



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**SCHEDA INFORMATIVA**  
**NOB0042/parte CASERMA CAVALLI**  
**Viale Francesco Ferrucci, 4 - Novara**

**Tipologia:** parte di compendio costituita da diversi fabbricati con relative aree esterne

**Superficie lorda:** 21.798 mq circa

**Superfici scoperta:** 21.422 mq circa

**Superficie ragguagliata totale:** 21.528 mq circa

**Stato occupazionale:** parzialmente occupato dalla Fondazione Teatro Coccia, con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, durata 6 anni. L'ex officina è in consegna per vigilanza e custodia al Comune di Novara.

**Provvedimenti di tutela:** Dichiarato in parte, di interesse culturale con decreto del 10/07/2015 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42

**Identificativi catastali:** Comune di Novara C.T. F 97 part 12 e part 1207, C.F. F 97 part 12 sub da 1 a 7 e F 97 part 1207 sub da 1 a 8

**Prezzo base d'asta:** €2.167.574

**Descrizione, ubicazione e cenni storici:** Trattasi di immobile ubicato nella zona semicentrale di Novara, in ambito di sviluppo urbano, caratterizzato dalla presenza di ex caserme militari ormai in disuso da anni. Nelle vicinanze si trovano insediamenti prevalentemente residenziali, con presenza di attività commerciali. La zona è dotata di infrastrutture viarie che ne garantiscono una ottima accessibilità sia privata pubblica, ben collegata con la rete autostradale tramite una direttrice che si immette nello svincolo di Novara Est. Il compendio è stato edificato verso la fine del XIX secolo, quasi unitamente con la vicina Caserma Passalacqua, per soddisfare la necessità di nuove caserme atte ad ospitare un elevato numero di fanti e cavalli che avrebbero dovuto rafforzare il polo militare già presente nella città.

L'immobile, fin dalla costruzione ha ospitato il Ministero della Difesa, che lo ha dismesso definitivamente nel 2017.

**Struttura, finiture e stato manutentivo:** Costituito da diversi corpi di fabbrica, sviluppati attorno ad una piazza d'armi centrale, quali una palazzina comando e le camerate dei fanti, oltre ad una officina, diversi magazzini, depositi, cucina, mensa e alloggi degli ufficiali. Oggetto della vendita sono soltanto alcuni dei fabbricati su elencati e contornati in giallo nella aereo foto sopra inserita. La restante porzione del compendio è inserita in un progetto di razionalizzazione e riqualificazione ad opera dell'Agenzia del Demanio che porterà alla costituzione di un c.d. Federal Building, all'interno del quale verranno riallocate le maggior parte delle Amministrazioni dello Stato che ad oggi si trovano in immobili FIP o di proprietà privata in locazione passiva.

L'impianto planimetrico piuttosto regolare, si sviluppa intorno alla piazza d'armi centrale, sulla quale affacciano le ex camerate militari e l'ex officina (edificio 7). Gli edifici si elevano per lo più su due piani fuori terra oltre sottotetto; la palazzina comando (edificio 1) si eleva su tre piani f.t. oltre sottotetto, mentre le tettoie est ed ovest (edificio 8 e 9) sono ad un solo piano.

La struttura è in muratura portante, così come i tamponamenti verticali; le coperture sono principalmente a falde con manto in tegole. I vari locali sono intonacati e tinteggiati, presentano pavimentazioni rivestite da diversi materiali, dalle piastrelle, alle formelle in cotto, oltre al battuto di cemento nei magazzini al piano terra. I serramenti sia interni sia esterni sono principalmente in alluminio. Le condizioni manutentive sono pessime.

**Inquadramento urbanistico:** L'immobile ricade in area che il P.R.G.C. vigente, approvato con D.G.R. n. 51-8996 del 16 giugno 2008 e s.m.i., classifica in parte come "Tessuto Urbano Esistente", con "Tipo di intervento degli edifici G2 – Risanamento conservativo", in parte con "Attrezzature di interesse comunale" ed in parte come "Attrezzature di interesse sovracomunale", il tutto normato dagli artt. 6-8-10-11-12-13-14-15-16-20-21-Scheda S29 delle N.T.A. L'immobile è classificato come "Immobile soggetto a vincolo ex D.L. n. 42/2004", infatti è stato dichiarato in parte di interesse culturale dal MIBAC con decreto del 10/07/2015 ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Il compendio ricade in ambito soggetto a scheda di prescrizione specifica S29 – Speciali, in aree soggette a IEU (Intervento Edilizio Unitario) ed interessate da "Aree di antico impianto", inoltre, è individuata, in base alla Zonizzazione Acustica del Comune di Novara, in "classe II: Aree di tipo misto" – Fasce di pertinenza stradale ai sensi del D. Lgs. 142/2004 - Fascia A – Limiti diurni/notturni: 70/60 db(A).

Nelle porzioni in valorizzazione sono previste destinazioni d'uso di tipo "Mix R"(che contempla residenza, terziario, commerciale, ricettivo, etc.), nelle altre "Attività di interesse comunale" e "Attività amministrative di interesse sovracomunale".

#### **Classe energetica:**

F97\_Part12\_Sub1:non necessario

F97\_Part12\_Sub2 – Classe G; EPgl: 401,56 KWh/mq anno

F97\_Part12\_Sub3 – Classe G; EPgl: 425,79 KWh/mq anno

F97\_Part12\_Sub4 – Classe G; EPgl: 442,9 KWh/mq anno

F97\_Part12\_Sub5: non necessario

F97\_Part12\_Sub6 – Classe G; EPgl: 298,53 KWh/mq anno

F97\_Part12\_Sub7 – Classe G; EPgl: 347,73 KWh/mq anno

F97\_Part1207\_Sub1:non necessario

F97\_Part1207\_Sub2 – Classe F; EPgl: 175,45 KWh/mq anno

F97\_Part1207\_Sub3 – Classe G; EPgl: 252,62 KWh/mq anno

F97\_Part1207\_Sub4 – Classe F; EPgl: 346,19 KWh/mq anno

F97\_Part1207\_Sub5 – Classe G; EPgl: 249,24 KWh/mq anno

F97\_Part1207\_Sub6: non necessario

F97\_Part1207\_Sub7: non necessario

F97\_Part1207\_Sub8: non necessario

**Ulteriori informazioni:** Il bene viene venduto nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e i rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.

In particolare le eventuali operazioni afferenti la bonifica ambientale, quella bellica, la rimozione e lo smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose o inquinanti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Le eventuali operazioni di frazionamento, accatastamento e/o allineamento catastale ed eventuali nuove certificazioni energetiche dovranno avvenire prima della stipula del contratto di compravendita e gli oneri, connessi e conseguenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.