



Ministero della cultura

SECRETARIATO GENERALE
SECRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Lettera inviata solo tramite E-MAIL, SOSTITUISCE
L'ORIGINALE, ai sensi dell'articolo 43 comma 6 del DPR
445/2000 e dell'articolo 47 commi 1 e 2 del D.lgs. 82/2005

Spett.le Comune di Casale Monferrato
Via Mameli, 10
15033 Casale Monferrato (AL)
protocollo@pec.comune.casale-monferrato.al.it

E.p.c. Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le
province di Alessandria, Asti e Cuneo
sabap-al@pec.cultura.gov.it

Oggetto: **Casale Monferrato (AL) – Immobile denominato *Ex Caserma "Goffredo Mameli"*, sito tra le vie Cavour, Leardi e viale Piave, catastalmente identificato al C.F. al Foglio 36, particella 5014, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, particella 5015, subalterni 1, 2, 3, 4 e particelle 5016, 5017 e al C.T. al Foglio 36, particelle 5014, 5015, 5016, 5017.**

Bene dichiarato d'interesse culturale con Decreto del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte dell'allora Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, oggi Ministero della cultura, 6 settembre 2013, n. 374.

Proprietà: Comune di Casale Monferrato.

Richiesta di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'articolo 55 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*".

Rilascio autorizzazione con prescrizioni.

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

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

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

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

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

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

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

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





Ministero della cultura

SEGRETARIATO GENERALE

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

2

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

Visto il Decreto del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del Ministero 6 settembre 2013, n. 374 con cui l'immobile denominato *Ex Caserma "Goffredo Mameli"*, sito tra le vie Cavour, Leardi e viale Piave, catastalmente identificato al C.F. al Foglio 36, particella 5014, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, particella 5015, subalterni 1, 2, 3, 4 e particelle 5016, 5017 e al C.T. al Foglio 36, particelle 5014, 5015, 5016, 5017 è stato dichiarato d'interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 12 del Codice dei beni culturali;

Vista la nota del 14 giugno 2022, indirizzata alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo, di seguito 'Soprintendenza ABAP Alessandria', che l'ha assunta agli atti con prot. n. 9578 del 15 giugno 2022, con cui il comune di Casale Monferrato, nella persona del Sindaco / legale rappresentante, ha chiesto, ai sensi dell'articolo 55 del Codice dei beni culturali, autorizzazione all'alienazione di una porzione dell'immobile denominato *Ex Caserma "Goffredo Mameli"*;

Viste le informazioni contenute nella succitata nota del Comune di Casale Monferrato dalle quali si evince che **a.** la porzione immobiliare oggetto di alienazione corrisponde a tre edifici catastalmente identificati come segue: Edificio lettera B) - Foglio 36, particella 5014 subalterno 8, ubicato in via Camillo Benso conte di Cavour n. 65, piano S1-T, 1-2, 3; - Edificio lettera C) - Foglio 36, particella 5014, subalterno 2, ubicato in viale Piave n. 1) piano T; - Edificio lettera D) - Foglio 36, particella n. 5014, subalterno 1, ubicato in viale Piave n. 7 piano T; **b.** il complesso è pervenuto al "*Comune di Casale Monferrato con atto di trasferimento della proprietà (permuta) da parte dello Stato (Agenzia del Demanio) a rogito Segretario Generale del Comune di Casale M. rep. 2769 del 23.12.2013*"; **c.** "*tale vendita era stata autorizzata con provvedimento della Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici del 10.12.2013 rep. 669 che ha dettato alcune vincolanti prescrizioni oggetto di trascrizione al n. 510/459 del 23.1.2014*"; **d.** "*Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio comunale e di favorire il recupero dell'intero complesso ad usi consoni al valore storico ed artistico, la Variante n. 27 al PRGC adottata con delibera C.C. n. 18 del 11.5.2022 (ed in corso di approvazione), modifica la classificazione di destinazione d'uso delle aree occupate dai fabbricati in oggetto, in residenziale di sottocategoria «Ar centro storico». (estratto tav.3c1 del PRGC Variante 27 adozione all.7)*"; **e.** "*La tipologia degli interventi ammessi dal P.R.G.C., puntualmente definiti nella tavola «3d – sviluppi relativi al Centro Storico», è variamente graduata per singolo edificio in base al pregio architettonico: - Edificio B: da conservare con interventi comprensivi di ristrutturazione tipo a); - Edificio C : suscettibile di trasformazione / demolizione; - Edificio D da conservare con interventi comprensivi di ristrutturazione tipo a) e - nel rispetto della conservazione strutturale dell'edificio - anche ristrutturazione di tipo b) in considerazione delle notevoli altezze di interpiano esistenti (variabili a seconda delle varie parti del fabbricato da m.5,30 fino a m. 8,00) - (per le definizioni si veda all.8 estratto Norme di Attuazione PRGC)*"; **f.** "*Le prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla precedente vendita dallo Stato al Comune [...] già ammettono la destinazione d'uso residenziale/terziaria e commerciale ai piani inferiori e dettano le condizioni per la pubblica fruizione del bene*";

Vista altresì la documentazione allegata alla succitata istanza costituita da: **a.** inquadramento generale; **b.** documentazione fotografica dell'area oggetto della richiesta di autorizzazione all'alienazione; **c.** estratto di mappa catastale ed elaborati planimetrici degli edifici B, C e D; **d.** nota di trascrizione delle prescrizioni contenute nel Decreto del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte 10 dicembre 2013, n. 669 con cui è stato autorizzato il trasferimento di proprietà, tramite permuta, dal Demanio dello Stato al Comune di Casale Monferrato; **e.** estratto della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale in fase di adozione e delle Norme di Attuazione articoli 12, 13.1, 16.3/1;

Vista la nota prot. n. 15535 del 6 ottobre 2022 con cui la Soprintendenza ABAP Alessandria, conclusa l'istruttoria di competenza, ha: **a.** trasmesso l'istanza di autorizzazione all'alienazione pervenuta dal Comune di Casale Monferrato corredata dalla relativa documentazione; **b.** espresso parere favorevole alla prospettata alienazione sulla scorta della considerazione che **i)** la destinazione d'uso proposta, residenziale/terziaria, e commerciale, ai piani inferiori, "*non è tale da arrecare pregiudizio alla conservazione e alla fruizione del bene, né è incompatibile con il suo carattere storico-architettonico, anzi si configura tale da favorire in primis il recupero degli immobili dismessi, privi ad oggi*



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Piazza San Giovanni 2 – 10122 Torino – tel. 011/5220 440

PEC: sr-pie@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-pie@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SEGRETARIATO GENERALE

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

3

di qualunque utilizzo e pertanto in stato di abbandono e degrado, un uso costante del bene ed una sua periodica manutenzione”, **ii**) le modalità di fruizione pubblica indicate risultano sufficienti e idonee; **iii**) “le modalità per il conseguimento degli obiettivi di manutenzione e conservazione che si intendono perseguire con l’alienazione risultano efficaci, a condizione che gli interventi siano eseguiti nel rispetto degli elementi caratterizzanti l’impianto storico e distintivi del bene culturale e con l’impiego di tecniche e materiali compatibili con il rispetto dell’autenticità del bene”;

Ricordato che le disposizioni di tutela di cui al Titolo I della Parte Seconda del Codice dei beni culturali sono in ogni caso sovraordinate rispetto alle disposizioni urbanistiche;

Assunte le determinazioni favorevoli prese dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte nella seduta n. 9 del 2 novembre 2022, che in conformità con quanto proposto dall’ufficio istruttore, ha autorizzato l’alienazione in parola;

Ritenuto che l’alienazione in questione sia ammissibile in rapporto agli odierni criteri di tutela del patrimonio culturale;

Tutto ciò richiamato e premesso, questo Segretariato ai sensi dell’articolo 55 del Codice dei beni culturali,

AUTORIZZA

l’alienazione del complesso immobiliare in oggetto, limitatamente ai tre edifici catastalmente identificati come segue: Edificio lettera B) - Foglio 36, particella 5014 subalterno 8, ubicato in via Camillo Benso conte di Cavour n. 65; - Edificio lettera C) - Foglio 36, particella 5014, subalterno 2, ubicato in viale Piave n. 1); - Edificio lettera D) - Foglio 36, particella n. 5014, subalterno 1, ubicato in viale Piave n. 7.

L’efficacia della presente autorizzazione è subordinata alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni e condizioni:

- 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 ABAP Alessandria ai fini del rilascio dell’autorizzazione all’esecuzione di opere e lavori ai sensi degli articoli 21, commi 4 e 5, e 22 del Codice dei beni culturali;
- gli interventi dovranno essere rispettosi dell’insieme architettonico e di quant’altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale delle conoscenze e da verificare in fase di esame di progetto; in particolare gli interventi dovranno essere massimamente rispettosi della distribuzione originaria degli ambienti, dell’articolazione spaziale dei diversi piani e delle connotazioni stratigrafiche del complesso senza comprometterne la leggibilità; gli interventi dovranno rispettare i materiali e gli elementi artistico decorativi che connotano l’edificio;
- l’eventuale trasformazione/demolizione dell’edificio “C” ammessa dalla Variante n. 27 al Piano Regolatore Generale Comunale è subordinata al rilascio di apposita autorizzazione ai sensi dell’articolo 21, comma 1, lettera a) del Codice dei beni culturali. La relativa istanza, che dovrà essere adeguatamente motivata, dovrà essere presentata alla Soprintendenza ABAP Alessandria e a questo Segretariato regionale / Ufficio di Presidenza della Commissione regionale;
- gli immobili potranno essere destinati ad uso residenziale e terziario, ad attività commerciali ai piani inferiori, ad attività socioculturali ricreative, ad attività socioassistenziali, scolastiche e turistico ricettive e non potranno essere in alcun modo destinati ad usi incompatibili, o ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- qualora fosse necessario erigere recinzioni tra le due porzioni del complesso – quella non oggetto di alienazione, la cosiddetta “Maddalena vecchia” e quella oggetto di alienazione, la cosiddetta “Maddalena nuova” – queste dovranno essere progettate come elementi non interferenti con le visuali e la progettazione degli spazi a verde. Tale progettazione dovrà essere svolta congiuntamente con gli uffici tecnici comunali, al fine di garantire scelte compositive armoniche secondo una metodologia e obiettivi condivisi; le recinzioni moderne in prefabbricati di



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Piazza San Giovanni 2 – 10122 Torino – tel. 011/5220 440

PEC: sr-pie@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-pie@cultura.gov.it



Ministero della cultura

SEGRETARIATO GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

4

cemento, ascrivibili agli ultimi anni della presenza delle Forze Armate all'interno del compendio, dovranno essere pertanto rimosse e, se del caso, sostituite secondo quanto sopra prescritto;

- analogamente a quanto sopra considerato, anche i progetti di recupero e restauro - specie quelli che andranno ad impattare sui prospetti e sulle coperture - dovranno sempre essere impostati nell'ottica del dialogo compositivo con gli elementi tipologici e costruttivi caratterizzanti la porzione dell'ex complesso militare attualmente non oggetto di alienazione;
- dovrà essere garantita la continuativa pubblica fruizione del bene relativamente agli spazi comuni, quali il cortile e i portici all'interno di quest'ultimo, intesi quali zona di passaggio e sosta aperta per la collettività; gli spazi di pertinenza delle zone destinate ad attività residenziali, quali scale, pianerottoli, corridoi, anditi, dovranno essere aperti al pubblico in occasione di eventi destinati alla promozione del territorio e della cultura;
- dovrà conservarsi la memoria dell'originario complesso militare anche attraverso il mantenimento *in situ* degli elementi materiali riconducibili a detto periodo storico, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: lapidi, iscrizioni, cippi e monumenti eventualmente ancora presenti; a tale proposito dovrà essere conservato all'interno del complesso il cippo memoriale presente all'interno del cortile, di fronte alla manica su via Leardi, con ingresso dalla via Piave.

Le prescrizioni e condizioni contenute nella presente autorizzazione saranno riportate nell'atto di trasferimento del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Esse saranno altresì trascritte, su richiesta della competente Soprintendenza, nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare.

In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 59 del Codice dei beni culturali, il futuro atto di alienazione dovrà essere notificato alla Soprintendenza ABAP Alessandria, e a questo Segretariato per conoscenza, nei termini prescritti dal medesimo articolo.

L'inquadramento generale, le planimetrie catastali e la documentazione fotografica allegati, forniti dal Comune di Casale Monferrato unitamente all'istanza di autorizzazione, sono parte integrante del provvedimento.

LI/nr

Il Segretario regionale
Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte
dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO



MINISTERO
DELLA
CULTURA
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE
Piazza San Giovanni 2 – 10122 Torino – tel. 011/5220 440
PEC: sr-pie@pec.cultura.gov.it
PEO: sr-pie@cultura.gov.it



Fronte Via Cavour



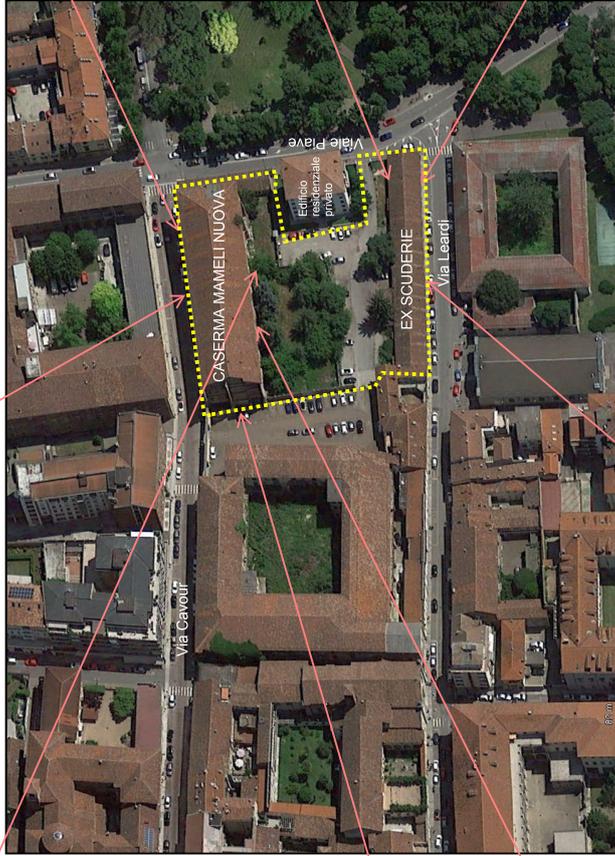
Basso Fabbricato ex Scuderie lato cortile interno



Basso Fabbricato ex Scuderie lato sud Via Leardi



Fronte Via Cavour



CASERMA MAMELI NUOVA - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



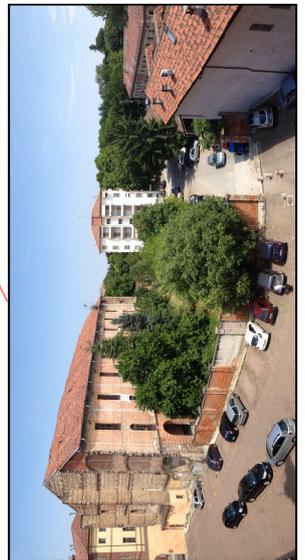
Basso Fabbricato ex Scuderie lato sud Via Leardi



cortile interno fronte sud



Area parcheggio pubblico Fronte ovest



Area parcheggio pubblico Fronte ovest / sud e giardino

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0162364 del 17/09/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Monferrato
Via Camillo Benso Di Cavour civ. 65

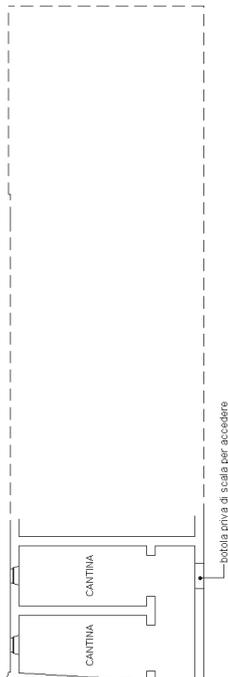
Identificativi Catastali:
Sezione: 36
Foglio: 5014
Particella: 5014
Subalterno: 8
Compilata da:
Rinaldi Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Casale Monferrato N. 479

Scala 1: 500

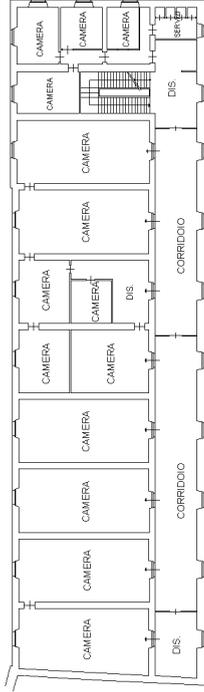
Ultima planimetria in atti

Scheda

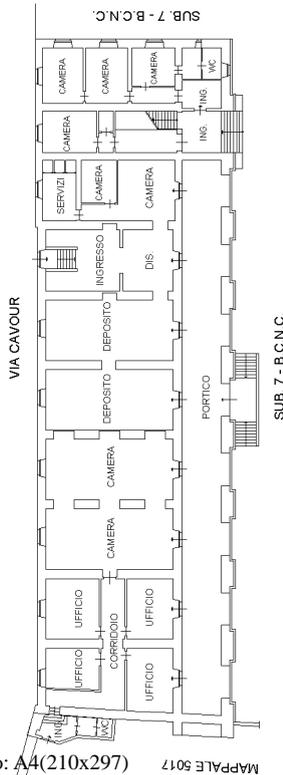
PIANO INTERRATO
H=295/150



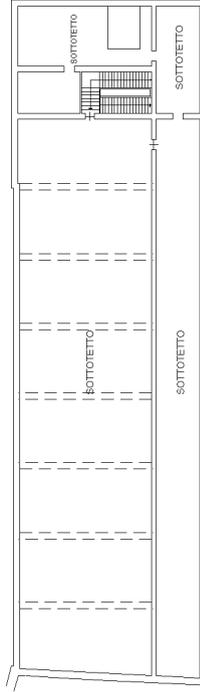
PIANO SECONDO
H=500/280



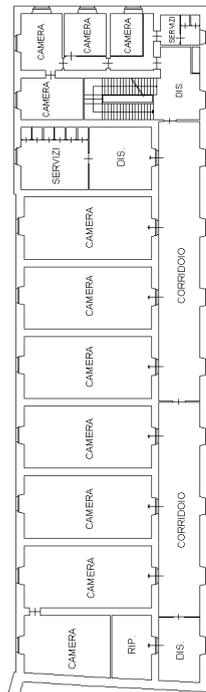
PIANO TERRA
H=580/300



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)
H=600/100



PIANO PRIMO
H=500/280



Dichiarazione protocollo n. AL0179719 del 02/07/2009

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Monferrato

Viale Piave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 36
Particella: 5014
Subalterno: 2

Compilata da:
Rosati Patrizia
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Torino

N. 4840

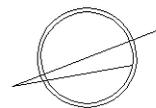
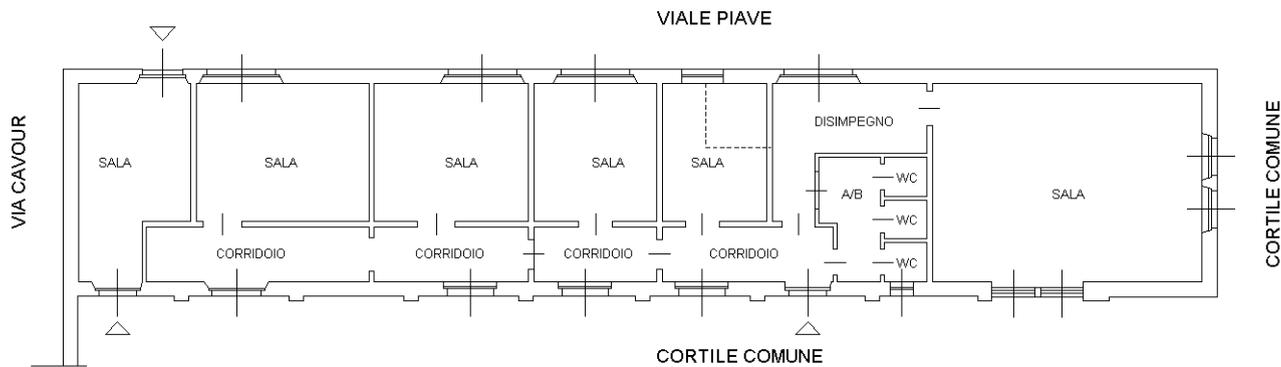
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 335 cm.

destinazione d'uso sale ricreative



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0179719 del 02/07/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Monferrato
Viale Piave
civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 36
Foglio: 5014
Particella: 5014
Subalterno: 1

Compilata da:
Rosati Patrizia
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Torino N. 4840

Scala 1: 200

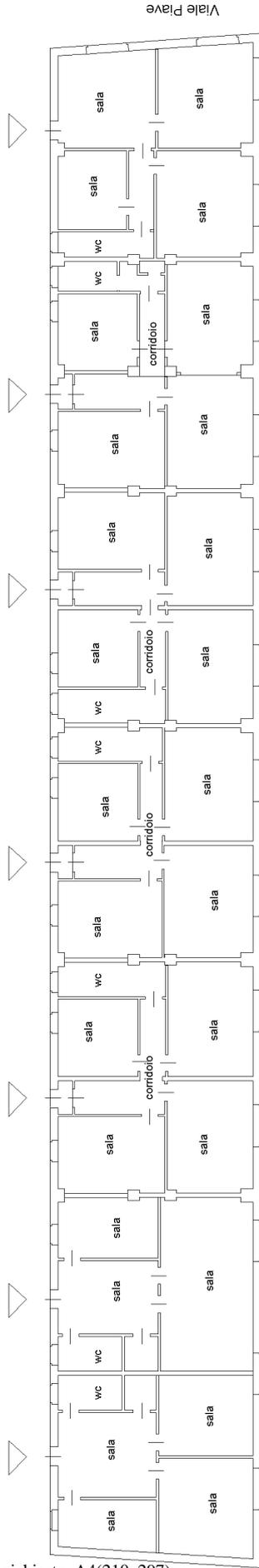
Scheda

PIANO TERRA

Hm= 360 cm

destinazione d'uso sale ricreative

cortile comune

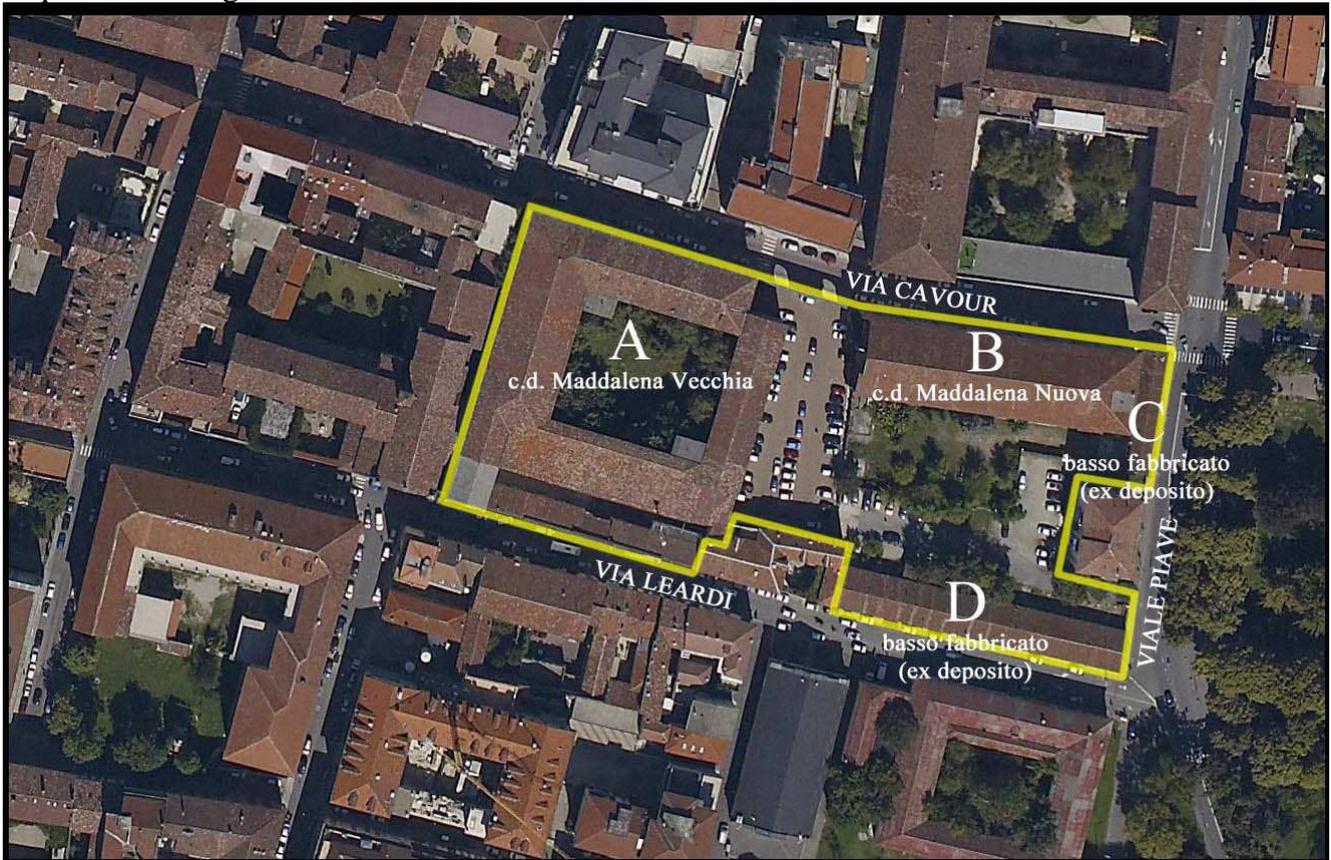


Viale Learci

Viale Piave

EX CASERMA MAMELI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Inquadramento generale



EDIFICIO B – denominato “Maddalena Nuova”



Fronte via Cavour



Fronte cortile



portico/loggiato piano terra



Vista interna- scala di accesso ai piani superiori



Vista interna- piano primo

vista interno piano secondo



Vista interno corridoio piano primo



Vista sottotetto

EDIFICIO C

Fronte viale Piave/angolo via Cavour





Fronte via Cavour

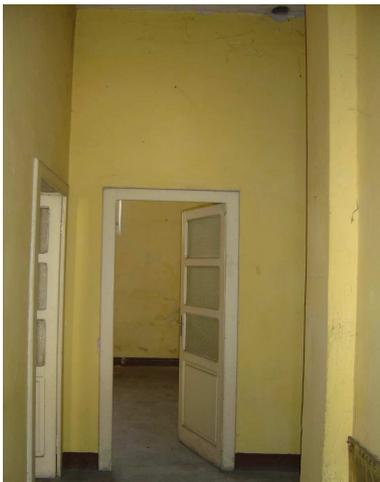
EDIFICIO D

Fronte sud/est- viale Piave- angolo via Leardi





Fronte interno cortile



Interni

Visto il Segretario regionale
dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO

Beatrice Maria Bentivoglio-Ravasio