato due piani f.t., in origine destinato a camerate e convertito a magazzino, dispone di serramenti esterni in legno, protetti da inferriata. Fabbricato interamente visitabile, dotato di impianto d'illuminazione, le strutture portanti appaiono in scarse condizioni manutentive e conservative. Deficitaria la situazione delle coperture con presenza di ailanto, causa obsolescenza è ormai inefficiente il sistema di smaltimento delle acque piovane, criticità che provoca il progressivo degrado delle murature. Fabbricato inutilizzato, vi è traccia residua degli inefficienti impianti elettrico ed idraulico.

Consistenze:

Superficie coperta * 1.680 mq

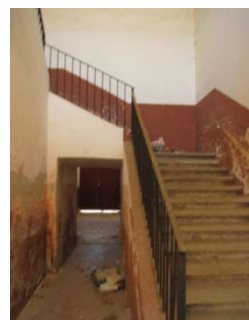
Superficie lorda ** 3.360 mq



Individuazione



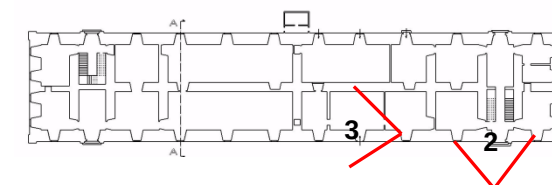
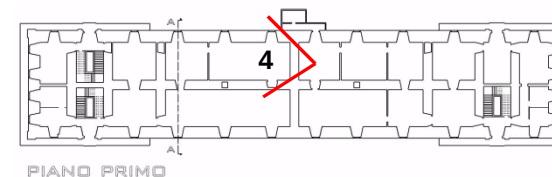
Locali primo piano (4)



Ingresso vano scala (2)



Locali piano terra (3)



Prospetto est Caserma Bainsizza (1)

(*) Superficie rilevata d'ufficio.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

Fabbricato n.13 Officina San Tommaso:
basso fabbricato in muratura, in origine destinato a cucina e convertito successivamente ad officina, dispone di tre accessi di cui uno dotato di portone in legno e ampi finestroni protetti da inferriata. Fabbricato interamente visitabile, le strutture portanti appaiono in sufficienti condizioni manutentive e conservative con necessità di ripasso della copertura. Fabbricato inutilizzato, vi è traccia residua dell'inefficiente impianto elettrico.

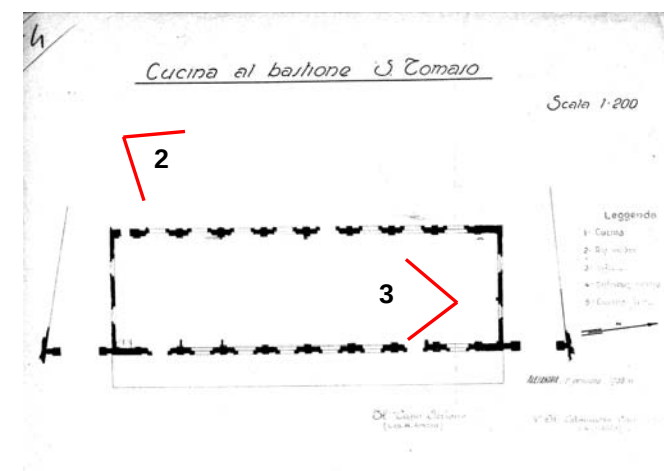
Consistenze:

Superficie coperta * 410 mq

Superficie lorda ** 410 mq



Individuazione



1



Prospetto ovest (2)



Ambiente interno (3)



Prospetto est (1)

(*) Superficie rilevata d'ufficio.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

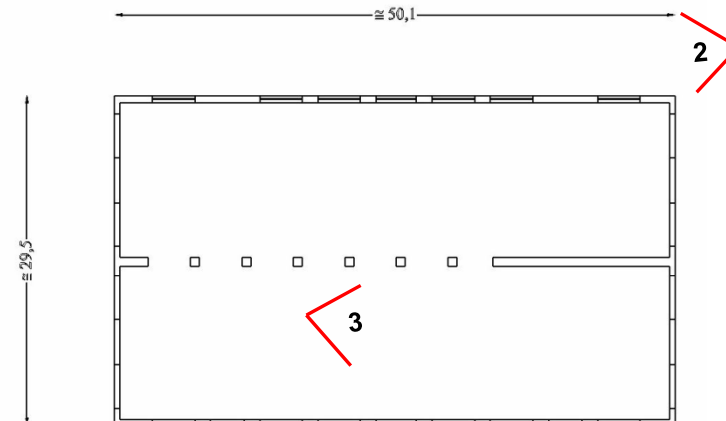
Fabbricato n. 14, Capannone doppio:

Realizzazione postuma probabile anni '30 di basso fabbricato in muratura a due campate adibito a deposito, dispone di accessi protetti da avvolgibile in lamiera. Le strutture portanti appaiono in sufficienti condizioni manutentive e conservative, è visibile il progressivo degrado degli intonaci causa umidità risalente dal terreno. Fabbricato inutilizzato, vi è traccia residua dell'inefficiente impianto elettrico.

Consistenze:

Superficie coperta * 1.550 mq

Superficie lorda ** 1.550 mq



PIANO TERRENO



Prospetto sud (2)



Ambiente interno (3)



Prospetto est (1)

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

Fabbricati n. 16 Arsenalotto, n.17 Gran vasca per acqua, n.18 latrine diurne:

Arsenalotto: fabbricato in muratura, si eleva due piani f.t., adibito a deposito attualmente inagibile causa solai e coperture pericolanti. Le strutture portanti verticali appaiono ancora in sufficienti condizioni manutentive e conservative mentre la copertura è in fase di progressivo collasso; della vasca per acqua è rimasto in piedi parte del perimetro in muratura; il fabbricato adibito a latrine diurne risulta inagibile.

Consistenze:

Arsenalotto:

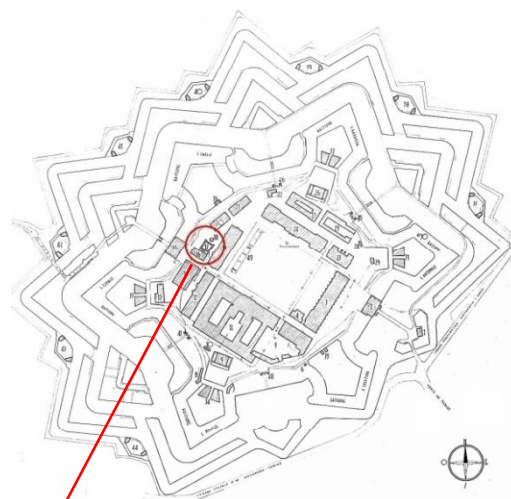
Superficie coperta *	420 mq
Superficie lorda **	420 mq

Gran Vasca:

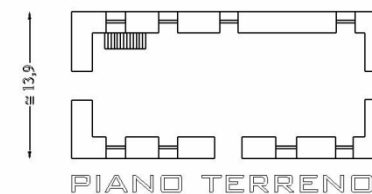
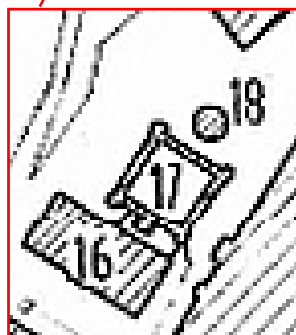
Superficie occupata *	400 mq
Superficie lorda **	400 mq

Latrina:

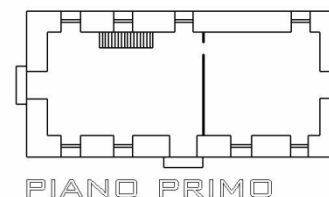
Superficie coperta *	78 mq
Superficie lorda **	78 mq



Individuazione



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Gran Vasca panoramica ovest (2)



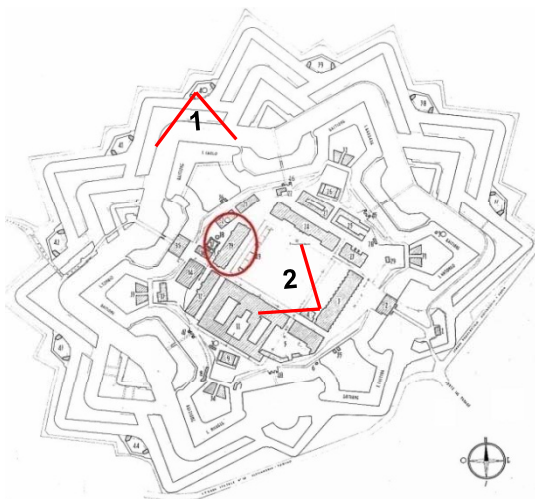
Arsenalotto Panoramica ovest (1)

(*) Superficie catastale.

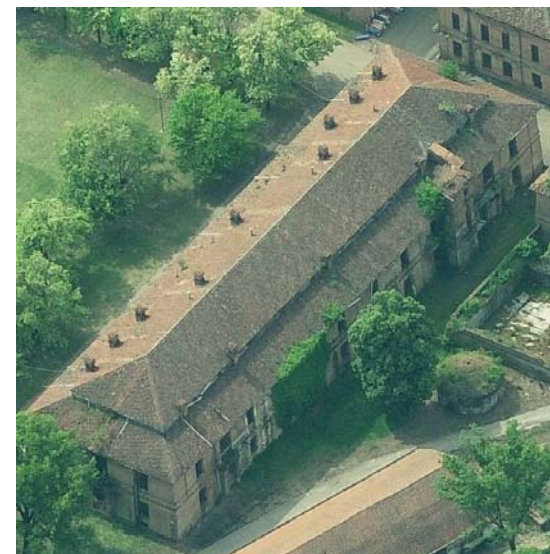
(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.

Fabbricato n.19 Caserma Montegrappa:

Edificio in muratura elevato tre piani f.t. oltre interrato, in origine adibito a camerate, successivamente convertito a magazzino, dispone di serramenti esterni in legno, protetti da inferriata. Fabbricato interamente visitabile, le strutture portanti appaiono in sufficienti condizioni manutentive e conservative. Deficitaria la situazione delle coperture con presenza di piante di ailanto, inefficiente il sistema di smaltimento acque piovane con conseguente progressivo degrado delle murature di facciata, la colonna servizi posta sul retro è in fase di collasso, l'interrato è tuttora ricoperto da uno strato di limo residuo dell'alluvione del '94. Il fabbricato dispone di impianto d'illuminazione funzionante. Utilizzati dall'Amministrazione Comunale per esposizione biennale fotografica.



Individuazione



Caserma Montegrappa panoramica nord (1)



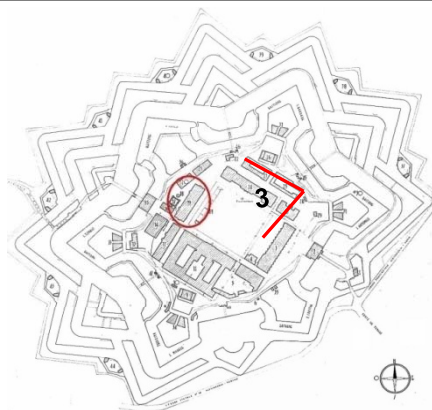
Caserma Montegrappa Prospetto ovest (2)

Fabbricato n.19 Caserma Montegrappa:

Consistenze:

Superficie coperta * 2.300 mq

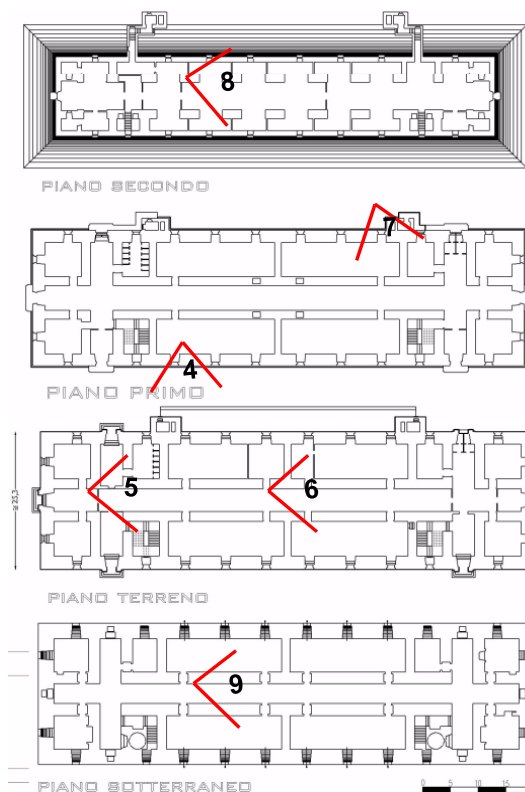
Superficie lorda ** 7.770 mq



Individuazione

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



Caserma Montegrappa Prospetto ovest (3)



Colonna servizi (4)



Ambienti piano terra (5)



Ambienti piano terra (6)



Ambienti primo piano (7)



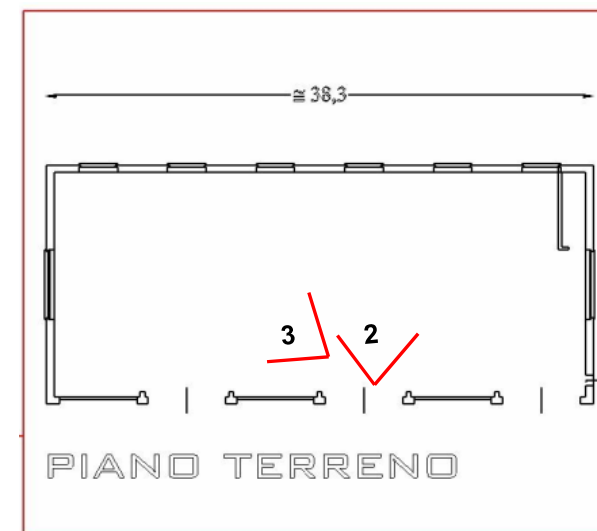
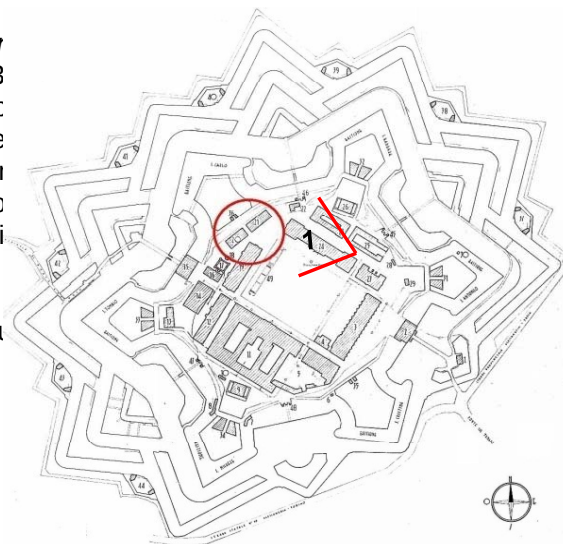
Ambienti piano secondo (8)



Ambienti piano interrato (9)

Fabbricati n. 20 e n.21, Capannoni
realizzazione postuma, probabile anni '3
trattasi di bassi fabbricati in muratura adit
a deposito, dispongono di accessi prote
da portone metallico. Le strutture portat
appaiono in sufficienti condizio
manutentive e conservative, con necessi
di ripasso delle coperture e del sistema
deflusso acque piovane.
Nei fabbricati vi è traccia residu
dell'inefficiente impianto di illuminazione.

Fabbricato n.20	
Superficie coperta *	680 mq
Superficie lorda **	680 mq
Fabbricato n.21	
Superficie coperta *	750 mq
Superficie lorda **	750 mq



Individuazione

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



Capannone 21 Prospetto ovest (2)



Capannone 21 Ambiente interno (2)



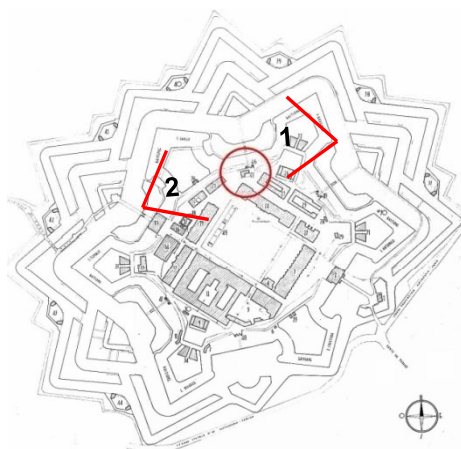
Capannone 21 Ambiente interno (3)



Capannoni panoramica ovest (1)

Fabbricato n.22 Stazione Radio:

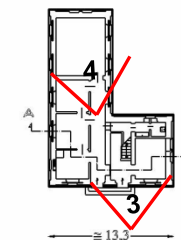
fabbricato in muratura pianta ad "L" elevato due piani f.t., in origine destinato a postazione radio, convertito ad abitazione del Comandante. Dispone di serramenti esterni in alluminio protetti da inferriata al piano terra e, al piano superiore, laddove presenti, da persiane in legno. Fabbricato interamente visitabile, le strutture portanti appaiono in sufficienti condizioni manutentive e conservative con necessità di ripristino della copertura che risulta crollata nel vertice nord-ovest. Fabbricato inutilizzato, sono presenti i classici impianti uso residenziale non più funzionanti.



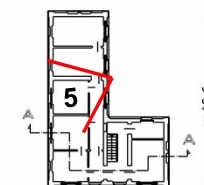
Individuazione



Panoramica est (1)



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



SEZIONE A-A

Fabbricato n.21

Superficie coperta * 750 mq
Superficie lorda ** 750 mq

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



Ingresso vano scala (3)



Salone piano terra (4)



Camera primo piano (5)



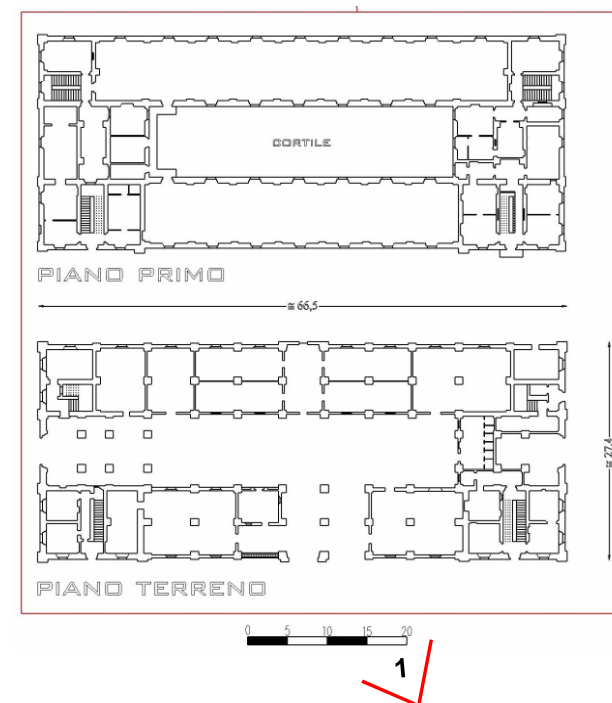
Prospetto ovest (2)

Fabbricato n. 23 Caserma Gigersa:
fabbricato in muratura, si eleva due piani
f.t., adibito a deposito, immobile inagibile
causa diffuso cedimento strutturale.
Fabbricato messo in sicurezza dal
Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di
Alessandria.

Superficie coperta * 750 mq
Superficie lorda ** 750 mq

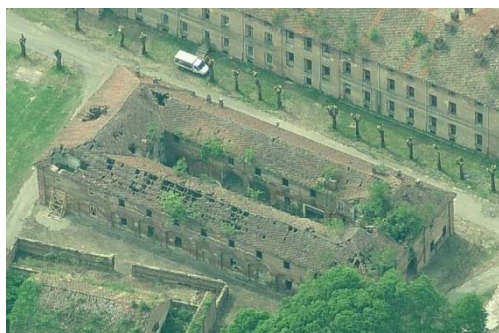


Individuazione



(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



Panoramica nord (1)



Prospetto est (2)



Prospetto sud (3)



Prospetto ovest (4)

Fabbricato n.24 Caserma Beleno: fabbricato realizzato in muratura, prospetta pianta rettangolare, si eleva di tre piani f.t. oltre ad interrato, meglio noto come "Palazzo del Governatore".

Dotato di serramenti esterni in legno, serramenti interni in legno laddove presenti, dispone di impianto di illuminazione funzionante, impianto idraulico e termico non funzionante.

Fabbricato interamente visitabile:

- **piano interrato:** accessibile esternamente ed internamente, privo di illuminazione reca ancora i residui di limo dell'alluvione del 1994 e si caratterizza per le possenti volte in muratura;

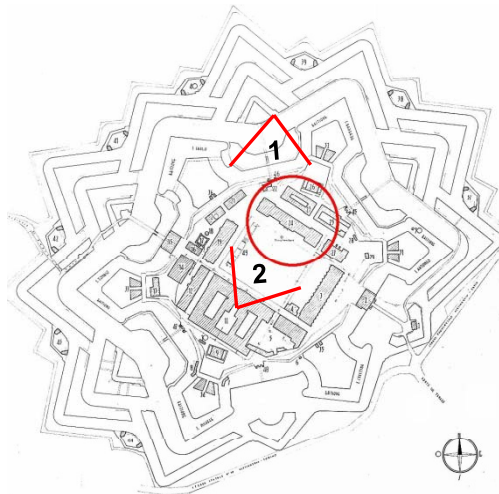
- **piano terra:** dispone di 50 locali di consistenza varia, l'ingresso è impreziosito da atrio colonnato ed affreschi militari alle pareti, dispone di impianto elettrico funzionante;

- **piano primo:** dispone di 48 ambienti di consistenza varia, al centro è presente un ampio salone con balconcino d'affaccio sull'estesa corte centrale, è presente l'impianto di illuminazione;

- **piano secondo:** dispone di 35 ambienti di consistenza varia, sono presenti tracce di impianto di illuminazione;

Le strutture murarie appaiono in sufficiente stato conservativo, all'ultimo piano gli intonaci mostrano diffuse tracce di umidità con distacchi e rigonfiamenti sulle pareti e soffitti, la copertura necessita di ristrutturazione causa attecchimento di piante di ailanto.

Al piano terra è allestita una mostra permanente di divise d'epoca, aperta liberamente al pubblico e gestita dall'Associazione Nazionale dei Bersaglieri sezione di Alessandria.



Individuazione



Caserma Beleno panoramica nord (1)



Caserma Beleno prospetto sud (2)

Fabbricato n.24 Caserma Beleno:

Consistenze:

Superficie coperta * 3.200 mq

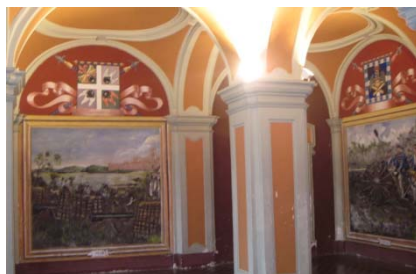
Superficie lorda ** 12.650 mq

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



Caserma Beleno prospetto est (3)



Ingresso centrale colonnato e affreschi (4)



Area esposizione piano terra (5)



Ambienti piano terra (6)



Ambienti primo piano (7)



Ambienti secondo piano (8)



Sottterranei (9)

Fabbricato n.27 Caserma Pasubio: fabbricato realizzato in muratura, prospetta pianta rettangolare, si eleva di tre piani f.t. oltre ad interrato.

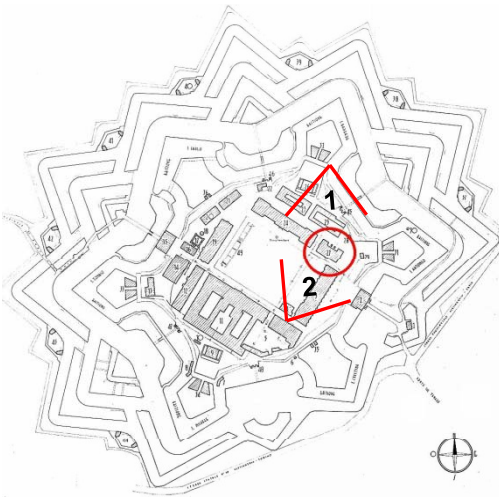
L'edificio è stato oggetto di interventi di rifunzionalizzazione primi '2000.

Dispone di serramenti esterni in legno dotati di vetrocamera e protetti da inferriate al piano terra, serramenti interni in legno, pavimentazione in monocottura ai piani terra e primo, mentre al secondo piano è stata mantenuta l'originale pavimentazione in piastrelle di cemento; l'edificio è dotato degli impianti elettrico, termico e idraulico.

Assegnato in uso all'Amministrazione Comunale per meglio espletare i compiti annessi alla custodia del compendio, il fabbricato è interamente visitabile:

- **piano interrato:** fruibile esclusivamente nelle due campate centrali, accessibile da vano scala interno, dotato di illuminazione, si caratterizza per le possenti volte in muratura;
- **piano terra:** porzione ristrutturata, locali varia metratura uso ufficio;
- **piano primo:** porzione ristrutturata, locali varia metratura uso ufficio;
- **piano secondo:** locali mantenuti allo stato originario, spiccano le ampie sale laterali ed il soffitto a volta, in alcuni punti sono presenti tracce di infiltrazioni;

Le strutture murarie appaiono in normale stato conservativo, ad eccezione delle due colonne servizi poste sul retro dell'edificio che risultano inagibili, la situazione delle coperture appare nettamente migliore rispetto alla maggior parte degli altri edifici, necessita di ripassatura canali e gronde sul retro.



Individuazione



Caserma Pasubio panoramica nord (1)



Caserma Pasubio prospetto sud (2)

Fabbricato n.27 Caserma Pasubio:

Consistenze:

Superficie coperta * 1.150 mq

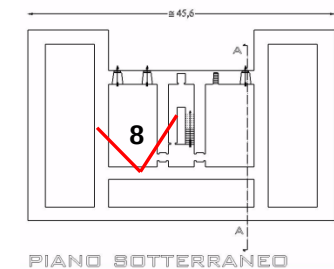
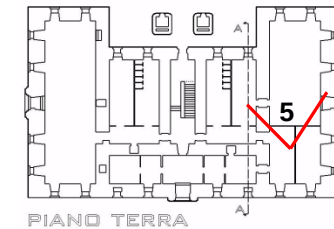
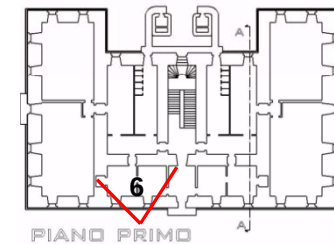
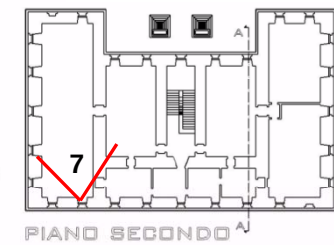
Superficie lorda ** 4.520 mq

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



Prospetto est (3)



3

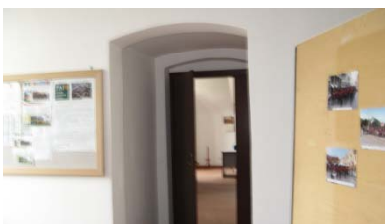
4



Ambienti piano terra (5)



Prospetto ovest (4)



Ambienti primo piano (6)



Ambienti secondo piano (7)



Sottterranei (8)

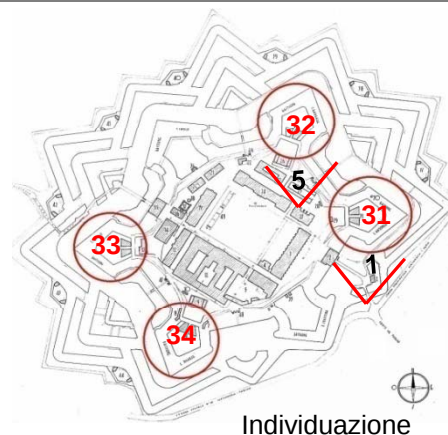
Fabbricati n. 31 Bastione S. Antonio, n.32 Bastione S.Barbara, n.33 Bastione S.Tommaso e n.34 Bastione S.Michele: trattasi di quattro delle sei roccaforti militari a pianta pentagonale disposte sul perimetro del complesso a formare il tipico impianto stellare a sei punte della Cittadella. Identici nella struttura, realizzate su due piani con i livelli che declinano di circa due metri dal piano interno all'estremità dell'edificio verso i fossati. Strutture interamente ispezionabili, di grande impatto i locali al piano terra dove risaltano le possenti campate in muratura, di comune aspetto anche le gallerie laterali, solide e dotate di illuminazione, ingresso protetto da portoni in metallo. Edifici utilizzati saltuariamente dall'Amministrazione Comunale in occasione di eventi culturali e/o allestimento mostre.

Consistenze:

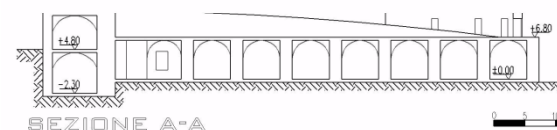
Bastione S. Antonio :	Superficie coperta *	3.920 mq
	Superficie lorda **	7.610 mq
Bastione S.Barbara :	Superficie coperta *	3.760 mq
	Superficie lorda **	7.610 mq
Bastione S.Tommaso:	Superficie coperta *	3.920 mq
	Superficie lorda **	7.610 mq
Bastione S.Michele:	Superficie coperta *	3.920 mq
	Superficie lorda **	7.610 mq

(*) Superficie catastale.

(**) Superficie lorda comprensiva delle murature.



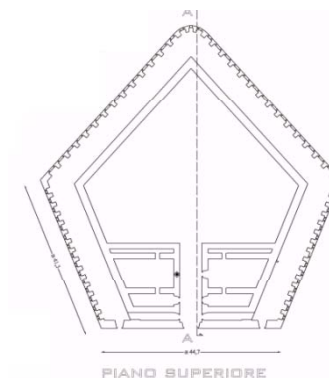
Individuazione



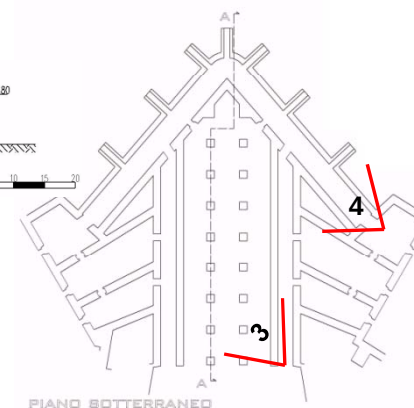
SEZIONE A-A



Bastione Santa Barbara Panoramica sud (5)



PIANO SUPERIORE



PIANO SOTTERRANEO



2



Bastione Sant'Antonio Panoramica sud (1)



Prospetto ovest (2)



Piano terreno (3)



Galleria (4)

Fabbricati n. 35 Bastione S. Cristina e n.36 Bastione S. Carlo:

trattasi delle ulteriori due roccaforti militari a pianta pentagonale disposte sul perimetro del complesso a completare con quelle sopra descritte l'impianto stellare a sei punte della Cittadella.

Identici nella struttura realizzate sul due livelli, al piano terra sono presenti due modesti locali adibiti a ripostiglio, il resto è formato da terrapieno racchiuso dalle mura perimetrali.

Consistenze:

Bastione S.Cristina:

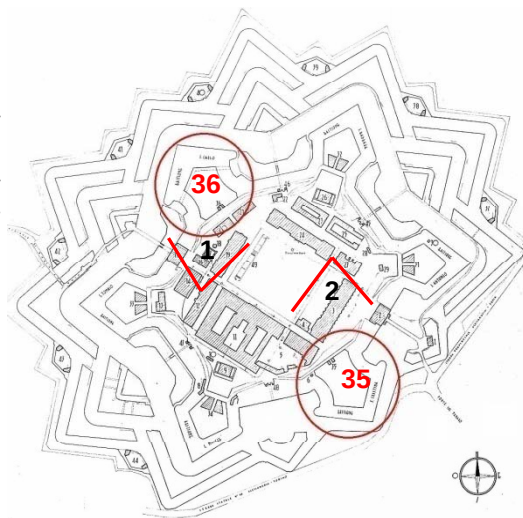
Superficie catastale 6.050 mq

Superficie lorda * 76 mq

Bastione S.Carlo :

Superficie catastale 5.370 mq

Superficie lorda * 76 mq



Individuazione



n. 35 Bastione Santa Cristina Panoramica nord (2)



n.36 Bastione San Carlo Panoramica sud (1)

(*) Superficie lorda ripostigli
comprensiva delle murature.

Fabbricati n.45, 46, 47 e 48 poterne: manufatti in muratura sovrastati da terrapieno, di collegamento tra i bastioni, sono dotati di tunnel che consente il passaggio dall'interno ai fossati, delle quattro poterne attualmente è stata ripulita ed è percorribile la sola poterna est.



n.45 Poterna est (1)



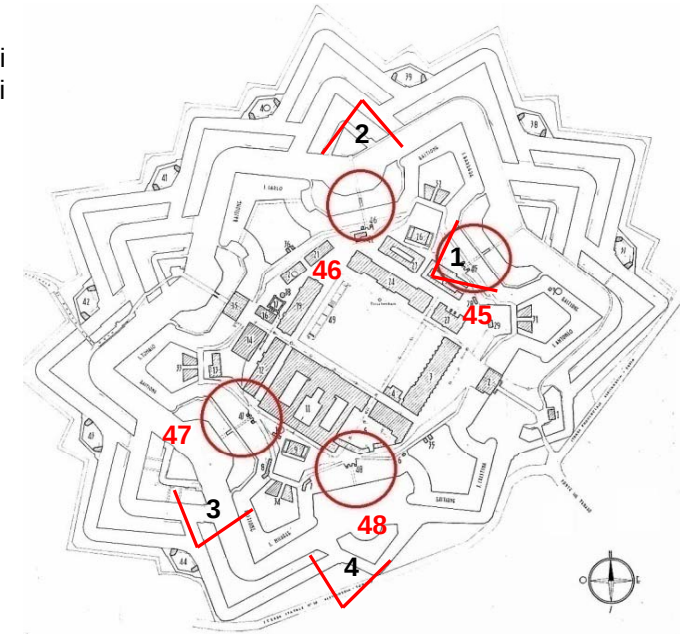
n. 47 Poterna ovest (3)



n.46 Poterna nord (2)



n.48 Poterna sud (4)

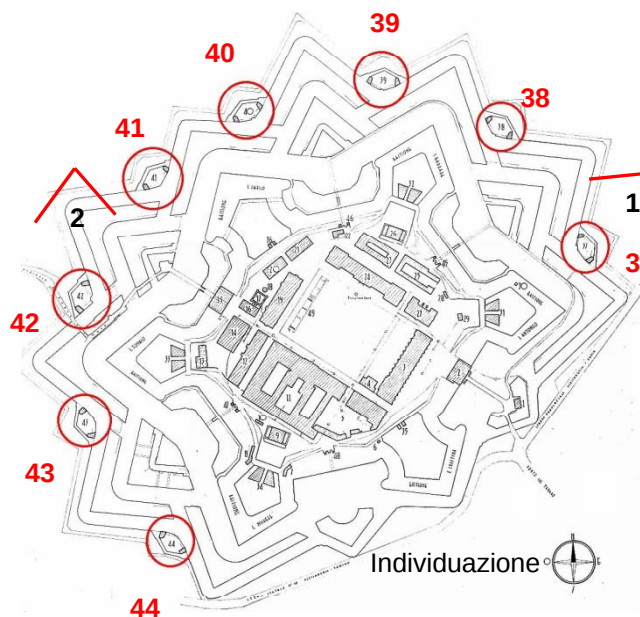


Individuazione

Fabbricati n. 37-38-39-40-41-42 e 43 Bonetti:
manufatti in muratura posti sul perimetro esterno a sorveglianza del complesso.

Consistenze:

Bonetti n. 37:	Superficie catastale	1.390 mq
	Superficie lorda *	180 mq
Bonetti n. 38:	Superficie catastale	1.390 mq
	Superficie lorda *	180 mq
Bonetti n. 39:	Superficie catastale	1.350 mq
	Superficie lorda *	180 mq
Bonetti n. 40:	Superficie catastale	1.330 mq
	Superficie lorda *	180 mq
Bonetti n. 41:	Superficie catastale	1.330 mq
	Superficie lorda *	180 mq
Bonetti n. 42:	Superficie catastale	1.490 mq
	Superficie lorda *	180 mq
Bonetti n. 43:	Superficie catastale	1.350 mq
	Superficie lorda *	180 mq
Bonetti n. 44:	Superficie catastale	1.360 mq
	Superficie lorda *	180 mq



Bonetti n.37 prospetto (1)



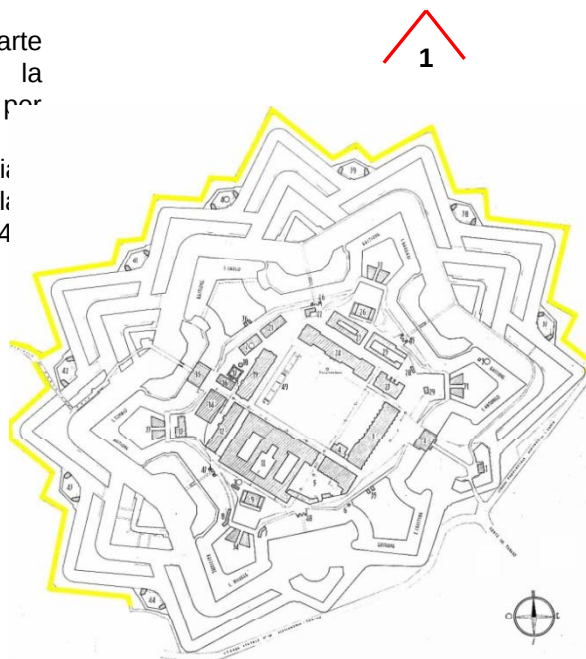
Bonetti n.42 panoramica nord (2)

(*) Superficie lorda fabbricato comprensiva delle murature.

Strada circostante l'Opera Cittadella: parte integrante e componente essenziale del bene, la strada perimetrale veniva utilizzata originariamente per la ronda militare lungo le mura della Cittadella. Percorribile in tutta la sua estensione, il tracciato lambisce le mura con inizio lato sud e termine lato ovest o viceversa, interrotto dalla strada statale 4 Via Pavia.

Consistenze:

Superficie catastale 11.280 mq



● Perimetrazione strada circostante



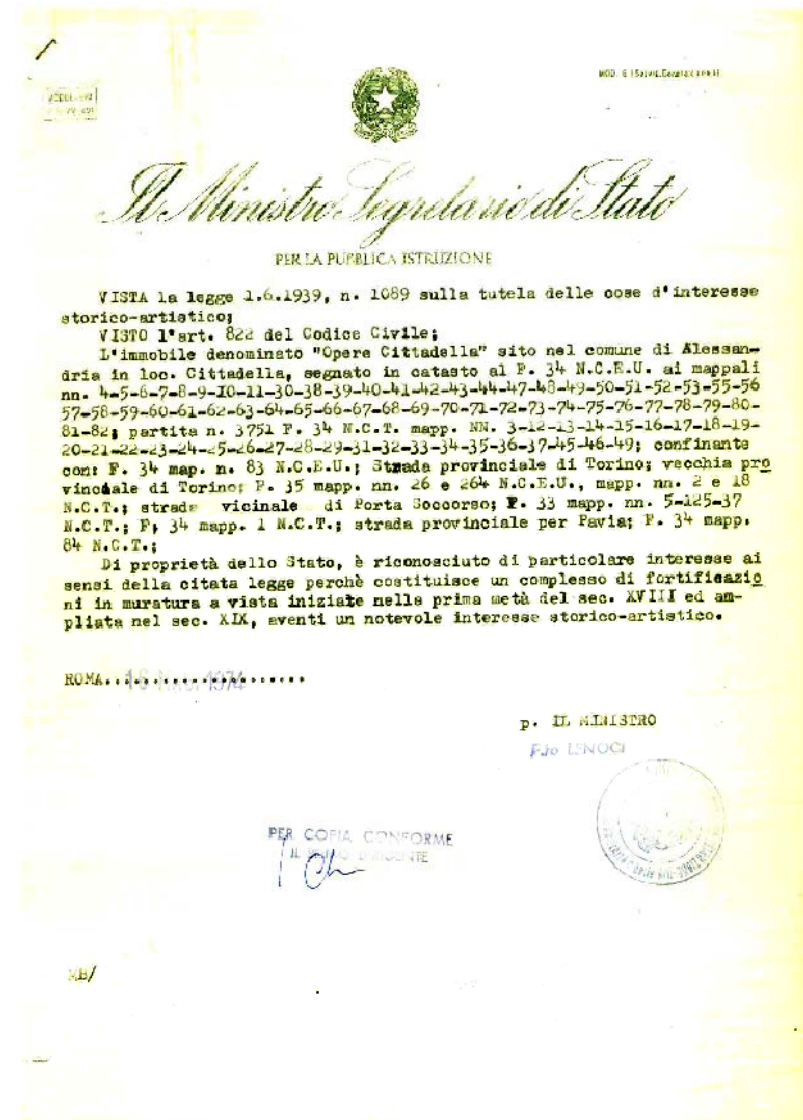
Strada circostante, scorcio panoramico nord (1)

4. Allegati

4.1 Rilevanza storico-artistica

Documenti di tutela

Il Compendio Cittadella, è stato dichiarata di particolare interesse storico artistico e tutelato ai sensi del R.D. n.1089/1939 e s.m.i.



4.2 Autorizzazione del MiBACT alla concessione di valorizzazione

Con decreto n. 45/2014 del 21 febbraio 2014 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte autorizzato l'Agenzia del Demanio a concedere l'uso del Compendio Cittadella per anni cinquanta ai sensi dell'art. 57bis de D. Lgs. n. 42/2004 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e s.m.i.



OGGETTO: ALESSANDRIA: Opere Cittadella - Via Don Orione, Pavia 9-1

C.T.: Fg. 34 particelle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82

C.F.: Fg. 34 particelle 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 (graffate)

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE D'USO

VISTO il Titolo I della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002*, n. 137 e s.m.i., che sostituisce il Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 e la legge 1 giugno 1939, n. 1089;

VISTE in particolare le disposizioni degli artt. da 54 a 57 bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, relativi all'alienazione dei beni culturali;

VISTA la richiesta presentata dall'Agenzia del Demanio prot. 716 del 20/1/2014, registrata a protocollo con n. 468 del 21/1/2014 e integrata con nota prot. n. 929 del 23/1/2014 registrata a protocollo con n. 599 del 23/01/2014 per ottenere l'autorizzazione a concedere l'uso dell'immobile in oggetto per anni cinquanta;

VISTA l'istruttoria attuata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria, e Verbano - Cusio - Ossola, trasmessa con parere favorevole alla concessione in uso con nota prot. 1391 del 30/01/2014 assunta a protocollo con n. 1517 del 18/02/2014;

CONSIDERATO che l'immobile in oggetto è soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. citato in premessa, poiché riveste l'interesse di cui all'art 10 a seguito di notifica ministeriale in data 16/05/1974;

CONSIDERATO che il bene in oggetto non rientra tra quelli descritti all'art. 54, comma 1 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. citato in premessa;

CONSIDERATO che la concessione d'uso proposta assicura la tutela e la valorizzazione del bene e non ne pregiudica il pubblico godimento, né comporta destinazioni d'uso incompatibili con il carattere storico artistico del bene stesso o tali da recare danno alla sua conservazione;

IL DIRETTORE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI DEL PIEMONTE

AUTORIZZA

a concedere l'uso dell'immobile in oggetto per anni cinquanta ai sensi dell'art. 57 bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137, alle seguenti vincolanti prescrizioni:

segue

Decreto n. 45 /2014

- dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria, e Verbano -Cusio- Ossola ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quanto necessario alla tutela del bene stesso da verificare in fase di esame di progetto; si prescrive inoltre che la concessione sia condizionata alla stesura di un programma di interventi conservativi corredato da un cronoprogramma che attribuisca priorità agli interventi di messa in sicurezza;
- la concessione dovrà essere condizionata alla definizione di un corretto piano di manutenzione programmata, che preveda quanto necessario a garantire la sicurezza e la conservazione del compendio, ivi compreso quanto indispensabile a contenere la vegetazione infestante;
- gli edifici potranno essere destinati ad attività compatibili con il valore storico-artistico dei luoghi e rispettosi delle sue componenti monumentali; si valutano quali ammissibili l'attività turistico-ricettiva, ricreativa, didattico-educativa; artigianale tradizionale e/o di eccellenza; commerciale non in contrasto con le connotazioni storico-artistiche del sito; residenziale qualificata a condizione che non comportino eccessive frammentazioni dei luoghi di rilevante valore storico-artistico, né comportino l'installazione di apparati tecnologici invasivi.
- La concessione dovrà essere condizionata alla specifica destinazione di alcune aree del compendio della Cittadella ad uso culturale e/o museale; tra queste dovranno essere incluse la Polveriera, la Cappella e l'Arsenale, a testimonianza del ruolo storico e della dignità architettonica del complesso.
- Dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene e garantita la valorizzazione del luogo attraverso azioni che, operando nell'ambito delle destinazioni indicate, risultino compatibili con il decoro dei luoghi e che siano rispettose delle connotazioni monumentali del bene, nonché capaci di integrarsi con i processi di valorizzazione dei sistemi culturali territoriali e con quanto sostenuto dalle associazioni di Volontariato ad oggi attivi a favore della Cittadella;
- Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di concessione del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte nei registri immobiliari;

Si ricorda inoltre che il futuro atto di alienazione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato a questa Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici del Piemonte e alla Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria, e Verbano -Cusio- Ossola nei termini prescritti dall'art. 59 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Torino, 21 FEB. 2014

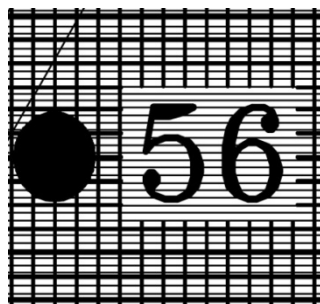


4.3 Quadro dell'attuale pianificazione territoriale ed urbanistica

Destinazione Urbanistica P.R.G. Comune di Alessandria

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Alessandria, formato ai sensi della L.R. 05/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, ascrive il bene negli ambiti appresso indicati soggetti ai relativi vincoli delle NtA:

- Aree ad edificabilità controllata: aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica, art.51 *bis* delle NtA;
- Aree ed edifici vincolati ex lege 01/06/1939, n.1089, art. 48 bis NtA;
- Aree per attrezzature di interesse comune, art. 32 *quinquies* NtA;
- Parchi pubblici urbani e comprensoriale, art. 32 *sexies* NtA.



Aree ad edificabilità controllata:



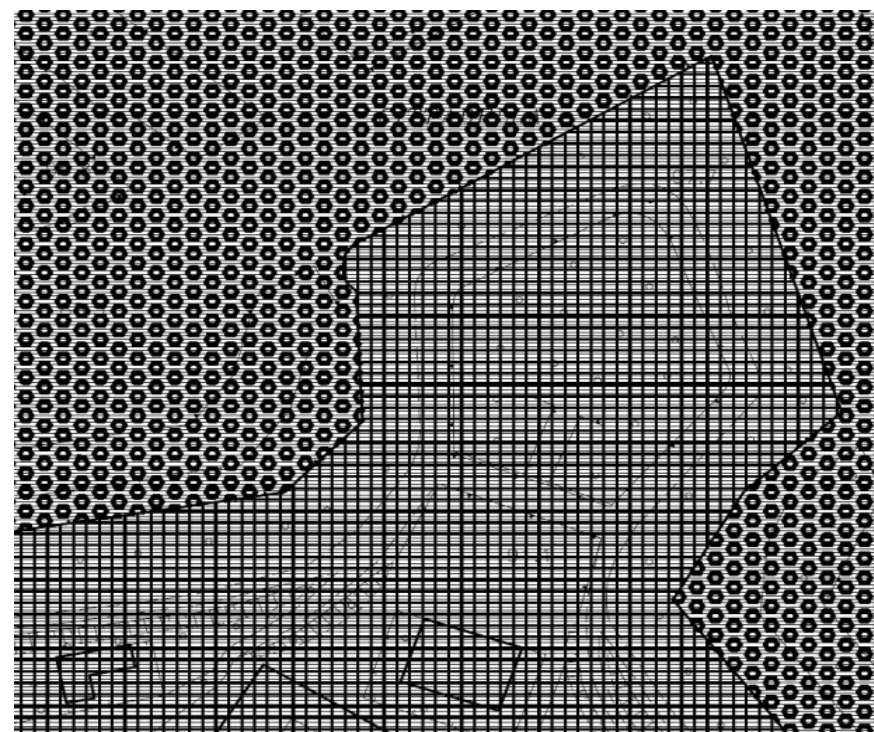
aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica;

N d A, art. 51 bis



individuazione di aree ed edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939, n. 1089;

N d A, art. 48 bis



Standards Urbanistici, servizi sociali ed attrezzature di interesse generale:



attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;

N d A, art. 32 *sexies*



attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;

N d A, art. 32 *series*



parchi pubblici urbani e comprensoriali;

N d A, art. 32 *series*

Standards Urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello locale:



aree per l'istruzione;

N d A, art. 32 *quinquies*



aree per attrezzature di interesse comune;

N d A, art. 32 *quinquies*

4.4 Proposta di atto di indirizzo per la valorizzazione della «Cittadella di Alessandria»

Il Comune di Alessandria, al fine di agevolare l'insediamento di congrue ed articolate attività di valorizzazione del Compendio Cittadella, ha approvato, con deliberazione n. 9/19/36/4250N del 27/23/01/2014, un apposito "atto di indirizzo" che potrà essere posto alla base di una successiva possibile variante dell'attuale inquadramento urbanistico-edilizio del Compendio.

Si allega *abstract* della delibera.



CITTÀ DI ALESSANDRIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 9 / 19 / 36 / 4250N

OGGETTO: PROPOSTA DI ATTO DI INDIRIZZO PER LA VALORIZZAZIONE DELLA "CITTADELLA DI ALESSANDRIA" - ANNO 2014

Il giorno ventitre del mese di gennaio dell'anno duemilaquattordici alle ore 14:30 a seguito di apposita convocazione del Presidente, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

L'avviso di convocazione, con l'elenco degli oggetti da trattare è stato notificato in tempo utile a tutti i componenti il Consiglio Comunale ed affisso all' Albo Pretorio del Comune nei modi e forme di legge.

All'inizio della seduta consiliare i componenti del Consiglio Comunale risultano come in appresso indicato:

Presenti Assenti		Presenti Assenti	
1. ROSSA Maria Rita	X	18. Foglino Stefano Luigi Maria	X
2. Abonante Giorgio Angelo	X	20. Locci Emanuele	X
3. Artico Fabio	X	22. Malagrino Diego	X
4. Barone Enk	X	23. Maierba Angelo	X
5. Barosini Giovanni		24. Marchelli Paolo	X
7. Berta Paolo	X	25. Massaro Roberto	X
8. Buzzi Langhi Davide Mario	X	26. MAZZONI Enrico	X
9. Camillo Fabio	X	27. Miraglia Vincenzo Cesare	X
10. Cammalleri Andrea		28. Raica Gheorghe	X
13. Coloris Daniele	X	29. Sarti Roberto	X
14. Curino Teresa		30. Savi Nicola	X
15. Di Filippo Domenico	X	31. Scialoja Silvana	X
16. Fabbio Piercarlo	X	32. Zaio Filippo	X
17. Fiorentino Ciro		35. Maino Maria Luigia	X
		36. Procopio Maria Rosa	X
		37. Di Salvo Francesco	X
		38. Penna Renzo	X
		40. Sciaudone Maurizio	X
		41. Annaratone Simone	X

Presenti n. 26 Assenti n. 7

Sono presenti gli Assessori:

BARRERA Maria Enrica, Cattaneo Giancarlo, Cattaneo Pier Mauro, GOTTA Maria Teresa, FERRALASCO Marcello, FERRARIS Matteo Giovanni.

Constatata la presenza del numero legale degli intervenuti assume la presidenza il Sig. MAZZONI Enrico nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale con l'assistenza del Vice Segretario Generale Bocchio Dott.ssa Orietta ed invita i presenti a trattare la sopra estesa proposta Giunta Comunale 19 del 21/01/2014

TESTO COORDINATO

PROPOSTA DI

ATTO DI INDIRIZZO PER LA VALORIZZAZIONE DELLA
"CITTADELLA DI ALESSANDRIA" – ANNO 2014

Premesso che

In data 05/02/2008 fu sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e la Città di Alessandria, teso alla valorizzazione dei beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa nella Città di Alessandria

In data 19/03/2009 l'Agenzia del Demanio autorizzò – a seguito di conforme richiesta del Comune di Alessandria – la propria Filiale per il Piemonte e la Valle d'Aosta alla consegna dell'immobile denominato "Compendio Cittadella", ai fini della custodia, all'Amministrazione Comunale richiedente

In data 10/04/2009 fu sottoscritto il verbale di consegna in custodia del Compendio Cittadella, con il quale era previsto un termine di tre anni entro il quale si sarebbero dovuti avviare azioni di valorizzazione del bene, pena la riconsegna – salva la possibilità di motivata proroga – all'Agenzia del Demanio

A seguito dell'entrata in vigore 85 (federalismo demaniale), il del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. Comune formalizzò in data 18 maggio 2011 richiesta di acquisizione a titolo gratuito del compendio, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del citato decreto e che tale disposizione, relativamente agli immobili appartenenti al patrimonio culturale, prevedeva una speciale procedura incardinata presso le direzioni regionali del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il trasferimento dei beni nel quadro di accordi di valorizzazione stipulati 42 del 2004 (codice dei beni secondo l'articolo 112 del decreto legislativo n. culturali) e che l'attribuzione era subordinata alla presentazione da parte dell'ente territoriale richiedente di un programma di valorizzazione volto al recupero, alla conservazione e alla fruizione pubblica degli immobili richiesti con l'indicazione della sostenibilità economico finanziaria dell'operazione e del piano di gestione dei beni. Tale richiesta è decaduta non avendo il Comune presentato il necessario progetto di valorizzazione richiesto dalla legge.

Considerato che

Il sopraddeito Protocollo d'Intesa non ha trovato fino ad ora completa attuazione per le difficoltà di individuare iniziative sostenibili sotto il profilo finanziario idonee a garantire un'adeguata conservazione del bene in argomento

A partire dalla consegna in custodia il Comune di Alessandria ha assicurato parziali azioni manutentive ed ha patrocinato iniziative promozionali a carattere temporaneo e che hanno trovato collocazione non temporanea l'"Esposizione permanente di uniformi, armi e cimeli del [Regio Esercito](#) in Italia dal 1848 al 1946" e le sedi di alcune Associazioni di carattere storico-culturale

Le numerose azioni tanto di carattere istituzionale degli Enti di governo del territorio - Comune e Provincia – quanto di origine non istituzionale, a cura di Associazioni ed Istituzioni Universitarie, intraprese a partire dal 1996 non hanno consentito fino ad oggi di attivare un sostenibile percorso di valorizzazione complessiva del bene

Le condizioni di manutenzione delle porzioni edificate e degli spazi scoperti risultano sempre più critiche e richiedono non procrastinabili azioni di conservazione, non affidabili in via risolutiva alla pur preziosa ed encomiabile attività di carattere precipuamente volontaristico svolta da Associazioni di carattere storico-culturale

Preso atto che

l'Agenzia del Demanio ha promosso una procedura di ricerca di investitori privati – *"in considerazione dell'indisponibilità di risorse da parte delle istituzioni pubbliche e al fine di evitare situazioni di ulteriore degrado derivanti dal non pieno utilizzo del compendio"* – per assicurare, da un lato, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e, dall'altro, la sua fruizione pubblica, avvalendosi dello strumento della concessione di valorizzazione, disciplinata 351, convertito con dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 410. La citata disposizione modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. prevede che gli immobili dello Stato possano «essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 Tale iniziativa 42, e successive modificazioni». gennaio 2004, n. permetterebbe, a giudizio dell'Agenzia del Demanio, a fronte di una risposta positiva del mercato, di trovare in tempi brevi soluzioni progettuali e gestionali finanziariamente sostenibili, volte al recupero, alla conservazione ed alla valorizzazione del bene, rendendolo così fruibile da parte della comunità locale con il coinvolgimento del Comune, relativamente all'introduzione di nuove destinazioni d'uso, e di altre amministrazioni per quanto concerne tutti i vincoli di tutela

Considerato altresì che

L'Amministrazione Comunale condivide con le espressioni associative e culturali, allo scopo coinvolte, il presupposto che la Cittadella costituisce un patrimonio storico, culturale ed ambientale del proprio territorio e che tutte le azioni volte a definire le modalità d'uso del compendio debbano essere rispettose di tale imprescindibile condizione e delle connessioni non rescindibili con il contesto territoriale in cui si colloca

L'iniziativa dell'Agenzia del Demanio non preclude la possibilità di azioni positive da parte degli Enti territoriali volte alla ricerca di strumenti operativi e finanziari per il recupero e la valorizzazione del Compendio.

Ritenuto altresì che

Risulta tuttora pertinente quanto indicato nell'atto preliminare di indirizzo per la valorizzazione del complesso denominato "Cittadella di Alessandria" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 19 maggio 2008 laddove esprimeva *"Pur riconoscendo quindi necessario un doveroso approfondimento di una idea progettuale pare utile contrassegnare i confini dell'approfondimento stesso, che, diversamente, rischierebbe di confondersi con gli approfondimenti sulla identità della città. Per questo motivo il riutilizzo a fini civili della Cittadella deve essere immaginato all'interno dei seguenti punti:*

- *la Cittadella deve essere vivibile per i concittadini e deve uscire dalla logica degli "eventi"*
- *la soluzione deve consentire un ritorno economico al fine di attrarre i capitali privati*
- *lo spazio economico va cercato nel grande bacino occupazionale del tempo libero (dedicato alla persona ed alla famiglia)*
- *tutte le attività debbono trovare un filo conduttore che permetta unità di progetto, visibilità almeno nazionale, attrattività di persone*
- *il progetto di valorizzazione della Cittadella può essere inserito organicamente nella procedura di candidatura alla lista del Patrimonio Mondiale e potrà trovare sostegno in ulteriori iniziative di rilevanza nazionale e internazionale, come inserimento in circuiti e reti di analoghe strutture in ambito almeno Europeo*
- *dovranno essere precisate ed individuate – con successivo documento – le caratteristiche dell'attività e la percentuale delle aree destinate al commercio dedicato e dovrà essere precisata ed individuata la loro posizione all'interno del complesso monumentale della Cittadella, così da garantire l'uniformità storico-architettonica del complesso stesso ed evitare lo stravolgimento strutturale del monumento"*

La Cittadella può costituire fulcro e volano di importanti occasioni di rilancio del territorio. E ciò non sarebbe tuttavia possibile in modo appropriato prescindendo da una visione d'insieme che collochi la Cittadella in un "percorso" che connetta – a puro titolo d'esempio – il "campo trincerato" costituito unitamente ai forti Bormida, Ferrovia ed Acqui, il sito di Marengo, i castelli del Monferato e delle Langhe, i luoghi dell'enogastronomia e quanto altro caratterizza il territorio in prospettiva turistico-culturale.

LA GIUNTA COMUNALE

Propone al Consiglio Comunale di esprimere il seguente atto di indirizzo

- 1) La Cittadella è e deve restare patrimonio storico, culturale ed ambientale della Città di Alessandria. Ogni utilizzo futuro dovrà garantire la accessibilità "permanente" della struttura, comunque gratuita per gli spazi scoperti (Piazza d'Armi e viabilità di accesso dalla porta Reale e dalla Porta Soccorso), compatibilmente con le condizioni di sicurezza ed i lavori ed allestimenti correlati con il recupero e le attività ivi svolte.
- 2) Il Comune di Alessandria prende atto della iniziativa dell'Agenzia del Demanio volta alla ricerca di soggetti privati ai quali affidare l'immobile con lo strumento della concessione di valorizzazione, previsto dalla vigente normativa e orientato ad esperire ogni utile azione volta alla salvaguardia del valore patrimoniale del bene.
- In tale contesto, il Comune di Alessandria ritiene necessario che:
- sia costituito un Organismo di Vigilanza paritetico tra il Comune, l'Agenzia del Demanio, gli Organi periferici del Ministero dei beni Culturali e del Turismo, con il compito di monitorare le fasi di valutazione delle proposte di partecipazione alla procedura di affidamento e di controllare – ad avvenuto affidamento – il rigoroso rispetto degli impegni riferiti al recupero, restauro e conservazione del bene ed agli altri obblighi convenzionali
 - sia, in particolare, salvaguardato idoneo spazio per l'esistente "Esposizione permanente di uniformi, armi e cimeli del Regio Esercito in Italia dal 1848 al 1946", garantendone l'integrazione con le opere di infrastrutturazione impiantistica del complesso realizzate dal Concessionario.
 - sia, in particolare, salvaguardato idoneo spazio (Quartiere di Sant'Antonio, poi Caserma Pasubio) per sedi di servizi di interesse pubblico e/o Associazioni di impegno storico-culturale ed ambientale, con specifica attenzione per le realtà associative che sono già state partecipi delle attività di tutela e valorizzazione della Cittadella
 - il bando di gara contenga indirizzi e prescrizioni atti a garantire la rifunionalizzazione del Compendio con insediamento di nuove destinazioni d'uso, salvaguardando il valore storico-culturale ed ambientale del bene ed il suo legame con la Città, nonché il ruolo strategico nell'ambito di più estese azioni di valorizzazione del territorio. Gli indirizzi e prescrizioni anzidetti sono illustrati nell'apposito allegato alla presente deliberazione.

Le destinazioni d'uso compatibili con il vigente strumento urbanistico sono quelle individuate:

- dall'art. 32 quinquies numero 2 lettera b "Aree per attrezzature di interesse comune" delle Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda le strutture e spazi entrostanti i fossati
- dall'art. 32 sexies numero 2 lettera c "Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda i fossati e spazi esterni fino al perimetro del Compendio
- dagli artt. 49 comma 5 bis e 49 quinquies delle Norme Tecniche di Attuazione previsti nell'ambito della variante parziale adotta con delibera del Consiglio Comunale con delibera n° 95 del 08.08.2013 per quanto riguarda le aree esterne corrispondenti agli spalti.

Fatte salve le tutele sugli spazi esterni e di area vasta introdotte con la variante sopra citata, risulta opportuna una revisione ed approfondimento delle norme di carattere generale dell'art. 32 quinquies numero 2 lettera b con specifico riferimento alle peculiarità della Cittadella e delle aree esterne contermini, in particolare gli spalti.

Tale revisione dovrà approfondire in particolar modo le destinazioni d'uso compatibili con il Compendio, tenendo conto delle caratteristiche storiche, architettoniche, documentali, ambientali delle diverse porzioni e delle correlazioni con il tessuto urbano ed economico del territorio.

Le destinazioni d'uso che – in via preliminare – possono considerarsi compatibili secondo i criteri anzidetti sono le seguenti: attività culturali, attività ricreative (relativamente agli spazi esterni ed agli spazi coperti per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva utile lorda), attività artigianali "tradizionali" e/o di eccellenza, attività promozionali delle eccellenze del territorio, manifestazioni e spettacoli, residenza qualificata (foresterie di servizio per istituzioni pubbliche) per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva utile lorda, librerie, antiquari, attività turistico-ricettive, spazi per convegni/convention e simili, ristorazione e simili, non superiori al 10%, attività didattiche e/o di ricerca, attività commerciali compatibili con la pianificazione comunale di settore e non in contrasto con i caratteri storico-documentali del contesto e comunque entro i limiti indicati nel paragrafo relativo alle destinazioni d'uso da considerare non compatibili, spazi di rappresentanza.

Le destinazioni d'uso che – in via preliminare – possono considerarsi non compatibili secondo i criteri anzidetti sono le seguenti: medie e grandi strutture di vendita, residenza generica, nuove edificazioni non meramente destinate ad impianti tecnologici e di sicurezza, attività artigianali e/o produttive in contrasto con le connotazioni storico-artistiche del luogo o

con utilizzo di macchinari pesanti.

Le anzidette indicazioni in ordine alle destinazioni d'uso dovranno già essere recepite nell'ambito del bando di gara che sarà predisposto dall'Agenzia del demanio e sono quindi ribadite nell'apposito allegato alla presente deliberazione.

- 3) L'iniziativa dell'Agenzia del Demanio non preclude la possibilità di azioni positive da parte degli Enti territoriali volte alla ricerca di strumenti operativi e finanziari per il recupero e la valorizzazione del Compendio. Tali azioni dovranno avere immediato impulso per esplicitarsi efficacemente nell'arco temporale di apertura del Bando. Ogni eventuale utile risultato potrà infatti essere condiviso con le altre Amministrazioni interessate – Agenzia del Demanio e Soprintendenze – per valutarne la integrabilità con la procedura in corso.

Le azioni anzidette potranno risultare di ancor più rilevante significativo qualora il Bando non individuasse un soggetto idoneo per l'assegnazione della concessione. In tale caso, risulterebbe indispensabile una piena riassunzione di responsabilità di indirizzo ed impulso da parte dell'Amministrazione Comunale.

A tale fine, è opportuno che l'Amministrazione promuova un confronto immediato con i soggetti già costituenti il "Comitato per la Valorizzazione della Cittadella" e con le altre rappresentanze istituzionali del territorio, garantendo il coinvolgimento contestuale di una rappresentanza qualificata delle associazioni storico-culturali e delle istituzioni universitarie.