



Politecnico
di Torino



DAD
Dipartimento
di Architettura
e Design

Politecnico di Torino
Tesi di Laurea Magistrale 2024/2025
Architettura per il Patrimonio

IPOTESI DI RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX CASERMA MAMELI DI CASALE MONFERRATO

Relatore:

Paolo **MELLANO**

Correlatore:

Manuel Fernando **RAMELLO**

Studentesse:

Gabriella **BAUDINO**

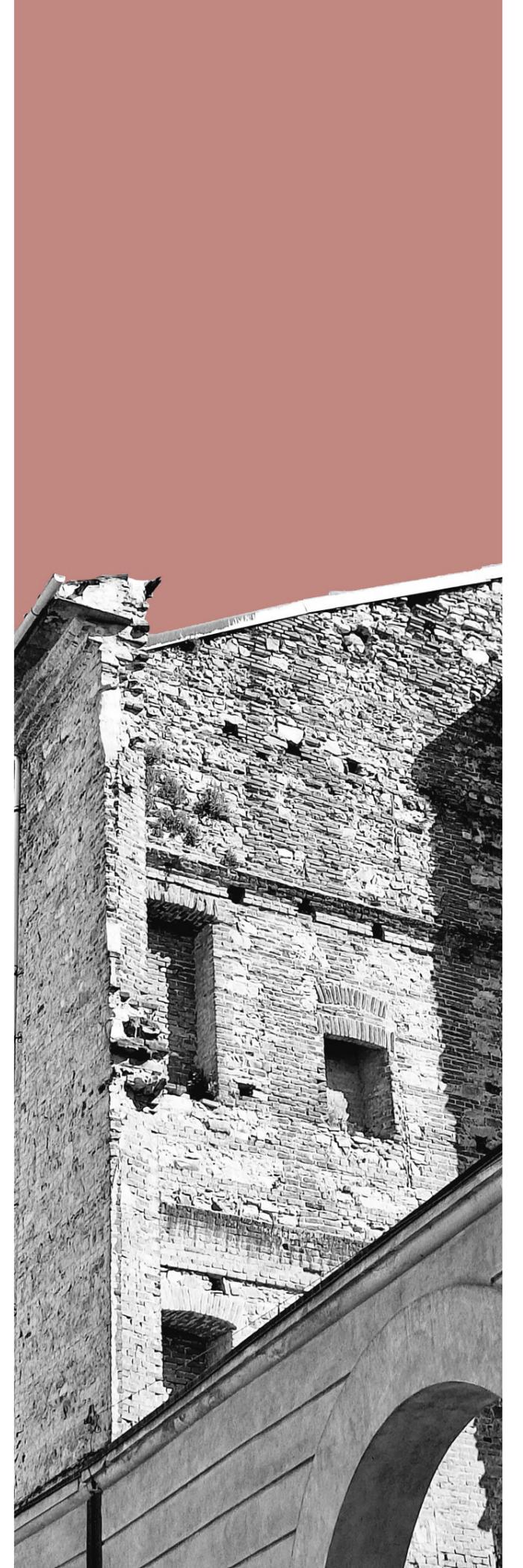
Sara **FERRERO**



0	Abstract	10	Proposta di progetto
1	Inquadramento di Casale Monferrato	10.1	Re:Live
1.1	Inquadramento storico di Casale Monferrato	10.2	Il nuovo parcheggio e la piazza pubblica
1.2	Evoluzione cartografica di Casale Monferrato in relazione al lotto dell'ex caserma Mameli	10.3	La Maddalena Vecchia
1.3	Inquadramento territoriale di Casale Monferrato	10.4	La Maddalena Nuova
2	Il caso studio: l'ex caserma Mameli	10.5	Le nuove aggiunte
2.1	Il regesto dell'ex caserma Mameli	11	Relazione tecnica
3	Analisi del contesto dell'ex caserma Mameli	12	Conclusioni
3.1	Lettura del contesto urbano	13	Bibliografia e sitografia
3.2	Rilievo fotografico del contesto urbano		
4	Prospettive e dibattiti sul futuro della caserma: rassegna stampa		
4.1	Ricostruzione storica del 2013 ad oggi		
5	Il sopralluogo		
5.1	10 aprile 2025		
5.2	Rilievo fotografico della Maddalena Vecchia		
5.3	Rilievo fotografico della Maddalena Nuova		
5.4	Rilievo fotografico dell'edificio A		
5.5	Rilievo fotografico dell'edificio B		
6	Stato di fatto		
6.1	Analisi dello stato di fatto		
6.2	Planimetrie dello stato di fatto		
7	Analisi SWOT		
8	Strategie per il centro per il centro storico di Casale Monferrato		
9	Concept di progetto		
9.1	Strategie		
9.2	Visione e potenziale di trasformazione dell'ex caserma		

0

Abstract



La rifunzionalizzazione dell'ex caserma Mameli

Questa tesi si concentra sull'operazione di recupero e rifunzionalizzazione dell'ex caserma Mameli di Casale Monferrato, complesso storico di origine medievale abbandonato dagli anni Novanta. Pur trovandosi in posizione centrale, l'area ha rappresentato a lungo un vuoto urbano, isolato e poco accessibile, generando una frattura fisica e simbolica con la città. L'obiettivo principale è attivare un processo di rigenerazione capace di restituire significato e vitalità al luogo, ricucendo il rapporto con il centro storico e restituendo alla collettività spazi pubblici inclusivi e dinamici.

Il progetto riguarda un lotto articolato, costituito da quattro edifici principali (tra cui Maddalena Vecchia e Maddalena Nuova) e dagli spazi aperti circostanti, in parte occupati da un parcheggio pubblico. A partire dall'analisi del contesto urbano, sociale e storico, si è scelto un approccio conservativo, volto a rispettare le preesistenze e valorizzarne le potenzialità. Una prima strategia ha previsto la demolizione mirata di componenti recenti e incongrue, come due corpi bassi e recinzioni interne, per aprire il complesso al contesto e recuperare la leggibilità della corte. Contestualmente, sono stati inseriti nuovi elementi architettonici contemporanei, tra cui un volume con scala e ascensore per migliorare l'accessibilità e un elemento in copertura, capaci di instaurare un dialogo tra antico e nuovo.

Dal punto di vista funzionale, la proposta prevede una destinazione d'uso mista che integra spazi pubblici, culturali, ricettivi e residenziali. Tra le funzioni pubbliche si inserisce la nuova sede dell'associazione Gran Monferrato ATL, dedicata alla valorizzazione del territorio, e gli ambienti ipogei destinati a cantina enologica con percorsi di degustazione, richiamando la tradizione vitivinicola locale e valorizzando il patrimonio materiale e immateriale. Il progetto include anche spazi commerciali, un ristorante e laboratori per attività artigianali

e artistiche, concepiti per stimolare creatività, produzione locale e interazione con la comunità. La componente ricettiva comprende un ostello con camere doppie e camerate, pensati per accogliere diversi tipi di utenti. Sono inoltre previsti spazi per coworking e un centro congressi, volti a favorire eventi, collaborazione professionale e dinamiche culturali. La combinazione di queste funzioni mira a creare un ambiente integrato e vivo, in cui la convivenza tra residenza, lavoro, cultura e socialità contribuisca a mantenere l'area attiva e vissuta nel tempo.

Un aspetto centrale del progetto riguarda la riorganizzazione degli spazi esterni. La rimozione del parcheggio a raso e la realizzazione di un'autorimessa interrata consentono di liberare superficie, restituendola alla collettività sotto forma di cortili, piazze e aree verdi. Questi spazi sono concepiti come permeabili, accessibili e flessibili, in grado di favorire relazioni sociali, incontri e partecipazione. La progettazione paesaggistica si ispira ai giardini ottocenteschi vicini, creando continuità e rafforzando l'identità urbana. Nel complesso, il progetto intende configurarsi come modello replicabile di rigenerazione urbana, fondato sul dialogo tra passato e futuro, memoria e innovazione, pubblico e privato. La tesi dimostra come la rigenerazione possa nascere dall'ascolto del contesto, dalla valorizzazione dell'identità locale e dall'integrazione di funzioni e comunità diverse, contribuendo a rigenerare non solo lo spazio fisico ma anche il tessuto sociale, culturale e urbano.

The adaptive reuse of the former Mameli barracks

This thesis focuses on the recovery and adaptive reuse of the former Mameli barracks in Casale Monferrato, a historic complex of medieval origin abandoned since the 1990s. Although centrally located, the area long represented an urban void, isolated and poorly accessible, creating a physical and symbolic fracture with the city. The main objective is to initiate a regeneration process capable of restoring meaning and vitality to the site, reconnecting it with the historic center and providing the community with inclusive and dynamic public spaces.

The project concerns a complex site consisting of four main buildings, including Maddalena Vecchia and Maddalena Nuova, and surrounding open spaces, partially occupied by a public parking lot. Based on an in-depth analysis of the urban, social, and historical context, a conservation-focused approach was adopted to respect existing structures and enhance their potential. The first strategy involved the selective demolition of recent and incongruous elements, such as two low buildings and internal fences, to open the complex to its surroundings and recover the readability of the courtyard. At the same time, contemporary architectural interventions were introduced, including a volume with stairs and an elevator to improve accessibility and a new rooftop element, fostering a dialogue between old and new.

Functionally, the proposal adopts a mixed-use program integrating public, cultural, residential, and hospitality spaces. Public functions include the new headquarters of the Gran Monferrato ATL association, dedicated to promoting the territory, and underground areas converted into a wine cellar with tasting routes, highlighting local viticultural traditions and material and immaterial heritage. The project also incorporates commercial spaces, a restaurant, and workshops for artistic and artisanal activities to stimulate creativity, local

production, and community engagement. The hospitality component includes a hostel with double rooms and dormitories designed to accommodate diverse users. Additionally, coworking spaces and a conference center are provided to support events, professional collaboration, and cultural activities. The combination of these functions aims to create an integrated, lively environment where the coexistence of residence, work, culture, and social interaction helps keep the area active and continuously used.

A key aspect of the project concerns the reorganization of external spaces. The removal of surface parking and the construction of an underground garage free up areas for public use in the form of courtyards, squares, and landscaped green spaces. These areas are designed to be permeable, accessible, and flexible, encouraging social interaction, meetings, and community engagement. The landscape design draws inspiration from nearby nineteenth-century gardens, creating continuity and reinforcing urban identity.

Overall, the project aims to serve as a replicable model of urban regeneration, based on a dialogue between past and future, memory and innovation, public and private. The thesis demonstrates that regeneration can arise from attentive observation of the context, the enhancement of local identity, and the integration of diverse functions and communities, contributing to the revitalization of both the physical space and the broader social, cultural, and urban fabric.

1

Inquadramento di Casale Monferrato



1.1 Inquadramento storico di Casale Monferrato

Dal "Casalo" al borgo di sant'Evasio

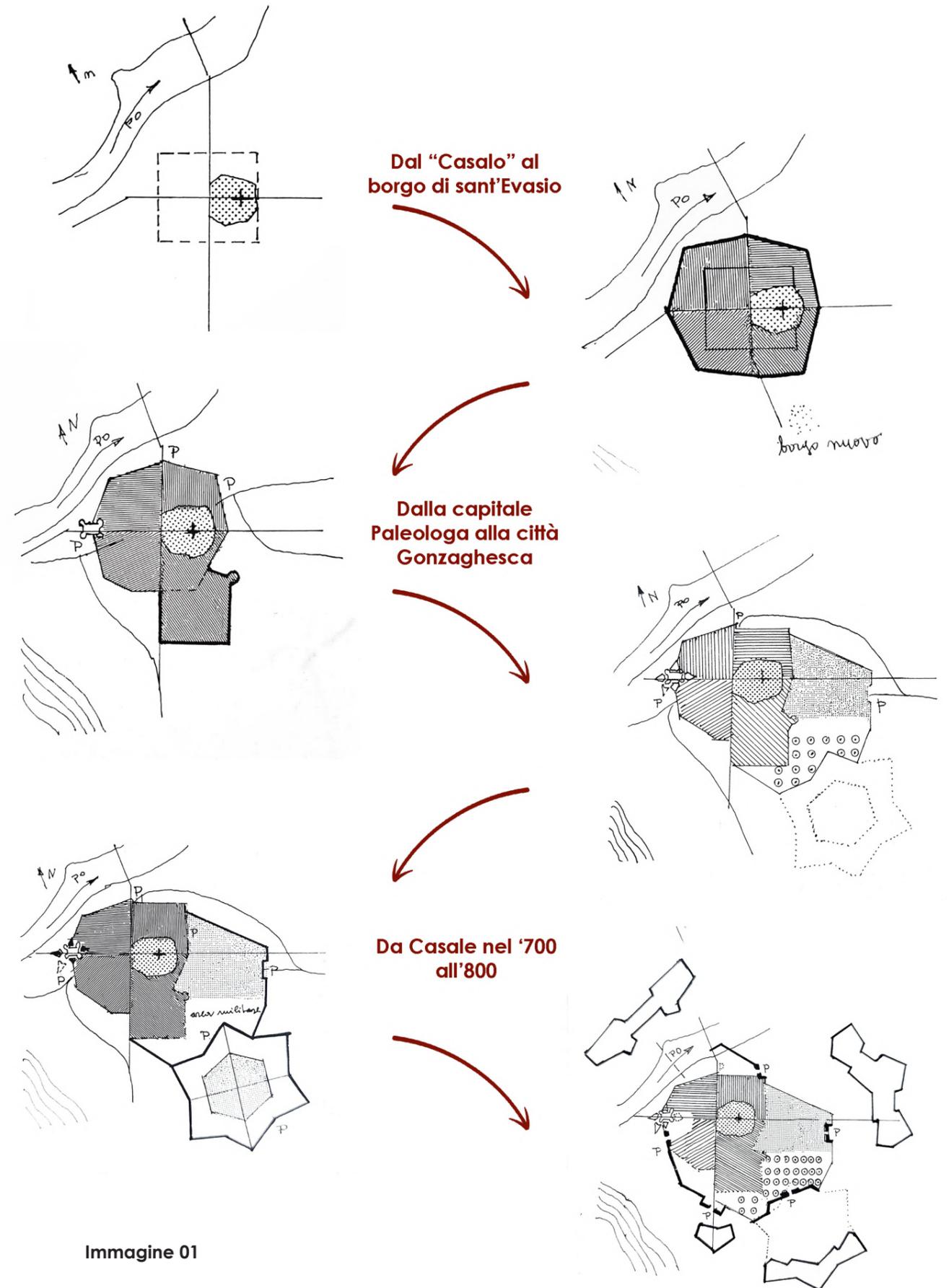
Le origini di Casale Monferrato risalgono al 988, quando nasce come nucleo rurale medievale attorno alla chiesa di Sant'Evasio⁰¹. Con il tempo si sviluppa un centro urbano strutturato, passando da una fase comunale all'influenza dei marchesi del Monferrato, di cui diventa capitale nel Quattrocento, affermandosi come polo politico, religioso e culturale.⁰²

Nel Cinquecento, sotto i Gonzaga, Casale assume un ruolo strategico come città-fortezza, grazie alla costruzione della cittadella militare.⁰³ Durante l'età barocca e poi sotto il dominio sabaudo, la città si trasforma in un centro aristocratico e borghese, mantenendo l'impianto medievale ma aprendosi a nuovi linguaggi architettonici e culturali.

Nel Settecento, con l'ingresso definitivo nei territori sabaudi, Casale attraversa un periodo di rinnovamento urbano. Pur perdendo la funzione militare⁰⁴, vive una fase di crescita economica e sociale guidata da una nobiltà intraprendente. L'architettura oscilla tra barocco e neoclassicismo, segnando una graduale evoluzione della città, che entra nell'età moderna senza perdere la propria identità storica.⁰⁵

Espansione e trasformazioni: Casale tra Ottocento e Novecento

Nel corso dell'Ottocento e del primo Novecento, Casale Monferrato attraversa un processo di profonda trasformazione che ne modifica in modo sostanziale l'aspetto urbano, la struttura economica e il ruolo sociale e culturale all'interno del contesto piemontese e nazionale. Da città ancora chiusa entro la cinta muraria all'inizio del XIX secolo, Casale si apre progressivamente al cambiamento, diventando un centro dinamico, industriale e moderno.



All'inizio dell'Ottocento, Casale è ancora una città fortificata, caratterizzata da un assetto urbano ereditato dal passato e da un rapporto netto di separazione con la campagna circostante. Tuttavia, già nei primi decenni del secolo si avviano interventi che rompono questo isolamento: vengono riaperte antiche porte cittadine e costruite nuove vie di accesso, come Porta Marengo. Momento simbolico di questa apertura è la costruzione del ponte sospeso sul Po nel 1840, che sostituisce il vecchio ponte di barche e collega più efficacemente la città con il territorio esterno.

Le soppressioni religiose di età napoleonica e le spinte neoclassiche danno il via a una stagione di riordino e razionalizzazione del tessuto urbano: conventi e chiese vengono demoliti o trasformati, nascono nuove piazze e vengono realizzati edifici pubblici. L'idea di una città più funzionale e moderna prende forma, anche se molti progetti restano incompiuti a causa delle guerre risorgimentali e dell'instabilità politica del periodo.

La seconda metà dell'Ottocento segna una fase decisiva. Con l'Unità d'Italia, Casale si inserisce con maggiore forza nel processo di modernizzazione nazionale. Le fortificazioni ormai obsolete vengono abbattute, liberando ampi spazi destinati a nuove funzioni pubbliche e civili, come piazza Castello e piazza del Popolo. Le autorità comunali, consapevoli delle nuove esigenze della città, promuovono una serie di interventi infrastrutturali: nascono nuove strade, si realizzano le prime fognature, si amplia il cimitero, si costruiscono cavalcavia ferroviari e si attivano linee tranviarie. La città inizia così a espandersi oltre i limiti storici, assumendo i tratti di un moderno centro urbano.⁰⁶

Alla fine del XIX secolo e soprattutto nei primi decenni del Novecento, Casale conosce un forte sviluppo industriale, in particolare nel settore del cemento⁰⁷. Grazie alla presenza di materie prime di alta qualità nel territorio collinare circostante, numerosi imprenditori danno vita a stabilimenti produttivi che fanno di Casale uno dei poli cementiferi più rilevanti d'Italia. Nascono aziende

come Eternit e Fibronit⁰⁸, che favoriscono non solo la crescita economica, ma anche l'espansione edilizia, soprattutto lungo gli assi viari principali e nelle nuove aree periferiche.

Per regolare questa crescita, l'amministrazione adotta nel 1911 un piano regolatore, cercando di contenere lo sviluppo edilizio disordinato e garantire una pianificazione più razionale degli spazi urbani. Quartieri come quelli degli Orti e di Porta Milano si popolano di nuove abitazioni, spesso destinate a operai e ferrovieri, testimoniando il cambiamento della composizione sociale della città.⁰⁹

Dallo sviluppo industriale e urbanistico ad oggi

L'espansione produttiva ha lasciato in eredità un patrimonio industriale imponente e variegato, oggi in parte dismesso e in parte sottoutilizzato, che rappresenta una sfida complessa e al contempo una risorsa preziosa per le politiche urbane contemporanee. Tra i principali vuoti urbani della città si troviamo l'ex caserma Mameli, oggetto centrale di questa tesi, un grande complesso militare oggi in disuso, la cui trasformazione può rappresentare un'opportunità strategica per il riuso urbano. Analogamente, la caserma Nino Bixio¹⁰, situata nella parte orientale della città nei pressi della stazione ferroviaria, anch'essa dismessa e inattiva, rappresenta un altro significativo vuoto urbano, la cui riqualificazione potrebbe contribuire a riorganizzare e rivitalizzare una zona periferica strategica per la mobilità e la connessione urbana. Pur di dimensioni inferiori rispetto alla Mameli, la Bixio costituisce un ulteriore elemento di criticità e potenzialità, rafforzando l'evidenza di un sistema diffuso di spazi pubblici abbandonati nel cuore del tessuto urbano.

Accanto a questi due complessi militari si trovano altri spazi significativi che delineano la complessità e la frammentazione degli spazi urbani dismessi a Casale. Tra questi, l'ex carcere¹¹ cittadino,

un edificio storico situato in posizione centrale, abbandonato da anni, rappresenta un caso emblematico di struttura con elevato potenziale per favorire l'ibridazione tra memoria storica e nuovi usi collettivi, in grado di generare rigenerazione sociale e culturale. Rientrano tra i vuoti anche i capannoni e gli stabilimenti Eternit, in parte demoliti e bonificati, ma con ancora porzioni non utilizzate, tra cui la palazzina Eternit¹² individuata come futura sede di un museo dedicato alla memoria dell'Eternit e delle sue vittime, un luogo che coniuga commemorazione e riflessione sociale, ma che necessita di una visione di lungo periodo per il suo pieno sviluppo. Fa eccezione virtuosa il Parco Eternit¹³, realizzato nell'area bonificata, che rappresenta un modello di trasformazione di un vuoto urbano in luogo della memoria e dello spazio pubblico, simbolo di rigenerazione civica e impegno collettivo.

Ulteriori esempi di questi spazi includono il Paraboloide¹⁴, un'ex struttura industriale oggi oggetto di un importante progetto di restauro che lo restituirà alla città come piazza coperta, dimostrando come i luoghi abbandonati possano diventare nodi di socialità e nuove forme di fruizione pubblica.

Nei pressi del Paraboloide si trova il Palaferiere¹⁵, una struttura polifunzionale di grandi dimensioni ma attualmente scarsamente utilizzata a causa di problemi tecnici e normativi. Completano il quadro l'area di Piazza d'Armi, uno spazio residuale situato in zona semicentrale, oggi in parte incolto e in cerca di nuove funzioni urbane

Questi spazi rappresentano tracce materiali di una città che ha attraversato successi industriali ma anche drammi sociali, e che oggi si trova a dover ripensare il proprio sviluppo urbano in chiave sostenibile, inclusiva e memoriale, ponendo al centro la relazione tra comunità, memoria e paesaggio.



Immagine 02



Immagine 03



Immagine 04



Immagine 05



Immagine 06



Immagine 07



Immagine 08

I processi di recupero: tra interventi puntuali e assenza di strategia

Nonostante la presenza diffusa di vuoti urbani, Casale Monferrato non ha ancora avviato una strategia organica e strutturata di rigenerazione urbana su scala cittadina. Tuttavia, questi interventi si presentano come casi isolati, privi di un disegno complessivo e sistematico, che tenga conto della specificità di ogni luogo e del loro potenziale integrazione nel tessuto urbano e sociale.

Un'eccezione significativa in questo panorama è rappresentata dall'area dell'ex Eternit, dove, grazie a un forte coinvolgimento civico, istituzionale e territoriale, è stato realizzato il Parco Eternit. Questo spazio non solo funge da luogo di memoria, ma anche da luogo pubblico attivo, animato da eventi, visite guidate e attività culturali. Tuttavia, si tratta di un caso particolare, fortemente connesso a una vicenda tragica e unica, che non ha finora generato un modello replicabile né una strategia condivisa per altri vuoti urbani della città.

Le grandi strutture come la caserma Mameli e la caserma Bixio rimangono tuttora inutilizzate e in attesa di una visione chiara e condivisa di recupero e riuso. La loro posizione strategica e l'elevato potenziale urbano che rappresentano non sono stati ancora valorizzati attraverso bandi pubblici o progetti concreti, nonostante le sollecitazioni provenienti da diversi attori sociali e culturali.

Ad oggi, la città manca di strumenti urbanistici aggiornati, di piani integrati o di programmi di attivazione temporanea che possano innescare processi di rigenerazione diffusa e duratura. La frammentazione degli interventi, l'assenza di una regia pubblica forte e la debolezza dei meccanismi di partecipazione civica ostacolano l'avvio di dinamiche innovative e inclusive, che possano superare la logica emergenziale e



Immagine 09



Immagine 10

frammentaria. Il risultato è un tessuto urbano che stenta a rigenerarsi, lasciando vaste porzioni di territorio marginalizzate e difficilmente accessibili.

Eppure, proprio questi luoghi oggi marginali rappresentano una risorsa chiave per costruire una nuova urbanità e una città più resiliente e inclusiva. Restituire senso e funzione a questi spazi significherebbe non solo riqualificare aree inutilizzate, ma soprattutto ricucire fratture urbane, favorire nuove forme di socialità e rafforzare il senso di appartenenza e identità collettiva.

Il futuro di Casale

L'analisi condotta mostra come Casale Monferrato si trovi oggi in una fase di sospensione e trasformazione, sospesa tra il peso di un passato industriale tanto rilevante quanto problematico, e le opportunità di un futuro urbano che richiede scelte coraggiose e innovative. I numerosi vuoti urbani che segnano il tessuto cittadino non vanno interpretati esclusivamente come criticità o segni di declino, ma come potenzialità inespresse, portatrici di possibilità concrete di rigenerazione sociale, culturale ed economica.

Se affrontati con una visione integrata e lungimirante, questi luoghi possono diventare dispositivi urbani capaci di attivare nuove economie locali, nuovi modelli abitativi e spazi culturali innovativi, in grado di rispondere alle sfide ambientali, sociali ed economiche contemporanee. La rigenerazione dei vuoti urbani non può essere delegata esclusivamente all'iniziativa privata o limitata a interventi emergenziali, ma richiede una regia pubblica forte, capace di coordinare politiche urbane, strumenti pianificatori aggiornati, processi partecipativi inclusivi e strategie flessibili, adattabili alle peculiarità di ciascun luogo.

In questo scenario, alcuni interventi già realizzati testimoniano come la città abbia iniziato a muovere i primi passi in questa direzione. È il caso del

progetto Gabanon¹⁶, nato dal recupero dell'edificio adibito a uffici e laboratori di un ex cementificio. L'immobile, costruito nei primi anni del '900 come sede della fabbrica di calce e cemento Fratelli Palli, Caroni e Deaglio, ha attraversato diverse fasi produttive: dal passaggio nel 1957 a Cementi Alta Italia, alla riduzione dell'attività nel 1965, fino alla chiusura definitiva della produzione da parte di Cementi Buzzi¹⁷ nel 1979 e alla trasformazione in centro di distribuzione attivo fino al 1995.

Nel 2018, Buzzi Unicem, in collaborazione con il Politecnico di Torino e l'Associazione Il Cemento¹⁸, ha avviato una demolizione selettiva per preservare la memoria industriale, salvaguardando alcuni edifici storici. Successivamente, nel 2021, la CAI – Conversione Area Industriale Srl ha rilevato il complesso, avviando un progetto di riqualificazione urbana che lo ha trasformato in un'area turistico-ricettiva. Oggi Gabanon offre ospitalità, sport e cultura in un contesto unico, capace di valorizzare il patrimonio architettonico e la memoria industriale della città.

In questo contesto, la caserma Mameli, oggetto della presente tesi, assume un valore emblematico. La sua trasformazione può e deve innescare una riflessione più ampia sul ruolo degli spazi pubblici dismessi nella costruzione della città futura, intesa come un organismo complesso che integra memoria, innovazione e comunità.

Riportare alla vita questi luoghi, senza cancellarne la memoria storica e sociale, significa riattivare legami profondi tra spazio e cittadinanza, tra passato e futuro, tra progetto architettonico e vissuto collettivo, favorendo così una rigenerazione che sia realmente sostenibile, partecipata e inclusiva.

Fonti:

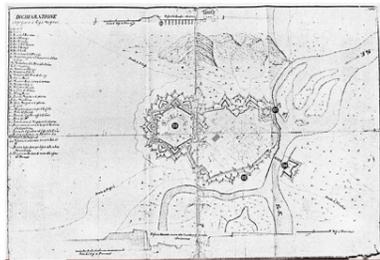
- 01 D. Roggero, A Castelli. *Casale immagine di una Città*, Piemme. Casale M. pag. 19-26. 1986.
- 02 D. Roggero, A Castelli. *Casale immagine di una Città*, Piemme. Casale M. pag. 27-34. 1986.
- 03 D. Roggero, A Castelli. *Casale immagine di una Città*, Piemme. Casale M. pag. 35-39. 1986.
- 04 D. Roggero, A Castelli. *Casale immagine di una Città*, Piemme. Casale M. pag. 40-44. 1986.
- 05 D. Roggero, A Castelli. *Casale immagine di una Città*, Piemme. Casale M. pag. 45-52. 1986.
- 06 D. Roggero, A Castelli. *Casale immagine di una Città*, Piemme. Casale M. pag. 53-66. 1986.
- 07 Roberto Livraghi e Giancarlo Subbrero, "Le origini del sistema industriale del cemento casalese (1873-1940)" in *La riconversione del patrimonio industriale: il caso del territorio casalese nella prospettiva italiana ed europea*, a cura di Manuel Ramello, Firenze: Altralinea Edizioni Srl, 2013.
- 08 Treccani – Enciclopedia Italiana, Eternit, <https://www.treccani.it/enciclopedia/eternit/> (consultato il 28 luglio 2025).
- 09 D. Roggero, A Castelli. *Casale immagine di una Città*, Piemme. Casale M. pag. 67-69. 1986.
- 10 Claudia Rovero, Valeria Tralli, Paolo Castelnovi e Gemma Sirchia, *Riqualificazione urbana a Casale Monferrato: il complesso della caserma "Nino Bixio"*, Politecnico di Torino, tesi di laurea, 2008–09.
- 11 CasaleNews, *Una nuova vita per le ex carceri di via Leardi*, Casale Monferrato, 21 maggio 2022. <https://www.casalenews.it/attualita/una-nuova-vita-per-le-ex-carceri-di-via-leardi-45590.html>, (ultima consultazione luglio 2025)
- 12 Il piccolo, *Museo dell'Amianto a Casale Monferrato: ipotesi sempre più concreta*, Casale Monferrato, 14 novembre 2024. URL: <https://www.casalenews.it/attualita/una-nuova-vita-per-le-ex-carceri-di-via-leardi-45590.html>, (ultima consultazione luglio 2025)
- 13 Wikipedia, *Parco Eternit*, consultato il 18 agosto 2025. https://it.wikipedia.org/wiki/Parco_Eternit, (ultima con

sultazione luglio 2025)

- 14 Exindustria, *Paraboloide di Casale Monferrato*, <https://www.exindustria.it/project/paraboloide-casale/>, (ultima consultazione luglio 2025)
- 15 Città di Casale Monferrato, Pala Fiere Riccardo Coppo. <https://comune.casale-monferrato.al.it/vivere-il-comune/luoghi/palafiere-riccardo-coppo/>, (ultima consultazione luglio 2025)
- 16 Gabanon, <https://gabanon.it/en/history>, (consultato il 12 aprile 2025).
- 17 Buzzi Unicem S.r.l., consultato il 18 agosto 2025, <https://www.buzziunicem.it/>, (ultima consultazione luglio 2025).
- 18 Gian Mario Rossino, *"Per una lettura ragionata delle iniziative dell'Associazione Il Cemento"* in *La riconversione del patrimonio industriale: il caso del territorio casalese nella prospettiva italiana ed europea*, a cura di Manuel Ramello, Firenze: Altralinea Edizioni Srl, 2013.

1.2 Evoluzione cartografica di Casale Monferrato in relazione al lotto dell'ex caserma Mameli

Dichiarazione delle fortificazioni di Casale Monferrato, anno 1763-95



Pianta della città di Casale Monferrato del 1763



Pianta della città di Casale Monferrato del 1820-30



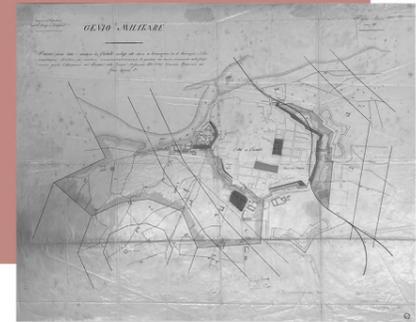
Planimetria composta della città di Casale Monferrato del 1840



Pianta regolare del regio quartiere della cavalleria, posto nella città di Casale, coll'indicazione dei fabbricati e sui coltivi attigui al medesimo del 1856



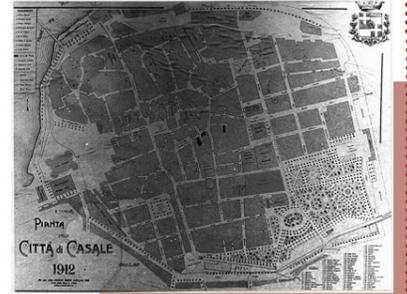
Planimetria della città di Casale Monferrato del 1881



Pianta della città di Casale del 1872



Pianta della città di Casale Monferrato del 1912



Evoluzione cartografica di Casale Monferrato in relazione al lotto dell'ex caserma Mameli

Nel nostro lavoro abbiamo condotto un'attenta analisi della cartografia storica di Casale Monferrato, basandoci sulle mappe più rappresentative che abbiamo reperito, le quali coprono un arco temporale che va dal periodo gonzaghesco fino ai primi decenni del Novecento. Queste fonti ci hanno fornito un quadro fondamentale per comprendere l'evoluzione della città, permettendoci di osservare come si siano sviluppate nel tempo sia la struttura urbana che le funzioni degli spazi.

Attraverso il confronto tra le diverse rappresentazioni cartografiche, è emerso chiaramente come il centro storico abbia conservato per lungo tempo un impianto planimetrico sostanzialmente stabile, con la rete viaria e la configurazione degli isolati che si sono mantenuti pressoché invariati. Al contempo, le mappe evidenziano graduali trasformazioni e nuove stratificazioni urbane, come l'introduzione di strutture militari, l'ampliamento delle aree verdi pubbliche e la riorganizzazione degli spazi di servizio e circolazione, segno di una città che evolve in risposta ai cambiamenti sociali, economici e tecnologici del suo tempo.

Lo studio delle cartografie ha rappresentato dunque uno strumento indispensabile per ricostruire le fasi di trasformazione urbana e per comprendere le relazioni tra tessuto storico e nuove funzioni insediate nel corso dei secoli. Queste informazioni hanno costituito una base solida per le successive analisi architettoniche e progettuali che abbiamo sviluppato.

La pianta della città di Casale Monferrato del 1763

La carta storica di Casale Monferrato evidenzia la posizione strategica del Monastero di Santa Maria Maddalena (n. 41) nel tessuto urbano medievale. È situato vicino all'Ospedale della Carità (n. 38), indicando un legame tra funzioni monastiche e assistenziali, e alla Porta Cittadella (n. 42), accesso principale alla città con possibile ruolo logistico e difensivo. Nelle vicinanze si trovano anche la Cattedrale di Sant'Evasio (n. 21), il Vescovato (n. 33), il Carcere (n. 34) e il Monastero di Sant'Antonio (n. 40), che confermano la centralità del monastero all'interno di una rete urbana religiosa, assistenziale e amministrativa.

Dichiarazione delle fortificazioni di Casale Monferrato, anno 1763-95

La cartografia storica di Casale Monferrato in epoca gonzaghese evidenzia un ampio sistema di fortificazioni, che include il castello rinascimentale (1), arricchito da nuovi bastioni e quattro rivellini (2). La cinta muraria della città circonda l'abitato, mentre la cittadella militare (3) e la testa di ponte (4) svolgono un ruolo strategico nella difesa. All'interno delle mura, vicino a una delle porte d'ingresso, si trova il convento di Santa Maria Maddalena, che si inserisce nel complesso sistema difensivo della città.

Pianta della città di Casale Monferrato del 1820-30

In questa carta della città di Casale Monferrato, redatta in lingua francese durante il periodo napoleonico, si notano alcuni elementi simbolici legati all'ideologia rivoluzionaria, come i nomi delle sezioni (Liberté, Philanthropie, Bienfaisance, Amour



1763

Immagine 12

1763-95

Immagine 13



1820-30

Immagine 14



Conjugal).

Nonostante queste novità, la struttura urbana del centro storico rimane sostanzialmente invariata rispetto alla carta del 1763: la rete viaria, gli isolati e la conformazione della città murata sono pressoché gli stessi. Le trasformazioni sembrano quindi riguardare più l'organizzazione amministrativa e simbolica che l'aspetto fisico della città.

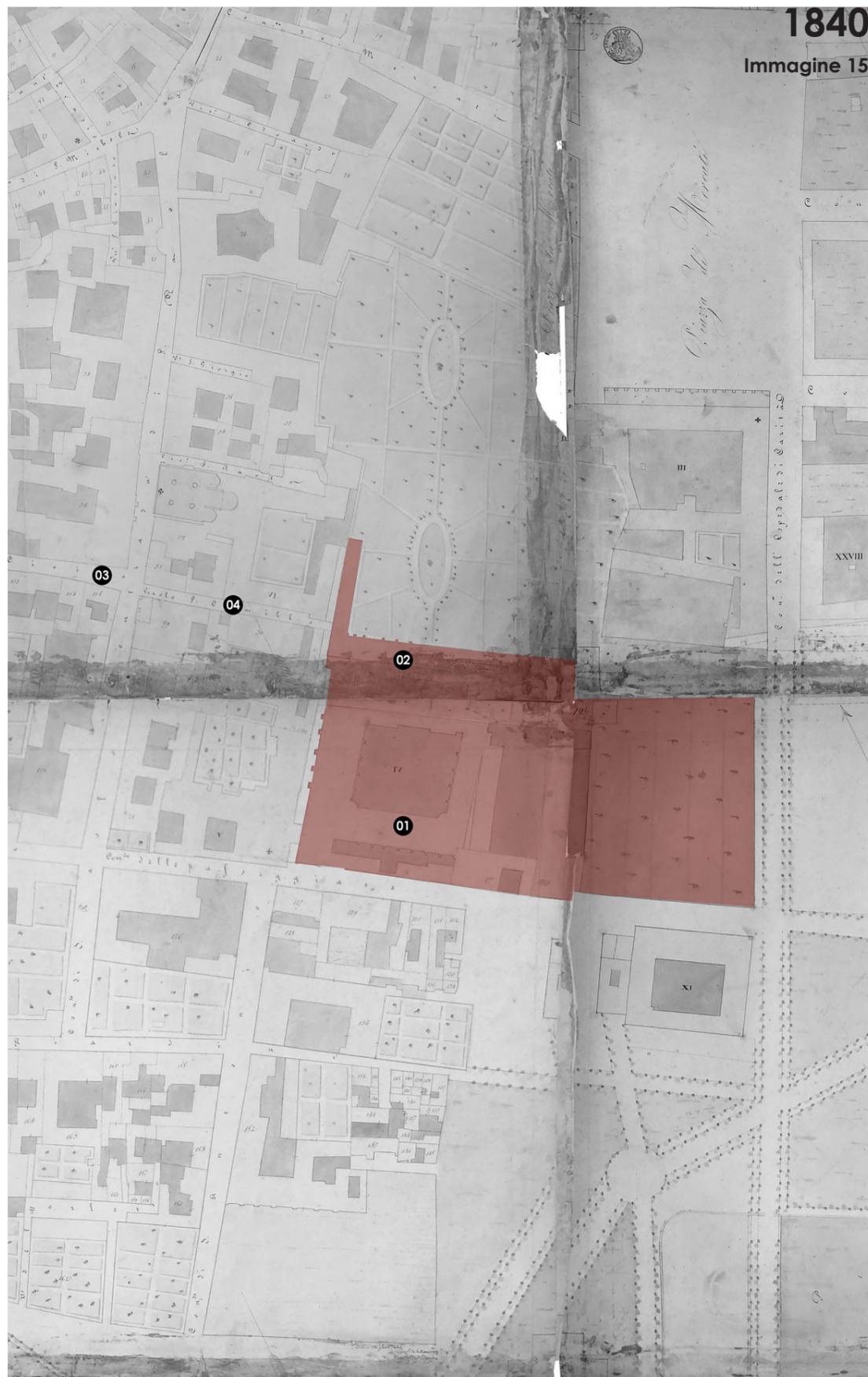
Planimetria composta della città di Casale Monferrato del 1840

In questa mappa storica è chiaramente visibile il profilo morfologico dell'impianto originario del monastero di Santa Maria Maddalena (1). Particolarmente rilevante, rispetto alla configurazione attuale, è l'estraneità, dal punto di vista della proprietà, dell'edificio adiacente al monastero (2). Quest'ultimo, infatti, assumerà una nuova funzione in seguito al prolungamento di via Cavour e alla trasformazione del quartiere in area destinata a uso militare. È inoltre interessante notare come l'antica contrada denominata Palazzo Civico (3), corrispondente all'odierna via Cavour, terminasse senza sbocco nel vicolo San Camillo (4).

Dal punto di vista grafico, si evidenzia con chiarezza la presenza di contrafforti lungo il vicolo.

Pianta della città di Casale del 1872

Dall'analisi di questa mappa storica emerge chiaramente il prolungamento e la rettifica di via Cavour (1), estesa fino al nuovo viale che conduce alla stazione. Si tratta di interventi pianificati per garantire un collegamento efficace con un nuovo nodo strategico della città: la stazione ferroviaria (2). L'organizzazione viaria delineata da questa nuova infrastruttura contribuisce a valorizzare quest'area



urbana, introducendo la nuova piazza d'Italia (3) e, davanti alla porta Cittadella, i giardini pubblici (4).

Planimetria della città di Casale Monferrato del 1881

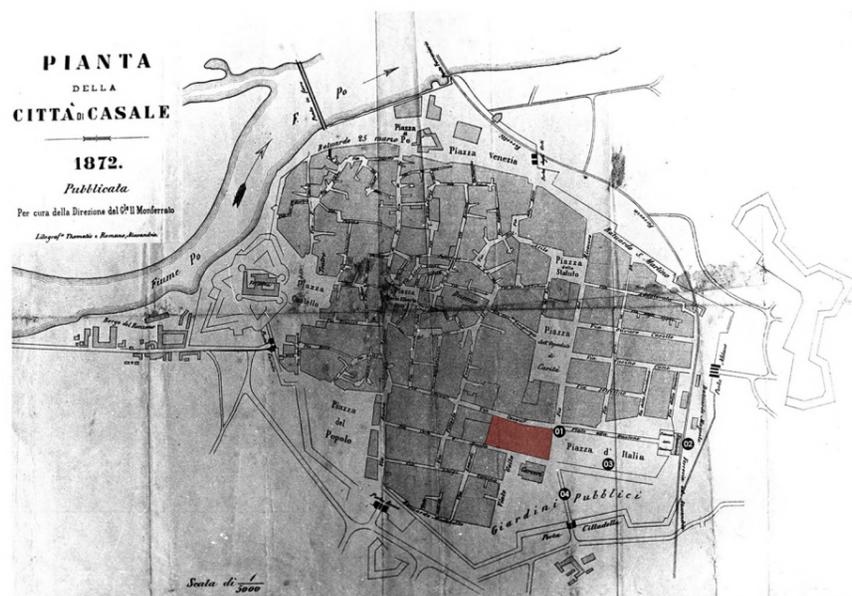
La pianta del Genio Militare del 1881 mostra Casale Monferrato ancora in parte fortificata, con le mura evidenziate in rosa, a conferma del suo ruolo strategico. L'ex Caserma Mameli, segnata in rosso, spicca per posizione e dimensione, evidenziando la centralità della funzione militare. Pur mantenendo la struttura storica, la rete viaria mostra i primi segni di apertura verso l'esterno, segnando una fase di transizione verso un assetto urbano più aperto.

Pianta della città di Casale Monferrato del 1912

La pianta di Casale Monferrato del 1912 mostra un centro storico ancora fedele all'impianto urbano originario, con rete viaria e isolati invariati. Compare per la prima volta la denominazione Caserma Carlo Alberto.

Si evidenziano nuove aree verdi regolari, in particolare i giardini pubblici a sud-est, vicino alla caserma, espressione dell'attenzione ottocentesca per igiene e decoro. È anche la prima rappresentazione cartografica dei giardini ottocenteschi, segno della loro integrazione urbana.

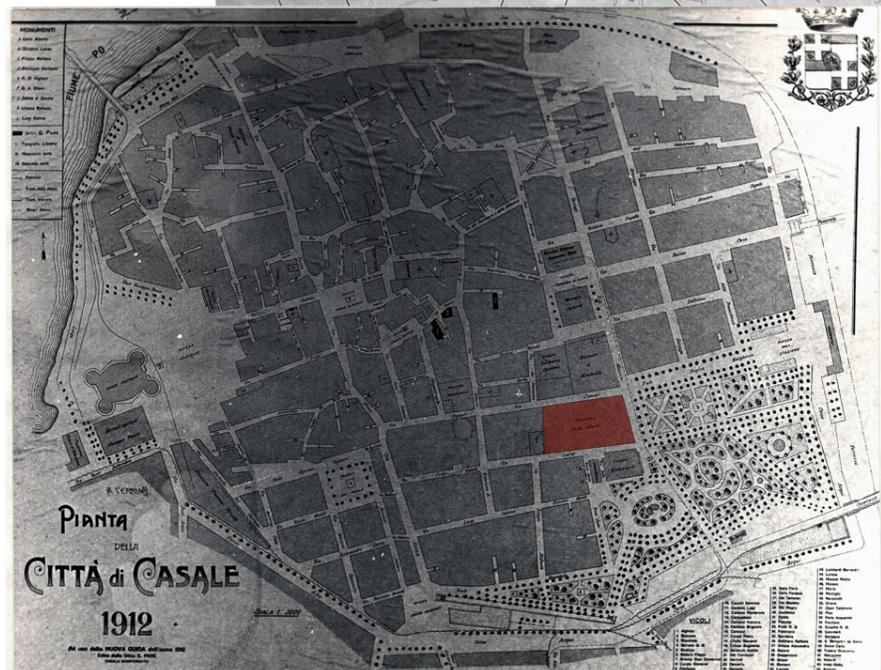
Nel complesso, la città appare storicamente radicata ma ormai orientata verso una nuova organizzazione degli spazi pubblici e una funzionalità moderna..



1872
Immagine 16



1881
Immagine 17



1912
Immagine 18

Il territorio di Casale Monferrato

Il Sito di Interesse Nazionale di "Casale Monferrato" comprende il territorio di 48 comuni, dei quali 45 in provincia di Alessandria, 2 in provincia di Vercelli e 1 in provincia di Asti, per una superficie totale pari a circa 73895 ettari.¹⁹

La città di Casale Monferrato facente parte del sito di interesse Nazionale, citato prima, è di circa 32.400 abitanti²⁰ ed è situata in Piemonte, tra Alessandria e Vercelli.

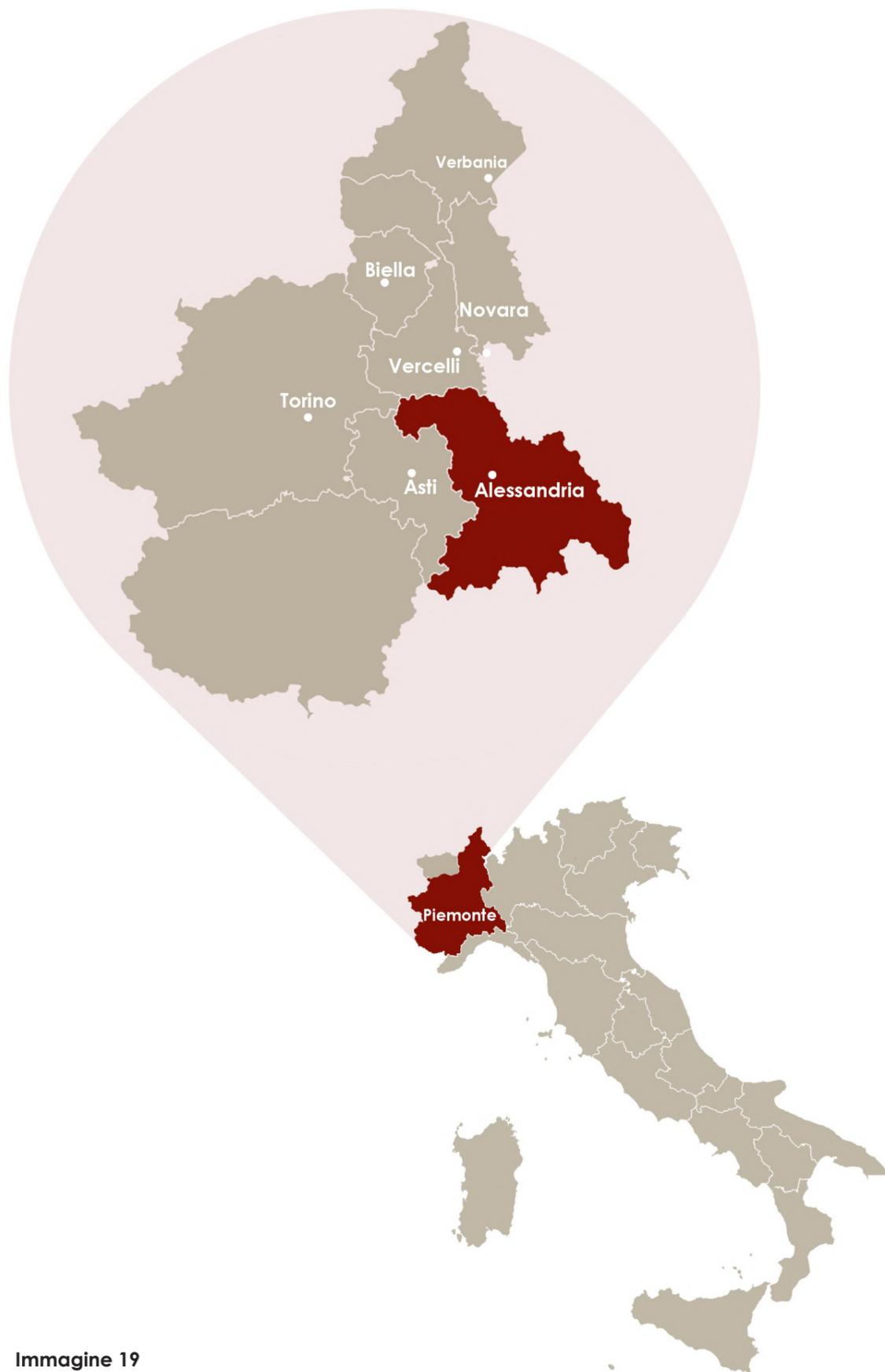
È il secondo comune più popoloso della provincia di Alessandria, dopo il capoluogo e rappresenta un importante centro per servizi come l'ospedale e le scuole superiori.

Casale Monferrato, è una città con una storia ricca e complessa che si riflette nella sua evoluzione urbanistica e nelle infrastrutture presenti sul territorio.

Casale Monferrato si sviluppa su 86,32 km² in una zona pianeggiante ai piedi delle colline del Monferrato, celebre area vinicola di cui è considerata il cuore storico. Grazie alla sua posizione, è ben collegata a città come Vercelli, Alessandria, Asti e Novara, e rientra nel cosiddetto triangolo industriale del Nord Italia, conferendole un ruolo strategico sia dal punto di vista geografico che economico.²¹

Casale Monferrato è ben collegata grazie a importanti vie di comunicazione. L'autostrada A26, che attraversa la parte orientale del comune, offre accesso attraverso i caselli di Casale Nord e Casale Sud. La strada statale 31 del Monferrato la collega a Vercelli e Alessandria, attraversando principalmente aree rurali. Inoltre, la città è servita dalla linea ferroviaria Chivasso-Alessandria, con la stazione di Casale Monferrato che funge da snodo per altre tratte, sebbene una di esse sia sospesa dal 2012.²²

Il paesaggio urbano di Casale Monferrato è segnato dalla presenza del fiume Po, che attraversa la parte nord-ovest del centro storico, e da un canale artificiale, il canale Lanza, che preleva acqua dal Po



per scopi irrigui.²³

Dal punto di vista della sicurezza sismica, Casale Monferrato è classificata in zona 4, ovvero un'area a bassa sismicità.²⁴

La città di Casale Monferrato si trova ai margini di una zona collinare, con il colle Sant'Anna che segna la fine di questa propaggine a ovest dell'abitato. Questo punto offre una vista spettacolare sulla vasta pianura circostante, che si estende per chilometri. Dal punto di vista geologico, il territorio è costituito principalmente da depositi alluvionali, con predominanza di terreni ghiaioso-sabbiosi e limosi, risalenti all'Olocene. A questi si aggiungono terreni sabbioso-ghiaiosi legati a corsi d'acqua antichi, con resti di alluvioni che si trovano sopraelevati rispetto ai fiumi, risalenti a fasi geologiche più remote. Questa varietà di elementi geologici contribuisce a creare un paesaggio ricco di diversità e suggestione.²⁵

Economia di Casale Monferrato, tra agricoltura, industria e cemento

Il Monferrato può considerarsi grazie alla sua estensione, circa 300.000 ettari, una sub-regione del Piemonte.

Il suo territorio, quasi esclusivamente di natura collinare, è compreso principalmente all'interno delle province di Alessandria e Asti e si estende verso sud a partire dalla destra idrografica del Po sino a giungere ai piedi dell'Appennino ligure sul confine con la città metropolitana di Genova e la provincia di Savona. Inoltre confina con altre regioni geografiche e storiche del Piemonte appartenenti alla provincia di Cuneo, ossia le Langhe e il Roero, e a nord-est con la regione storica lombarda della Lomellina. Il territorio infine confluisce ad ovest, senza soluzione di continuità, nella zona delle Colline Torinesi.²⁶

L'economia di Casale Monferrato si è sviluppata nel tempo su tre pilastri fondamentali:

Immagine 19



l'**agricoltura**, l'**industria** e, in particolare, la **produzione di cemento-amianto**. Ognuno di questi settori ha lasciato un'impronta profonda sull'identità e sul tessuto sociale della città, contribuendo a modellarne lo sviluppo economico, urbano e culturale.

Un cuore agricolo, la viticoltura nel Monferrato

Il territorio di Casale Monferrato è storicamente legato all'agricoltura, con una vocazione particolare per la viticoltura. Il Monferrato, patrimonio dell'UNESCO²⁷, è noto in tutto il mondo per la bellezza dei suoi paesaggi collinari e per la qualità dei suoi vini. I vitigni locali producono alcune delle etichette più apprezzate del Piemonte, come il Barbera del Monferrato, il Grignolino e il Dolcetto, che trovano nelle caratteristiche geologiche del terreno e nel clima temperato, condizioni ideali per una coltivazione d'eccellenza.

La presenza di numerose cantine, molte a conduzione familiare, ha favorito non solo la crescita economica del settore primario, ma anche lo sviluppo del turismo enogastronomico, che negli ultimi decenni ha assunto un ruolo crescente nell'economia locale²⁸.

La vocazione industriale, tessile e meccanica

Accanto all'agricoltura, Casale Monferrato ha conosciuto una fase di forte espansione industriale tra il XIX e il XX secolo. In particolare, i settori tessile e meccanico hanno rappresentato due poli produttivi fondamentali. Le numerose fabbriche tessili presenti in città hanno impiegato per decenni centinaia di lavoratori e lavoratrici, contribuendo alla crescita demografica e alla trasformazione urbana.²⁹

Parallelamente, il comparto meccanico ha

Immagine 20

sviluppato una rete di piccole e medie imprese specializzate in lavorazioni di precisione, componentistica e macchinari industriali. Anche se oggi questi settori hanno perso parte della loro centralità, restano ancora attivi e contribuiscono al tessuto economico locale.

Il cemento e l'ombra dell'amianto, il caso Eternit

Uno dei capitoli più significativi, e dolorosi, della storia economica di Casale Monferrato è legato alla produzione di cemento-amianto, in particolare attraverso l'attività dello stabilimento Eternit, fondato nel 1907. Negli anni Venti del Novecento, la città divenne uno dei principali centri europei per la produzione di manufatti in cemento-amianto: tubature, coperture, pannelli e altri materiali da costruzione destinati a tutto il mondo.

Questa attività, inizialmente vista come motore di sviluppo e innovazione, ha però avuto conseguenze devastanti. L'esposizione all'amianto ha causato, nel tempo, migliaia di casi di mesotelioma pleurico, una forma di tumore altamente aggressiva, oltre ad altre gravi patologie respiratorie. Il danno non ha colpito solo i lavoratori dell'impianto, ma anche la popolazione residente nei pressi dello stabilimento, esposta alle polveri disperse nell'ambiente.

La chiusura definitiva della fabbrica avvenne nel 1986, ma le conseguenze sanitarie e ambientali continuarono per decenni. Dopo anni di battaglie giudiziarie e mobilitazione civile, nel 2012, Casale Monferrato è stata dichiarata "Sito di Interesse Nazionale" (SIN)³⁰ per la bonifica ambientale. L'area è tuttora oggetto di interventi di risanamento, con l'obiettivo di eliminare ogni residuo contaminante.

Dalla tragedia alla rinascita, una nuova consapevolezza ambientale

La tragedia dell'Eternit ha segnato in modo indelebile la memoria collettiva della città. Tuttavia, da questa ferita è nato un forte movimento civico, impegnato nella tutela della salute pubblica e nella promozione di una nuova coscienza ecologica. Casale Monferrato è oggi un simbolo della lotta contro l'amianto, un esempio di resilienza e di impegno nella ricerca della giustizia ambientale.

Il Comune, insieme a enti scientifici e associazioni locali, ha promosso progetti di educazione ambientale, iniziative di sostegno alle vittime, e programmi per la rigenerazione urbana delle aree ex industriali. Questo processo di trasformazione è ancora in corso, ma mostra come una comunità possa reagire a una crisi profonda con determinazione e responsabilità.³¹

Fonti:

- 19 Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, Sito di interesse nazionale di Casale Monferrato, <https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/sin-11/>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 20 Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). "Bilancio demografico mensile e popolazione residente per sesso, anno 2024.", <https://demo.istat.it/app/?a=2024&i=D7B>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 21 https://it.wikipedia.org/wiki/Casale_Monferrato?utm_source=, (ultima consultazione giugno 2025)
- 22 Wikipedia, "Casale Monferrato – Infrastrutture e trasporti", https://it.wikipedia.org/wiki/Casale_Monferrato#Infrastrutture_e_trasporti, (ultima consultazione giugno 2025).
- 23 Wikipedia, Casale Monferrato – Idrografia, https://it.wikipedia.org/wiki/Casale_Monferrato#Idrografia, (ultima consultazione giugno 2025).
- 24 Protezione Civile, Classificazione sismica delle regioni italiane, https://web.archive.org/web/20090418213631/http://www.protezionecivile.it/cms/attach/editor/Classificazione2006_perRegione.pdf, (ultima consultazione giugno 2025).
- 25 Servizio Geologico d'Italia, Carta Geologica d'Italia, <https://www.isprambiente.gov.it>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 26 Devis Zamburlin, "Mappa del Monferrato," Devis Zamburlin, <https://www.deviszamburlin.it/category/mappa-del-monferrato/>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 27 Ministero della Cultura, "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato," UNESCO, <https://www.unesco.it/it/unesco-vicino-a-te/siti-patrimonio-mondiale/paesaggi-vitivinicoli-del-piemonte-langhe-roero-e-monferrato/>, (ultima consultazione luglio 2025).
- 28 Città di Casale Monferrato, "Vinicoltura," sezione "Le specialità enogastronomiche," <https://comune.casale-monferrato.al.it/vivere-il-comune/vivere-casale-monferrato/eventi-cultura-turismo/le-specialita-enogastronomiche/vinicoltura/>, (ultima consultazione luglio 2025).
- 29 Roberto Coaloa, "Piemonte Industria. Il contributo di Buzzi, Cerutti, Victoria," Il Monferrato, 12 settembre 2007, https://www.ilmonferrato.it/articolo/vdEj_lhVdk-BlnnrtsEsg/piemonte-industria-il-contributo-di-buzzi-cerutti-victoria, (ultima consultazione luglio 2025).
- 30 Portale Bonifiche Siti Contaminati del Ministero della Transizione Ecologica (MiTE), sezione dedicata ai Siti di Interesse Nazionale (SIN) – SIN 11, <https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/sin-11/>, (ultima consultazione luglio 2025).
- 31 Legambiente, *Eco giustizia subito, in nome del popolo inquinato*, consultato il 30 luglio 2025. https://www.legambiente.it/wp-content/uploads/2024/12/EG24_01_scheda-Casale-Monferrato.pdf

2

**Il caso studio:
l'ex caserma
Mameli**



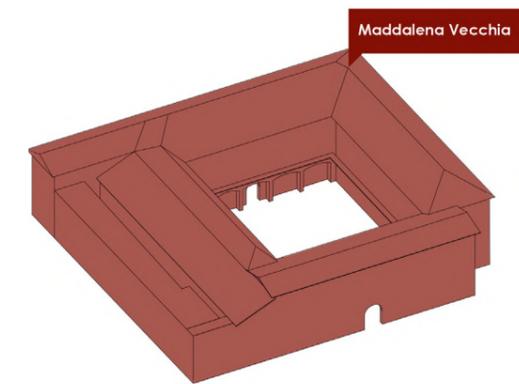
Dal Quattrocento ad oggi: evoluzione del complesso monastico della Maddalena a Casale Monferrato

Il complesso dell'ex monastero di Santa Maria Maddalena³², sorto nel 1418 nei pressi della Torre della Maddalena, prende il nome proprio dalla torre che fungeva da punto di riferimento. Inizialmente, il monastero ospitava un piccolo collegio di suore terziarie, sotto la direzione dei Padri Minori Osservanti. Nel 1486, in seguito alla soppressione del monastero benedettino di Rocca delle Donne, disposto dal marchese Bonifacio V Paleologo, il papa Alessandro VI³³, con una bolla del 22 maggio 1492, decretò l'annessione dei beni del monastero soppresso a quelli del Monastero di Santa Maria Maddalena di Casale.

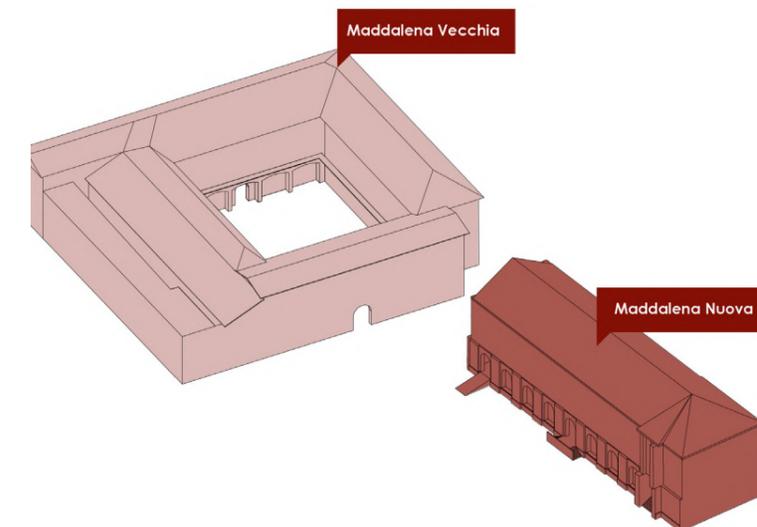
Nel 1494, alcune suore provenienti da Alessandria furono chiamate a Casale per insegnare alle monache del monastero secondo la Regola di Santa Chiara. Un anno dopo, con una bolla datata 28 gennaio 1495, papa Alessandro VI approvò ufficialmente l'istituzione del monastero, permettendone la crescita e la prosperità.

Nel 1560, le monache del monastero furono sottoposte alla direzione spirituale dei Padri Minori Osservanti, che risiedevano nell'attiguo convento di Sant'Antonio³⁴. Durante il XVII secolo, il complesso continuò a espandersi, con il progetto di ampliare le strutture esistenti nell'area dove sorgevano le antiche mura quattrocentesche, che vennero progressivamente smantellate per far spazio alla costruzione della Cittadella e alle opere di collegamento tra le diverse maniche.

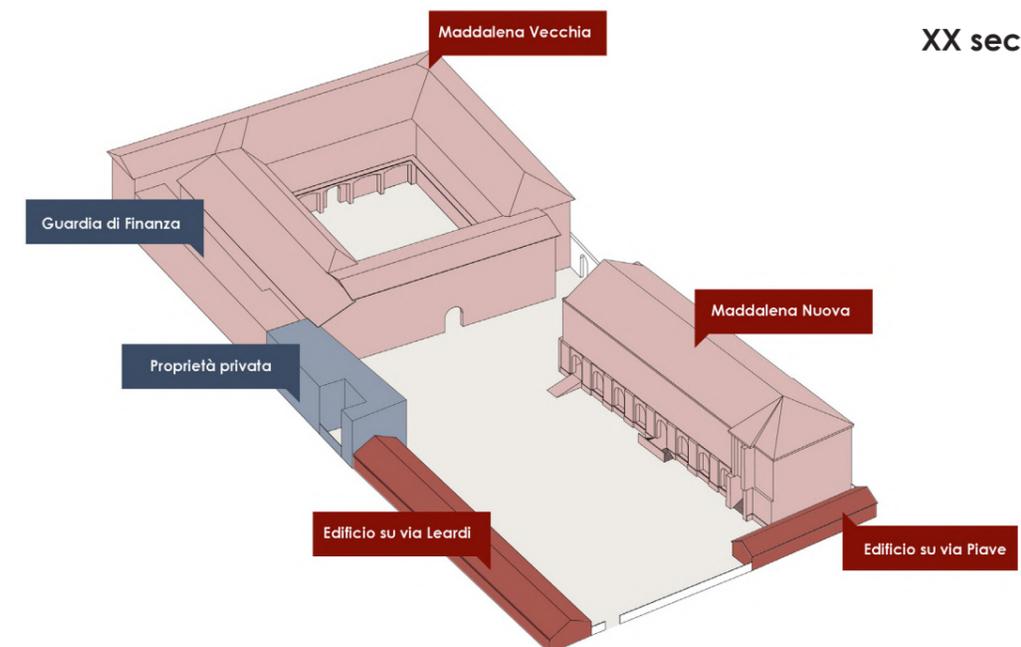
Nel 1460 venne fondata l'antica chiesa del monastero, che nel XVII secolo fu destinata a coro interno. Successivamente, una nuova chiesa venne consacrata nel 1772. Al suo interno si trovava la celebre statua dell'Estasi della Maddalena, oggi



XV secolo



XIX secolo



XX secolo

conservata nel Duomo di Casale Monferrato, e tre altari in marmo pregiato. L'altare maggiore era ornato con la statua della Maddalena in estasi. Nella clausura del monastero si trovava anche un dipinto del Moncalvo³⁵ raffigurante la Gloria della Maddalena, che un tempo era esposto sull'altare della vecchia chiesa.

Nel XIX secolo, a seguito della soppressione degli ordini religiosi, imposta dal Regno di Sardegna, l'immobile fu trasformato in caserma militare³⁶, con la volontà di creare un distretto militare diventando sede del 2° Reggimento Genio Pontieri.

Proprio in questa occasione venne costruita a metà dell'Ottocento la Maddalena Nuova che ospitava le armerie al primo e al secondo piano dell'edificio.

Questo cambiamento segnò un'importante svolta nella vita dell'edificio e di tutto il complesso in generale, che da centro religioso divenne una struttura militare, un destino che durò fino agli anni '60 del Novecento quando venne dismessa.

L'ex convento, che si estende fra via Leardi, viale Piave e via Cavour, venne in parte assunto dall'amministrazione provinciale per sistemarvi aule della sezione geometri dell'istituto Leardi poi spostate in un'altra sede negli anni '90 del Novecento dal Comune.

L'edificio della Maddalena Nuova venne ancora parzialmente utilizzato e adibito a magazzino fino agli anni novanta e vigilato dal soppresso XI Battaglione fanteria casale, poi dismesso nel 1996 dall'amministrazione militare, passando di competenza alla prima "Direzione Genio Militare" con sede a Torino. Nel complesso rimasero unicamente le sedi di alcune Associazioni d'Arma (Carabinieri, Granatieri di Sardegna, Reduci d'Africa e Artiglieri) in base ad un accordo risalente alla fine degli anni cinquanta con l'amministrazione militare.

Nel dicembre 2013, l'intero complesso passò definitivamente sotto la proprietà del Comune di Casale Monferrato. Parte degli ambienti del piano terra della Maddalena Nuova furono adibiti a deposito per gli arredi del Teatro di Casale Monferrato, su richiesta della Soprintendenza, al fine di garantire la loro corretta conservazione.

Inoltre, una porzione significativa del piano terra è destinata a deposito per materiali che testimoniano la storia dell'amianto sul territorio. Dopo essere stati sottoposti a un'apposita bonifica, i materiali sono stati accuratamente confezionati in scatoloni e accatastati all'interno degli ambienti, al fine di preservarli in condizioni di sicurezza e di mantenerne la conservazione.

In generale questi spazi per la maggior parte non sono più utilizzati e vestono in stato di forte abbandono, specialmente quelli della Maddalena Vecchia.

Fonti:

- 32 G. De Conti, *Ritratto della città di Casale Monferrato*, Milano, 1966, pag. 26.
- 33 G.A. De Morani, *Memorie storiche della Città, e della Chiesa di Casale Monferrato raccolte*. XVIII secolo, Biblioteca Civica di Casale
- 34 G. A. De Morani. op. cit.
- 35 G. De Conti op. cit., pag. 26.
- 36 I. Grinoglio., *Casale Monferrato*, Media Editrice, Villanova Monferrato, 1983.

XXI secolo

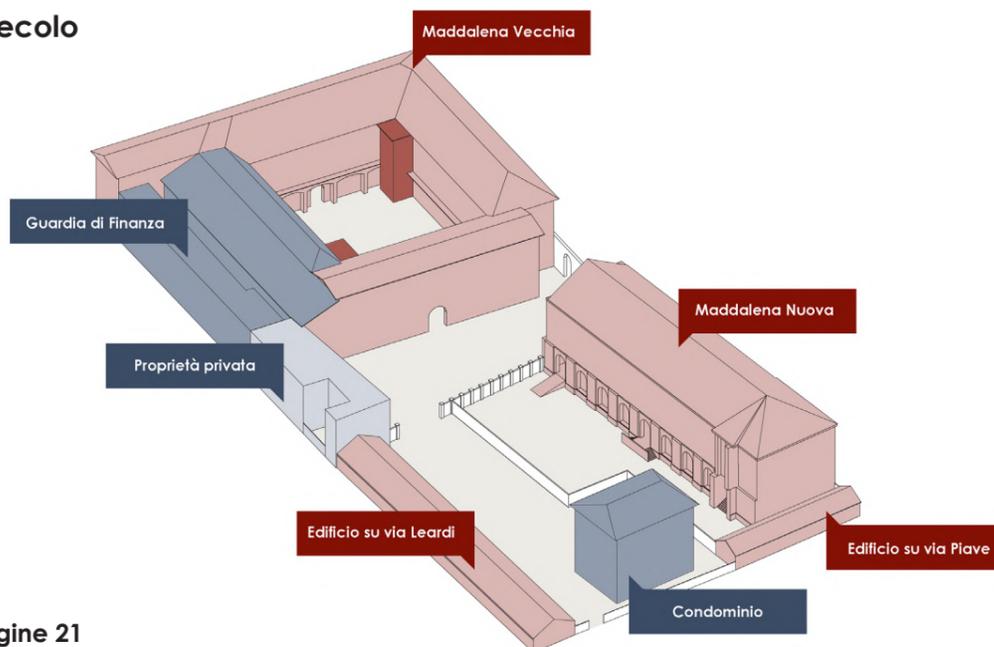


Immagine 21

3

Analisi del contesto dell'ex caserma Mameli



Analisi del contesto urbano

Il complesso edificato denominato Ex Caserma Mameli, è ubicato nel centro storico della Città di Casale Monferrato. Composto da quattro fabbricati, di differente tipologia, denominati Maddalena Nuova, Maddalena Vecchia, Edificio A, Edificio B situati tra le vie Cavour, Leardi e viale Piave.

Nella parte occidentale del lotto sono ancora visibili le testimonianze della struttura conventuale, dimostrata dalla conformazione tipologica a corte chiusa. Oltre ai corpi di fabbrica principali, denominati Maddalena Vecchia e Maddalena Nuova, sono stati edificati, durante il XIX secolo due fabbricati ad un unico piano fuori terra, destinati a locali di servizio e scuderie durante il periodo d'uso militare.

L'area di interesse si trova nella zona sud-est del centro storico di Casale Monferrato, un quartiere ben integrato nella rete viaria cittadina. Grazie alla sua vicinanza all'anello stradale, che circonda il centro e alla presenza della ZTL (Zona a Traffico Limitato) ambientale, l'area è facilmente accessibile. Nelle immediate vicinanze, a est, si trovano i giardini pubblici ottocenteschi che si estendono in prossimità della stazione ferroviaria, snodo cruciale per i trasporti. A sud, sono situate la stazione degli autobus urbani ed extraurbani. Inoltre, a pochi passi di distanza, in via Mameli, si trovano il palazzo comunale e due importanti istituti scolastici: la scuola primaria San Paolo, in via Cavour, e l'istituto superiore Leardi, in via Leardi.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato principalmente da edifici storici, con altezze che variano dai 3 ai 5 piani fuori terra. La posizione centrale di questa zona, a poca distanza dalla piazza Mazzini e dai principali monumenti che arricchiscono il patrimonio storico e culturale della città, le conferisce un valore significativo sia dal punto di vista urbanistico che culturale.

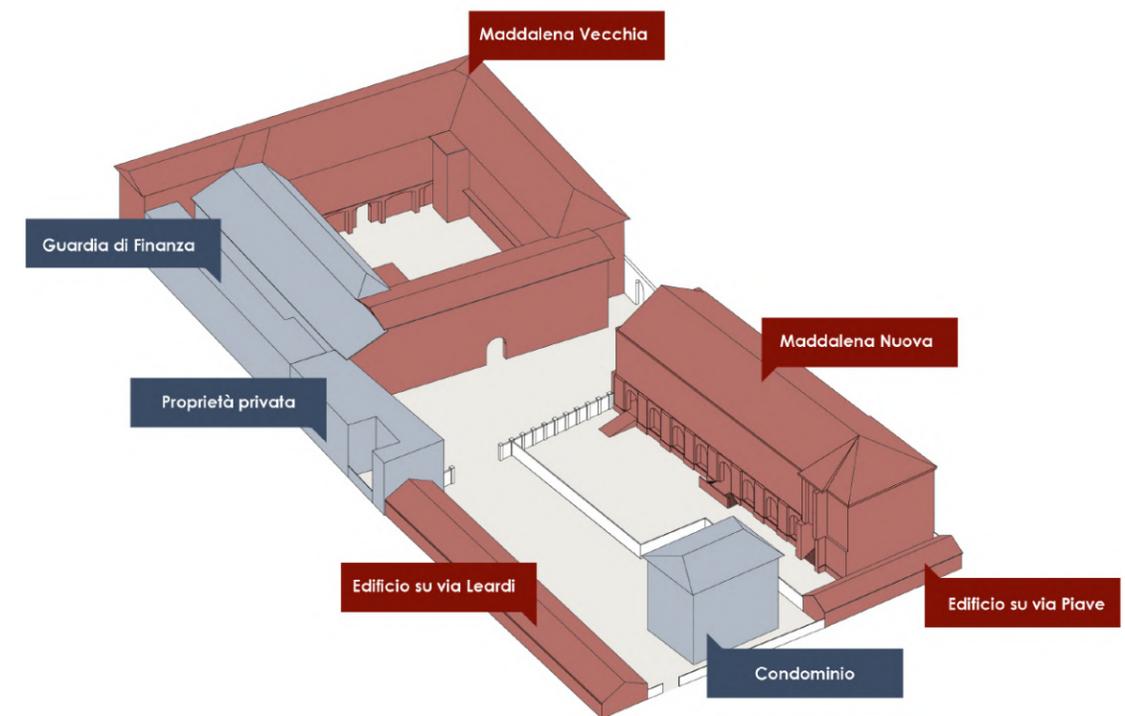


Immagine 22

3.2 Rilievo fotografico del contesto urbano

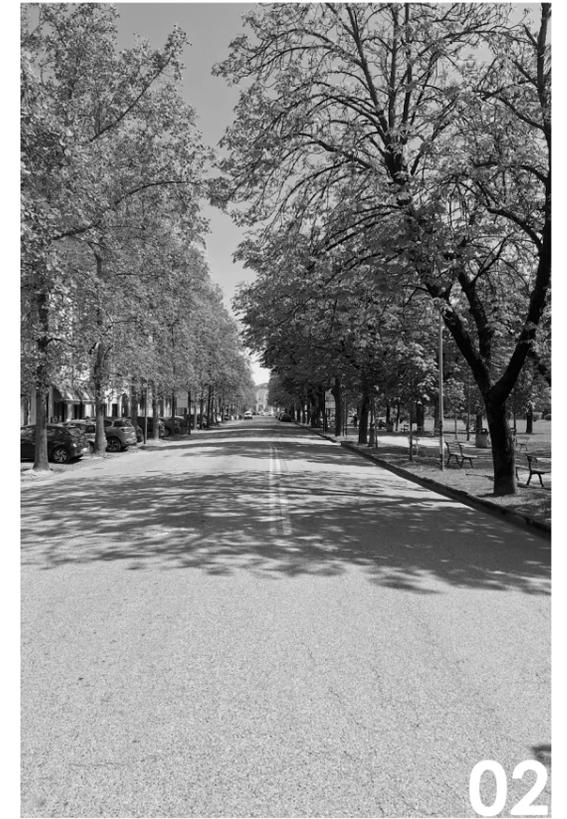
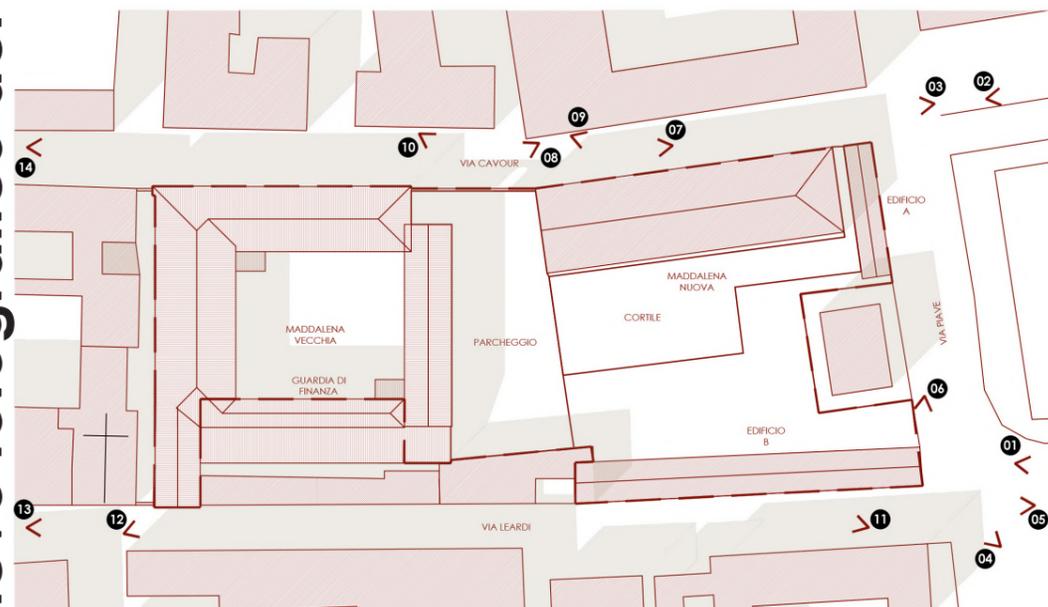


Immagine 23





4

**Prospettive e
dibattiti sul futuro
della caserma:
rassegna stampa**



2013-2014

Attraverso gli articoli, la nostra volontà, è stata quella di ricostruire la storia e il susseguirsi degli eventi che hanno interessato l'ex caserma Mameli. La storia recente del complesso di edifici ha inizio il 9 Aprile 2013 quando venne firmato il protocollo d'intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Casale Monferrato per la realizzazione di una nuova caserma dei Carabinieri.

L'accordo prevedeva la cessione dell'ex caserma Mameli al comune, in cambio di parte della caserma De Cristoforis (attuale Commissariato di Polizia) e di un lotto nella zona di San Bernardino, dove si sarebbe dovuta costruire la nuova sede del Comando dei Carabinieri.

Alla cerimonia, avvenuta il 9 aprile 2013 nella Sala Consiliare di Palazzo San Giorgio, hanno partecipato il sindaco Giorgio Demezzi, il prefetto di Alessandria Romilda Tafuri, il comandante della Legione Carabinieri Piemonte e Valle d'Aosta Pasquale Lavacca e rappresentanti dell'Agenzia del Demanio. Demezzi ha sottolineato l'importanza dell'accordo per garantire la presenza dell'Arma sul territorio. Anche il prefetto Tafuri e il generale Lavacca hanno elogiato la collaborazione tra le istituzioni per valorizzare la città.³⁷

A seguito dalla valorizzazione degli immobili coinvolti avviato con la firma del Protocollo d'Intesa il 9 aprile, il 23 dicembre, nella Sala Rossa del Comune di Casale Monferrato, venne siglato l'atto di permuta tra il Comune e l'Agenzia del Demanio per l'acquisizione dell'ex caserma Mameli. All'evento parteciparono il sindaco Giorgio Demezzi, Ernesto Alemanno (direttore dell'Agenzia del Demanio per Piemonte e Valle d'Aosta) e il tenente Mario Barisonzi.³⁸

L'Amministrazione comunale aveva avviato studi sulla destinazione dell'ex caserma Mameli, con l'idea di trasferirvi parte della Biblioteca Civica Giovanni Cana. Parallelamente, ha avuto inizio la progettazione della nuova caserma dei Carabinieri.

L'accordo è stato concluso rapidamente grazie alla collaborazione tra le parti, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo della città e del territorio. La ristrutturazione della Maddalena Nuova dell'ex caserma Mameli avrebbe potuto creare spazi adeguati per la conservazione e il prestito librario, con il vantaggio di avere parcheggi e un'area verde nelle vicinanze, come i giardini storici della stazione.³⁹

Dopo la firma dell'atto di permuta tra il Comune di Casale Monferrato e il Demanio dello Stato, il sindaco Giorgio Demezzi ricevette le chiavi dell'ex caserma Mameli, che divenne ufficialmente di proprietà comunale. Anche il terreno destinato alla nuova caserma dei Carabinieri ha cambiato proprietà, passando allo Stato.⁴⁰

La Giunta comunale aveva avviato il processo di vendita della Maddalena Nuova, ex caserma di via Cavour, inserita nel Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari. L'obiettivo era quello di individuare una destinazione d'uso compatibile con il mercato e stimare il valore di base d'asta.

Il vicesindaco Emanuele Capra aveva sottolineato la necessità di progetti concreti per il recupero dell'edificio, ormai fatiscente e vincolato alle Belle Arti. In passato si era interessata un'azienda farmaceutica, ma senza esito. All'epoca, si era reso urgente un intervento di riparazione del tetto per motivi di sicurezza, ma il recupero completo avrebbe richiesto investimenti elevati.

2021

A maggio 2021, il Comune di Casale ha messo in vendita l'ex caserma di via Cavour, nota come Maddalena Nuova. L'edificio, considerato un bene vincolato dalle Belle Arti, si trova in stato fatiscente e il Comune è alla ricerca di progetti concreti per il suo recupero. L'area era destinata a servizi di interesse pubblico o privato (ricreativi, assistenziali, scolastici, espositivi, ecc.), con esclusione di campeggi e villaggi turistici. L'aggravarsi del degrado aveva spinto l'amministrazione ad anticiparne la vendita.⁴¹

Casale Monferrato – Agenzia del Demanio e Comune firmano permuta per razionalizzare e valorizzare tre immobili pubblici

Siglato poco prima di Natale nella Sala Rossa del Comune di Casale Monferrato, l'atto di per...

Gennaio 7, 2014 di anci_admin

Siglato poco prima di Natale nella Sala Rossa del Comune di Casale Monferrato, l'atto di permuta che formalizza lo scambio di immobili tra l'Agenzia del Demanio e il Comune. Lo riporta il sito dell'Agenzia del Demanio precisando che il provvedimento rientra nell'ambito delle attività di razionalizzazione e valorizzazione degli immobili pubblici previste nel Protocollo di Intesa firmato lo scorso 9 aprile. I beni coinvolti nell'operazione sono tre: l'ex Caserma Mameli, di proprietà dello Stato; un'area edificabile, di proprietà del Comune; la Caserma De Cristoforis, in parte di proprietà del Comune ed in parte dello Stato.

In particolare, per l'ex Caserma Mameli, in parte in uso alla Guardia di Finanza, si prevede che lo Stato ceda al Comune la porzione attualmente libera. Per l'area edificabile, il Comune si impegna a trasferire allo Stato la proprietà che sarà utilizzata per costruire la nuova sede della Caserma dei Carabinieri, attualmente in locazione passiva.

Infine, la parte della Caserma De Cristoforis di proprietà comunale verrà ceduta allo Stato consentendo in tal modo un risparmio del canone di locazione a carico della Polizia di Stato.

Nell'ambito delle attività di valorizzazione previste dal protocollo di intesa, l'amministrazione comunale di Casale Monferrato ha già avviato alcuni studi preliminari sulla destinazione d'uso dell'ex caserma Mameli: l'intenzione sarebbe quella di spostare, in una porzione di essa, la Biblioteca Civica. (com/gp)



OGGICRONACA

CASALE MONFERRATO: Siglato l'atto col Demanio per acquisire l'ex caserma Mameli

23 Dic, 2013 | Valenza-Casale |



È stato siglato questa mattina, 23 dicembre, nella Sala Rossa del Comune di Casale Monferrato l'atto di permuta che formalizza lo scambio di immobili tra il Comune e l'Agenzia del Demanio che consentirà al Comune di acquisire l'ex caserma Mameli.

Alle ore 12 hanno presenziato all'importante sottoscrizione il sindaco Giorgio Demezzi ed Ernesto Alemanno, direttore della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio.

Presente anche il tenente Mario Barisonzi, in

rappresentanza della Compagnia Carabinieri di Casale Monferrato, in quanto, su uno degli immobili compresi nell'area San Bernardino, sorgerà la nuova caserma dell'Arma.

Dopo la firma del Protocollo d'Intesa tra il primo cittadino di Casale e il direttore della Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato dell'Agenzia del Demanio Paolo Maranca, avvenuta lo scorso 9 aprile, si è poi proceduto alla valorizzazione degli immobili: passaggio fondamentale e necessario per giungere alla redazione e sottoscrizione dell'atto di permuta, che sancisce definitivamente la cessione da parte del Comune, in cambio dell'ex caserma Mameli di via Cavour, della propria porzione della caserma De Cristoforis (attuale sede del Commissariato di Polizia) e di un lotto della zona San Bernardino, dove sarà edificata, come detto, la nuova sede della Compagnia Carabinieri di Casale Monferrato.

Soddisfazione è stata espressa da tutti i presenti, che hanno voluto ricordare come si sia giunti alla formalizzazione odierna in tempi decisamente stretti, dimostrando come la fattiva collaborazione delle parti abbia portato ad un veloce raggiungimento dell'obiettivo prefissato: mettere in cantiere importanti progetti di cui possano beneficiare l'intera città e il territorio.

L'amministrazione comunale di Casale Monferrato ha già avviato alcuni studi preliminari sulla destinazione d'uso dell'ex caserma Mameli: l'intenzione sarebbe quella di spostare, in una porzione di essa, la Biblioteca Civica Giovanni Canina.

Contemporaneamente prenderà il via la progettazione della nuova caserma destinata ad ospitare la Compagnia di Casale Monferrato dell'Arma dei Carabinieri.

CASALE MONFERRATO: Siglato l'atto col Demanio per acquisire l'ex caserma Mameli

A Demezzi le chiavi della caserma Mameli

Adesso l'immobile è diventato ufficialmente proprietà comunale

Adesso l'immobile è diventato ufficialmente proprietà comunale



CASALE MONFERRATO – Dopo la firma dell'atto di permuta tra Comune e Demanio dello Stato, lunedì sono state consegnate al sindaco Giorgio Demezzi le chiavi dell'ex caserma Mameli che, con questo atto, è diventata definitivamente proprietà comunale.

Adesso il Comune potrà effettuare l'intervento programmato e discusso recentemente in consiglio comunale. E anche il terreno sul quale sorgerà la nuova caserma dei carabinieri, già comunale, ha cambiato proprietà. In questo modo nei prossimi giorni dovrebbero venire fatti tutti i passi necessari affinché si proceda all'inizio della progettazione sullo stabile.



Nuova caserma dei carabinieri, firmato il protocollo d'intesa con il Demanio

L'accordo prevede la cessione della caserma ex Mameli al Comune, in cambio di una parte della De Cristoforis e di un lotto in San Bernardino

CASALE MONFERRATO - 9 Aprile 2013



È avvenuta questa mattina, 9 aprile, alle 11, nella Sala Consiliare di Palazzo San Giorgio, la cerimonia per la firma ufficiale del Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Casale Monferrato. All'evento, oltre al sindaco della città Giorgio Demezzi, erano presenti il prefetto della Provincia di Alessandria Romilda Tafuri, il presidente del Consiglio Comunale Grazia Bocca, il direttore dell'Area Operativa Agenzia del Demanio Paolo Maranca, il direttore regionale dell'Agenzia del Demanio Ernesto Alemanno e il comandante della Legione dei Carabinieri Piemonte e Valle d'Aosta Pasquale Lavacca.

L'accordo sottoscritto da Demezzi e Maranca prevede la cessione da parte del Comune, in cambio dell'ex caserma Mameli, della propria parte della caserma De Cristoforis (l'attuale Commissariato di Polizia) e di un lotto della zona San Bernardino, dove sarà edificata la nuova sede del Comando dei Carabinieri di Casale Monferrato.

Il primo a prendere la parola è stato il primo cittadino Demezzi, che ha espresso la propria soddisfazione sottolineando più volte l'importanza del traguardo raggiunto: «Si tratta di una giornata storica, una tappa fondamentale per la nostra città e per tutto il Monferrato, poiché questo accordo ci permette di garantire la presenza dell'Arma dei Carabinieri nel nostro territorio».

Sono intervenuti anche il prefetto Tafuri, che ha ricordato l'impegno costante nel fare in modo che Casale Monferrato non fosse privata del proprio Comando dei Carabinieri, e del direttore dell'Area Operativa Agenzia del Demanio Maranca, che ha parlato di «esempio virtuoso delle istituzioni, che sono riuscite a dialogare tra loro e a trovare una soluzione». Si è detto compiaciuto anche il generale Lavacca: «Abbiamo fatto scelte coraggiose per valorizzare il territorio. L'Arma vi ringrazia».

CASALE MONFERRATO: In Consiglio al via il progetto per la caserma dei Carabinieri

11 Dic, 2013 | Valenza-Casale |



L'ex caserma Mameli acquisita dal Comune

«Con la discussione e l'approvazione in Consiglio comunale dell'atto di permuta, si formalizzeranno gli scambi di immobili tra il Comune e il Demanio permettendo l'avvio, da parte del Ministero, del progetto per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri in zona San Bernardino. Un risultato storico, che permetterà non solo di confermare la presenza dell'Arma in città, ma di potenziarla con una struttura funzionale e al passo coi tempi».

Con queste parole il sindaco Giorgio Demezzi spiega il veloce evolversi dell'iter che iniziò, formalmente, nel 2013 e che portò il 9 aprile scorso alla firma del Protocollo d'Intesa tra il primo cittadino casale e il direttore dell'Area Operativa dell'Agenzia del Demanio Paolo Maranca.

Grazie a quella sottoscrizione, si poté procedere con la valorizzazione degli immobili, passaggio fondamentale e necessario per giungere alla redazione e sottoscrizione dell'atto di permuta, che sancirà definitivamente la cessione da parte del Comune, in cambio dell'ex caserma Mameli di via Cavour, della propria porzione della caserma De Cristoforis (l'attuale Commissariato di Polizia) e di un lotto della zona San Bernardino, dove sarà edificata, come detto, la nuova sede del Comando dei Carabinieri di Casale Monferrato.

«In pochi mesi siamo riusciti a giungere all'atto finale di questo importante iter - ha sottolineato il sindaco Demezzi - dimostrazione che, quando c'è la volontà e la collaborazione di tutti, si possono raggiungere gli obiettivi in breve tempo, grazie anche alla professionalità e dedizione degli Uffici comunali».

Oltre alla nuova caserma dei Carabinieri, la permuta permetterà al Comune di avere un'imponente struttura a due passi dal centro storico: l'ex caserma Mameli. «Con gli Uffici Cultura e Lavori Pubblici - ha spiegato Giorgio Demezzi - si è condotto un sistematico e oggettivo studio per un eventuale spostamento della Biblioteca Civica Giovanni Cannà: la biblioteca, infatti, possiede un patrimonio librario storico tra i più importanti del Piemonte, che necessita di un adeguato spazio per la giusta valorizzazione e divulgazione. Ristrutturando l'ala della caserma denominata Maddalena Nuova, si riuscirebbe a creare uno spazio conservativo e di prestito librario sicuramente più funzionale e in un contesto urbano che permetterebbe di avere comodi parcheggi e un'area verde di assoluta bellezza a due passi, come i giardini storici della stazione».

In via Cavour a Casale

Maddalena Nuova, indirizzi per acquisire l'ex caserma

È sul mercato l'antico edificio inserito nel Piano Alienazioni e Valorizzare Immobiliari



di Pier Luigi Rollino

IL GIORNALE DI DOMANI ARCHIVO SPORT ABBONAMENTI
CI PIACE PRENDERCI CURA DI TE.
Il Monferrato.it
Sabato 29 marzo 2025 15:09

Vendita della Maddalena Nuova, l'ex caserma di via Cavour. La Giunta ha stabilito gli indirizzi a beneficio dei potenziali acquirenti: dare avvio all'iter di vendita dell'immobile inserito nel Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e, attraverso un giudizio di rating immobiliare, individuare la destinazione d'uso più compatibile con l'attuale mercato immobiliare e sviluppare sulla base di quanto preliminarmente esaminato un'adeguata valutazione economica attestante il possibile valore a base d'asta per l'alienazione.

«Si cercano acquirenti - dice il vicesindaco Emanuele Capra, assessore ai lavori Pubblici - la destinazione che all'epoca dell'Amministrazione Demezzi riguardava la collocazione della Biblioteca, è ormai superata. L'edificio, vincolato alle Belle Arti, patrimonio disponibile, è fatiscente. Si cercano, per questo antico manufatto, dei progetti concreti per il recupero. In passato c'era stato l'interessamento di un'azienda farmaceutica ma non si è concretizzato. Bisogna intervenire per ripristinare un buco verificatosi sul tetto».

Durante un recente sopralluogo sono emerse la rottura di una trave che sostiene i puntoni della falda del tetto verso via Cavour e il crollo di una porzione della copertura verso il giardino interno, a causa del quale penetrano copiose infiltrazioni d'acqua. L'Ufficio Manutenzione Stabili ha immediatamente programmato un intervento di riparazione per la messa in sicurezza della copertura ed evitare rischi per la pubblica incolumità ma sono necessari interventi strutturali più consistenti e costosi per la conservazione del bene.

Il complesso è individuato quale area destinata ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative, espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc., scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.). Che il bene è sottoposto a vincolo di interesse culturale l'aggravarsi delle condizioni di degrado in cui versa il fabbricato inducono ad anticiparne la messa in vendita. Il compendio presenta caratteristiche non comuni per le grandi dimensioni (circa 5.000 mq.), la tipologia costruttiva correlata alla destinazione d'uso originaria di caserma e lo stato di degrado che complessivamente generano costi di investimento e trasformazione elevati.

Il complesso denominato Ex Caserma Mameli, è composto da quattro fabbricati, di diversa tipologia, situato tra le vie Cavour, Leardi e viale Piave. La zona Ovest dell'isolato è contraddistinta da un grande fabbricato destinato nel secolo XV a struttura conventuale femminile, denominato Convento delle Clarisse, detto "della Maddalena"; tale edificio venne convertito in caserma, durante il periodo della Rivoluzione Francese. Tale destinazione d'uso fu mantenuta per circa due secoli.

Attualmente nella parte occidentale sono ancora visibili le testimonianze della struttura conventuale, dimostrata dalla conformazione tipologica a corte chiusa.

Oltre ai corpi di fabbrica principali, denominati Maddalena Vecchia e Maddalena Nuova, sono stati edificati, durante il XIX secolo due edifici ad un unico piano fuori terra, destinati a locali di servizio e scuderie durante il periodo d'uso militare.

Immagine 26

Immagine 25

11 dicembre 2013

2023

L'Amministrazione comunale di Casale Monferrato aveva stabilito nuovi criteri per la vendita dell'ex caserma Mameli. La Soprintendenza aveva concesso l'autorizzazione con precise prescrizioni, subordinando eventuali trasformazioni alla presentazione di un progetto dettagliato.

I sopralluoghi avevano evidenziato criticità strutturali, e la possibilità di destinare l'edificio a residenza presentava molte incognite, richiedendo un'ulteriore valutazione della Soprintendenza. Inoltre, il contesto macroeconomico sfavorevole, con l'aumento dei tassi di interesse e dei costi edilizi, aveva reso più difficile la vendita.

A causa del crescente degrado e degli elevati costi di manutenzione, la Giunta comunale riteneva urgente la cessione del bene per ottenere risorse da reinvestire. L'ex Caserma, acquisita dal Comune nel 2013 tramite permuta con l'Agenzia del Demanio, era stata valutata complessivamente 2.390.000 euro.

- Maddalena Vecchia: 1.290.000 euro
- Maddalena Nuova: 950.000 euro
- Bassi fabbricati: 150.000 euro⁴²

Il 13 dicembre alle ore 10:00 si tenne l'asta pubblica per la vendita dell'ex Caserma Mameli, bandita dalla Città di Casale Monferrato. Il prezzo base d'asta era stato fissato a 841.000 euro per un unico lotto che comprendeva:

- L'edificio denominato "Maddalena Nuova" in via Cavour (4.352 mq)
- L'ex deposito-scuderie situato in Viale Piave (727 mq)

Le offerte si sarebbero dovute presentare entro il 12 dicembre alle ore 16:30. Il giorno dell'asta, presso il Palazzo Civico, prevedeva l'apertura dei plichi, la verifica della documentazione e l'esame delle offerte economiche. L'aggiudicazione sarebbe stata a favore del miglior offerente a partire dalla base d'asta.

ATTUALITÀ

Tutto pronto per l'alienazione della ex Caserma "Mameli" a Casale Monferrato

L'asta pubblica è bandita dal Comune

Prezzo a base d'asta

Il prezzo base d'asta è stato fissato in 841.000 euro e si riferisce ad un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour 65, con una superficie totale di 4.352 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, di 727 metri quadrati, situato in Viale Piave 7 angolo via Leardi.

Il termine per la presentazione delle offerte, al fine di poter partecipare all'asta, è il 12 dicembre 2023 alle ore 16,30.

Alle ore 10,00 del 13 dicembre 2023, presso il Palazzo Civico si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla

Tutta la documentazione e la modulistica, oltre alla versione integrale del bando, sono presenti sul portale istituzionale della Città di Casale Monferrato.



Alessandria Pubblicato: 18 Novembre 2023 10:57

prima ALESSANDRIA

CRONACA - CASALE MONFERRATO

All'asta l'ex caserma Mameli di Casale Monferrato

RadioGold
NEWS ALESSANDRIA

Redazione
GIOVEDÌ
16 NOVEMBRE 2023
05:00

CONDIVIDI



CASALE MONFERRATO - Si terrà il 13 dicembre l'asta pubblica bandita dalla Città di Casale Monferrato per la vendita della ex caserma Mameli. Il prezzo base è stato fissato in 841 mila euro e si riferisce a un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour 65, con una superficie totale di 4.352 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, di 727 metri quadrati, in viale Piave 7, all'angolo con via Leardi.

Il 13 dicembre, alle 10 del mattino, in Comune a Casale si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla base d'asta.

All'asta la Caserma Mameli di Casale Monferrato

Base d'asta 841.000 euro

TORINO, 15 novembre 2023, 12:18
Redazione ANSA



ANSA.it

Menu

Avrà luogo il giorno 13 dicembre l'asta pubblica bandita dalla Città di Casale Monferrato per l'alienazione della Ex Caserma "Mameli".

Con un prezzo di base d'asta fissato in 841.000 euro in un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour, con una superficie totale di 4.352 metri quadrati, e l'ex deposito-scuderie, di 727 metri quadrati, situato in Viale Piave.

Il termine per la presentazione delle offerte, al fine di poter partecipare all'asta, è il 12 dicembre. Alle 10 del 13 dicembre, presso il Palazzo Civico si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla base d'asta.

Tutta la documentazione e la modulistica, oltre alla versione integrale del bando, sono presenti sul portale istituzionale della Città di Casale Monferrato.

Ex Caserma Mameli: bandita l'asta

Termine per partecipare fissato a martedì 12 dicembre

di Redazione —

16 Novembre 2023

in Cittadina, Prima Pagina



CASALE - Avrà luogo mercoledì 13 dicembre alle 10 l'asta pubblica bandita dalla Città di Casale Monferrato per l'alienazione della Ex Caserma "Mameli".

Il prezzo base d'asta è stato fissato in 841 mila euro e si riferisce ad un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour 65, con una superficie totale di 4.352 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, di 727 metri quadrati, situato in Viale Piave 7 angolo via Leardi. Il termine per la presentazione delle offerte, al fine di poter partecipare all'asta, è il 12 dicembre alle 16,30.

Alle 10 del 13 dicembre, presso il Palazzo Civico si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla base d'asta. Tutta la documentazione e la modulistica, oltre alla versione integrale del bando, sono presenti sul portale istituzionale della Città di Casale Monferrato.

Degrado ex Caserma Mameli: occorre una vendita rapida

L'Amministrazione a caccia di investitori privati

Attualità 29 luglio 2023 Casale Monferrato



di Pier Luigi Rollino

Per l'ex Caserma Mameli di via Cavour l'Amministrazione casalese fissa nuovi indirizzi per la vendita. Il 24 maggio la Soprintendenza ha trasmesso l'autorizzazione contenente prescrizioni rivolte a garantire la conservazione del bene mediante interventi di ristrutturazione rispettosi della distribuzione originaria degli ambienti, dell'articolazione spaziale dei diversi piani e delle connotazioni stratigrafiche del complesso, subordinando l'assenso alle demolizioni e alle trasformazioni ammesse dal PRGC, alla presentazione di un progetto da sottoporre a successiva autorizzazione.

In seguito, si è svolto un sopralluogo con il funzionario di zona della Soprintendenza, dal quale è emersa la disponibilità a superare le criticità strutturali che limitano la trasformazione ad uso residenziale, sulla base di un progetto dettagliato che indichi in maniera integrata la riqualificazione strutturale ed architettonica dell'intero complesso. Ma, per quanto riguarda la vendita della struttura militare, persistono diverse incognite sulla fattibilità strutturale e architettonica dell'intervento di trasformazione del bene in residenziale, la cui soluzione è rinviata ad un progetto integrato da sottoporre nuovamente alla Soprintendenza.

Dopo un iniziale periodo di ripresa post pandemia, si sta dunque delineando un quadro non favorevole per il mercato immobiliare in uno scenario macroeconomico globale complesso e con molte incognite come è emerso nel 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma 2023. Secondo gli esperti, ad incidere sull'andamento del mercato residenziale saranno: l'aumento dei tassi di interesse sui mutui e la cambiata percezione sulla solvibilità di molti dei potenziali mutuatari per il mancato adeguamento dei salari alla crescente inflazione; l'inflazione medesima che, a sua volta, determinerà l'aumento del costo delle case in vendita e, quindi, una riduzione del numero delle compravendite e un allungamento dei tempi di realizzo per gli investitori; l'aumento generalizzato dei costi di costruzione che hanno subito un incremento del 25,4% rispetto a gennaio 2020 a causa di un aumento dei prezzi delle materie prime senza precedenti, in seguito allo scoppio della guerra in Ucraina.

Ecco allora l'indicazione: si conferma la necessità di porre in vendita il bene in tempi brevi sia per fermare il continuo e irreversibile degrado fisico che ambientale dell'edificio che si può arrestare solo con interventi manutentivi dai costi ingenti, sia per consentire all'Ente un'entrata da destinare a nuovi investimenti. «Occorre - lo indica la delibera di Giunta - intercettare l'interesse di potenziali investitori privati evitando l'esito negativo della gara già paventato nel giudizio di rating e l'ulteriore ritardo nel raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati. Sussistono le motivazioni per effettuare una riflessione sul valore del bene Maddalena Nuova e bassi fabbricati prima di bandire la gara di vendita». Il complesso ex Caserma Mameli fu acquistato dallo Stato con atto di permuta del 23 dicembre 2013 con l'Agenzia del Demanio che stimò il prezzo dell'intero complesso in 2.390.000 euro così ripartito: 1.290.000 per l'edificio Maddalena Vecchia, e 950.000 per l'edificio Maddalena Nuova e 150.000 per i bassi fabbricati.

Immagine 27

la Vita Casalese

Il Monferrato.it

Prodotto nel 1871
BENTIVOLLI & PINTORAZZINI

2024

Il 28 marzo 2024 si tenne una seconda asta pubblica per la vendita dell'ex caserma Mameli di Casale Monferrato. Il prezzo base d'asta era stato fissato a 756.900,00 euro per un unico lotto, che comprendeva l'edificio della "Maddalena Nuova", situato in via Cavour 65, con una superficie di 4.359 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, ubicato in Viale Piave 7, all'angolo con via Leardi, con una superficie di 747 metri quadrati.

Le offerte dovevano essere presentate entro il 27 marzo 2024 alle ore 16:30. L'asta si svolse presso il Palazzo Civico di Casale Monferrato, dove si procedette all'apertura dei plichi, alla verifica della documentazione ricevuta e all'esame delle offerte economiche. L'aggiudicazione sarebbe avvenuta anche questa volta a favore del concorrente che avrebbe presentato l'offerta più alta rispetto alla base d'asta.

Tutta la documentazione relativa all'asta, la modulistica e il bando integrale erano disponibili sul portale istituzionale della Città di Casale Monferrato.⁴³

Il Circolo del Partito Democratico di Casale Monferrato sollecitò la Giunta comunale a fornire risposte su diverse questioni ritenute urgenti. Tra le principali richieste, si evidenziava la necessità di chiarimenti sulla sicurezza in città, con particolare attenzione al funzionamento del sistema di videosorveglianza e alla carenza di personale denunciata dal Commissariato di Polizia.

Il Partito Democratico locale inoltre espresse perplessità sulla vendita della Ex Caserma Mameli, chiedendo trasparenza sul prezzo e sull'acquirente, dato che in Consiglio Comunale erano già emerse criticità sulla procedura.⁴⁴

L'ex caserma Mameli di Casale Monferrato, valutata 1,96 milioni di euro in una perizia del 2021, venne successivamente rimessa all'asta con una base di 643.365 euro, meno di un terzo del valore iniziale.

Dopo due aste andate deserte, nel dicembre 2023 e nel marzo 2024, il Comune decise di proseguire con l'alienazione dell'immobile, riducendo ulteriormente il prezzo del 15%. Il lotto in vendita comprendeva la "Maddalena Nuova" (4.359 metri quadrati) e l'ex deposito-scuderie (747 metri quadrati), situati tra via Cavour, viale Piave e via Leardi.

L'assessore al Patrimonio Vito De Luca spiegò che la decisione era motivata dal continuo degrado dell'edificio, con nuovi cedimenti del tetto e infiltrazioni che avrebbero richiesto interventi costosi. Inoltre, il mercato immobiliare residenziale non offriva prospettive positive. Il nuovo bando venne pubblicato entro il 16 settembre per garantirne una maggiore diffusione.

La questione sollevò critiche in Consiglio comunale, soprattutto dai consiglieri Demezzi e Milano, ma l'amministrazione mantenne la sua linea. Un ulteriore nodo da sciogliere riguardava l'archivio Eternit, allora conservato nell'edificio, per il quale sarebbe stata necessaria una nuova collocazione in caso di vendita.

Il Comune di Casale Monferrato indisse un nuovo bando per la vendita dell'ex Caserma Mameli, con l'asta pubblica che si tenne il 26 settembre 2024 alle 9:30. Le offerte dovevano essere presentate entro le 12:30 del 25 settembre 2024. Il prezzo base d'asta era stato fissato a 643.365 euro per un unico lotto, comprendente l'edificio "Maddalena Nuova" in via Cavour 65 (4.359 metri quadrati) e l'ex deposito-scuderie in viale Piave 7 (747 metri quadrati). Nel 2013, la valutazione complessiva del complesso, inclusa la Maddalena Vecchia, ammontava a 2,39 milioni di euro⁴⁵, evidenziando così una significativa svalutazione rispetto al passato.

Durante l'asta, che si svolse nel Palazzo Civico, si procedette come già avvenuto in precedenza all'apertura dei plichi, alla verifica della documentazione e all'esame delle offerte economiche, con l'aggiudicazione del lotto al miglior offerente. Tutta la documentazione era disponibile sul sito ufficiale della Città di Casale Monferrato.⁴⁶

Ex Caserma Mameli di Casale: bandita l'asta. Fino al 27 marzo c'è tempo per partecipare



Redazione

MARTEDÌ

20 FEBBRAIO 2024

05:38

CONDIVIDI

CASALE MONFERRATO – Il 28 marzo alle 9.30 si terrà l'asta pubblica bandita dalla Città di Casale Monferrato per l'alienazione della Ex Caserma "Mameli". Il prezzo base d'asta è stato fissato in 756.900 euro e si riferisce ad un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour 65, con una superficie totale di 4.359 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, di 747 metri quadrati, situato in viale Piave 7 angolo via Leardi.

Il termine per la presentazione delle offerte, per poter partecipare all'asta, è il 27 marzo alle 16.30. Alle 9.30 del 28 marzo al Palazzo Civico si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla base d'asta. Tutta la documentazione e la modulistica, oltre alla versione integrale del bando, sono presenti sul portale istituzionale della città di Casale Monferrato.

Nuovo tentativo per l'alienazione dell'edificio

franca nebbia

23 Luglio 2024 | Aggiornato alle 12:43 | 1 minuti di lettura

L'ex caserma Mameli tre anni fa era stata valutata oltre 1,9 milioni

Casale Monferrato, l'ex Caserma Mameli torna all'asta: ma ora vale meno di un terzo

Come passare da un valore per un immobile comunale, quello dell'ex caserma Mameli da 1 milione e 960 mila euro valutato da una perizia nel luglio del 2021, ad uno di 643 mila e 365 che è ancora inferiore alla metà. Meno di un terzo.

È la storia di un'alienazione dolorosa che si trascina ormai da anni per l'ex caserma di via Cavour, almeno per la parte denominata «Maddalena Nuova» di 4359 metri quadrati che sarà alienata con il basso fabbricato di 747 metri quadrati che rappresentava il deposito-scuderie e che si affaccia tra via Leardi e Viale Piave.

Dopo due aste andate deserte (il 13 dicembre 2023 e il 28 marzo 2024) la giunta ha deliberato di continuare a inserire questo bene nel Piano delle Alienazioni e in base al regolamento, a calare progressivamente il valore della base d'asta di un altro 15% rispetto all'ultima asta, fino ad arrivare all'attuale proposta di 643 mila e 365 euro.

La gara avrà una scadenza dell'avviso «non antecedente il 16 settembre 2024» - dice l'assessore al Patrimonio Vito De Luca - per evitare che la concomitanza con le ferie possa limitare la diffusione della notizia. D'altra parte si va avanti con l'iter dell'alienazione perché il degrado dell'immobile purtroppo non si arresta. Alla voragine sul tetto se n'è aggiunta un'altra recentemente che peggiora la situazione: infiltrazioni che raggiungono i piani inferiori e potrebbero essere arrestate solo con interventi dai costi elevati, mentre la sua alienazione consentirà all'Ente di avere entrate da destinare a nuovi interventi. Inoltre le previsioni per l'andamento del mercato immobiliare residenziale sono deludenti. Il bando dunque verrà pubblicato ora.

La vicenda ha tenuto banco a diversi Consigli comunali del precedente mandato, criticatissima dai consiglieri Giorgio Demezzi e Roberto Milano, ma senza cambiamenti di rotta nelle decisioni del Comune. La minoranza «si riserva di controllare la correttezza degli atti dopo che la questione sarà affrontata in Commissione».

Nella parte dell'ex Caserma Mameli denominata «Maddalena nuova», è conservato un ricco archivio dell'Eternit. «Se si riesce ad alienare il bene - aggiunge De Luca - dovremo trovare un altro posto per questo materiale». Il complesso fu acquistato con un atto di permuta con l'Agenzia del Demanio nel 2013, stimando il valore (con la parte della Maddalena vecchia) in 2 milioni 390 mila euro. Nel secolo XV era un convento femminile delle Clarisse, poi divenne caserma.



LA STAMPA

Ex Caserma Mameli: bandita la nuova asta

Termine per partecipare fissato al 25 settembre 2024

di Redazione — 1 Agosto 2024 in Cittadina, Prima Pagina

CASALE – E' in programma giovedì 26 settembre 2024 alle ore 9,30 l'asta pubblica bandita dalla Città di Casale Monferrato per l'alienazione della Ex Caserma "Mameli".

Il prezzo base d'asta è stato fissato in 643.365,00€ e si riferisce ad un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour 65, con una superficie totale di 4.359 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, di 747 metri quadrati, situato in Viale Piave 7 angolo via Leardi.

Il termine per la presentazione delle offerte, al fine di poter partecipare all'asta, è il 25 settembre 2024 alle ore 12,30.

Alle ore 9,30 del 26 settembre 2024, presso il Palazzo Civico si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla base d'asta.

Tutta la documentazione e la modulistica, oltre alla versione integrale del bando, sono presenti sul portale istituzionale della Città di Casale Monferrato all'indirizzo <https://www.comune.casale-monferrato.al.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/12982>

la Vita Casalese

RECUPERO

Ex caserma Mameli a Casale: bandita l'asta

Termine per partecipare fissato al 27 marzo 2024



Pubblicato: 20 Febbraio 2024 08:30



Avrà luogo il giorno 28 marzo 2024 alle ore 9,30 l'asta pubblica bandita dalla Città di Casale Monferrato per l'alienazione della Ex Caserma "Mameli".

Tutti i dettagli

Il prezzo base d'asta è stato fissato in 756.900,00€ e si riferisce ad un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour 65, con una superficie totale di 4.359 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, di 747 metri quadrati, situato in Viale Piave 7 angolo via Leardi.

Il termine per la presentazione delle offerte, al fine di poter partecipare all'asta, è il 27 marzo 2024 alle ore 16,30.

Alle ore 9,30 del 28 marzo 2024, presso il Palazzo Civico si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla base d'asta.

Tutta la documentazione e la modulistica, oltre alla versione integrale del bando, sono presenti sul portale istituzionale della Città di Casale Monferrato.

Il Complesso edificato denominato Ex Caserma Mameli, è ubicato nel Centro storico della Città di Casale Monferrato. Composto da quattro fabbricati, di differente tipologia, denominati di seguito con le lettere A, B, C, D è situato tra le vie Cavour, Leardi e viale Piave. In prossimità degli edifici oggetto di relazione, si trovano i giardini pubblici ottocenteschi che si estendono in prossimità della stazione ferroviaria.

La zona Ovest dell'isolato è contraddistinta da un grande fabbricato destinato nel secolo XV a struttura conventuale femminile, denominato Convento delle Clarisse, detto "della Maddalena"; tale edificio viene convertito in caserma, durante il periodo della rivoluzione. Tale destinazione d'uso verrà mantenuta per circa due secoli.

Attualmente nella parte occidentale sono ancora visibili le testimonianze della struttura conventuale, dimostrata dalla conformazione tipologica a corte chiusa. Oltre ai corpi di fabbrica principali, denominati Maddalena Vecchia e Maddalena Nuova, sono stati edificati, durante il XIX secolo due fabbricati ad un unico piano fuori terra, destinati a locali di servizio e scuderie durante il periodo d'uso militare.

prima ALESSANDRIA

Bandita la nuova asta per l'ex Caserma Mameli di Casale

Radio Gold

Redazione
GIOVEDÌ
1 AGOSTO 2024
12:48

CONDIVIDI

CASALE MONFERRATO – Il Comune di Casale ha pubblicato il nuovo bando per la vendita dell'ex Caserma Mameli. L'asta pubblica si terrà il 26 settembre, alle 9.30 del mattino, e c'è tempo fino alle 12.30 del 25 settembre 2024 per presentare un'offerta.

Il prezzo è stato fissato in 643.365 euro e si riferisce ad un unico lotto che comprende l'edificio conosciuto come "Maddalena Nuova" in via Cavour 65, con una superficie totale di 4.359 metri quadrati, e l'ex deposito/scuderie, di 747 metri quadrati, in viale Piave 7, angolo via Leardi.

Il 26 settembre, nel Palazzo Civico, si procederà all'apertura dei plichi e, dopo la verifica della documentazione ricevuta, si procederà all'esame delle offerte economiche e, infine, all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta a partire dalla base d'asta.

Tutta la documentazione e la modulistica, oltre alla versione integrale del bando, sono pubblicati sul sito della Città di Casale Monferrato.

RadioGold
NEWS ALESSANDRIACasaleneWS
Casale Monferrato e dintorni...

CASALE MONFERRATO - 25 Febbraio 2024

(L

a nuova sede del circolo PD di Casale Monferrato in via Saletta)

Dal Circolo di Casale Monferrato del Partito Democratico riceviamo e pubblichiamo integralmente:

"Ormai da diversi mesi, la Cittadinanza (ed il Gruppo Consigliare del Partito Democratico "interrogante"...) sono in attesa di avere dalla Giunta comunale risposte certe e precise su tutta una serie di questioni che, a nostro giudizio, non sono certamente trascurabili e meriterebbero piuttosto una risposta urgente, nel rispetto sia della Cittadinanza in attesa che dei Consiglieri "interroganti".

"Siamo in attesa, innanzitutto, di avere risposte certe e chiare sul tema della "SICUREZZA" in Città e nelle frazioni, alla luce degli innumerevoli e delittuosi comportamenti e fatti accaduti negli ultimi sei mesi (per non andare più indietro nel tempo) . E dunque, sapere SE il sistema comunale di videosorveglianza funziona h24, SE esistono zone "scoperte" che necessitano invece di una urgente copertura, e - soprattutto - SE le telecamere fin qui installate sono dotate di un sistema che ne segnali, in caso di guasto/malfunzionamento anche per cause dolose, il necessario e pronto intervento di riparazione. Altrimenti, cose ce ne facciamo delle somme sin qui spese?"

"E ancora, siamo in attesa che la Giunta comunale "batta un colpo" e risponda all'appello lanciato dal Commissariato di Polizia. È stata denunciata una grave carenza di personale: mancano 9 persone, cinque agenti e quattro sottufficiali. Anche solamente un comunicato di solidarietà, l'impegno a coinvolgere Ministero e Parlamento (vi è corrispondenza di parte politica ai tre livelli, se non erriamo) potrebbe essere un segno tangibile di vicinanza e solidarietà. Se pur dall'opposizione il PD di Casale Monferrato ha interessato e allertato i propri Parlamentari sul problema".

"Siamo in attesa di sapere a quale prezzo verrà "SVENDUTA" l'ex caserma Mameli (o immobile altrimenti noto come "Maddalena nuova" unitamente all'ex deposito/scuderie. E siamo assai curiosi di conoscere, al termine delle fasi dell'asta che si rincorrono, il nome del fortunato acquirente. Già in sede di presentazione/approvazione in Consiglio Comunale della relativa delibera, da più parti emersero perplessità ed appelli a evitare una operazione che, si disse, evidenziava opacità e dubbi di diversa natura, e dai banchi della maggioranza emersero, nell'occasione, imbarazzate prese di distanza".

"Siamo in attesa di sapere il livello di copertura della fibra ottica per le connessioni Internet".

"E, soprattutto, manca la posizione dell'amministrazione sul deposito nazionale di rifiuti nucleari. Una posizione netta e chiara!"

"La Cittadinanza sa bene, perché legge i giornali e si informa, che sono questioni per le quali si attende dalla Giunta una risposta sin dalla scorsa estate o, al più tardi, dallo scorso autunno!"

"Ma forse "lor signori" sotto troppo presi a decidere i destini di AMC Spa e del suo personale, piuttosto che a visitare paesi esotici..."

Conclusione

La lunga e complessa vicenda legata all'ex caserma Mameli di Casale Monferrato solleva diverse criticità che riguardano sia la gestione amministrativa che le scelte relative alla valorizzazione e cessione dell'immobile.

Innanzitutto, emerge un continuo indebolimento delle politiche di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico. La ripetuta discesa del prezzo base d'asta, che si è ridotto in modo significativo, dal valore iniziale di 2,39 milioni di euro nel 2013 fino ai 643.365 euro del 2024, potrebbe indicare una disattenzione da parte dell'amministrazione comunale verso il patrimonio storico della città. La decisione di vendere l'immobile, soprattutto in un mercato residenziale non favorevole, solleva interrogativi sulla sostenibilità di questa scelta nel lungo periodo. La riduzione progressiva del prezzo non ha evidentemente attratto acquirenti, e la mancata vendita attraverso le tre aste potrebbe far pensare che la strategia dell'alienazione non fosse la più adeguata, soprattutto considerando che la caserma Mameli è un edificio vincolato dalla Soprintendenza.

La gestione del degrado dell'edificio, unita alla difficoltà di trovare una destinazione d'uso compatibile con le esigenze di mercato, ha inevitabilmente portato alla dismissione dell'immobile come soluzione apparentemente più semplice. Tuttavia, l'incapacità di concretizzare progetti di recupero, soprattutto per la Maddalena Nuova, evidenzia una carenza di visione strategica da parte delle istituzioni locali. La critica di un "intervento urgente" senza una progettazione solida sembra aver prevalso, senza considerare alternative che potessero preservare l'identità storica dell'edificio.

A livello politico, l'intera vicenda ha suscitato numerose perplessità tra le forze di opposizione, in particolare il Partito Democratico, che ha sottolineato la mancanza di trasparenza e le incertezze legate al processo di vendita. Le critiche in Consiglio Comunale riguardano principalmente

"Cara giunta, siamo in attesa di sapere..."

Nuovo intervento del circolo Pd di Casale Monferrato su una serie di questioni che "meriterebbero una risposta urgente"

la gestione poco chiara della procedura di alienazione e la disattenzione verso le necessità della cittadinanza in tema di sicurezza e decoro urbano. La gestione della questione dell'archivio Eternit, peraltro, aggiunge un ulteriore elemento di complicazione che sarebbe dovuto essere affrontato con maggiore attenzione.

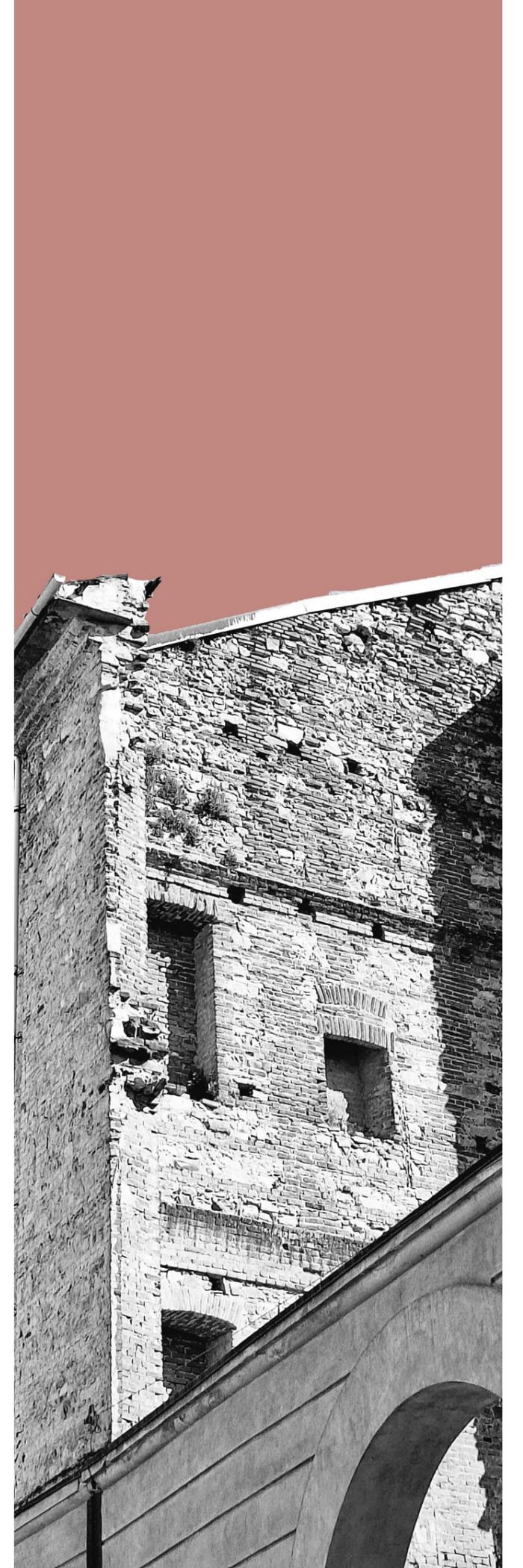
Quello che emerge dalla vicenda dell'ex caserma Mameli si configura come una serie di scelte amministrative che hanno messo in luce una gestione a volte frammentata e priva di una visione a lungo termine, con il rischio di compromettere la conservazione di un patrimonio storico e culturale di grande valore per la comunità. La continua riduzione dei prezzi e la difficoltà di vendita sembrano essere il risultato di una strategia che non ha saputo rispondere efficacemente alle necessità di recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico.

Fonti:

- 37 Art.1
- 38 Art. 3, Art 4.
- 39 Art. 2.
- 40 Art. 5.
- 41 Art. 6, Art. 8.
- 42 Art. 7.
- 43 Art. 12, Art. 13.
- 44 Art. 14.
- 45 Art. 15.
- 46 Art. 16, Art. 17, Art. 18.

5

Il sopralluogo



Relazione del sopralluogo presso l'ex caserma Mameli

Data: 10 aprile 2025

Il sopralluogo è stata la prima occasione per osservare direttamente il sito, con l'obiettivo di analizzarne le caratteristiche spaziali, verificarne lo stato di conservazione e comprendere la relazione tra il sito e il contesto urbano circostante.

Il sopralluogo ha avuto inizio con un'osservazione generale dell'ambiente urbano e del tessuto edilizio limitrofo. In seguito, è stata esaminata l'area attualmente adibita a parcheggio pubblico, collocata tra gli edifici della Maddalena Vecchia e della Maddalena Nuova e al basso fabbricato che affaccia su via Leardi. Nonostante la sua funzione ancora attiva e l'elevata frequentazione da parte della cittadinanza, lo spazio risulta circondato da manufatti in evidente stato di abbandono. Le strutture dell'ex caserma presentano condizioni di degrado avanzato, riconducibili alla prolungata assenza di interventi manutentivi e conservativi.

Successivamente, ci siamo recate presso la Biblioteca Civica di Casale Monferrato, e sede dell'Archivio Storico Comunale, dove ha avuto luogo una prima fase di ricerca documentale. Il personale dell'archivio, in particolare il sig. Luigi Mantovani, ci ha fornito supporto nella consultazione di fonti archivistiche e cartografiche utili alla ricostruzione storica dell'edificio. Tale indagine si è rivelata complessa, in quanto la documentazione specifica sull'ex caserma risulta frammentaria e di difficile reperibilità.

Alle ore 12 si è tenuto un incontro con due funzionari del Comune di Casale Monferrato: il geometra Alessandro Oteri e il geometra Maurizio Ciprian. Quest'ultimo ha condiviso informazioni di rilievo sull'evoluzione dell'edificio, basate sulla propria esperienza diretta maturata nel corso dell'attività professionale svolta

all'interno dell'amministrazione comunale.

Nel pomeriggio abbiamo avuto la possibilità di accedere all'edificio denominato Maddalena Nuova, attualmente inaccessibile al pubblico e delimitato da una recinzione. L'ingresso è avvenuto tramite un cortile antistante il loggiato del piano rialzato, il quale, come il resto dell'edificio, si presenta in stato di abbandono. Sono stati visitati tutti gli ambienti del piano terra, del primo e del secondo piano, con accesso anche all'estradosso delle volte del secondo livello e al sottotetto. Quest'ultimo risulta particolarmente compromesso: la copertura mostra segni evidenti di cedimento, con danni estesi dovuti all'assenza di manutenzione. Esternamente, si è proceduto anche a un rilievo fotografico del basso fabbricato situato nelle immediate vicinanze, senza tuttavia potervi accedere.

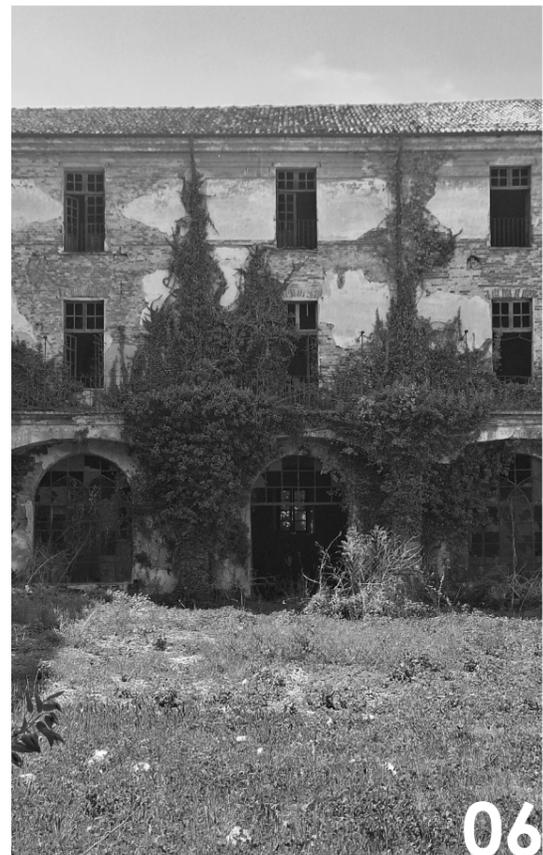
Il sopralluogo è proseguito presso la Maddalena Vecchia. A causa delle gravi condizioni strutturali dell'edificio, non è stato possibile accedere al suo interno. L'accesso è stato limitato alla corte interna, dalla quale è stato comunque possibile osservare in modo ravvicinato il degrado delle murature, delle coperture e di alcuni elementi architettonici. L'unico corpo accessibile in condizioni di relativa sicurezza è stato quello occidentale, corrispondente all'antica chiesa del complesso conventuale. Gli ambienti, coperti da volte, conservano ancora tracce leggibili del loro valore architettonico e storico, nonostante lo stato di abbandono.

Durante tutto il sopralluogo è stata rilevata la presenza diffusa di vegetazione infestante, in particolare nelle aree prive di manutenzione. In numerosi punti, la vegetazione si è insinuata tra le murature e le strutture di copertura, contribuendo al degrado materiale e ponendo ulteriori rischi di compromissione strutturale.

5.2 Rilievo fotografico della Maddalena Vecchia



Immagine 29







17

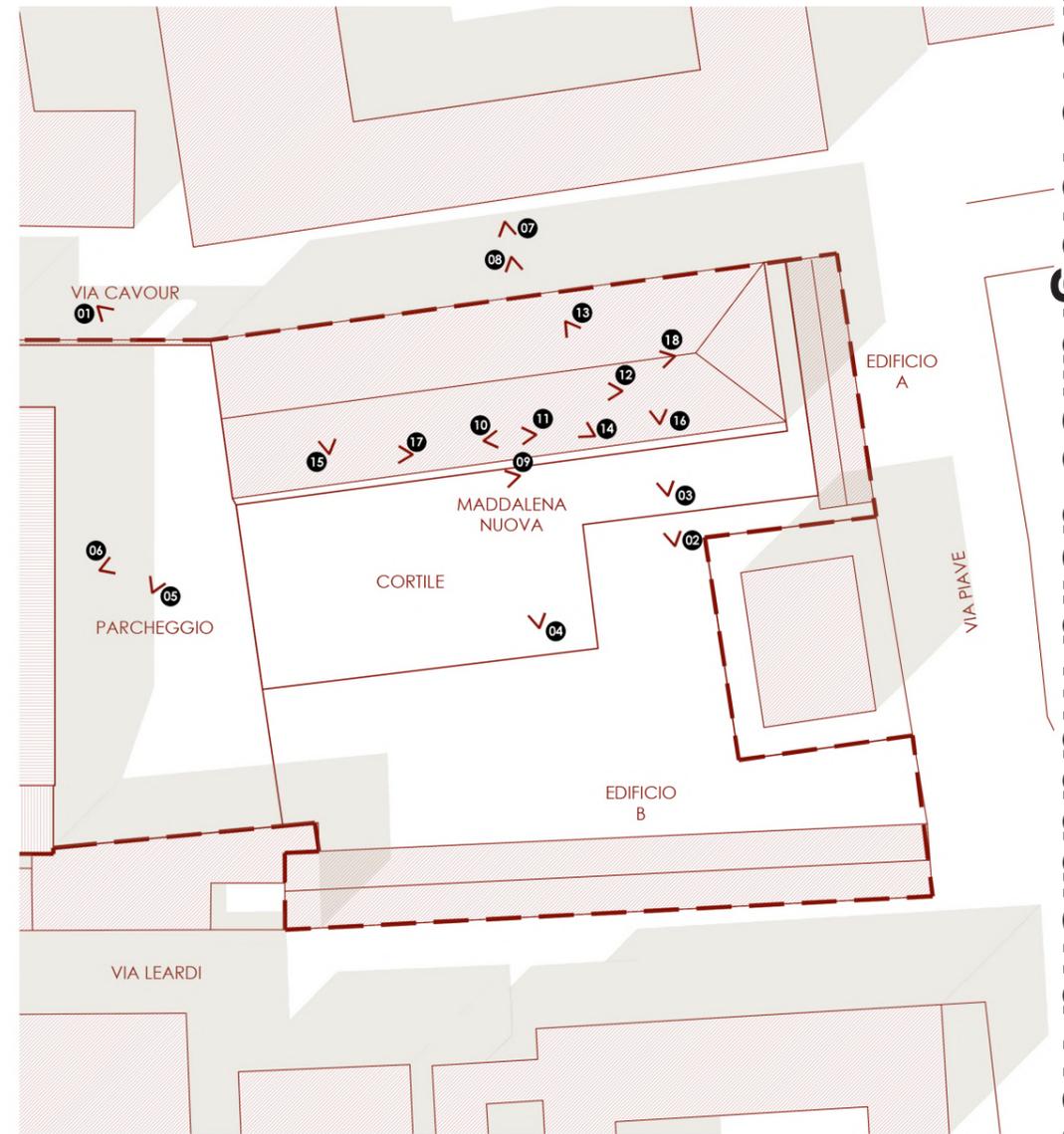


18



19

Immagini 30



- 10-11-12-13 Piano terra
- 14-15 Primo piano
- 16-17 Secondo piano
- 18 Sottotetto

Immagine 31

5.3 Rilievo fotografico della Maddalena Nuova







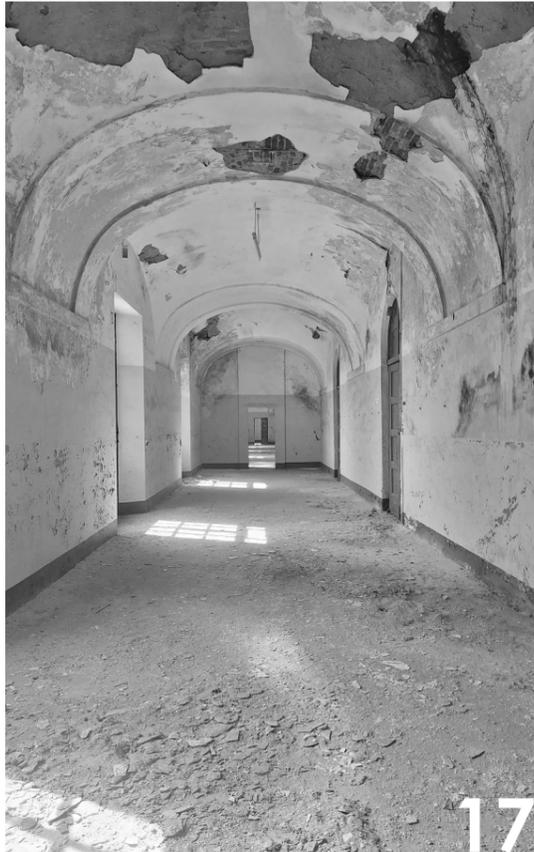
14



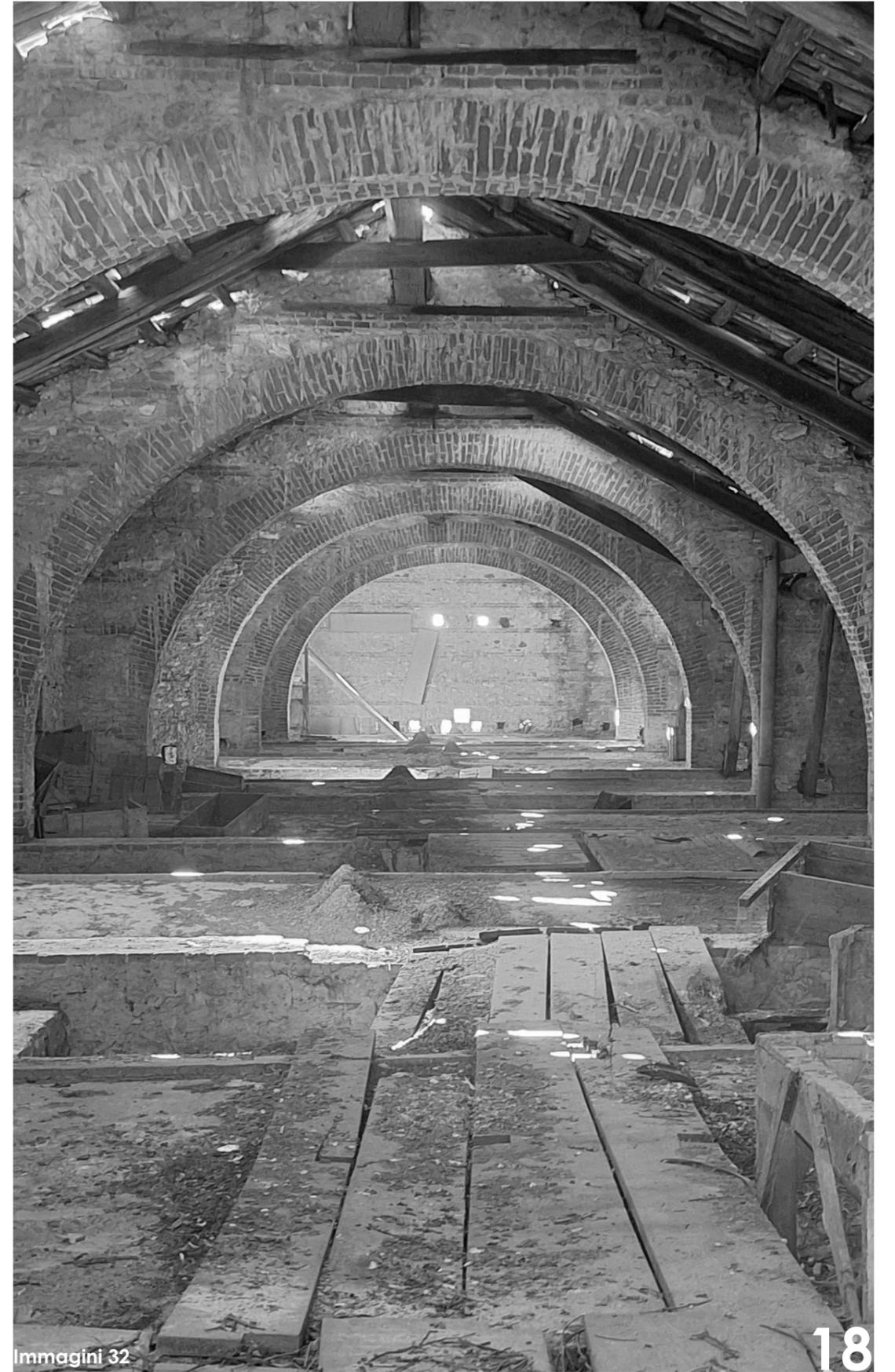
15



16



17



Immagini 32

18

5.4 Rilievo fotografico dell'edificio A

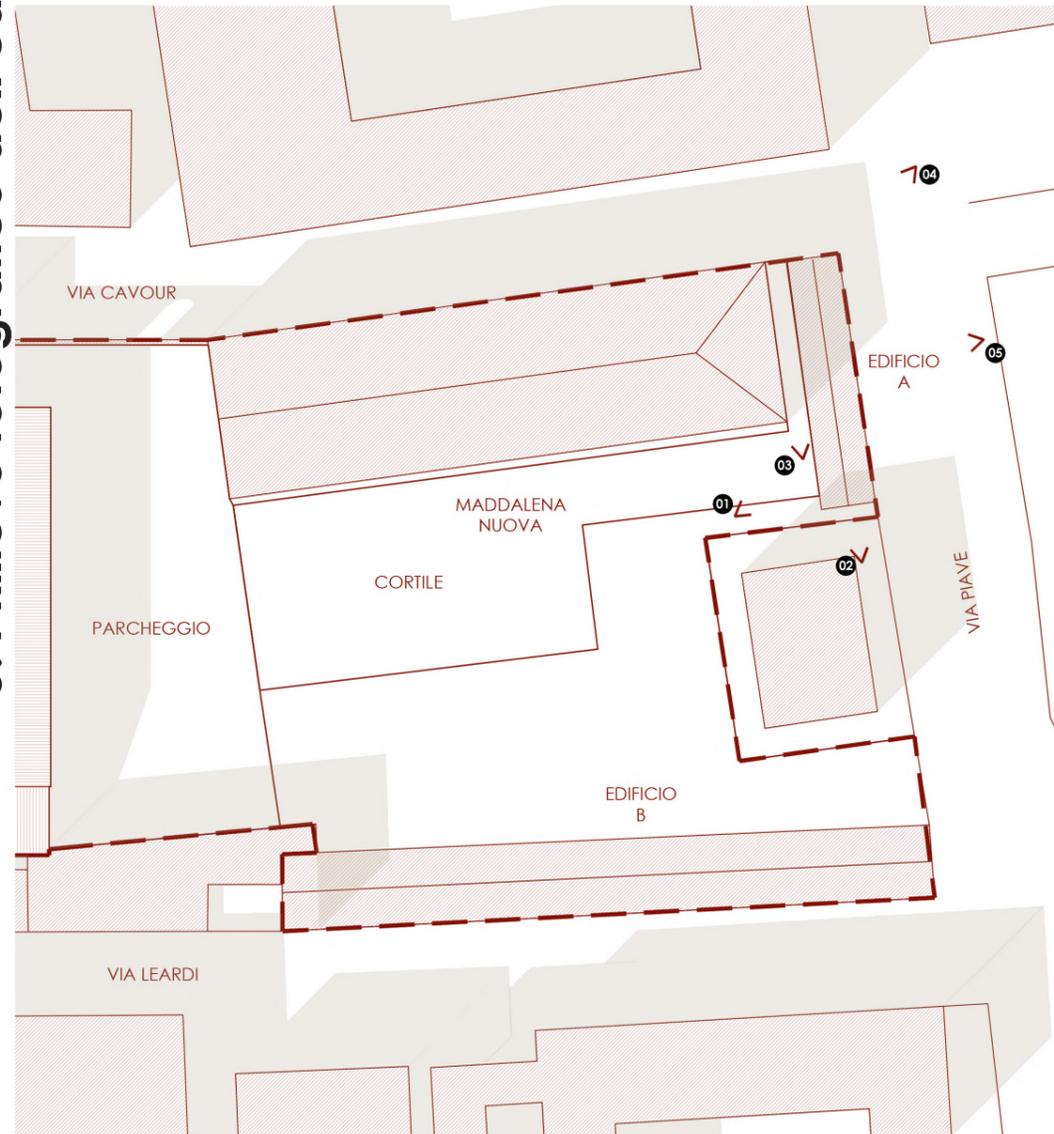


Immagine 33



Immagini 34

05

5.5 Rilievo fotografico dell'edificio B



Immagine 35



Immagini 36

6

Stato di fatto



L'ex caserma Mameli oggi

L'area oggetto del nostro studio comprende un complesso edilizio di natura e origine diversificate, distribuito in modo eterogeneo all'interno del lotto e riconducibile principalmente all'ex complesso militare della caserma Mameli. Gli edifici presenti si articolano in cinque gruppi principali, ciascuno con caratteristiche e destinazioni differenti, sia storiche che attuali.

La Maddalena Vecchia, situata sul lato ovest del sito, è un edificio isolato articolato su tre livelli fuori terra. Originariamente utilizzata come spazio per le camerate, rappresenta una delle testimonianze architettoniche più significative della precedente funzione militare del complesso. Attualmente, una porzione dell'edificio corrispondente all'ala sud, con affaccio su via Leardi, è utilizzata dalla Guardia di Finanza, mentre il resto dell'immobile risulta abbandonato.

La Maddalena Nuova, posizionata nella zona nord-est con affaccio diretto su via Cavour, si caratterizza per un volume regolare a pianta parallelepipedica, sviluppato su tre piani. Questo edificio faceva parte del sistema della caserma Mameli e ospitava originariamente ambienti di servizio. Oggi, una parte del piano terra è destinata a magazzino e deposito da parte dell'Arma dei Carabinieri e di un'associazione storica ad essa collegata. Nella stessa area sono presenti depositi di materiali contenenti documenti relativi al fenomeno dell'Eternit e un deposito di arredi storici provenienti dal Teatro di Casale Monferrato, in conformità con le disposizioni della Soprintendenza.

Il **basso fabbricato** con affaccio su **via Leardi** era originariamente destinato ad appartamenti per il personale militare; attualmente, però, risulta dismesso.

Il **basso fabbricato** che si affaccia su **viale Piave** ospitava, in una sua porzione, le sedi di diverse

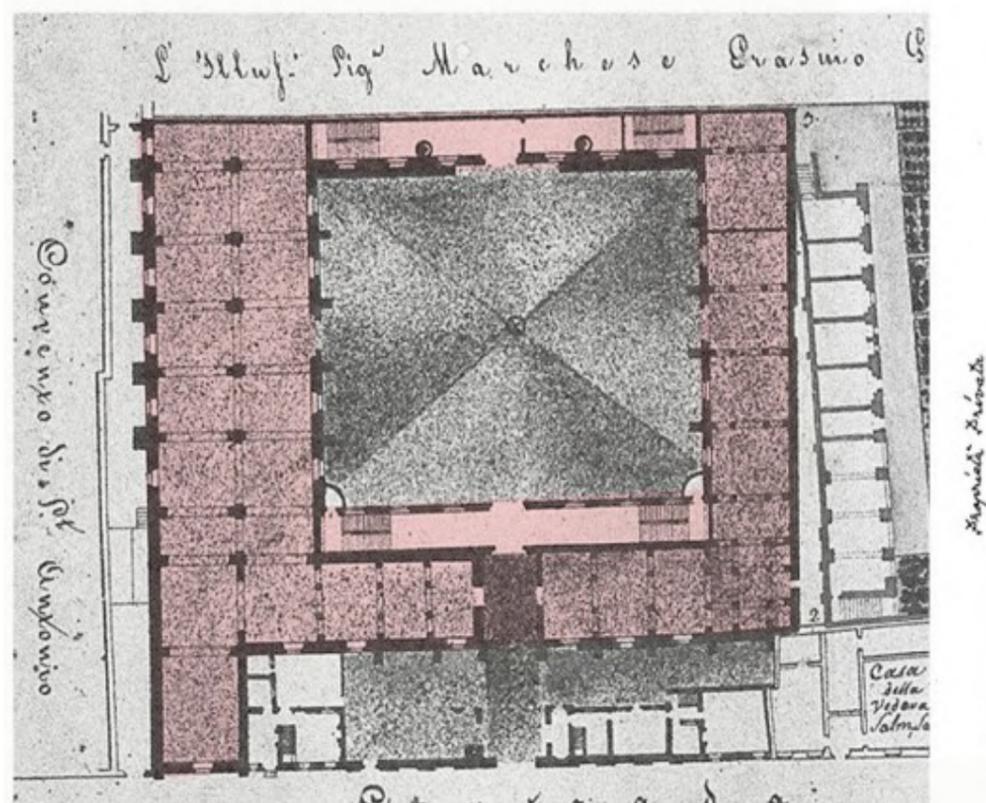
associazioni d'Arma, svolgendo una funzione aggregativa e rappresentativa per soggetti legati al mondo militare. Attualmente, però, anch'esso risulta abbandonato.

Infine, lungo viale Piave si distingue un **condominio** di recente costruzione, caratterizzato da un linguaggio architettonico e materiali moderni, nettamente differente rispetto agli edifici storici circostanti. Tale fabbricato è interamente adibito a uso residenziale.

Lo spazio aperto compreso tra la Maddalena Vecchia e la Maddalena Nuova è attualmente occupato da un'area di parcheggio, che, sebbene funzionale, rappresenta un'importante opportunità di riqualificazione e riprogettazione nell'ambito della nuova visione urbana per il sito.

Nonostante le condizioni in cui versa il lotto, siamo riuscite a reperire alcune immagini degli interni della Maddalena Vecchia dello stato di fatto risalenti al 2013, dalle quali si evincono alcuni interventi localizzati, in particolare sui solai. Inoltre, grazie alla collaborazione con il Comune, abbiamo ottenuto alcune piante catastali aggiornate che rappresentano un ridisegno della situazione del lotto successivo al suo abbandono.

Di seguito vengono presentate le planimetrie relative alla Maddalena Vecchia, alla Maddalena Nuova e ai bassi fabbricati, così come si presentano allo stato attuale. Purtroppo, a causa delle condizioni precarie in cui versano tali strutture, non è stato possibile verificare con certezza la corrispondenza tra i disegni e la realtà. Fa eccezione l'edificio della Maddalena Nuova, al quale abbiamo avuto accesso diretto e che ci ha permesso di confermare la coerenza tra la documentazione planimetrica e lo stato reale dell'immobile.



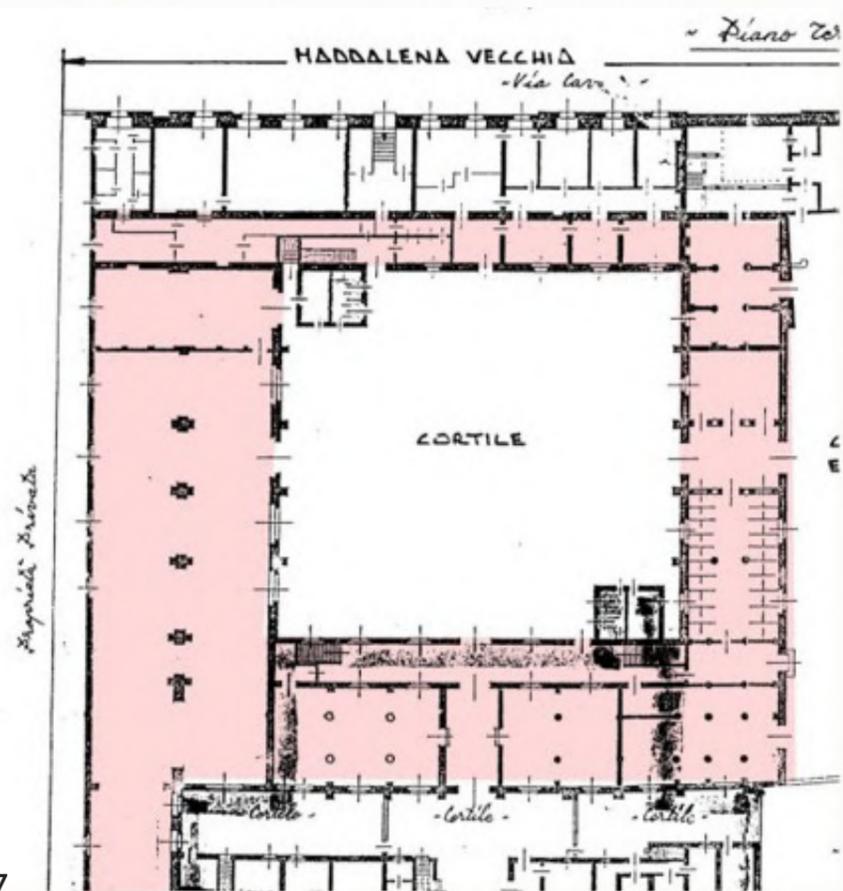
Planimetrie conservate nel comune di Casale Monferrato

Per la ricostruzione del rilievo è stata utile la consultazione del materiale fornito direttamente dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Casale Monferrato. Attraverso queste planimetrie è stato possibile ricostruire la stratigrafia dell'edificio, permettendoci di ottenere un rilievo basato sulle planimetrie in possesso del Comune.

Planimetria generale del monastero in un rilievo del 1840 circa

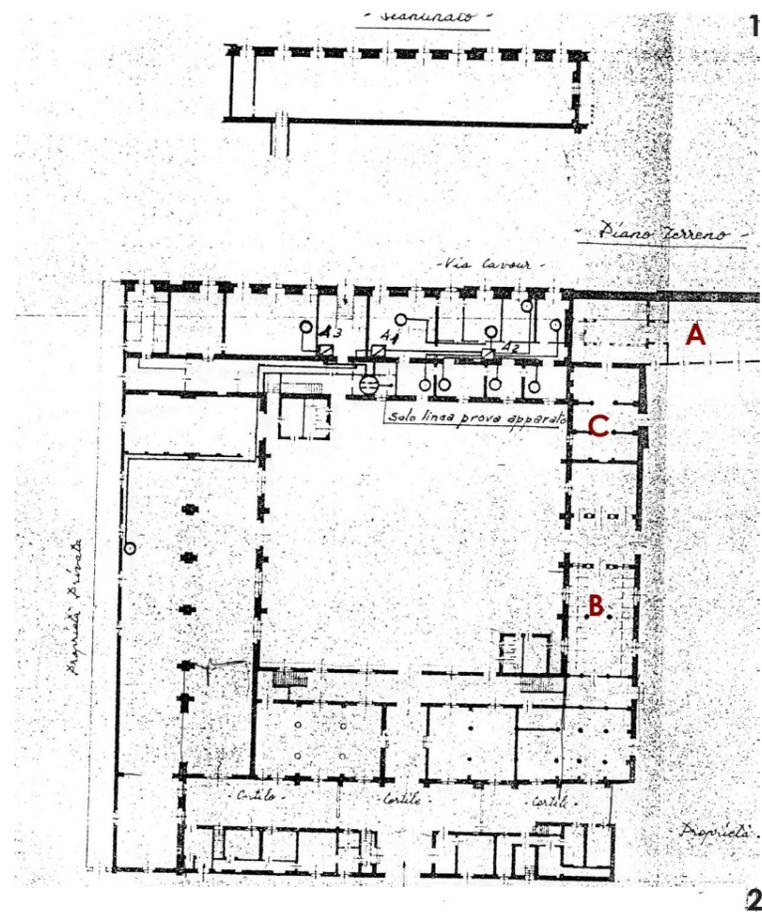
(rilievo antecedente l'ampliamento della caserma).

Curiosi sono i due elementi circolari visibili a nord, probabilmente dei lavabi, presenti ad oggi anche nel chiostro di San Domenico. È singolare l'ala a nord verso l'altra proprietà ospitante i corpi scale (molto sottile circa 3-4 metri) specchiata nella parte in basso.



Planimetria generale del monastero in un rilievo del 1970 circa.

L'impianto planimetrico originario risulta ancora ben leggibile. È probabile che le strutture di fondazione e, in parte, quelle in elevazione siano le stesse dell'epoca, forse con sezioni maggiorate. Il chiostro, invece, non esiste più ed è stato sostituito da strutture esterne, risalenti al Settecento. Queste presentano ampie campate tamponate, con interassi di circa 6-7 metri, dimensioni piuttosto grandi. Potrebbe essere che, in origine, tali spazi fossero suddivisi in due parti da setti di circa 3-4 metri, analogamente a quanto osservato in altri chiostri di Casale. Si tratta, tuttavia, solo di un'ipotesi.



1_Pianta piano terra Maddalena Vecchia

Dallo studio di questa planimetria si possono trarre osservazioni interessanti. Si nota, innanzitutto, la presenza di un corpo di fabbrica situato nell'area nord-est, in posizione di raccordo tra i due edifici principali della caserma. Attualmente, tale struttura (A) è stata demolita per permettere l'apertura di un accesso carrabile al parcheggio interno. In secondo luogo, si individuano alcuni box all'interno del corpo di fabbrica orientale (B), con ogni probabilità destinati al ricovero dei cavalli. Nel vano contrassegnato con la lettera (C), invece, sono visibili abbeveratoi utilizzati per gli animali.

2_Pianta piano primo Maddalena Vecchia

Dalla lettura di questa planimetria emergono alcune informazioni interessanti; in primo luogo è leggibile la spazialità del locale (A), oggi partizionata, al fine di ospitare le aule dell'ex istituto tecnico Leardi. In secondo luogo la presenza di un locale oggi non più esistente (B).

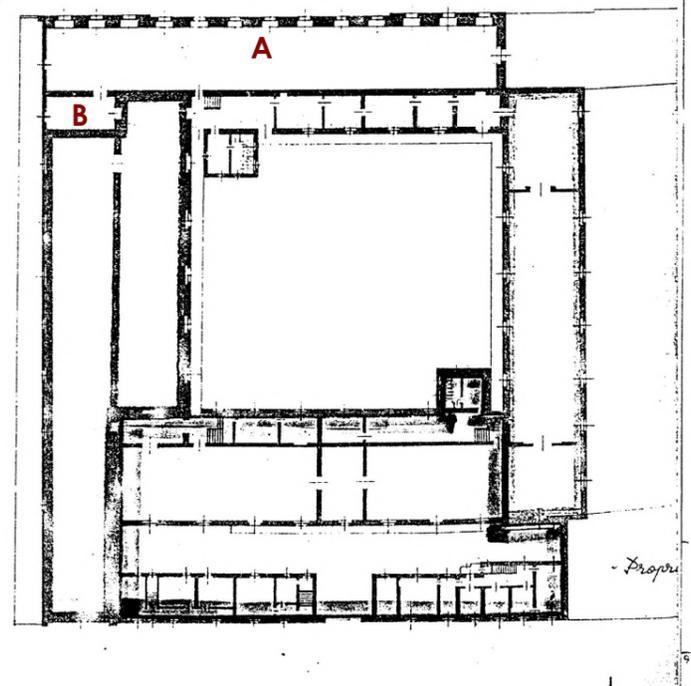
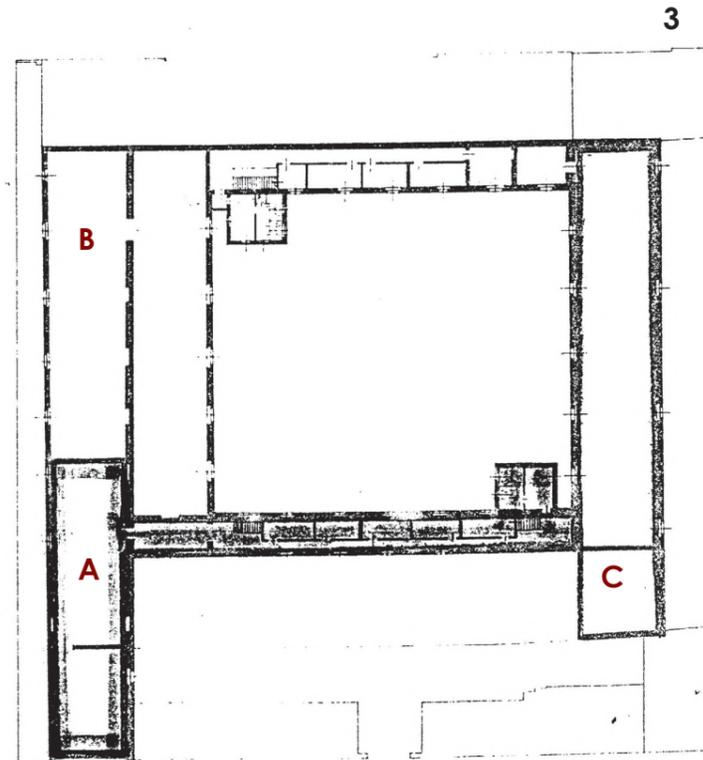


Immagine 38

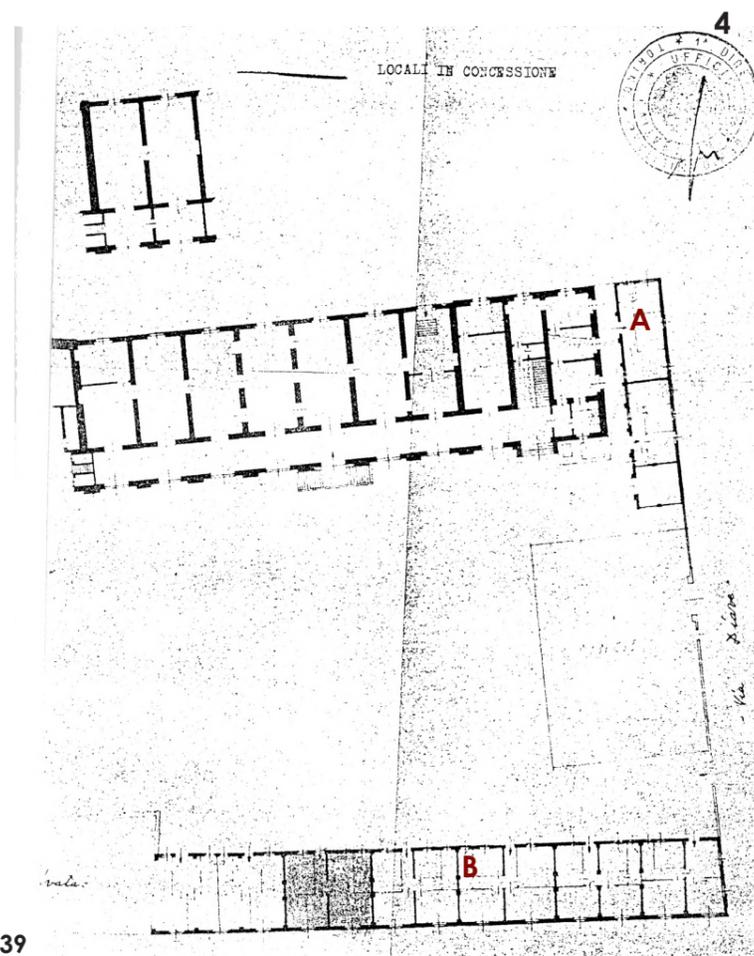


3 _ Pianta piano secondo Maddalena Vecchia

Dall'analisi di questa planimetria si possono ricavare indicazioni significative. In primo luogo, è possibile riconoscere l'originaria configurazione spaziale del locale (A), attualmente suddiviso per accogliere le aule dell'ex Istituto Tecnico Leardi. Inoltre, si rileva la presenza di un ambiente (B) che oggi non risulta più esistente.

4 _ Pianta piano terra Maddalena nuova

Dalla planimetria della Maddalena Nuova emergono anche i bassi fabbricati (A, B), e il disegno risulta rappresentativo dello stato attuale degli edifici.



6.2 Planimetrie dello stato di fatto

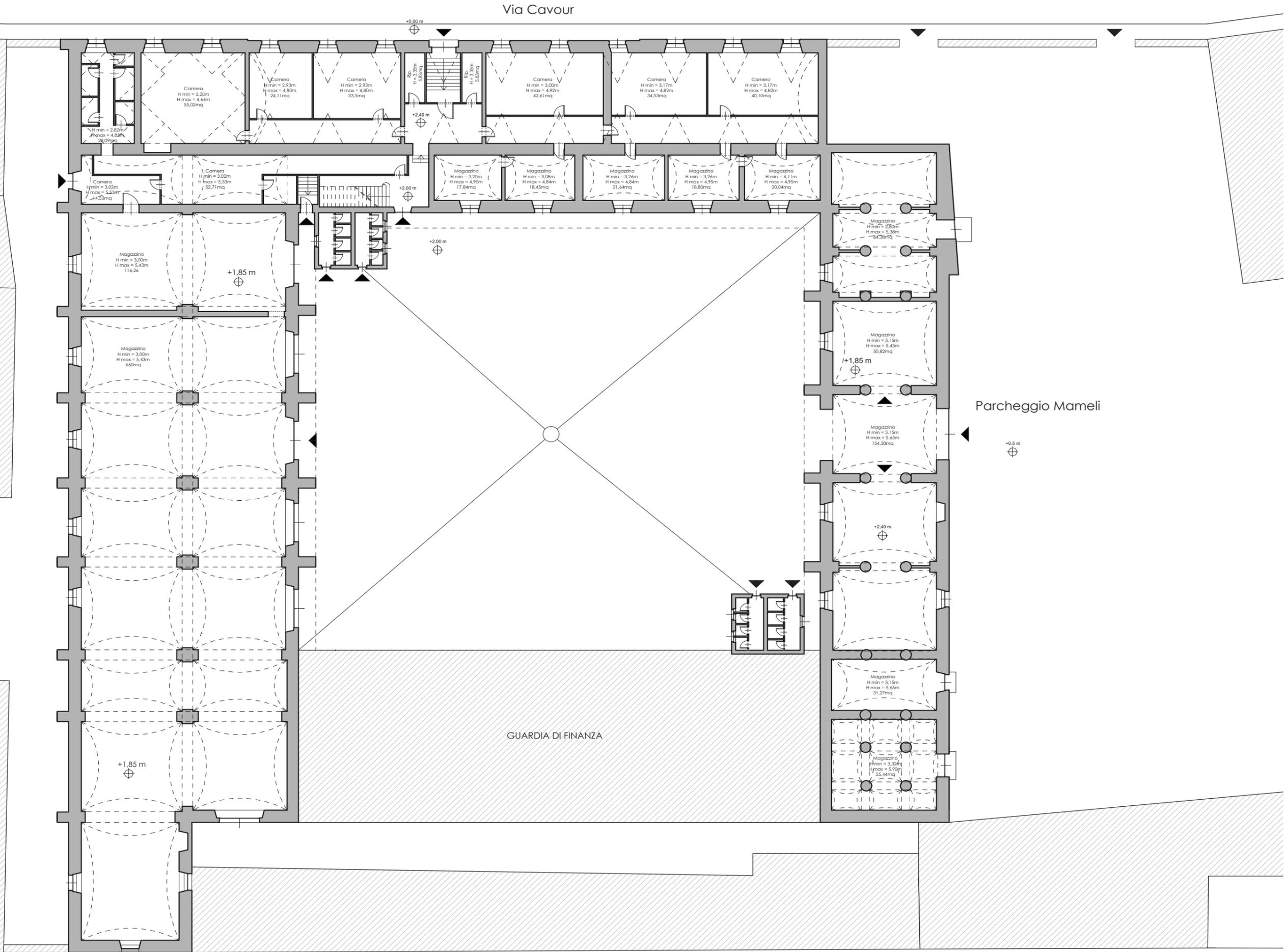


Immagine 40

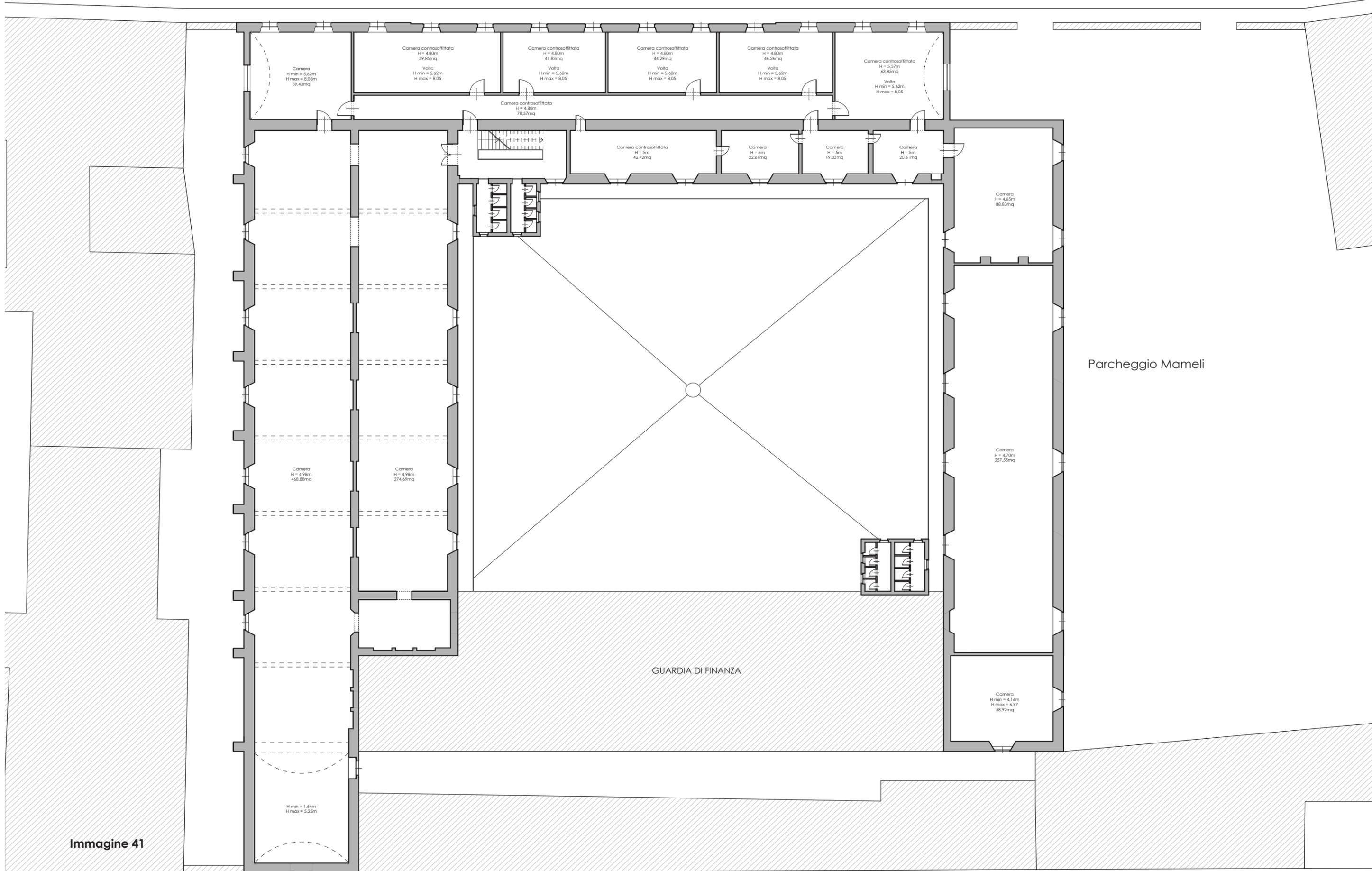


Immagine 41

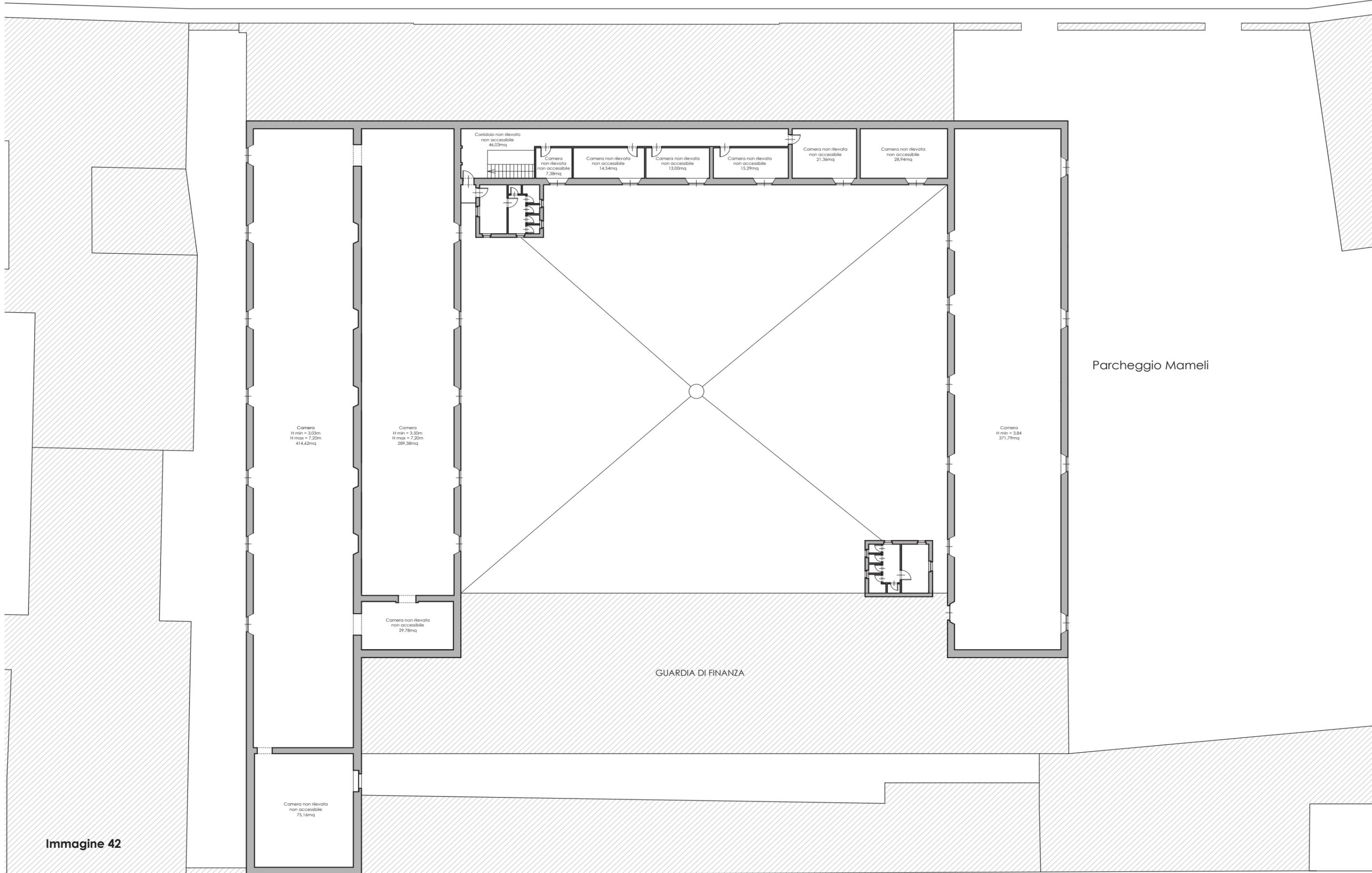


Immagine 42

GUARDIA DI FINANZA

Parcheggio Mameli

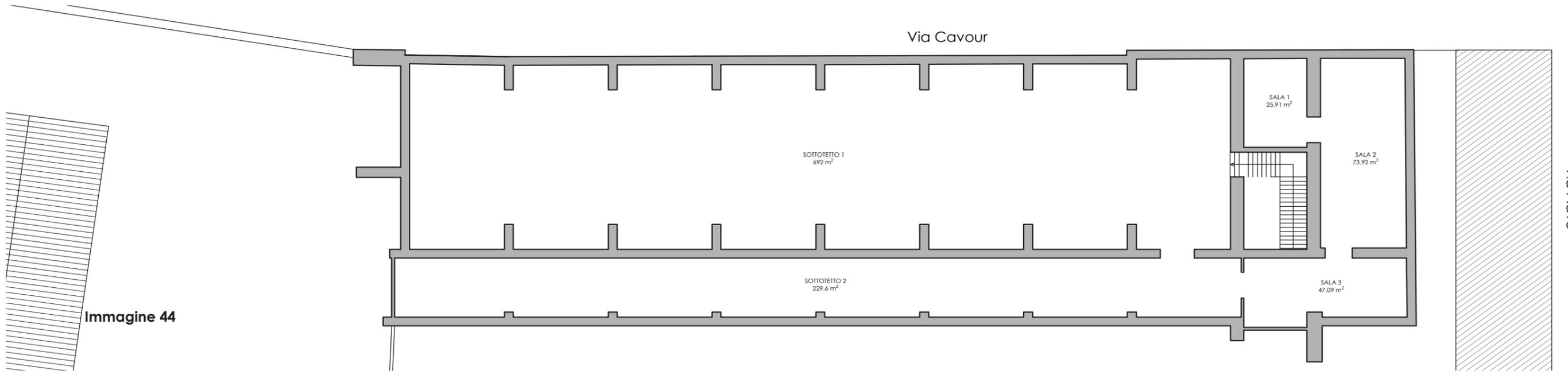
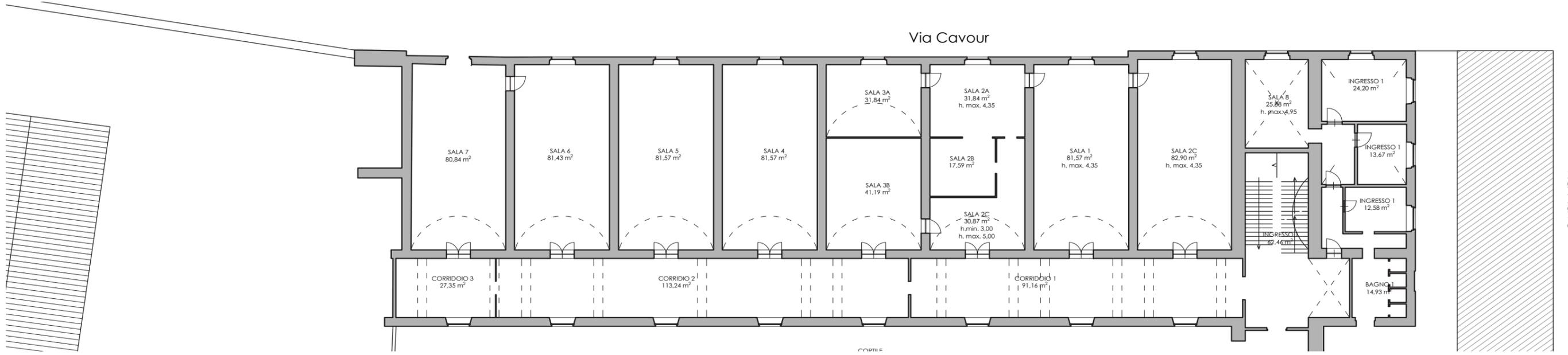
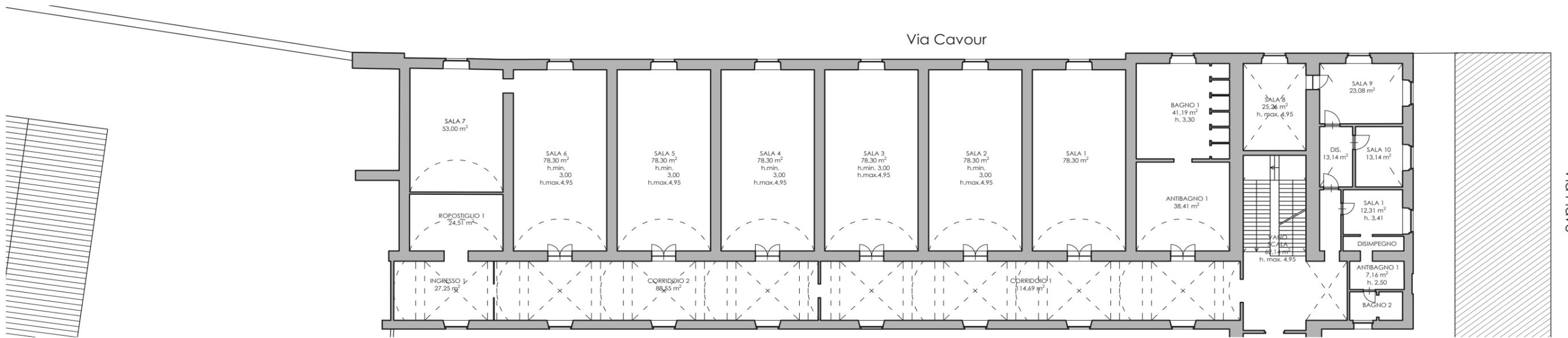
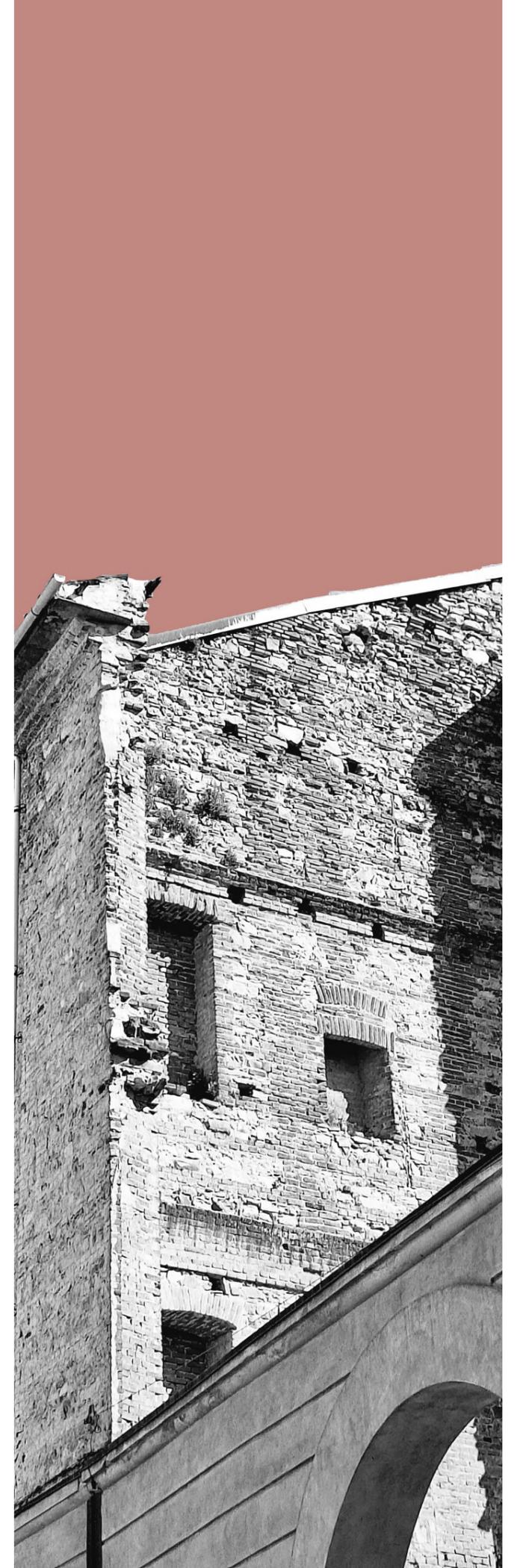


Immagine 44

7

Analisi Swot



L'analisi SWOT

Uno strumento strategico per la progettazione architettonica

Nel contesto di questa tesi, l'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) è stata adottata come strumento fondamentale per la comprensione approfondita e la successiva strategia di progettazione. Non si tratta semplicemente di un elenco di pro e contro, ma di una metodologia rigorosa che consente di esplorare sistematicamente il contesto del progetto e le sue potenzialità.

La SWOT ci ha permesso di:

- **Identificare i fattori interni:** Riconoscere i Punti di Forza (Strengths), intrinseci al sito e all'idea progettuale, e contemporaneamente individuare i Punti di Debolezza (Weaknesses) che richiedono attenzione e soluzione. Questa parte dell'analisi è fondamentale per individuare i punti di forza da valorizzare e le criticità da risolvere.
- **Valutare i fattori esterni:** Analizzare il contesto più ampio per scovare le Opportunità (Opportunities) esterne che possono dare slancio al progetto e, allo stesso tempo, riconoscere le Minacce (Threats) che potrebbero ostacolare o compromettere la sua riuscita.

S strengths

weaknesses **W**

O opportunities

threats **T**

S

Strengths (punti di forza) Fattori interni positivi

- **Posizione strategica e connessioni urbane:** Il lotto si trova in un punto strategico, nel centro storico di Casale Monferrato, garantendo un'ottima accessibilità e integrazione nel tessuto urbano. La sua vicinanza ai giardini ottocenteschi offre inoltre un contesto paesaggistico di pregio e la possibilità di creare nuove connessioni con spazi verdi esistenti.
- **Articolazione del complesso e flessibilità spaziale:** Il sito è composto da quattro edifici distinti: due corpi di fabbrica principali su tre piani (la "Maddalena Nuova" e la "Maddalena Vecchia") e due fabbricati minori a un solo piano. La differenziazione volumetrica e dimensionale degli edifici consente una flessibile articolazione funzionale, favorendo l'organizzazione di ambiti distinti con caratteristiche spaziali specifiche.
- **Valore storico-architettonico distintivo:** L'edificio della Maddalena Vecchia, di origine medievale, conferisce al complesso un profondo valore storico e architettonico.
- **Ampio spazio libero e potenzialità di permeabilità:** La presenza di un vasto spazio aperto all'interno del lotto è un punto di forza per la creazione di nuove aree pubbliche e di aggregazione. L'apertura del vicolo attualmente chiuso, che costeggia la manica ovest della Maddalena Vecchia, è una prescrizione del PRGC e contribuirà ad aumentare la permeabilità del lotto, migliorandone la connessione con il tessuto urbano circostante.
- **Potenziale di polo attrattivo urbano:** Il lotto ha le potenzialità concrete per diventare un nuovo polo attrattivo di riferimento per la città, capace di generare nuove dinamiche urbane.

Posizione Strategica connessioni Urbane
centro storico accessibilità
integrazione tessuto urbano **giardini ottocenteschi**
nuove connessioni Maddalena Nuova
Maddalena Vecchia fabbricati minori **valore Storico**
valore Architettonico spazio libero
permeabilità vicolo **polo Attrattivo**
Urbano nuove dinamiche urbane

W

Weaknesses (punti di debolezza) Fattori interni negativi

- **Degrado strutturale:** Il lungo abbandono ha compromesso coperture e infissi della Maddalena Vecchia e Nuova, causando infiltrazioni e insediamenti di piccioni. Nella Maddalena Vecchia la vegetazione infestante ha aggravato i danni, richiedendo complessi interventi di consolidamento e restauro.
- **Basso valore architettonico di alcuni corpi di fabbrica e presenza del condominio:** La Maddalena Vecchia e la Maddalena Nuova presentano un rilevante valore storico, mentre gli edifici secondari a un solo piano e il condominio interno al lotto risultano privi di particolare valore architettonico.
- **Necessità di bonifica, messa in sicurezza e risanamento igienico:** Lo stato di abbandono, le infiltrazioni d'acqua e la presenza di colonie di piccioni richiedono interventi preliminari onerosi di bonifica (es. rimozione di guano, sanificazione degli ambienti, ecc.) e di messa in sicurezza delle strutture per permettere l'accesso e l'avvio dei lavori.
- **Vincolo di tutela:** Limita interventi su volumetrie, strutture, materiali e aperture, imponendo un approccio conservativo e un iter burocratico complesso.
- **Presenza di parcheggio pubblico esistente:** L'attuale utilizzo di una porzione dello spazio aperto come parcheggio pubblico, costituisce un elemento critico, in quanto implica la necessità di ricollocare tale funzione e di gestire le eventuali problematiche connesse alla sua dismissione.

degrado Strutturale abbandono coperture
infissi vegetazione infestante struttura
interventi di consolidamento interventi restauro
basso valore Architettonico
condominio demolizione bonifica messa in
sicurezza infiltrazioni interventi di bonifica
vincolo di Tutela iter burocratico parcheggio
pubblico



Opportunities (opportunità) Fattori esterni positivi

- **Creazione di nuovi spazi pubblici a servizio della comunità:** la rifunzionalizzazione offre l'opportunità di donare alla cittadinanza nuovi spazi verdi attrezzati e spazi pubblici.
- **Offerta di servizi attualmente mancanti:** La rifunzionalizzazione dell'ex caserma permette di introdurre servizi e funzioni attualmente non presenti o insufficienti a Casale Monferrato. Questo può attrarre nuovi utenti, generare un valore aggiunto significativo per la città e concepire il complesso come un polo strategico.
- **Eliminazione di un polo di degrado urbano:** L'intervento è un'opportunità per superare un degrado decennale nel centro storico. La riqualificazione della caserma Mameli migliorerebbe l'estetica urbana e la percezione di sicurezza e vivibilità dell'area.
- **Potenziale di rigenerazione urbana e sociale:** La trasformazione dell'area, ad oggi in stato di abbandono, può agire da catalizzatore per la rigenerazione urbana dell'intero quartiere circostante, innescando processi virtuosi di rivitalizzazione economica e sociale.
- **Collaborazioni e partnership per la valorizzazione del territorio:** Esiste l'opportunità di stabilire collaborazioni e partnership con associazioni e realtà locali attive nella valorizzazione del territorio di Casale Monferrato.
- **Potenziale turistico e ricettivo:** Il progetto può valorizzare il turismo a Casale Monferrato, integrando funzioni ricettive e del terzo settore capaci di attrarre visitatori e generare ricadute positive sull'economia locale. La caserma Mameli potrebbe così diventare un nuovo punto di riferimento per la città.

nuovi spazi comunità **cittadinanza**
verde piazza **tempo libero** servizi polo strategico
eliminazione degrado urbano riqualificazione **sicurezza**

vivibilità **trasformazione** processi di
rivitalizzazione economica e sociale collaborazioni
partnership

valorizzazione del Territorio **potenziale Turistico e**
Ricettivo

T

Threats (Minacce) Fattori esterni negativi

- **Costi elevati e imprevedibili per il Recupero:** La natura del degrado strutturale e materiale degli edifici, combinata con la loro dimensione, comporta grandi costi di recupero e riabilitazione. Sussiste un alto rischio di spese impreviste che potrebbero emergere durante le fasi di bonifica e cantiere, rendendo difficile la stima precisa dell'investimento complessivo.
- **Complessità burocratica e tempi di realizzazione prolungati:** La presenza di un vincolo di tutela sugli edifici implica un iter burocratico particolarmente lungo e complesso. Sarà necessario un confronto costante e l'ottenimento di approvazioni dalla Soprintendenza ai Beni Culturali, con la necessità di negoziare deroghe per eventuali modifiche allo stato attuale che sono indispensabili per migliorare la struttura e consentirne la rifunzionalizzazione. Questo processo può dilatare significativamente i tempi di realizzazione del progetto.
- **Criticità legate all'asta dell'edificio:** La condizione attuale dell'edificio, sottoposto a procedura d'asta, rappresenta un elemento di incertezza che può ostacolare l'attuazione del progetto di rigenerazione. In primo luogo, la definizione della proprietà è subordinata all'esito dell'asta, con il rischio che l'acquirente non condivida gli obiettivi di rifunzionalizzazione a uso pubblico. Inoltre, esiste il pericolo che l'immobile venga acquisito con finalità speculative, compromettendo la possibilità di restituire lo spazio alla collettività e rallentando il processo di rigenerazione urbana.

complessità burocratica tempi di
realizzazione **vincolo di tutela**
iter burocratico soprintendenza ai Beni Culturali
deroghe asta incertezza sulla proprietà
acquisizione speculazione

8

Strategie per il centro storico di Casale Monferrato



Ragionamenti e strategie sul centro storico della città

Prima di avviare le riflessioni progettuali legate al lotto specifico, abbiamo ritenuto fondamentale estendere il campo di indagine a una scala urbana più ampia, analizzando il centro storico di Casale Monferrato. Questa fase preliminare ci ha permesso di comprendere in maniera più profonda il contesto in cui si inserisce l'ex caserma Mameli e di cogliere le dinamiche spaziali, sociali e funzionali della città.

L'analisi si è concretizzata nella realizzazione di cinque carte tematiche, ognuna delle quali restituisce un aspetto chiave della Casale attuale. La costruzione di queste carte si è sviluppata principalmente attraverso un lavoro di ricerca web, integrato da osservazioni e dati raccolti durante il sopralluogo in città. Sono stati inoltre utilizzati strumenti digitali di consultazione, come immagini satellitari e applicazioni come Google Maps, per verificare e raffinare l'interpretazione del territorio. Non è stato invece utilizzato un sistema GIS, in quanto l'indagine si è basata su metodi di analisi qualitativa e visiva.

Luoghi di fulcro, piazze e aree verdi

Il primo studio ha individuato e mappato i principali spazi pubblici, con particolare attenzione alle piazze, ai luoghi di aggregazione e alle aree verdi. Questa lettura ha evidenziato le zone di maggiore densità sociale e le potenzialità di connessione tra gli spazi aperti della città.

Poli attrattivi esistenti e nuovo polo potenziale

La seconda carta ha analizzato la distribuzione dei poli attrattivi già presenti (come musei, istituzioni culturali, edifici pubblici) e ha ipotizzato l'inserimento di un nuovo polo in corrispondenza dell'ex caserma Mameli, in vista della sua possibile rifunzionalizzazione e rigenerazione urbana.

Percorso narrativo tra gli elementi fondativi della città storica

Il terzo studio ha proposto un itinerario urbano che collega i principali elementi fondativi della città storica, come la cattedrale, il castello, i resti delle mura, con l'intento di costruire una narrazione spaziale coerente e valorizzare il patrimonio storico-architettonico di Casale.

Mobilità leggera: pedonalità e ciclabilità

Abbiamo poi approfondito il tema della mobilità sostenibile, analizzando i percorsi pedonali più frequentati e la rete ciclabile, in particolare quella che si sviluppa lungo l'area fluviale. A partire da questa mappatura, abbiamo ipotizzato una possibile estensione della pista ciclabile all'interno del centro storico, con l'obiettivo di migliorare l'accessibilità dolce e il collegamento tra i diversi poli della città.

Parcheeggi e aree di sosta

Infine, l'ultimo studio ha riguardato la localizzazione e l'estensione delle aree di parcheggio esistenti. Questo tema è stato particolarmente rilevante per noi, poiché il lotto oggetto di progetto include attualmente un'area adibita a parcheggio pubblico, a servizio della città. L'analisi ci ha permesso di comprendere il ruolo di questo spazio all'interno della rete di sosta urbana e di riflettere sulle possibili trasformazioni future.

Questa lettura multilivello del centro storico ha rappresentato una base solida e indispensabile per passare alla scala del progetto architettonico, permettendoci di affrontarlo con maggiore consapevolezza e coerenza rispetto al contesto urbano complessivo.



LEGENDA

- 01 Castello del Monferrato
- 02 Teatro Municipale
- 03 Torre Municipale
- 04 Piazza Mazzini
- 05 Cattedrale di Sant'Evasio
- 06 Sacrestia e Tesoro del Duomo
- 07 Palazzo Sannazzaro
- 08 Biblioteca del Seminario Vescovile
- 09 Chiesa di San Filippo Neri
- 10 Piazza Statuto
- 11 Chiesa dell'Addolorata
- 12 Piazza Don Giuseppe Palena
- 13 Piazza Cesare Battisti
- 14 Chiesa di San Michele
- 15 Piazza Urbano Rattazzi
- 16 Chiesa di Santa Caterina
- 17 Sinagoga Musei Ebraici
- 18 Oratorio del Gesù
- 19 Chiesa di San Paolo
- 20 Chiesa del Convento di S. Antonio
- 21 Museo Civico Gipsoteca Bistolf
- 22 Biblioteca, Palazzo Langosco
- 23 Piazza San Francesco D'Assisi
- 24 P.le Don Gigi Gavazza
- 25 Piazza Vittorio Veneto
- 26 Stazione di Casale Monferrato
- 27 Giardini della Stazione
- 28 Ex Carceri di Casale Monferrato
- 29 Giardini Piazza Martiri della Libertà
- 30 Parco Fluviale
- 31 Chiesa di Sant'Illario
- 32 Chiesa di San Domenico
- 33 Piazza San Domenico
- 34 Comune di Casale Monferrato
- Ex caserma Mameli

- Piazze
- Giardini e aree verdi
- Fiume

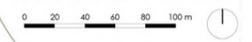
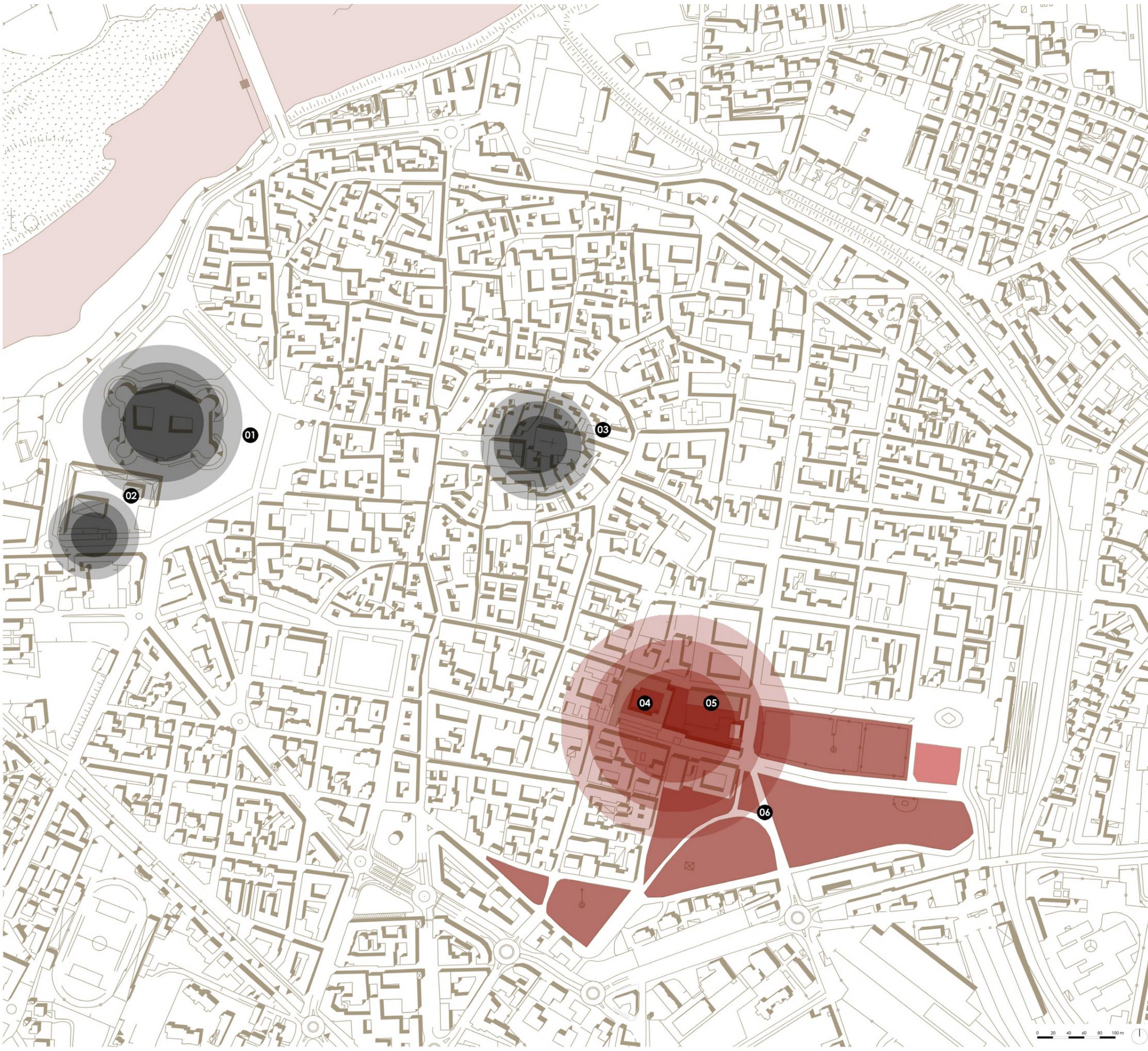


Immagine 45



LEGENDA

- 01 Piazza Castello
- 02 Mercato Pavia
- 03 Chiesa di Sant'Evasio
- 04 Maddalena Vecchia
- 05 Maddalena Nuova
- 06 Giardini della Stazione
- Aree verdi
- Fiume
- Nuovi poli
- Poli esistenti

NUOVO POLO ATTRATTIVO INTORNO ALLA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX CASERMA MAMELI

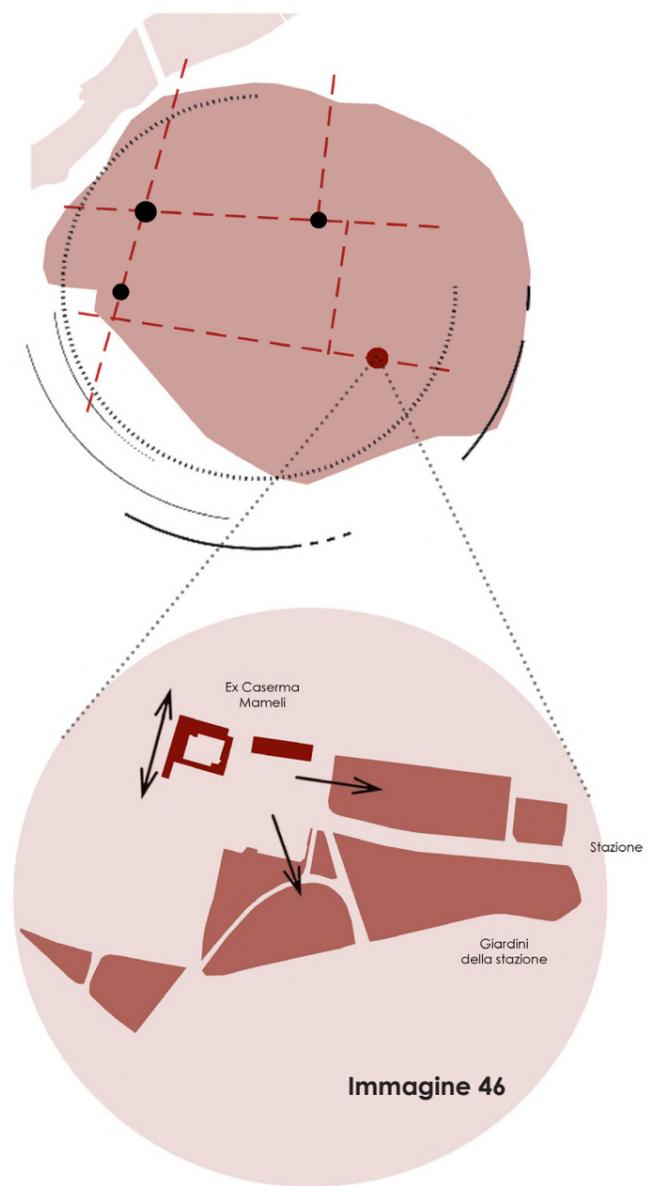
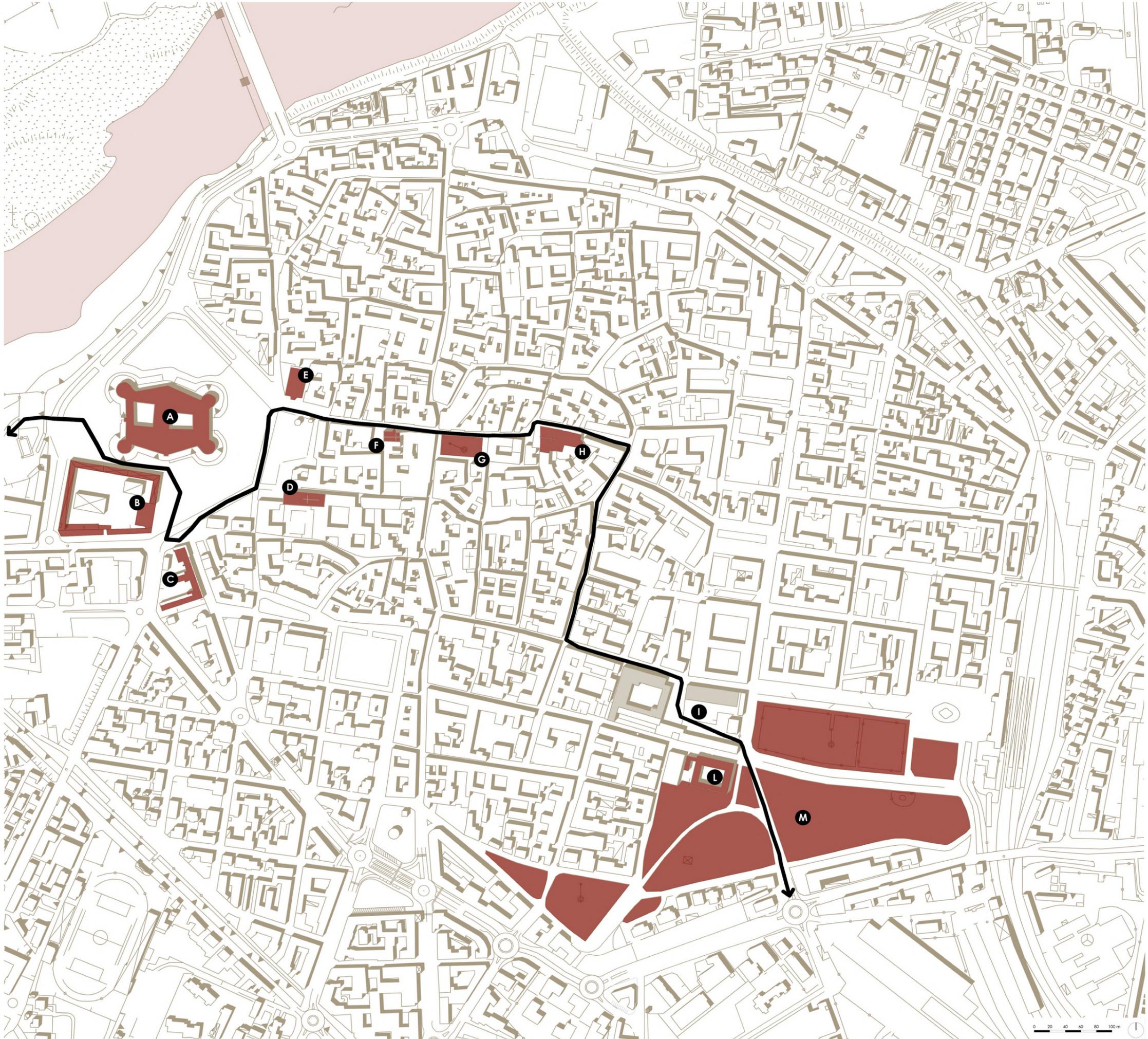


Immagine 46



LEGENDA

- A** Castello del Monferrato
- B** Mercato Pavia
- C** Sacrestia e Tesoro del Duomo
- D** Chiesa di Santa Caterina
- E** Teatro Municipale
- F** Torre Municipale
- G** Piazza Mazzini
- H** Cattedrale di Sant'Evasio
- I** Ex caserma Mameli
- L** Ex Carceri
- M** Giardini Ottocenteschi
- Fiume

LA CITTÀ TRA LE MURA STORICHE

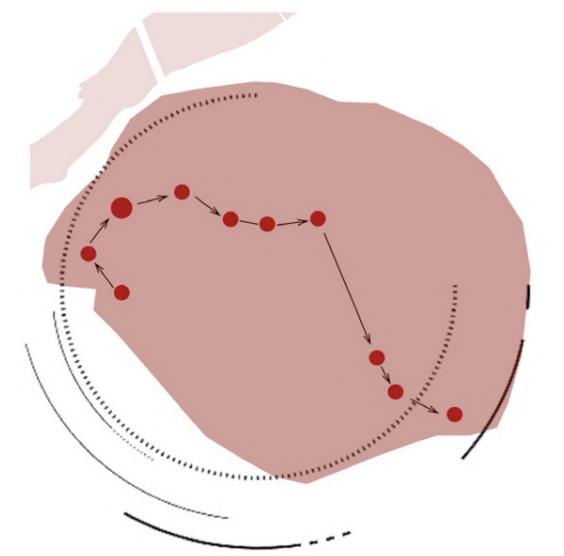
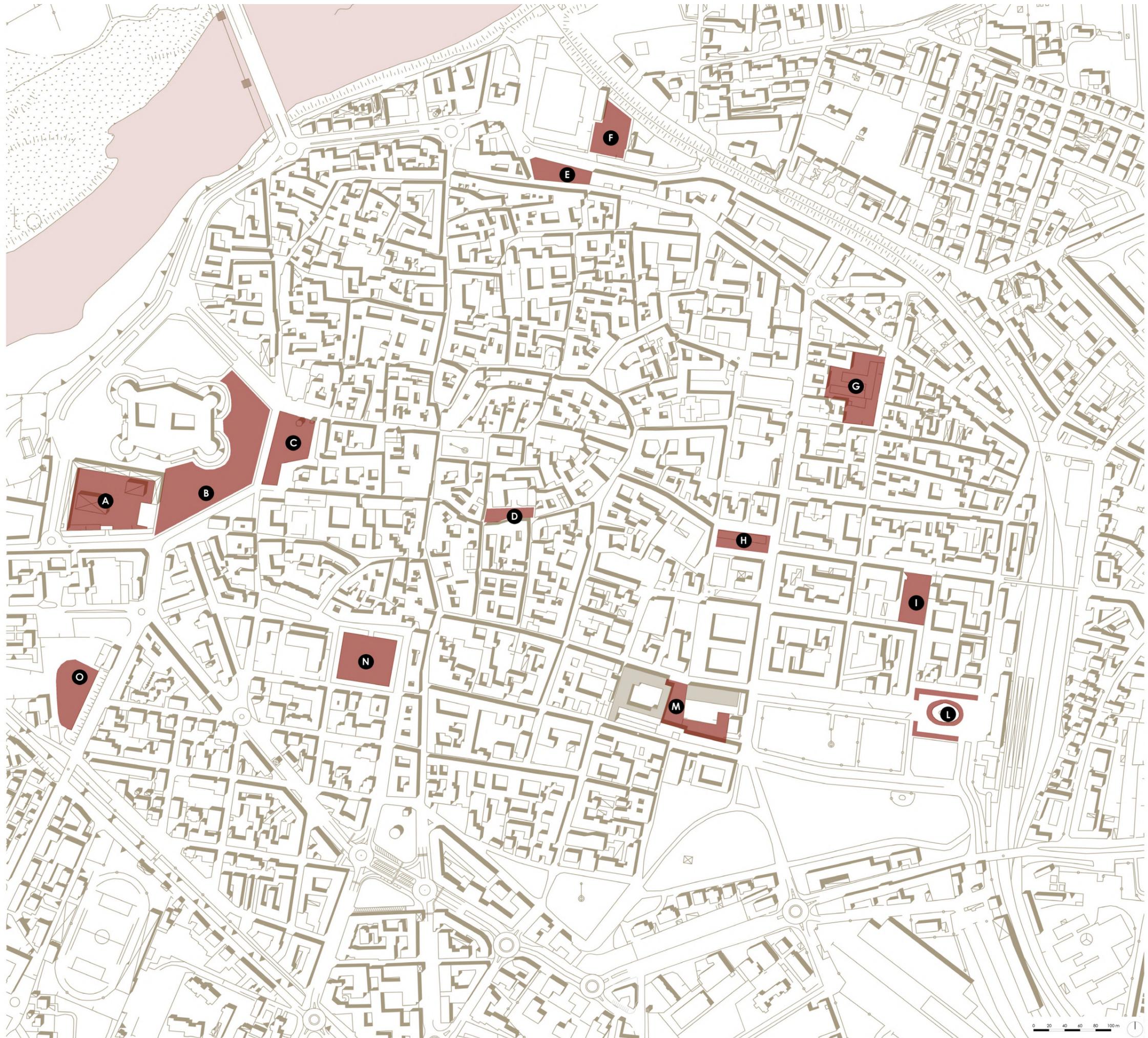


Immagine 47



LEGENDA

- A** Parcheggio mercato Pavia
150 posti auto
- B** Piazza Castello
500 posti auto
- C** Piazza Castello
150 posti auto
- D** Piazza Urbano Rattazzi
40 posti auto
- E** Piazza Venezia
60 posti auto
- F** Piazzale Gianbattista ed Alfonso Ratti
70 posti auto
- G** Piazzale su Via Gonzaga
140 posti auto
- H** Piazza Cesare Battisti
50 posti auto
- I** P.le Don Gigi Gavazza
90 posti auto
- L** Piazza Vittorio Veneto
110 posti auto
- M** Ex caserma Mameli
60 posti auto
- N** Piazza San Francesco D'Assisi
160 posti auto
- O** Parcheggio multipiano di via Sant'Anna
129 posti auto
- Aree parcheggio
- Fiume

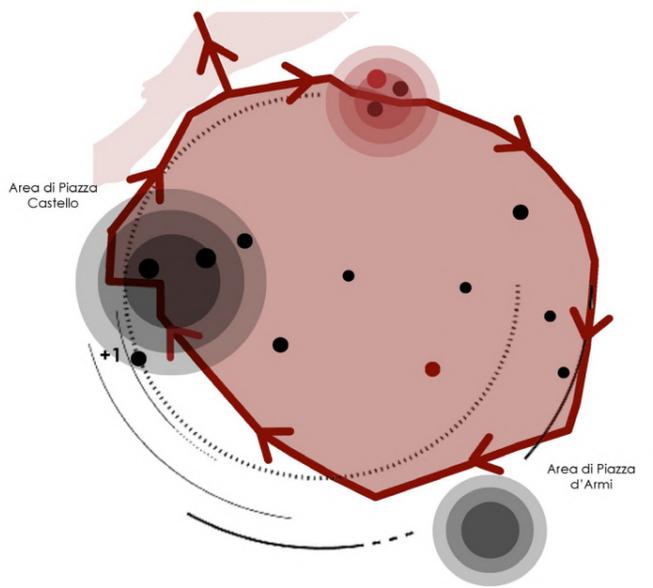
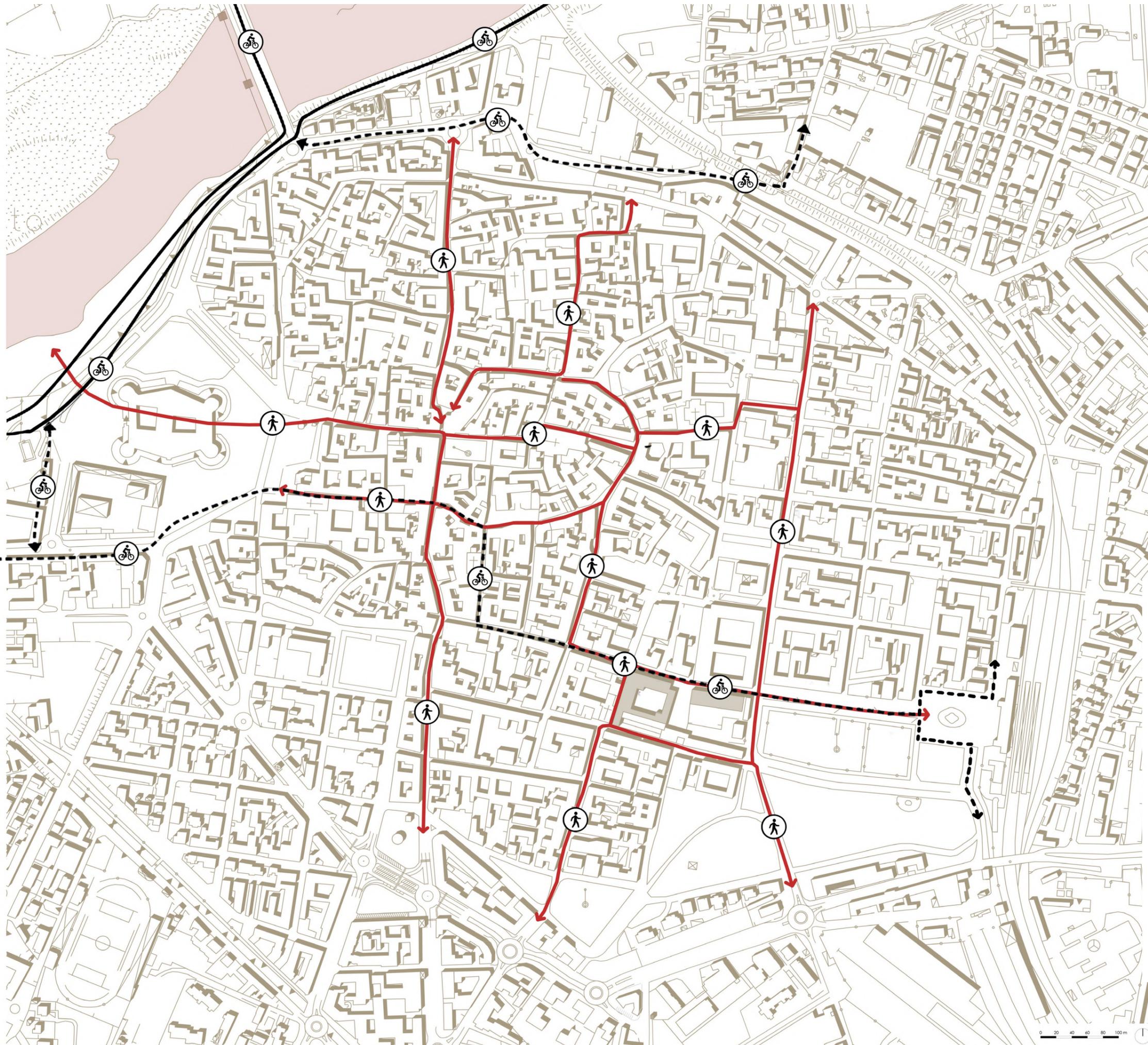


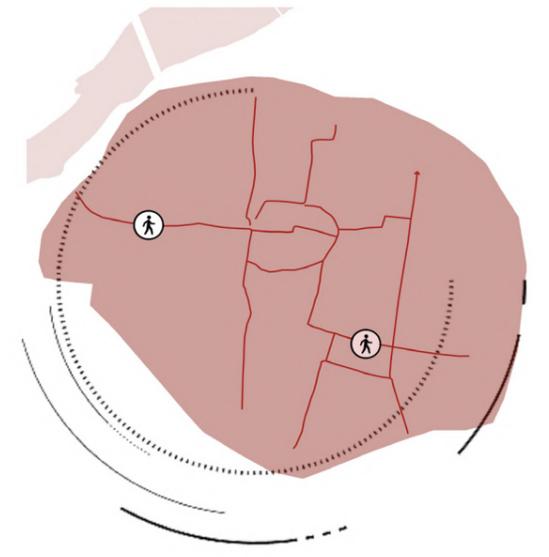
Immagine 48



LEGENDA

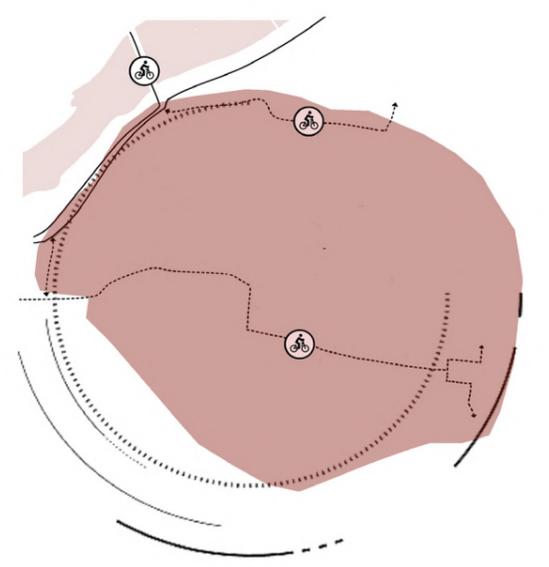
- Percorsi pedonali
percorsi tra le strade del centro storico
- Percorsi ciclabili da integrare
ciclabile nel centro storico
- Percorsi ciclabili esistenti
Incrementare la ciclovia del VENTO
- Fiume

PERCORSI PEDONALI



- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali da incrementare

PERCORSI CICLABILI



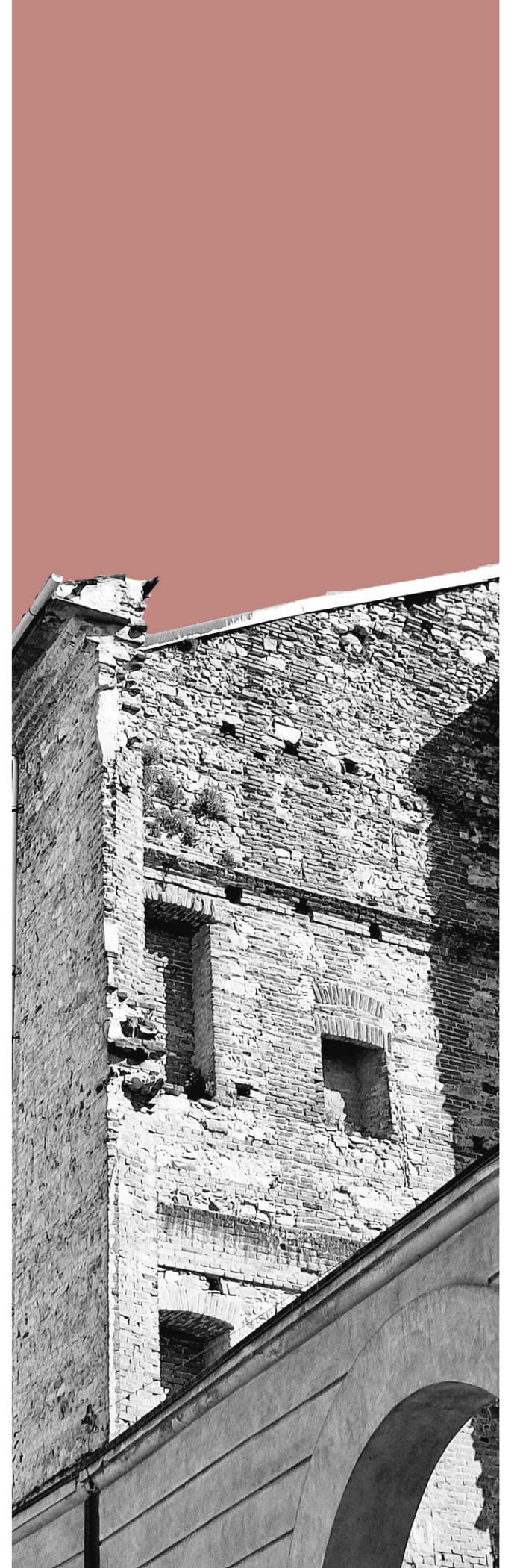
- Percorsi ciclabili esistenti
- Percorsi ciclabili da incrementare

Immagine 49



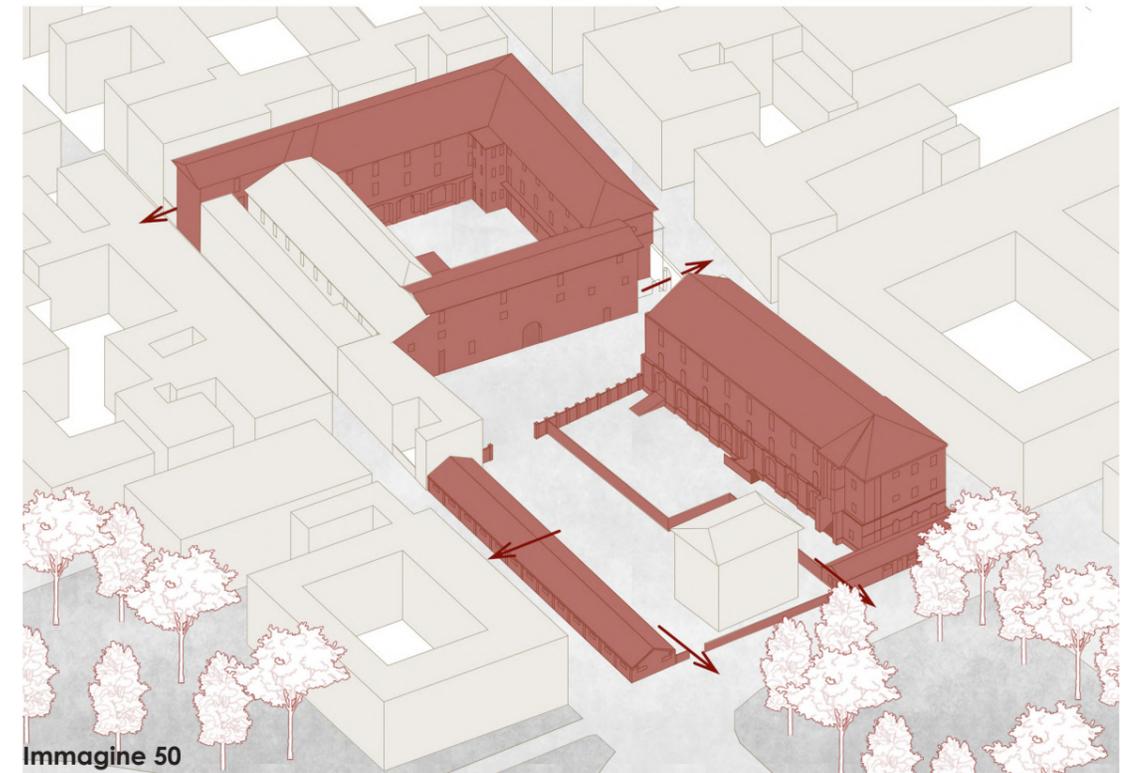
9

Concept di progetto



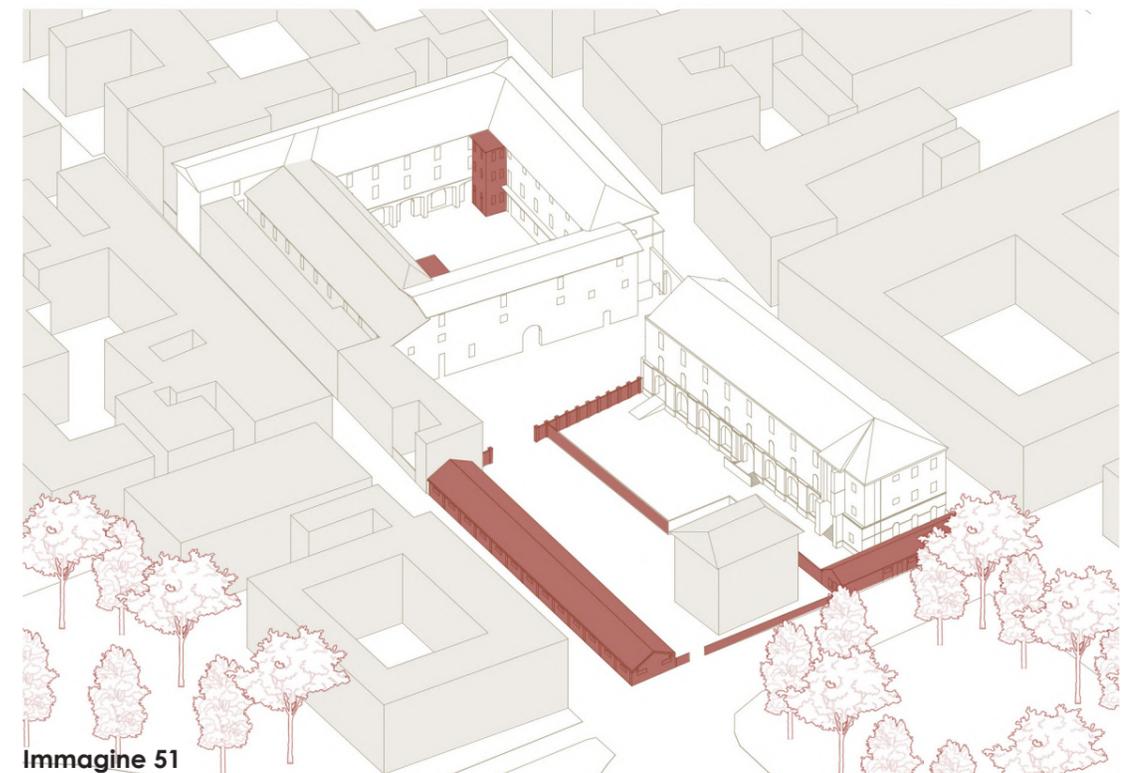
Rigenerare

Uno degli obiettivi principali del progetto è stato reintegrare l'ex caserma Mameli nel tessuto urbano di Casale Monferrato, ricucendo una frattura che da decenni segna il centro storico. Pur trovandosi in posizione centrale, l'area è rimasta a lungo un vuoto urbano, isolato e poco accessibile, generando una chiusura fisica e simbolica con la città. L'intervento mira a restituire vitalità al luogo attraverso aperture fisiche e visive, percorsi pedonali e spazi pubblici fruibili, trasformandolo in uno spazio attivo e accogliente. La riconnessione di questi spazi favorisce la rigenerazione urbana, una maggiore permeabilità e l'emergere di nuove occasioni di incontro, cultura e partecipazione. In questo modo, l'ex caserma potrà assumere un ruolo dinamico e contemporaneo nel contesto cittadino, diventando un ponte tra passato e futuro, tra memoria storica e innovazione urbana.



Demolire

Una delle prime sfide progettuali è stata l'analisi dell'ex caserma Mameli, un complesso articolato con origini medievali e stratificazioni successive. Il lotto comprende quattro edifici distinti, tra cui la Maddalena Vecchia e la Maddalena Nuova. Per restituire coerenza spaziale e urbana, si è proceduto con una selezione attenta degli elementi da mantenere e da eliminare. Sono stati rimossi due bassi fabbricati e le recinzioni interne che per anni hanno isolato l'area dal contesto urbano, favorendone l'apertura fisica e visiva. Nella Maddalena Vecchia sono stati demoliti due corpi recenti situati agli angoli nord-ovest e sud-est della corte, un tempo destinati a servizi igienici. Questo intervento ha permesso di recuperare la leggibilità dell'impianto originario, restituendo valore alla struttura storica dell'edificio e rafforzando il dialogo tra passato e presente.



Inserire

Nel processo di riqualificazione dell'ex Caserma Mameli una delle prime riflessioni ha riguardato i parcheggi. In accordo con l'Amministrazione Comunale si è scelto di eliminare quelli esistenti per realizzare un parcheggio interrato. La decisione consente di restituire alla città una superficie pedonale di qualità e di aumentare i posti auto, rispondendo alle esigenze delle nuove funzioni. Dal punto di vista architettonico, sulla Maddalena Vecchia è stato inserito un nuovo volume con scala e ascensore, dal linguaggio contemporaneo in contrasto con la storicità dell'edificio, senza imitarla. Sulla Maddalena Nuova è stata invece aggiunto un nuovo volume in copertura, un segno leggero e moderno che si innesta sul tetto ligneo esistente, reinterpretandolo in chiave attuale. Entrambi gli interventi mirano a integrare il nuovo con l'antico, valorizzando il dialogo tra epoche diverse.

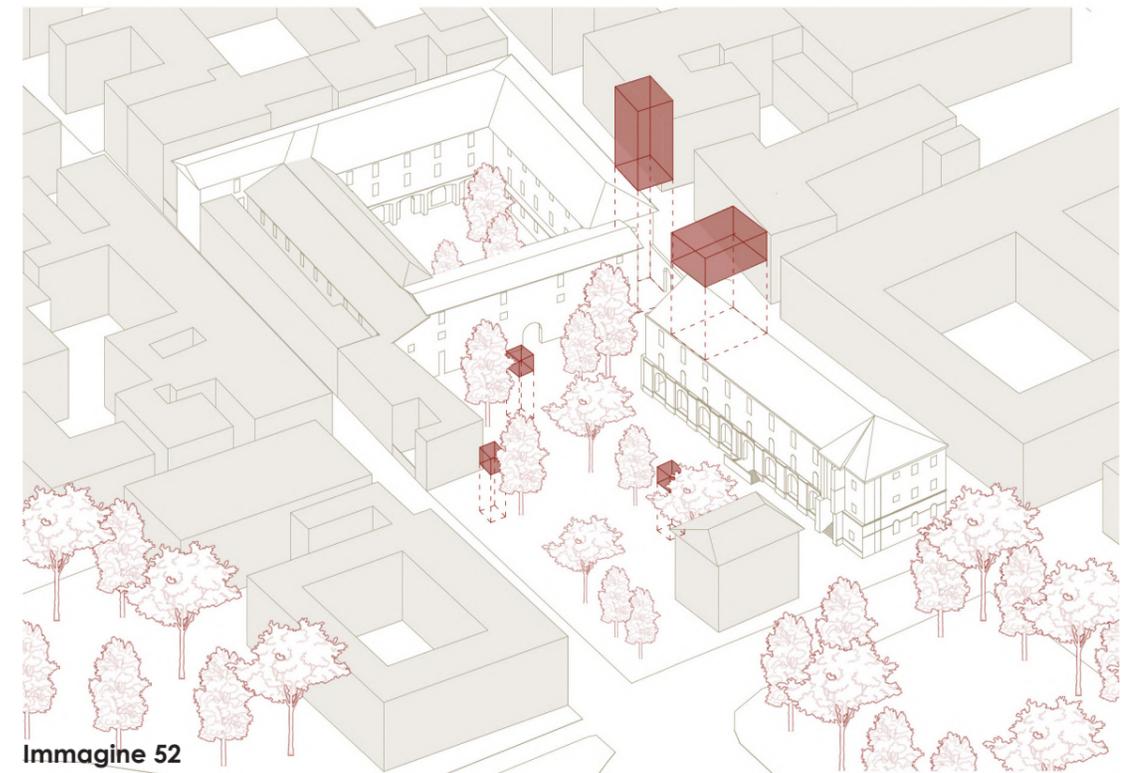


Immagine 52

Aprire

Uno degli obiettivi principali del progetto è restituire lo spazio pubblico alla collettività, eliminando le recinzioni e creando una nuova piazza. Questa scelta favorisce la connessione visiva e fisica tra Maddalena Vecchia, Maddalena Nuova, corte interna e contesto urbano. La piazza, attentamente progettata, diventa luogo di attraversamento e relazione, rendendo l'area permeabile e integrata. La Maddalena Vecchia è pensata come edificio attraversabile al piano terra, per garantire continuità tra gli spazi. In linea con il Piano Regolatore è stato riaperto il percorso pedonale lungo la manica ovest, recuperando un tracciato storico e rafforzando la rete urbana. Il verde progettato non è semplice arredo ma estensione dei giardini ottocenteschi: ombreggia, accoglie e contribuisce a creare un nuovo paesaggio urbano, in equilibrio tra memoria e contemporaneità.

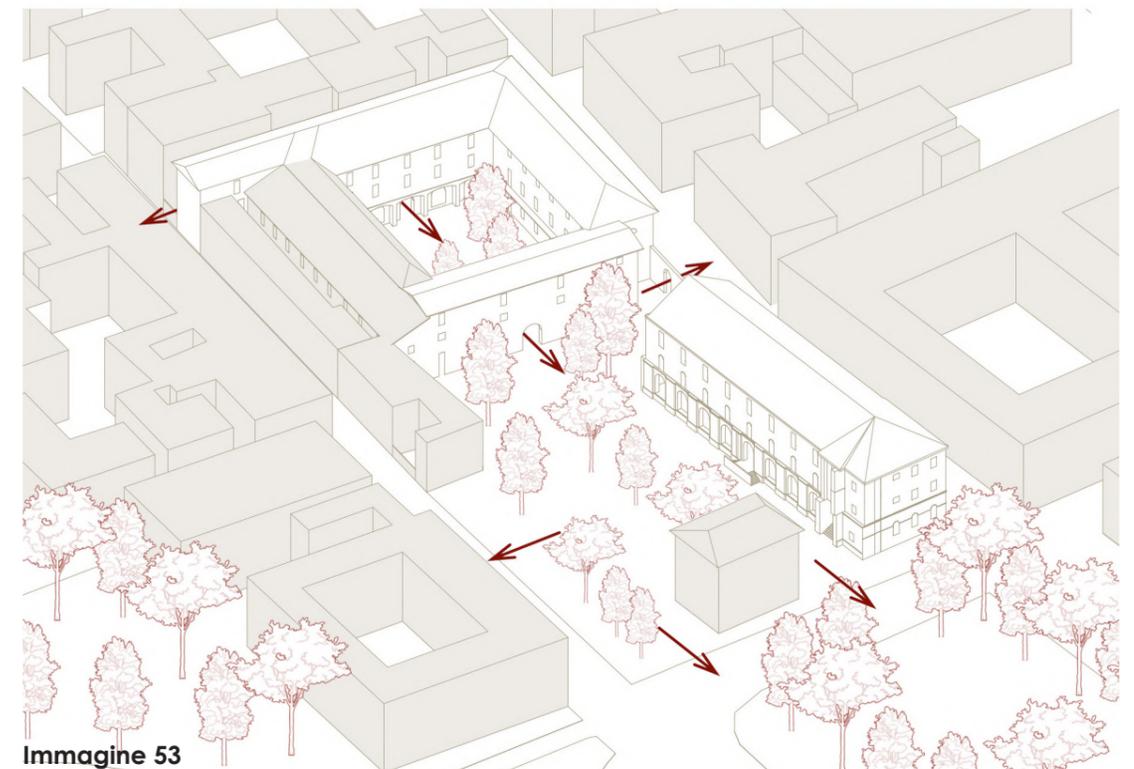


Immagine 53

Rifunzionalizzare

Uno degli obiettivi principali del progetto è stato rifunzionalizzare lo spazio, trasformando un vuoto urbano in un luogo vivo e partecipato. Per questo, sono state introdotte funzioni a carattere pubblico, nella convinzione che siano le persone, con i loro bisogni e abitudini, a dare significato ai luoghi. Gli spazi progettati aperti, accessibili e flessibili sono pensati come contenitori in grado di adattarsi nel tempo, accogliendo attività culturali, sociali, commerciali e ricreative. L'attivazione dello spazio non dipende solo dall'architettura, ma nasce dall'interazione tra lo spazio stesso e la comunità che lo vive. L'obiettivo è innescare nuovi meccanismi di vita urbana, in cui lo spazio non venga semplicemente riempito di funzioni, ma si trasformi in un luogo generativo, capace di stimolare relazioni, abitudini e nuovi modi di abitare la città.

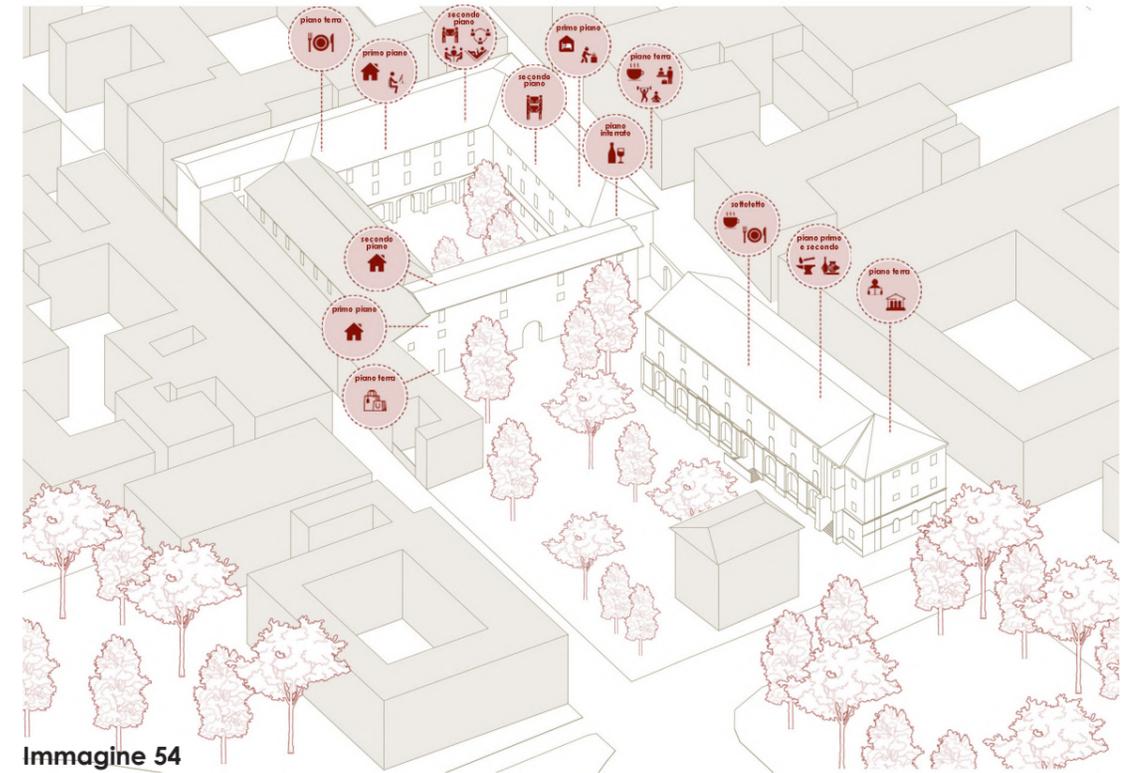


Immagine 54

Condividere

L'intero lotto è stato progettato come un luogo di condivisione, un nuovo polo a servizio dei cittadini di Casale Monferrato, che restituisce spazi aperti e funzioni pubbliche alla città. Il progetto crea un dialogo continuo tra la nuova piazza e i giardini ottocenteschi della stazione, favorendo permeabilità e connessioni urbane. Dal punto di vista funzionale, la Maddalena Vecchia è concepita come una "macchina dell'abitare", capace di accogliere soggiorni brevi e residenze stabili grazie agli appartamenti nella corte. Ospita inoltre attività commerciali, spazi di ristorazione, un centro congressi e aree di coworking. La Maddalena Nuova si presenta come vetrina del territorio, con spazi espositivi e ambienti flessibili destinati ad attività artigianali, creative e di design. Questi spazi offrono a giovani professionisti e imprese locali la possibilità di mettersi in mostra, interagire con i visitatori e contribuire alla vitalità del luogo.

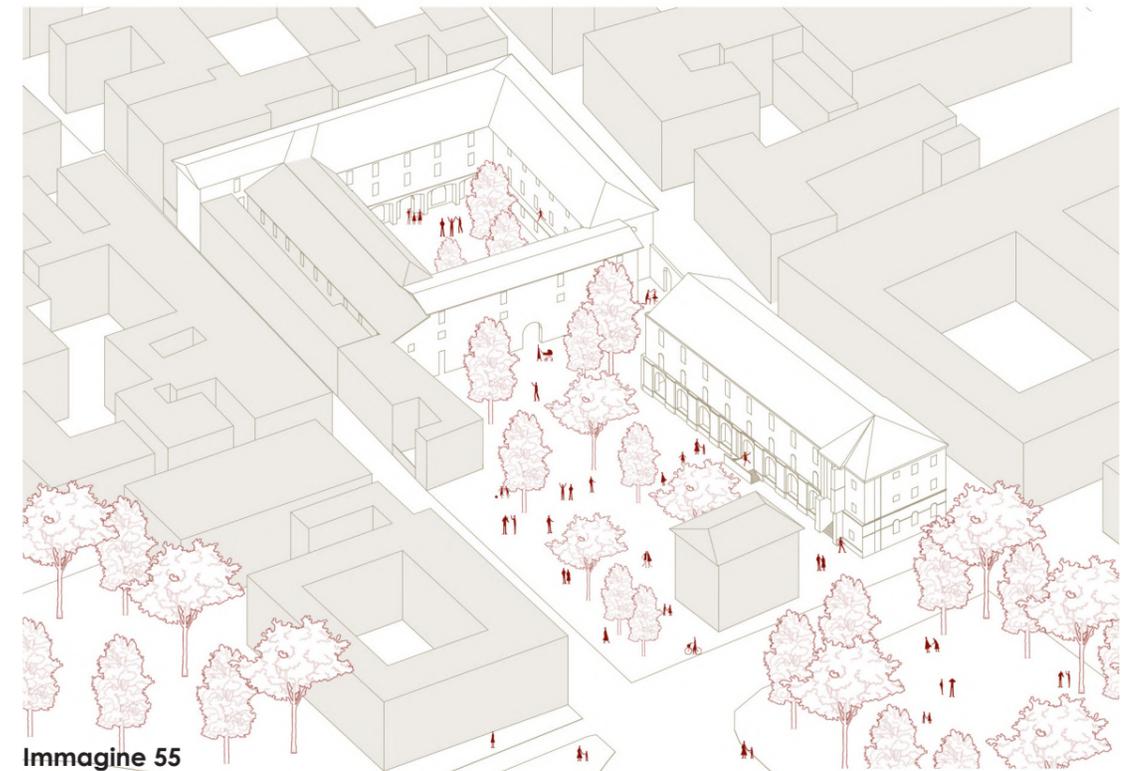


Immagine 55

9.2 Visione e potenziale di trasformazione dell'ex caserma Mameli

Prime riflessioni progettuali: immagini per riattivare uno spazio urbano

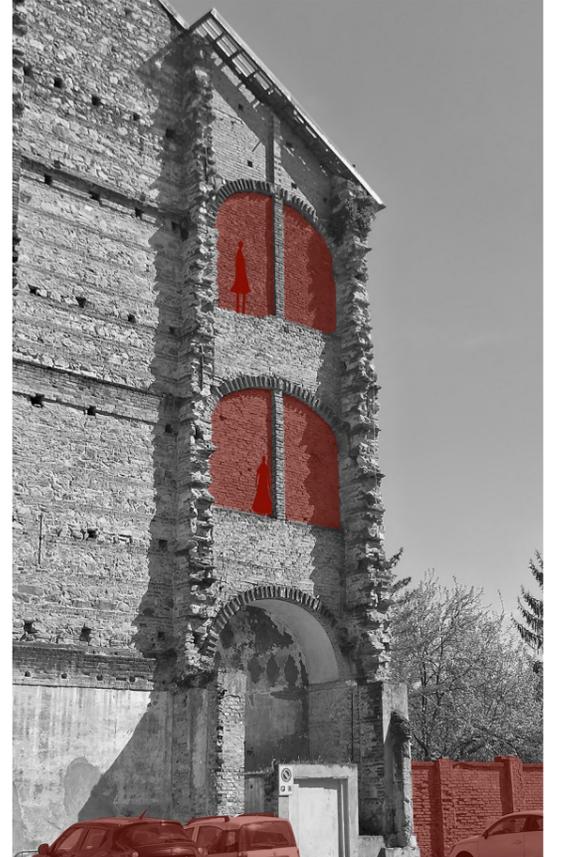
Le immagini presentate costituiscono una prima traduzione visiva delle riflessioni progettuali sviluppate attorno al futuro dell'ex caserma Mameli. Si tratta di elaborati sintetici ma densi di significato, nati con l'intento di esplorare, rappresentare e comunicare il potenziale di trasformazione di un'area oggi percepita come un vuoto urbano, isolato dal contesto, nonostante la sua posizione strategica nel cuore del centro storico di Casale Monferrato.

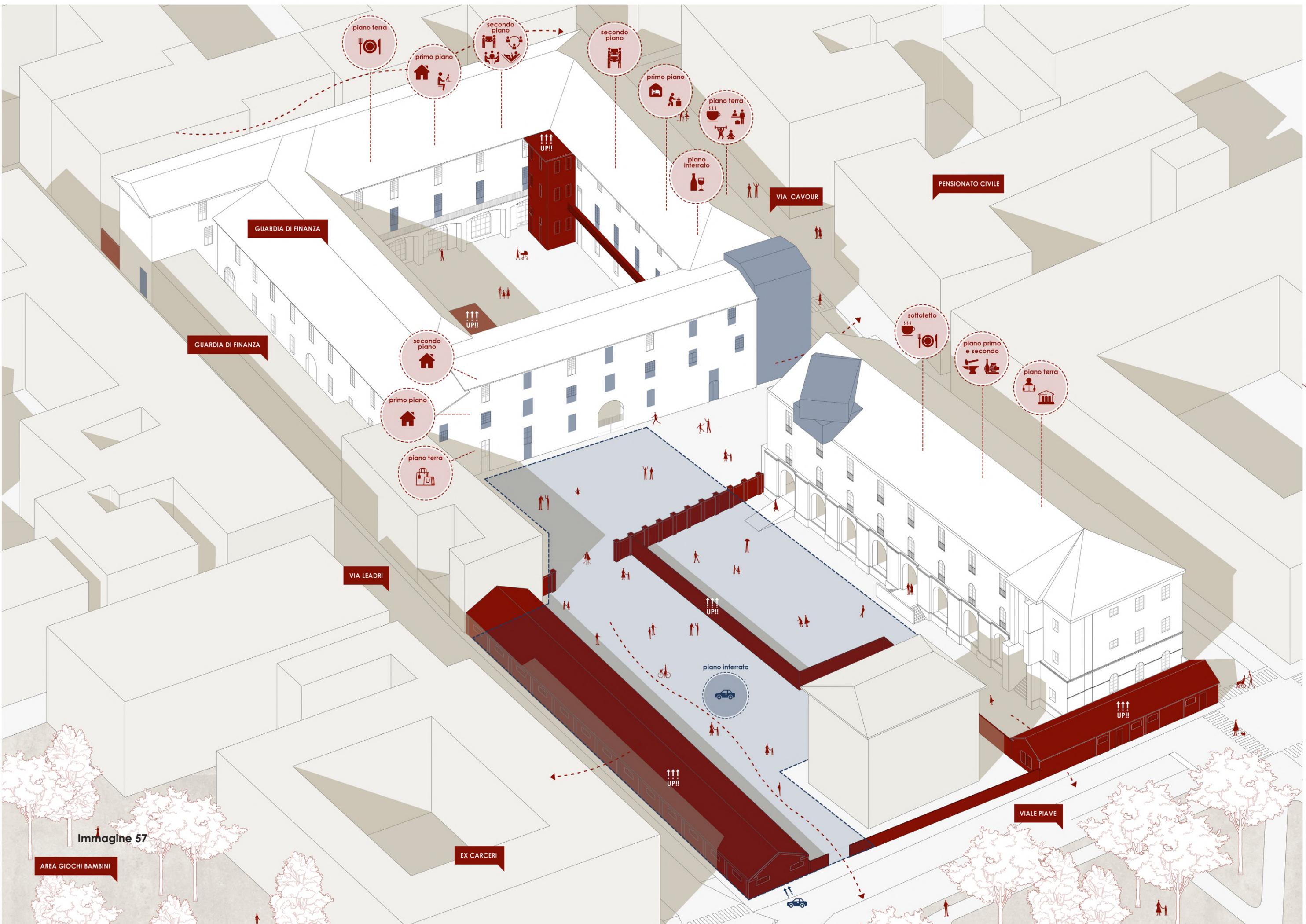
Queste immagini non vogliono solo descrivere una situazione progettuale futura, ma sono state pensate come strumenti attivi di indagine e di racconto: attraverso la sovrapposizione di figure, colori e gesti progettuali essenziali, abbiamo voluto evocare il possibile cambiamento di uno spazio oggi inaccessibile, dominato dalla presenza delle automobili e frammentato da recinzioni e barriere.

Le demolizioni mirate, la rimozione della sosta veicolare in superficie, l'introduzione di nuove aree verdi e l'inserimento di figure umane sono tutti elementi che mirano a restituire un'immagine più aperta, permeabile e vissuta dello spazio. In questo senso, le immagini non illustrano semplicemente un progetto definito, ma rappresentano una visione: quella di un luogo che torna a far parte della città, che si riattiva grazie alla presenza delle persone e che si trasforma in un tessuto urbano nuovamente attraversabile, accessibile e condiviso.

Queste prime elaborazioni sono state per noi uno strumento fondamentale per verificare intuizioni, immaginare scenari alternativi e rafforzare l'idea che la riqualificazione dell'ex caserma non passi solo attraverso il recupero edilizio, ma soprattutto attraverso la capacità di generare nuovi significati, usi e relazioni urbane.







piano terra

primo piano

secondo piano

secondo piano

primo piano

piano terra

piano interrato

VIA CAVOUR

PENSIONATO CIVILE

GUARDIA DI FINANZA

GUARDIA DI FINANZA

secondo piano

primo piano

piano terra

sottotetto

piano primo e secondo

piano terra

VIA LEADRI

piano interrato

VIALE PIAVE

Immagine 57

AREA GIOCHI BAMBINI

EX CARCERI

10

Proposta di
progetto



Il nome **Re:Live** nasce come espressione sintetica ma densa di significato del percorso progettuale alla base della rigenerazione dell'ex caserma Mameli di Casale Monferrato. Si tratta di una parola composta, dal significato aperto e volutamente ambivalente: da un lato, evoca il verbo inglese **to relive**, ossia "rivivere", "vivere di nuovo", richiamando l'idea di una nuova possibilità di vita per un luogo in precedenza dismesso, dimenticato, in attesa di una trasformazione. Dall'altro, il prefisso "**Re:**", con il suo formato grafico tipico della posta elettronica – suggerisce una risposta, un ritorno, una rilettura. È come se il progetto fosse una "risposta" contemporanea a una serie di stratificazioni storiche e spaziali che ci interrogano ancora oggi.

In questo senso, Re:Live diventa il titolo simbolico di un'operazione di riattivazione urbana e architettonica: non si tratta solo di recuperare un edificio esistente, ma di restituirgli un ruolo attivo, vitale, in un nuovo ecosistema urbano, sociale e culturale. Il progetto propone infatti un programma misto e flessibile, tra spazi pubblici e privati, temporanei e permanenti, che tiene insieme la memoria storica del luogo e le esigenze del presente: una vetrina del territorio, coworking, ostello, appartamenti per soggiorni lunghi, ristorante, centro congressi e spazi commerciali.

Il nome sottolinea inoltre il carattere dinamico e relazionale dell'intervento. Vivere di nuovo, relive, non significa semplicemente restaurare o conservare, ma attivare nuovi usi, generare nuovi significati, creare connessioni tra persone, tempi e funzioni. L'ex caserma, da recinto chiuso e inattivo, diventa un nodo aperto, attraversabile, vissuto, capace di accogliere diverse comunità e stimolare nuove forme di abitare, lavorare e incontrarsi.

Infine, Re:Live si colloca anche all'interno di un discorso più ampio sulla sostenibilità urbana e culturale. Recuperare l'esistente significa ridurre il consumo di suolo, valorizzare il patrimonio costruito, agire in modo responsabile nei confronti dell'ambiente e della storia. Ma significa anche proporre modelli di sviluppo urbano più lenti, inclusivi e adattivi.

Re:Live

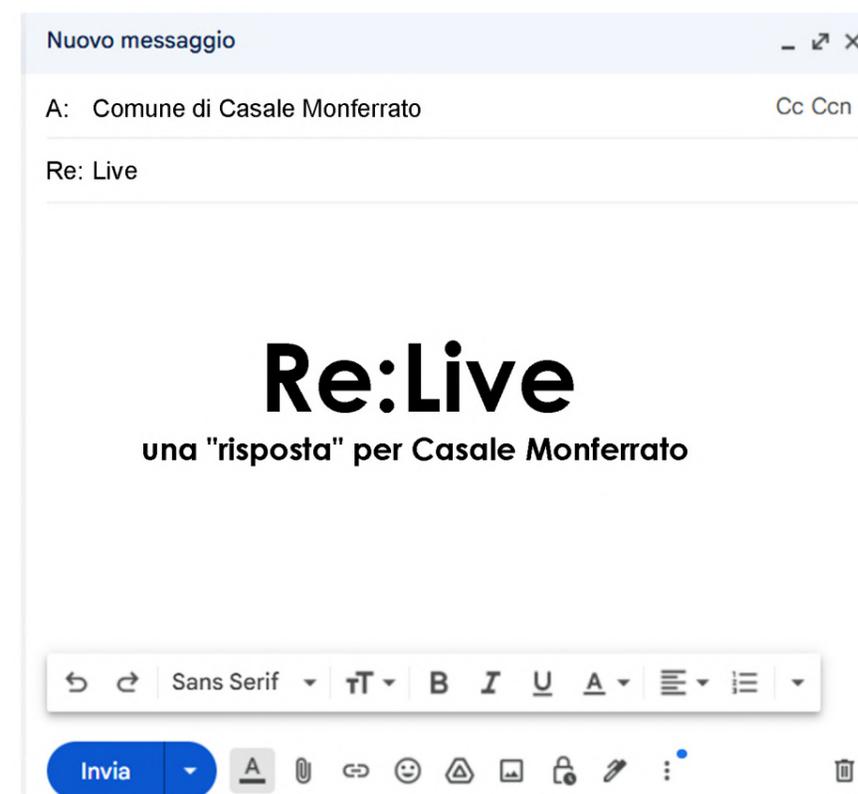


Immagine 57

Il nuovo parcheggio interrato e la piazza pubblica: un sistema integrato tra mobilità, spazio urbano e rigenerazione del centro storico

Uno degli aspetti centrali nel progetto di rigenerazione dell'ex caserma Mameli riguarda la ridefinizione complessiva dello spazio esterno e delle dinamiche di accessibilità e mobilità, con l'obiettivo non solo di migliorare l'organizzazione spaziale e operativa del complesso, ma anche di restituire alla città uno spazio pubblico vivo, permeabile e inclusivo.

Sebbene l'area ricada nel centro storico della città di Casale Monferrato e non sia soggetta a vincoli stringenti rispetto alle superfici minime da destinare a parcheggio, ci siamo fin da subito interrogate sulla necessità di offrire un numero adeguato di posti auto in relazione alle funzioni previste all'interno dei due edifici principali: la Maddalena Vecchia e la Maddalena Nuova. Entrambe le strutture ospiteranno una molteplicità di attività, tra cui funzioni commerciali, spazi dedicati al terzo settore, laboratori artigianali e anche alcune unità abitative. È quindi evidente che una parte importante della progettazione dovesse occuparsi della mobilità e della sosta, per garantire un corretto equilibrio tra fruizione, accessibilità e qualità dello spazio urbano.

In dialogo con l'amministrazione comunale, abbiamo quindi scelto di eliminare del tutto i parcheggi esistenti a livello stradale, per restituire all'area una dimensione pienamente pubblica e pedonale. Questa decisione non solo migliora l'estetica e l'uso dello spazio, ma ci ha anche permesso di progettare un nuovo parcheggio interrato, suddiviso in due comparti distinti, per un totale di circa 240 posti auto, aumentando sensibilmente l'offerta rispetto ai circa 150 posti precedenti. Il parcheggio interrato risponde alle esigenze funzionali del nuovo insediamento, ma è anche un gesto urbano importante, che permette di restituire al piano di campagna la

sua piena vocazione pubblica e di relazione.

Lo spazio guadagnato grazie alla scomparsa dei parcheggi è stato trasformato in una nuova piazza, pensata non solo come luogo di attraversamento, ma come un vero e proprio spazio urbano di qualità, capace di ospitare momenti di sosta, socialità e incontro. L'idea progettuale si basa su un disegno flessibile e articolato, fatto di isole: alcune pavimentate, altre verdi, che si alternano e si integrano tra loro in un paesaggio urbano dinamico. Le isole sono attrezzate con panchine e sedute, pensate per accogliere diverse tipologie di utenti e utilizzi. In diversi punti della piazza abbiamo anche previsto stalli per biciclette, per promuovere forme di mobilità alternativa e sostenibile.

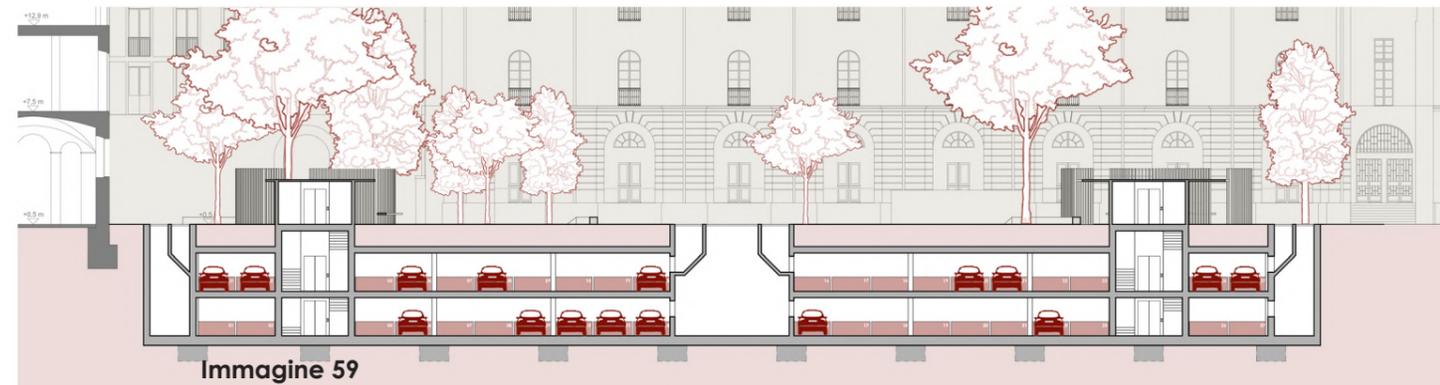
La piazza si presenta così come un'estensione dei giardini della stazione, che da sempre costituiscono uno degli spazi pubblici più frequentati e riconoscibili del centro cittadino. Il nostro progetto immagina che questi giardini possano "entrare" simbolicamente e fisicamente nel lotto dell'ex caserma, generando un paesaggio unitario che attraversa il confine tra città e area militare. Per rendere più fluido questo legame, abbiamo anche ripensato la viabilità lungo viale Piave, inserendo nuovi attraversamenti pedonali in corrispondenza degli accessi principali, in modo da rendere più sicura e continua la connessione tra parco e piazza.

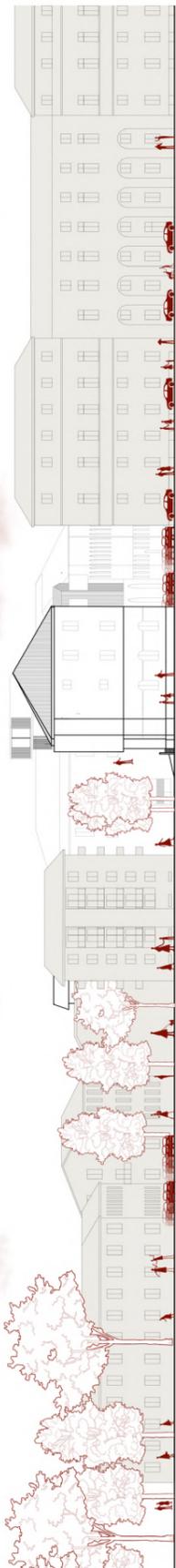
Un altro elemento fondamentale della nostra proposta è la volontà di rendere permeabile il piano terreno della Maddalena Vecchia, edificio che in passato risultava piuttosto chiuso rispetto al contesto urbano. Attraverso la creazione di nuovi percorsi pubblici al piano terra, lo spazio si apre e diventa attraversabile, integrandosi con la nuova piazza e con l'intorno. In particolare, abbiamo riaperto il vicolo retrostante la manica ovest, un gesto semplice ma efficace, che consente al lotto di respirare e di dialogare con la città secondo le indicazioni del Piano Regolatore. Questa nuova permeabilità orizzontale si affianca a una rinnovata permeabilità verticale dell'intero complesso edilizio,

assicurata dall'inserimento di nuovi ascensori e rampe che rendono accessibili tutti i livelli dell'edificio anche a persone con mobilità ridotta.

Tutti questi interventi, dalla nuova piazza al parcheggio interrato, dai percorsi pedonali al disegno del verde, sono parte di una strategia più ampia di inserimento del progetto nel contesto urbano. Il nostro intento è infatti quello di fare in modo che la rigenerazione dell'ex caserma non resti un episodio isolato, ma diventi un nodo attivo all'interno di un racconto urbano più ampio, un sistema continuo di luoghi e spazi pubblici. Immaginiamo un percorso narrativo che, partendo dal cuore monumentale di Piazza Castello, attraversi il Duomo e il centro storico, per giungere fino alla Maddalena, riconnettendo la città attraverso la valorizzazione del suo patrimonio architettonico e culturale. In questo modo, la Maddalena si propone come nuovo polo di attrazione, capace di generare non solo nuovi flussi urbani, ma anche nuove economie e nuove forme di socialità.

In una visione più ampia, questo tipo di intervento si inserisce coerentemente nelle attuali politiche urbane di rigenerazione, basate sulla riattivazione del costruito esistente, sulla promozione della mobilità dolce e sulla restituzione di spazi pubblici alla comunità. La qualità dello spazio aperto, la cura dell'accessibilità e la volontà di creare connessioni fisiche e simboliche con il contesto urbano, rappresentano per noi i pilastri di un progetto che vuole essere allo stesso tempo radicato nel luogo e aperto al futuro. La rigenerazione della Maddalena e del suo intorno può così diventare occasione per innescare nuove dinamiche urbane, sociali ed economiche, contribuendo a rafforzare l'identità di Casale Monferrato come città attenta al proprio passato ma capace di reinventarsi, con coraggio, nel presente.





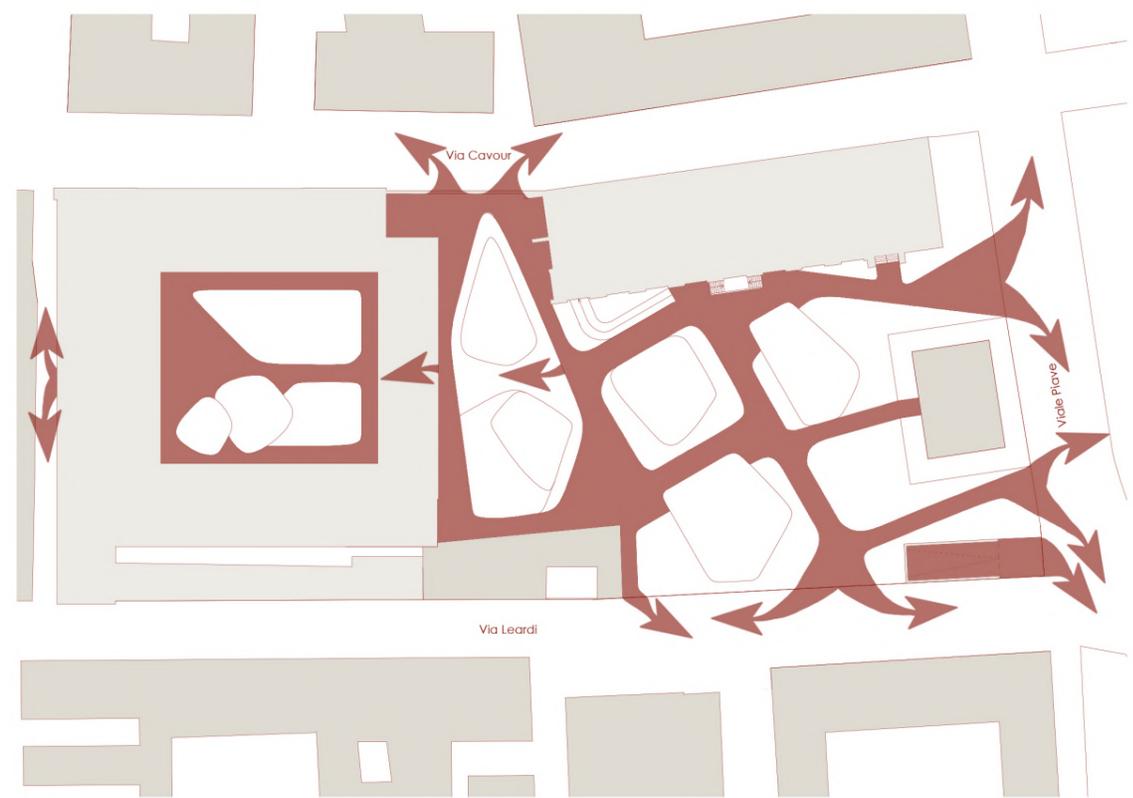
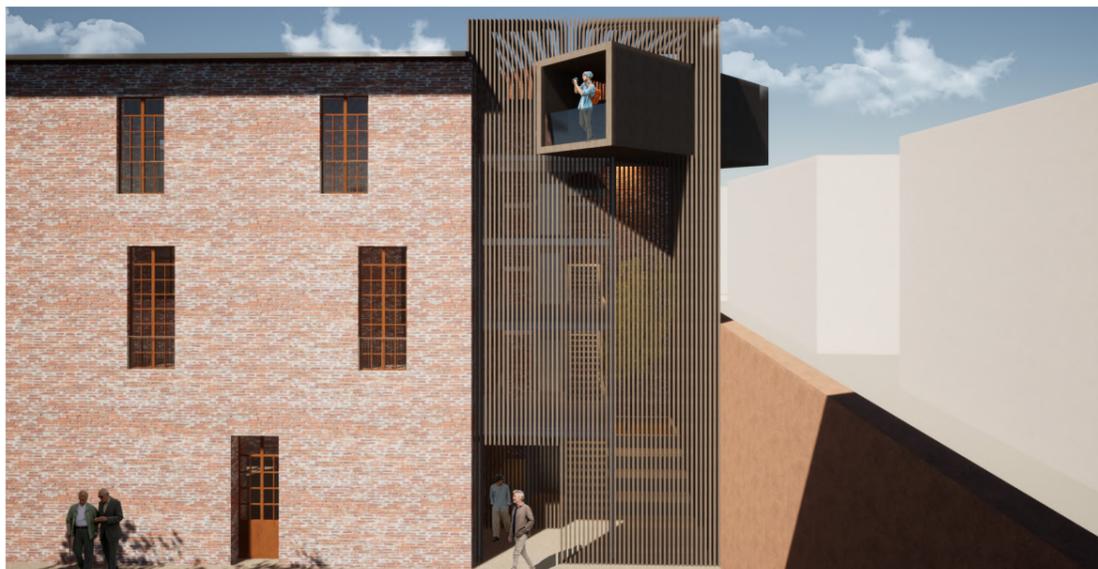


Immagine 62





L'edificio della Maddalena Vecchia

L'edificio della Maddalena Vecchia si configura come un complesso a corte di tre piani fuori terra, con una forte identità architettonica legata alla sua origine medievale. Nonostante la coerenza volumetrica dell'impianto, la manica sud risulta attualmente occupata dalla Guardia di Finanza, che ne ha compromesso la continuità funzionale interna, rendendo inaccessibile una porzione rilevante della distribuzione verticale originaria. Una delle prime sfide progettuali è stata quella di ripensare il sistema distributivo dell'intero edificio.

Per ovviare all'inaccessibilità del corpo scala posti nella manica sud, è stato progettato un nuovo corpo di fabbrica, che ospita un blocco scala e un ascensore, in netto contrasto con la struttura esistente, ma pensato come elemento autonomo e dichiaratamente contemporaneo.

All'interno dell'edificio della Maddalena Vecchia è stato mantenuto il corpo scala esistente, potenziato con l'inserimento di due nuovi ascensori per garantire la piena accessibilità agli ambienti. Nella manica est è stato inoltre realizzato un nuovo corpo scala con ascensore, dedicato al raggiungimento degli appartamenti ai livelli superiori. A completamento del sistema distributivo, e in conformità alle normative di sicurezza, è stato infine aggiunto un ulteriore corpo scala privo di ascensore, collocato alle estremità della manica ovest e destinato a fungere da via di fuga in caso di emergenza.

L'intervento ha inoltre previsto la demolizione di due corpi edilizi di più recente costruzione (seconda metà del '900), posti in angolo a nord-ovest e sud-est della corte, che ospitavano blocchi di servizi igienici non più adeguati. La loro rimozione ha permesso di alleggerire il fronte interno della corte e restituire una maggiore leggibilità e pulizia formale all'impianto originario.

Un altro nodo progettuale fondamentale è stato il raggiungimento delle superfici aeroilluminanti minime, ottenuto attraverso l'ampliamento delle aperture esistenti e la creazione di nuove, nel rispetto della ritmicità delle facciate. Questo intervento ha garantito una maggiore luminosità naturale agli ambienti interni e al tempo stesso ha offerto l'opportunità di generare piccoli balconi alla francese, restituendo una nuova qualità spaziale e abitativa.

Da un punto di vista funzionale, l'edificio è stato concepito come una vera e propria macchina dell'abitare, in grado di accogliere utenze diverse e offrire differenti modalità di permanenza. Il piano interrato ospita un ristorante nella porzione ovest dell'edificio, mentre gli spazi restanti, così come parte del piano terreno, sono stati destinati ad accogliere negozi e botteghe, offrendo alla cittadinanza nuovi spazi per l'attività commerciale, artigianale e di servizio.

Al piano interrato, è stato progettato uno spazio cantina, dedicato alla promozione del vino e della cultura vitivinicola del territorio del Monferrato. Questo ambiente è concepito come un luogo multifunzionale, dove è possibile organizzare degustazioni, piccoli eventi o apericena tematici. Si tratta di uno spazio a forte valore simbolico e culturale, capace di valorizzare l'identità agricola e produttiva del territorio monferrino, storicamente legato al vino. La presenza della cantina rappresenta dunque un'importante opportunità per il rilancio turistico ed enogastronomico dell'area.

La manica nord è stata pensata come una struttura ricettiva, un ostello in grado di ospitare sia camere doppie che camerate collettive. Al piano terreno sono stati previsti i servizi comuni: reception, palestra, sala colazioni, lavanderia, locali per la gestione interna e un deposito bagagli. Considerando che il piano terra dell'edificio si trova a una quota superiore rispetto alla quota stradale, è stato necessario inserire una piattaforma elevatrice in prossimità della scala di ingresso,

per garantire l'accessibilità a tutte le categorie di utenti. Una volta registrati, gli ospiti potranno accedere direttamente ai piani superiori attraverso l'ascensore presente nel nuovo blocco scala.

Ai piani superiori, delle maniche est e ovest, trovano spazio una serie di appartamenti destinati a soggiorni lunghi. Questi alloggi sono pensati in particolare per giovani famiglie, con l'obiettivo di incentivare l'insediamento stabile di nuove comunità all'interno del centro storico di Casale Monferrato. Il progetto si inserisce in un filone ormai consolidato di rigenerazione urbana orientata all'abitare giovane, già sperimentato in diversi contesti italiani ed europei. Allo stesso modo, la Maddalena Vecchia ambisce a diventare uno spazio ibrido, in cui si possa abitare, lavorare, incontrarsi e restare, anche nel lungo periodo.

La manica ovest accoglie inoltre il centro congressi, che si sviluppa su due livelli. Al primo piano si trova una zona destinata all'accoglienza e un'area comune, pensata come spazio conviviale per piccoli rinfreschi, momenti informali e occasioni di socialità, mentre al secondo piano si trovano tre sale eventi e una grande zona di coworking, pensata per l'affitto temporaneo di postazioni di lavoro, a supporto di professionisti, studenti e nuove attività.

L'obiettivo generale di questo intervento è quello di far rivivere la Maddalena Vecchia come edificio attivo e multifunzionale, capace di accogliere diverse utenze, generare nuove dinamiche sociali ed economiche, e valorizzare il patrimonio costruito esistente.

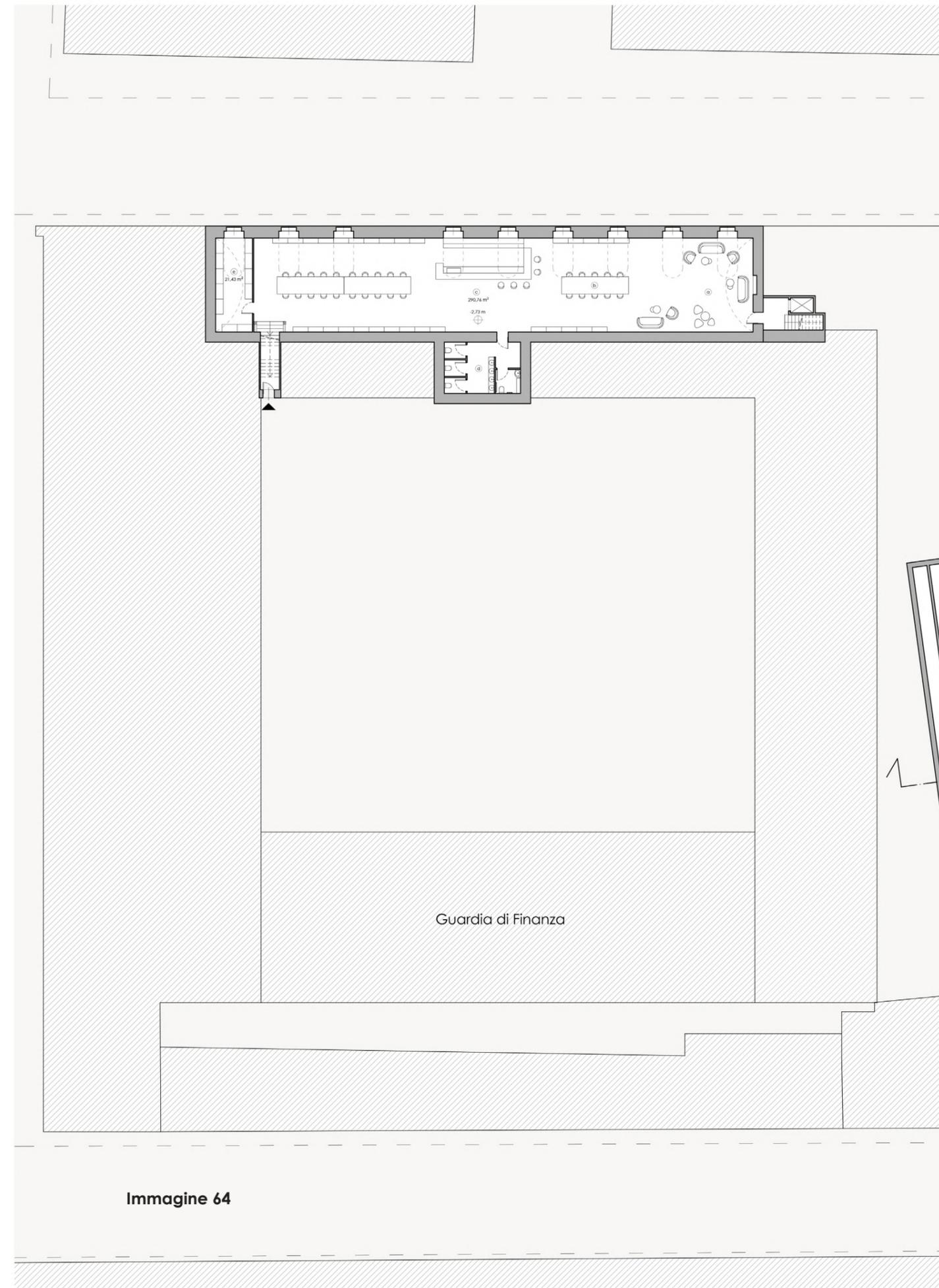
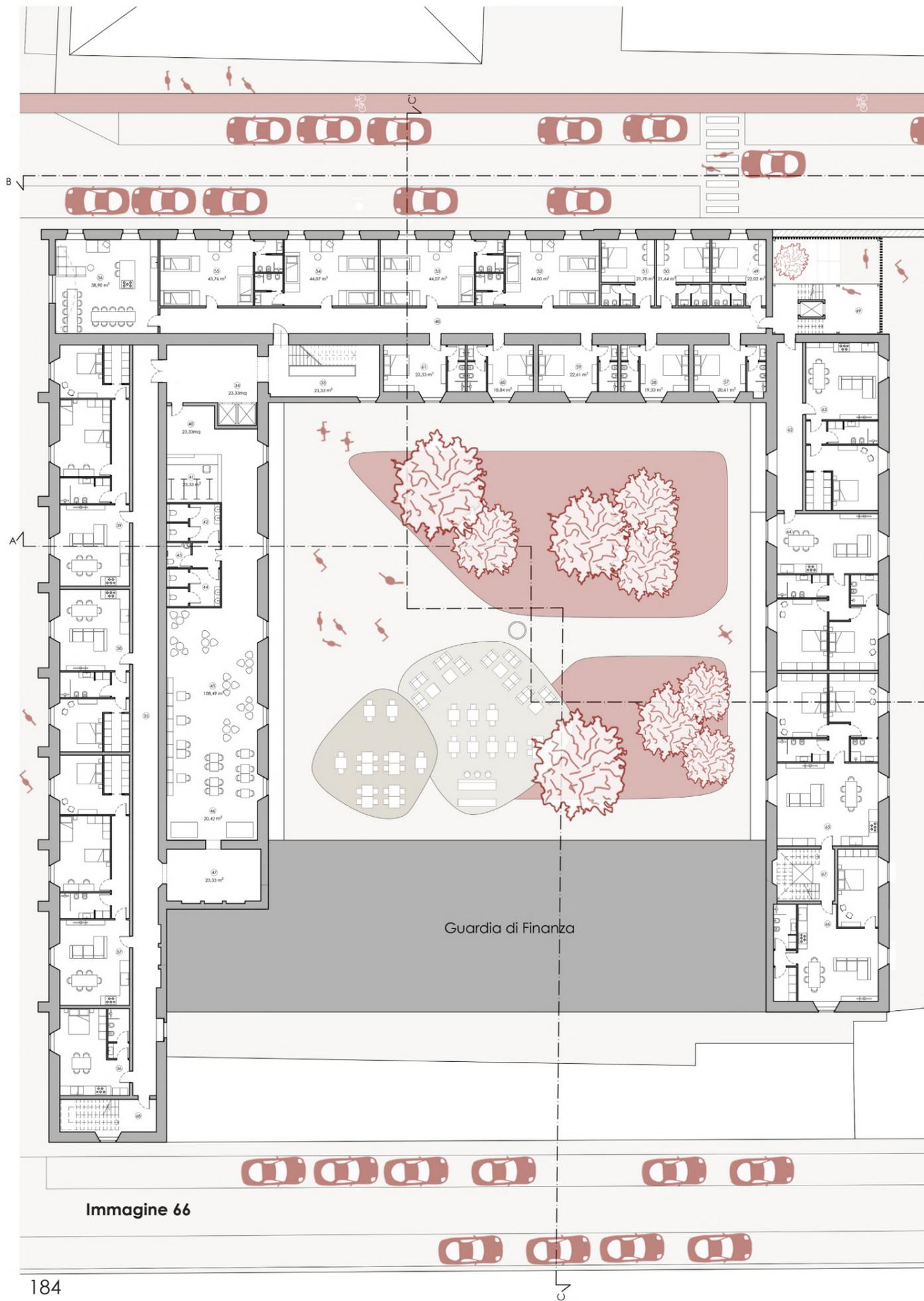
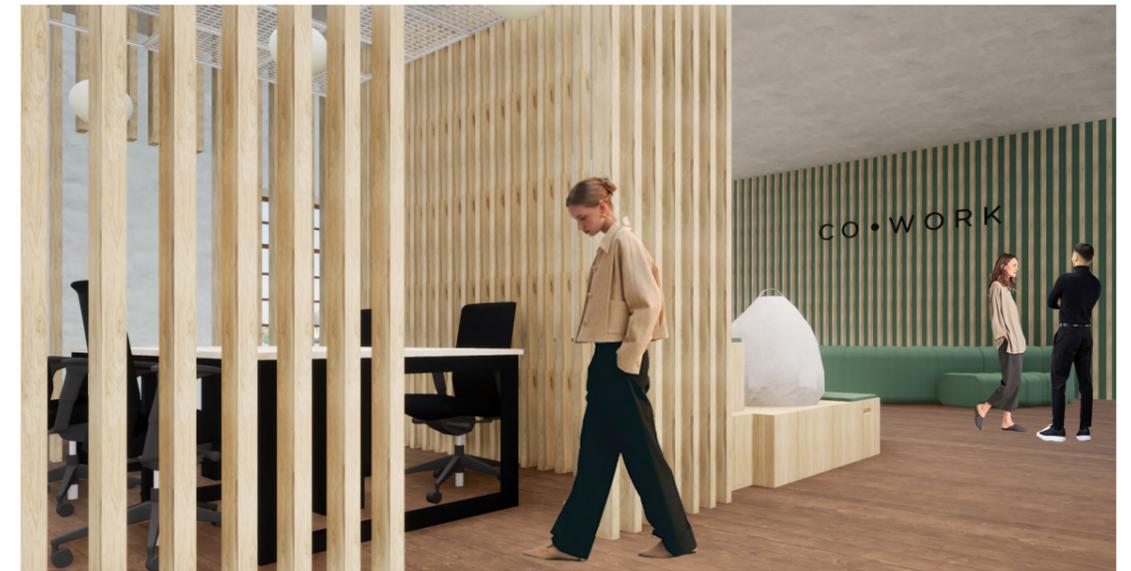


Immagine 64







Immagini 68

La Maddalena Nuova: un centro culturale tra territorio e creatività

Il progetto per la Maddalena Nuova nasce con l'intento di restituire centralità a un'area urbana attraverso un'architettura capace di attivare dinamiche culturali, produttive e sociali. L'edificio è concepito come un contenitore aperto e flessibile, articolato su più livelli, ciascuno con una propria vocazione funzionale, ma strettamente connesso agli altri. L'obiettivo è quello di generare un luogo ibrido, permeabile, in grado di stimolare l'incontro tra pubblico e privato, tra locale e globale, tra memoria e innovazione.

L'accesso principale all'edificio avviene dall'interno del lotto, affacciandosi sulla nuova piazza pubblica concepita come uno spazio filtro tra la città e l'edificio stesso. Al piano terra si sviluppa uno spazio espositivo permanente denominato la Vetrina del Territorio. Questo ambiente vuole diventare il primo punto di contatto tra il visitatore e il Monferrato, raccontandone l'identità attraverso un allestimento dinamico e contemporaneo. La curatela di questo spazio sarà affidata a Gran Monferrato ATL⁴⁷, il consorzio turistico che unisce le città di Casale Monferrato, Acqui Terme e Ovada, nata con l'obiettivo di promuovere il territorio attraverso strategie condivise, eventi, esperienze culturali e un racconto unitario dell'identità locale. La Vetrina del Territorio si propone quindi come uno spazio non solo espositivo, ma anche esperienziale, in grado di ospitare mostre temporanee, installazioni, attività educative e iniziative legate alla valorizzazione dei paesaggi, delle tradizioni e dei saperi del Monferrato.

A livello distributivo, l'edificio si presentava in origine con una sola grande scala, elemento scenografico ma non sufficiente a garantire piena accessibilità. Inoltre, l'edificio è rialzato rispetto al piano strada, configurandosi come una sorta di mezzanino. Per rendere pienamente accessibile il piano terra, è stata riprogettata l'area di ingresso

con l'inserimento di una nuova rampa pedonale, che sostituisce quella esistente e viene integrata nel disegno del verde, fondendosi armonicamente con il paesaggio urbano e la piazza d'ingresso.

Dalla quota del piano terra, rialzato rispetto alla piazza, si accede poi ai due piani superiori grazie all'introduzione di due ascensori che servono rispettivamente il primo e il secondo piano. Per garantire l'accessibilità anche al piano più alto, destinato a bar/ristorante o locale serale, è stato necessario prevedere un terzo ascensore, dedicato esclusivamente al collegamento tra secondo e terzo piano, così da permettere a persone con mobilità ridotta di raggiungere lo spazio del sottotetto. Il resto degli utenti può accedere a questo livello tramite la scala originaria che conduce all'ultimo piano.

I piani primo e secondo dell'edificio sono concepiti come un grande open space destinato ad accogliere realtà artistiche, artigianali e culturali emergenti. Lo spazio si ispira a modelli contemporanei di rigenerazione urbana come i Docks Dora di Torino⁴⁸, il Bunker Market⁴⁹, il Mercatino di San Salvario⁵⁰ o gli spazi dell'Edit⁵¹, luoghi in cui la creatività incontra il pubblico in ambienti non convenzionali. Qui si privilegia una configurazione fluida, aperta, più simile a un mercato coperto o a un grande spazio espositivo, dove ogni realtà dispone di una propria isola operativa.

Il progetto funziona attraverso una gestione modulare e condivisa degli spazi affittabili, in cui ogni unità può essere adattata in base alle esigenze dell'occupante. Ogni realtà ha la possibilità di disporre di un proprio magazzino dedicato, oltre allo spazio di esposizione e lavoro, a supporto delle attività legate all'artigianato, al design, all'arte o ad altri ambiti creativi. La dimensione relazionale diventa parte integrante dell'esperienza: il pubblico non è solo spettatore o acquirente, ma partecipa a un processo di scoperta e dialogo.

I corridoi che un tempo servivano i locali delle armerie sono stati ripensati come spazi espositivi

dedicati a forme d'arte emergenti, offrendo così nuove opportunità a giovani artisti. Per valorizzare ulteriormente questi ambienti, sono state realizzate ampie aperture in testata, che mettono in relazione visiva diretta con la Maddalena Vecchia. L'intervento si ispira a quello di Andrea Bruno al Castello di Rivoli⁵², dove l'inserimento di nuovi varchi e affacci ha contribuito a restituire continuità e dialogo tra spazi storici e nuove funzioni.

All'ultimo piano, la nostra volontà è stata quella di valorizzare l'ambiente del sottotetto, uno spazio di grande valore architettonico grazie alla presenza della copertura lignea originale. In questo contesto abbiamo inserito un nuovo volume che si eleva oltre la linea di gronda, concepito come un canocchiale. Questo elemento funge da segnale visivo, un landmark. Lo spazio interno è pensato come un bar/ristorante o locale serale, uno spazio informale per la ristorazione e la socialità, che contribuisce all'attivazione dell'edificio nelle ore serali e ne rafforza la dimensione pubblica.

L'intero edificio si configura così come un ecosistema urbano aperto, capace di mettere in rete competenze, risorse e creatività, e di diventare un nuovo punto di riferimento culturale e produttivo per la città e per il territorio monferrino. La Maddalena Nuova si propone dunque come un dispositivo urbano aperto, capace di evolversi nel tempo, accogliendo i mutamenti sociali e culturali del territorio, e contribuendo alla rigenerazione non solo fisica ma anche simbolica della città.

Fonti:

- 47 Gran Monferrato, <https://www.granmonferrato.it/>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 48 Associazione Culturale Docks Torino Dora, <https://www.docksarte.it/>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 49 Bunker Big Market, <https://variantebunker.com/events/bunker-big-market-experience/>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 50 San Salvario Emporium, <https://www.sansalvarioemporium.it/>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 51 Edit Space, <https://editSPACE.com/>, (ultima consultazione giugno 2025).
- 52 Castello di Rivoli, *Il restauro di Andrea Bruno*, <https://www.castellodirivoli.org/la-residenza-reale/manica-lunga/restauro/>, (ultima consultazione giugno 2025).



Il nuovo corpo scala della Maddalena Vecchia

Tra gli interventi più rilevanti, dal punto di vista distributivo e architettonico, vi è la realizzazione di un nuovo corpo scala, progettato per ristabilire la continuità verticale tra le maniche nord ed est dell'edificio, interrotta dall'attuale inaccessibilità della manica sud occupata dalla Guardia di Finanza.

Il volume si configura come un'estensione della manica est, con pianerottoli prolungati per offrire affacci panoramici. Al piano terreno, lo spazio è concepito come una piccola piazza, attrezzata con sedute e aree verdi, pensata come luogo di sosta e incontro. L'intero corpo è concepito come un vero e proprio percorso verticale che culmina, all'ultimo piano, in un punto panoramico. L'esperienza di salita è resa più dinamica dal gioco di viste creato dalle lamelle lignee poste ai livelli inferiori.

Collocato in posizione strategica lungo il fronte interno al lotto, il nuovo corpo scala si presenta come un elemento autonomo e dichiaratamente contemporaneo, in netto contrasto con l'impianto storico della Maddalena Vecchia. È organizzato in otto rampe che collegano i tre piani fuori terra, più una rampa aggiuntiva che conduce al piano interrato, sede della cantina aperta al pubblico. La presenza di un ascensore interno assicura l'accessibilità universale a tutti i livelli, in conformità alle normative vigenti sulle barriere architettoniche.

Concepito come vano freddo, non riscaldato, il corpo scala sottolinea la propria autonomia funzionale rispetto al complesso storico. La scelta di un linguaggio architettonico contemporaneo e di materiali espressivi rende l'intervento chiaramente leggibile come nuova stratificazione progettuale.

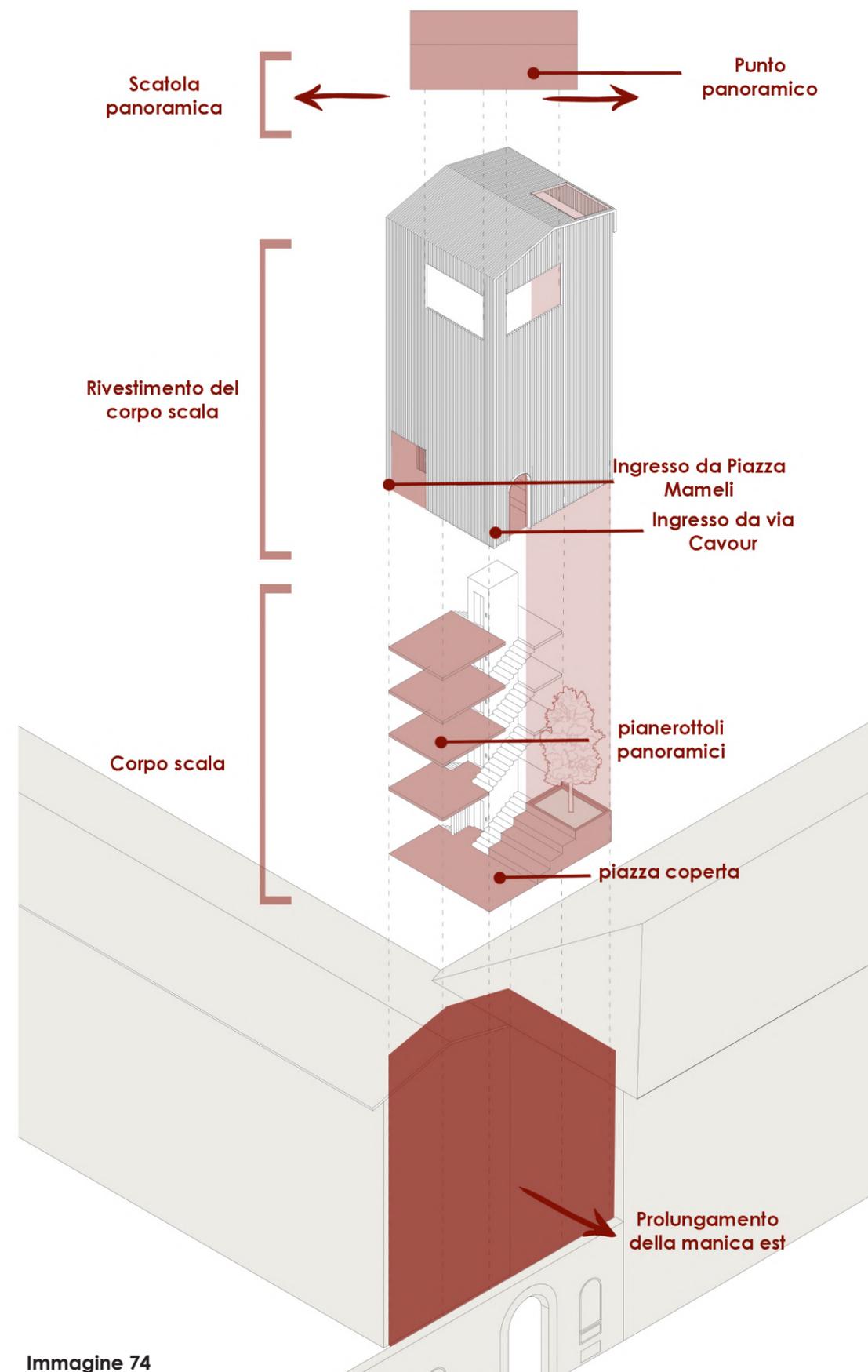


Immagine 74

Il cannocchiale su Casale Monferrato

Collocato sulla sommità della struttura, il cannocchiale si configura come due volumi sovrapposti, orientati in direzioni differenti, per offrire un duplice affaccio privilegiato: da un lato sul nostro lotto, dall'altro sugli storici giardini ottocenteschi di Casale.

La prima scatola, rivolta verso l'interno, è concepita come un terrazzo coperto; la seconda, accessibile tramite una scala a chiocciola interna, è orientata verso i giardini e costituisce uno spazio chiuso con ampie vetrate a tutta altezza. Questa configurazione permette di godere della vista anche nei mesi più freddi, trasformando l'ambiente in una zona relax fruibile dagli ospiti del bar/bistrot collocato all'ultimo piano della Maddalena Nuova.

Questa azione progettuale ambisce a diventare un vero e proprio segno contemporaneo e riconoscibile che si staglia sopra i tetti, stabilendo una relazione di contrasto formale con la storicità dell'edificio. La sua forma moderna e il linguaggio architettonico si pongono volutamente in contrapposizione alla massa muraria sottostante, attivando un dialogo tra passato e presente che arricchisce l'identità complessiva.

Il cannocchiale si propone anche come nuovo punto di riferimento visivo nel panorama urbano, un segnale architettonico che suggerisce apertura e trasformazione, visibile dalla rete di tetti del centro storico.

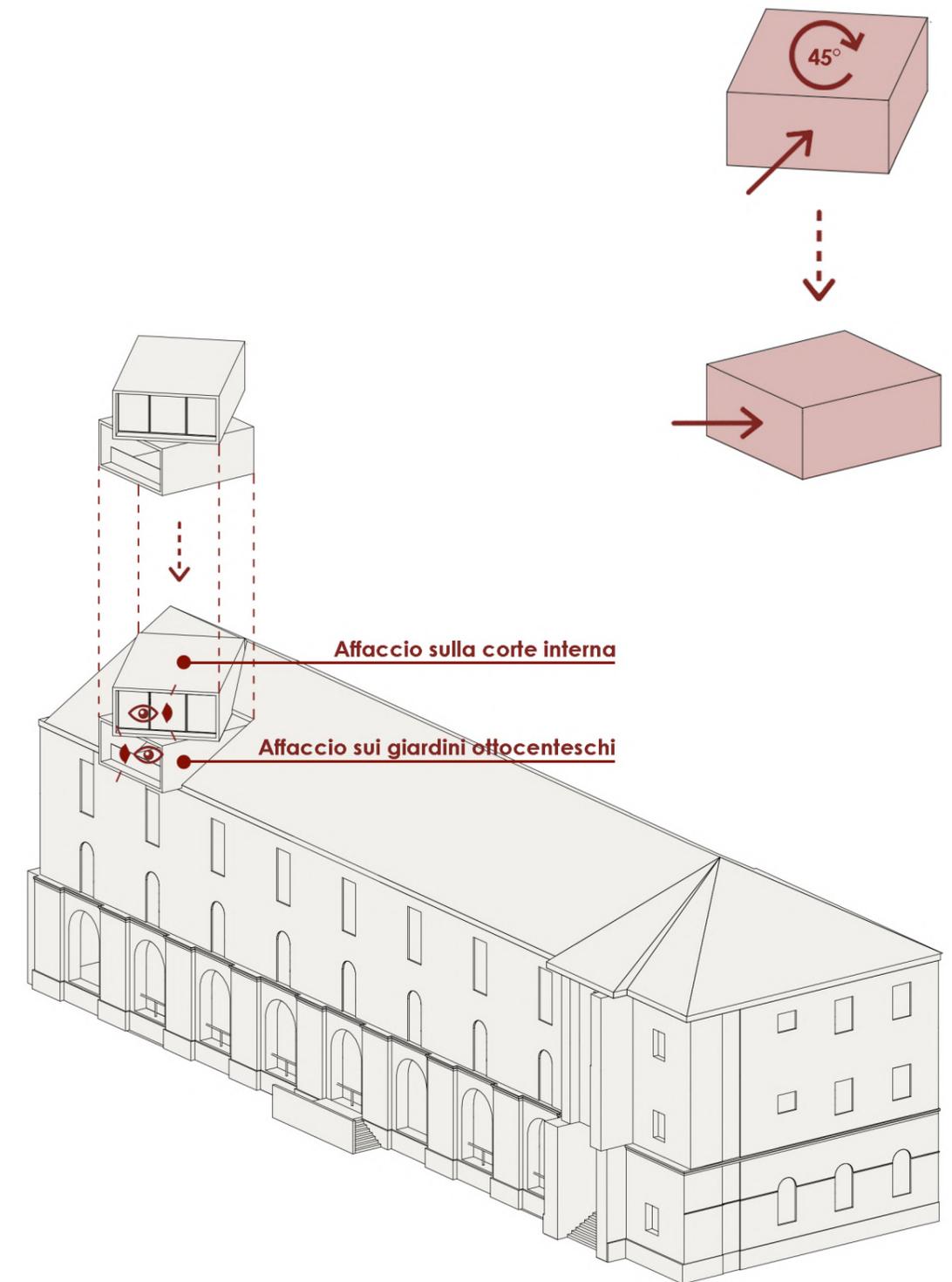


Immagine 75



11

Relazione
tecnica



Relazione tecnica: interventi di efficientamento energetico e scelte progettuali

Premessa

L'intervento sull'ex caserma Mameli di Casale Monferrato mira ad adattare gli spazi a nuovi usi collettivi e produttivi, garantendo al contempo efficienza energetica e conservazione del patrimonio storico. Le scelte progettuali sono state guidate dalla necessità di preservare le caratteristiche strutturali e l'aspetto originale delle facciate, integrando soluzioni costruttive compatibili con il contesto storico senza comprometterne l'identità visiva.

Tipologia muraria esistente

Le indagini storiche e diagnostiche hanno confermato che le pareti portanti sono realizzate con una tecnica costruttiva ottocentesca tipica della zona: filari alternati di mattoni pieni e pietrame (probabilmente ciottoli di fiume o pietre da cava), legati con malta di calce.

Questa muratura garantisce una buona inerzia termica e un'elevata massa, presenta una trasmittanza termica relativamente elevata, nonché scarsa permeabilità al vapore acqueo, il che può portare a fenomeni di condensa interstiziale e degrado se non si interviene con materiali idonei. Per rispettare il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. paesaggistico e culturale, è stata esclusa ogni soluzione che comportasse modifiche o aggiunte all'esterno dell'edificio. L'isolamento dall'interno si configura quindi come unica strategia possibile, capace di preservare l'integrità delle facciate originali.

È stato selezionato un sistema a secco con pannelli

in calcio silicato naturale, un materiale che presenta caratteristiche ideali per questo tipo di intervento. Questo materiale è compatibile fisico-chimicamente con la muratura storica, altamente traspirante, capace di assorbire e rilasciare umidità contrastando la condensa.

Adottando questa soluzione l'intervento si presenta come reversibile e sostenibile. Inoltre, il calcio silicato è un materiale naturale, riciclabile e privo di VOC (Volatile Organic Compounds), rispondendo anche alle esigenze di sostenibilità ambientale.

Stratigrafia tecnica (dall'interno verso l'esterno)

- Finitura traspirante a base di calce → 1 cm
- Pannello isolante in calcio silicato naturale → 7 cm
- Rasatura armata traspirante → 0,5 cm
- Muratura esistente mista (mattoni pieni + pietrame) → 80 cm

Spessore totale nuovo intervento: circa 7,5 cm

La presenza di sistemi voltati in tutti gli ambienti interni ha reso necessario prevedere un isolamento specifico anche per questi elementi, al fine di evitare ponti termici. Tale intervento sarà reso possibile grazie al rifacimento degli orizzontamenti, che sarà eseguito dopo approfondite verifiche sulle strutture esistenti. Queste valutazioni, condotte mediante indagini diagnostiche, permetteranno di accertarne l'efficienza meccanica e strutturale, garantendo al contempo la possibilità di integrare le nuove funzioni all'interno degli edifici.

Intervento sull'intonaco esterno

L'intonaco esterno dell'edificio si presenta in molte parti danneggiato e distaccato a causa dell'abbandono prolungato e della mancanza di interventi di manutenzione. Questo degrado compromette la protezione della muratura sottostante e l'aspetto estetico dell'edificio. Per questo motivo, si è deciso di rimuovere

completamente lo strato di intonaco deteriorato esterno del fronte interno al lotto, riportando la superficie muraria a vista, uniforme con il fronte esterno su Viale Piave, che presenta la muratura originale lasciata libera dall'intonaco.

L'unica eccezione riguarda la porzione del loggiato al piano terreno, sulla facciata interna del lotto, dove si procederà a una nuova intonacatura con materiali traspiranti e compatibili con la muratura storica, per garantire una corretta protezione e durabilità dell'intervento.

Intervento sui serramenti

Parallelamente all'isolamento delle pareti, è prevista la sostituzione degli infissi esistenti, ormai energeticamente inefficienti. La nuova fornitura manterrà la stessa geometria e proporzioni originarie per rispettare l'aspetto storico, ma sarà realizzata con serramenti ad alte prestazioni, dotati di vetri basso emissivi e telai a taglio termico. Questa scelta permetterà una significativa riduzione delle dispersioni termiche e un miglioramento del comfort interno, senza alterare l'immagine architettonica dell'edificio.

Intervento sul solaio controterra

Per migliorare le prestazioni igrotermiche del solaio controterra e garantire la durabilità delle strutture esistenti, si prevede l'inserimento di un vespaio aerato realizzato con casseri modulari in plastica riciclata (iglù), con altezza pari a 30 cm. Questa soluzione consente di interrompere la risalita capillare dell'umidità dal terreno e di attivare una ventilazione naturale sotto il solaio, favorendo un ambiente più salubre e riducendo il rischio di degrado dei materiali. Il vespaio è completato da uno strato di magrone, isolante termico naturale (sughero) e una soletta armata, sopra cui sono posati massetto e pavimentazione finale.

Intervento sulla copertura

La copertura dell'edificio Maddalena Nuova, a falde inclinate è appoggiata su setti murari distanziati circa 6,30 m, sarà oggetto di un intervento volto al recupero della struttura lignea esistente, lasciata a vista per valorizzare l'aspetto storico-architettonico.

Per migliorare l'efficienza energetica e la durabilità della copertura, è previsto l'inserimento di un sistema di isolamento termico basato su pannelli in calcio silicato naturale, scelti per la loro elevata traspirabilità, capacità di assorbimento e rilascio dell'umidità e compatibilità con i materiali storici.

La stratigrafia tecnica proposta prevede:

- una struttura portante costituita, quando possibile, dal recupero delle travi lignee originali, integrate da un sistema di travi secondarie;
- al di sopra viene collocato un tavolato inferiore, che funge da base per la posa dei pannelli isolanti;
- su questo strato trovano posto i pannelli in calcio-silicato naturale, scelti per le loro proprietà prestazionali e di compatibilità con il contesto storico;
- a protezione e irrigidimento dell'isolante è previsto un nuovo tavolato superiore, sopra il quale vengono fissati i listelli lignei;
- infine, i listelli consentono la posa del manto di copertura in coppi di laterizio, in parte recuperati dall'esistente ove le condizioni lo permettano.

Gli interventi sulle coperture saranno realizzati anche sull'edificio della Maddalena Vecchia, assicurando uniformità tecnica e continuità estetica tra i due corpi, per una coerenza complessiva dell'intervento.

Sistema di ventilazione forzata e climatizzazione ad aria

Per garantire il corretto funzionamento del sistema di isolamento interno in calcio silicato e

prevenire fenomeni di condensa e accumulo di umidità, nell'edificio della Maddalena Nuova è previsto l'inserimento di un sistema di ventilazione forzata interna. Questo sistema assicura un ricambio controllato dell'aria, contribuendo a mantenere condizioni igrotermiche ottimali all'interno degli ambienti, migliorando il comfort abitativo e proteggendo le murature storiche da possibili degradi causati dall'umidità. In coerenza con la necessità di ottimizzare l'efficienza energetica e semplificare la gestione impiantistica, è stata scelta una soluzione di climatizzazione completamente ad aria, che integra riscaldamento, raffrescamento e ventilazione meccanica controllata. Il sistema ad aria consente di ottenere un controllo rapido e preciso della temperatura interna, garantendo al contempo un adeguato ricambio d'aria e un'efficace gestione dell'umidità. Rispetto ai sistemi a pavimento, la climatizzazione ad aria presenta il vantaggio di tempi di risposta più brevi e maggiore flessibilità nell'adattarsi alle variazioni di utilizzo degli spazi, caratteristiche particolarmente importanti per un edificio a destinazione mista come la Maddalena Nuova. Inoltre, la centralizzazione dei sistemi consente un monitoraggio e una regolazione più efficienti, fondamentali in un contesto di edificio storico vincolato, dove la protezione della materia originale e il controllo delle condizioni ambientali sono prioritari.

La combinazione di isolamento interno traspirante in calcio silicato e climatizzazione ad aria con ventilazione forzata rappresenta quindi un approccio integrato, sostenibile e rispettoso del valore architettonico, capace di assicurare un comfort elevato e la durabilità dell'intervento di riqualificazione energetica.

Integrazione di pannelli fotovoltaici

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio e in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale del progetto, si è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico in copertura. I moduli sono posizionati in modo da garantire il massimo apporto solare, senza alterare in maniera significativa la percezione architettonica del complesso e rispettando i vincoli paesaggistici e storici dell'area.

L'energia elettrica prodotta dai pannelli sarà destinata principalmente all'autoconsumo, con particolare riferimento all'alimentazione degli impianti comuni e delle funzioni interne più energivore. Tale scelta contribuisce alla riduzione della dipendenza dalla rete elettrica e alla diminuzione delle emissioni climalteranti, in linea con i principi di efficienza energetica e con gli indirizzi nazionali ed europei relativi alla transizione ecologica.

Sistema costruttivo del nuovo corpo scala della Maddalena Vecchia

Dal punto di vista strutturale, il corpo scala è indipendente, con fondazioni continue, e si eleva con una struttura metallica leggera composta da travi e pilastri in acciaio (travi HEB 200, 20×20 cm), alla quale si ancorano rampe e pianerottoli. Le rampe sono costituite da cosciali inclinati in profili a C (10×20 cm) che sorreggono gradini in lamiera d'acciaio, formati da profili angolari (4×4 cm) e piastre di 27,5 cm di profondità. I pianerottoli sono realizzati con travi UPN 240 (8,5×24 cm) e travetti HEA 100 (10×10 cm), che sostengono una lamiera grecata da 7 cm, sopra la quale è eseguito un getto in calcestruzzo alleggerito, completato da una pavimentazione

in pannelli di lamiera semplice da 1,5 cm.

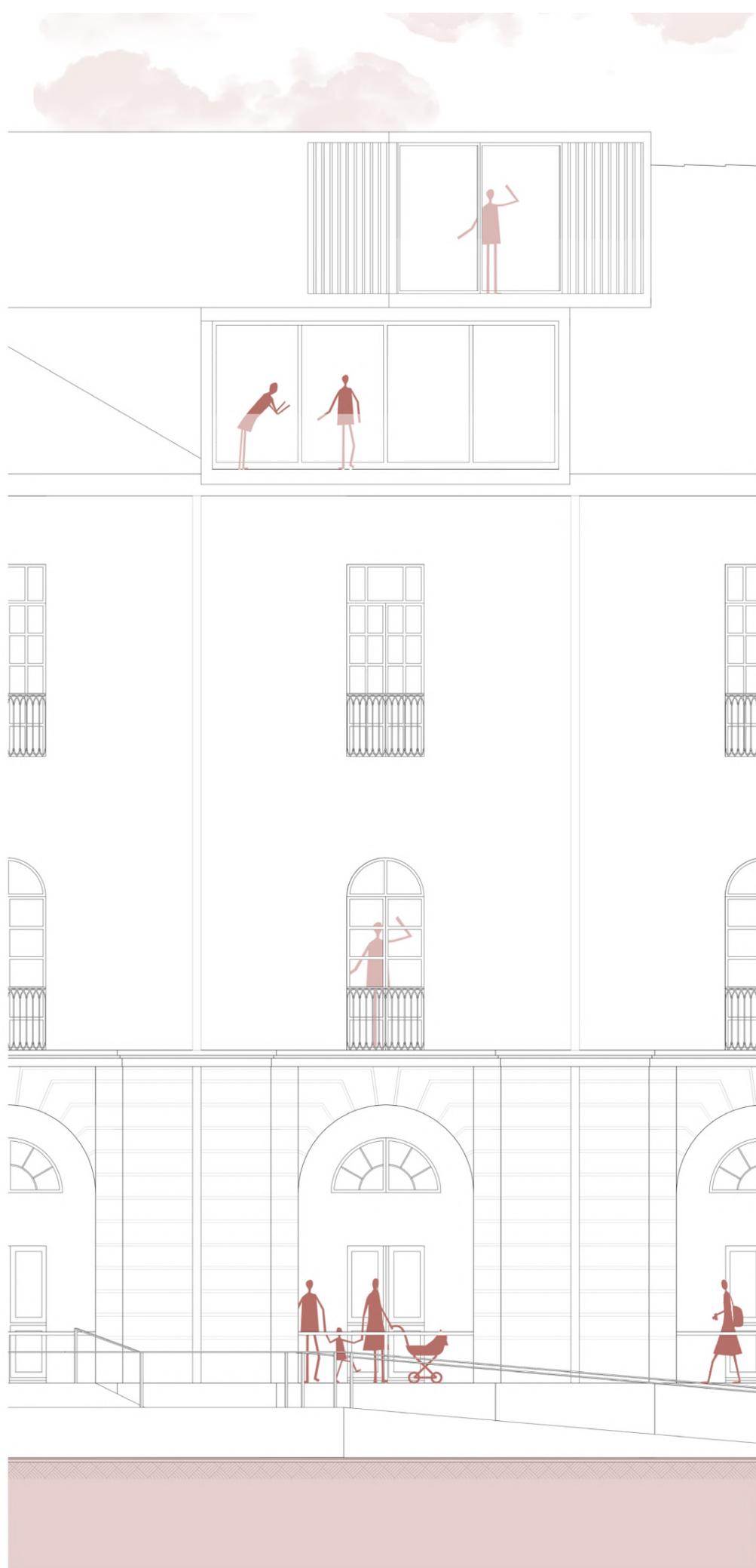
Il vano ascensore è in calcestruzzo armato di spessore 15 cm, mentre l'intero volume è rivestito da lamelle in legno (15×6 cm), distanziate di 15 cm tra loro: questa soluzione permette il passaggio della luce naturale, generando un effetto di leggerezza e permeabilità visiva. Le lamelle sono sollevate da terra e collegate al livello stradale tramite elementi metallici ancorati con piastre, evitando il contatto diretto con il suolo e prevenendo problemi legati all'acqua, così da preservare l'integrità del legno.

Sistema costruttivo del cannocchiale sulla copertura della Maddalena Nuova

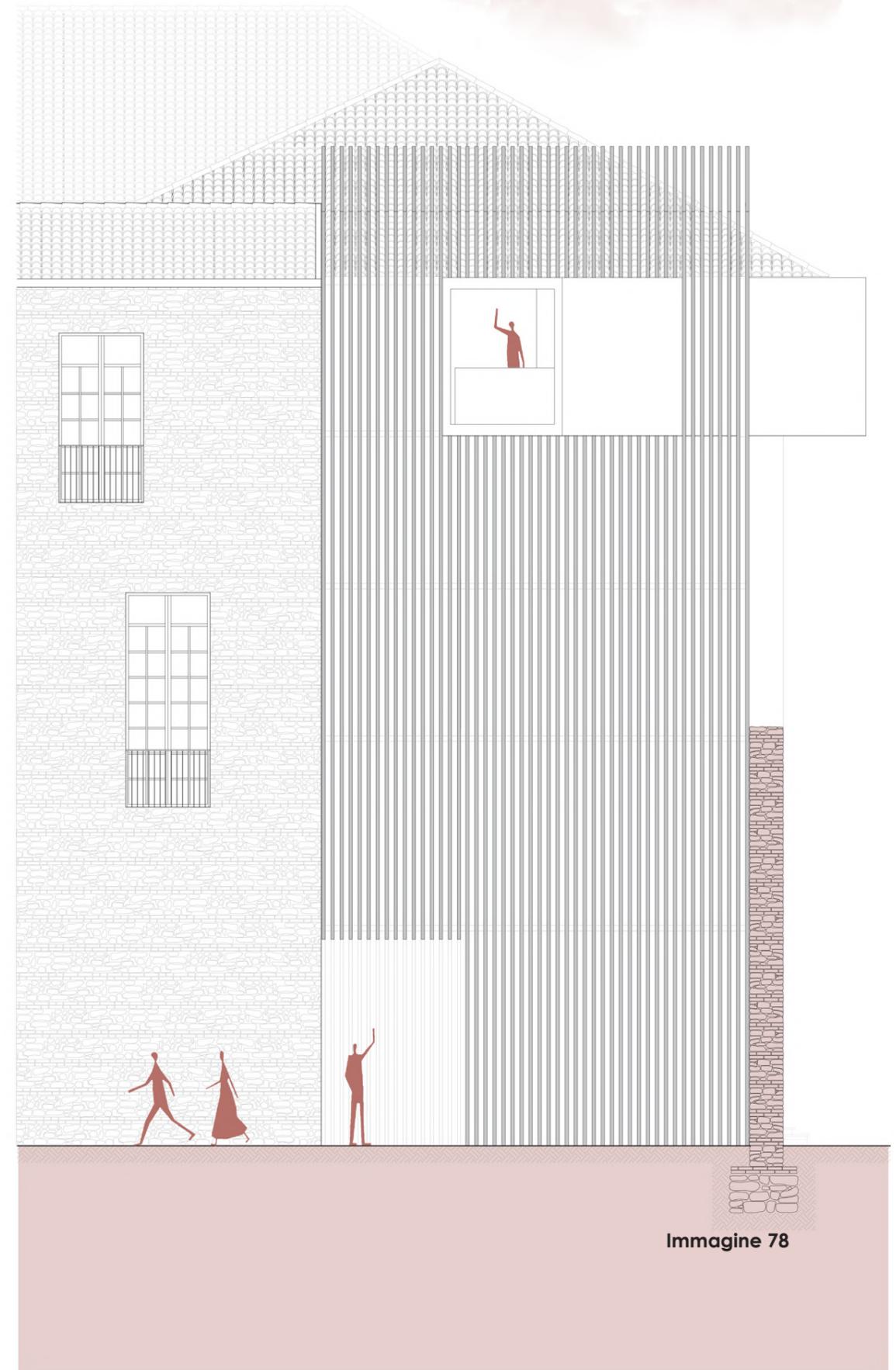
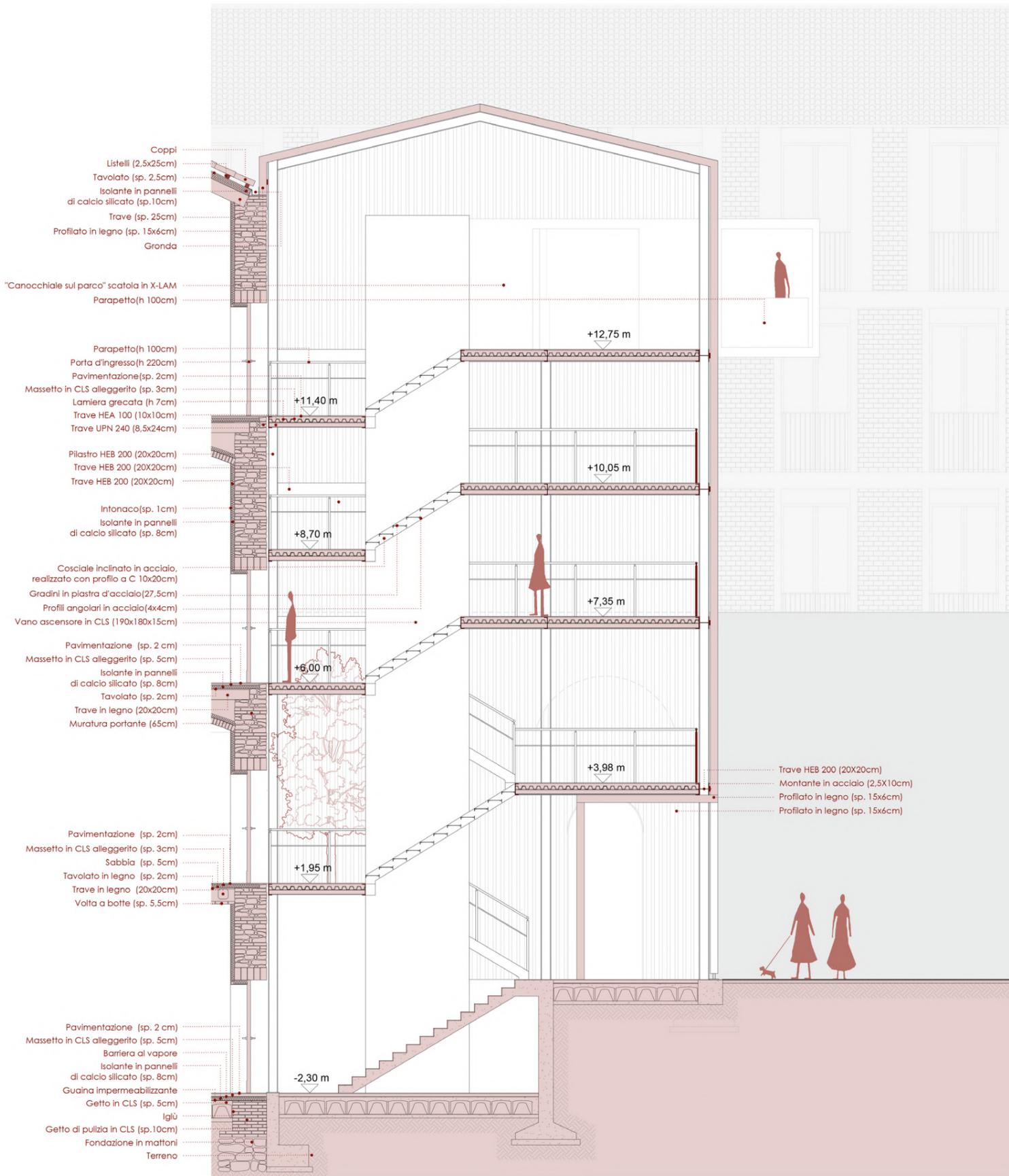
Dal punto di vista costruttivo, il nuovo volume in copertura sulla Maddalena Nuova si configura come un corpo autonomo, appoggiato sui setti murari portanti del sottotetto e le travi del solaio sottostante. La struttura è realizzata interamente con pannelli XLAM dello spessore di 25 cm, sia per le pareti verticali sia per i solai orizzontali, garantendo elevata resistenza meccanica e stabilità globale. Le pareti presentano una stratigrafia articolata: lo strato portante in XLAM costituisce l'ossatura principale e trasmette i carichi verticali ai setti murari sottostanti, mentre gli strati intermedi in lana di roccia ad alta densità assicurano elevate prestazioni termiche e acustiche. I pannelli lignei di rivestimento, posti sia internamente sia esternamente, completano la stratigrafia; il rivestimento esterno è trattato con prodotti specifici per proteggere il legno dagli agenti atmosferici e garantirne la durabilità nel tempo. Questa composizione multilayer permette di ottenere una soluzione leggera ma robusta, minimizzando i carichi aggiuntivi sulla struttura storica sottostante e rispettando al contempo i requisiti architettonici e conservativi dell'edificio.

Compatibilità con il vincolo

L'intervento progettuale si allinea pienamente ai principi del restauro conservativo e alle Linee Guida del Ministero della Cultura relative all'efficientamento energetico degli edifici tutelati. La scelta di un sistema a secco con pannelli in calcio silicato garantisce la reversibilità dell'intervento, preservando le superfici e i materiali originari senza alterazioni permanenti o visibili dall'esterno. Inoltre, la rimozione dell'intonaco esterno danneggiato e il mantenimento delle superfici murarie a vista, coerenti con l'aspetto storico, rispettano integralmente le prescrizioni di tutela e valorizzazione. La sostituzione dei serramenti con elementi ad alte prestazioni, pur mantenendo la stessa geometria originaria, il restauro della copertura con isolamento integrato e l'inserimento di un nuovo volume in copertura rappresentano interventi funzionali, compatibili con il valore architettonico e culturale dell'edificio.



- Coppi tradizionali
- Listelli porta coppi
- Tavolato in legno (2 cm)
- Isolante in pannelli in calcio silicato (7 cm)
- Tavolato in legno (2 cm)
- Travetti in legno (8x8 cm)
- Trave in legno (25x25 cm)
- Pannello di finitura esterno in legno (2 cm)
- Isolante in lana di roccia 90 kg/mc (4 cm)
- Isolante in lana di roccia 40 kg/mc (4 cm)
- Intercapedine impiantistica (7.5 cm)
- Parete in legno X-Lam (10 cm)
- Pannello di finitura interno in legno (1.5 cm)
- Parapetto (h 1,10 cm)
- Pavimentazione in legno (10 cm)
- Tavolato in legno di abete grezzo (20 mm)
- Sottofondo a Secco, granulare in argilla e listelli di contenimento in legno (5 cm)
- Telo freno vapore (0.02 cm)
- Tavolati in legno (3 cm)
- Travi portanti solaio (20x20 cm)
- Muratura esistente a vista in filari di mattoni e pietra (circa 70 cm)
- Rasatura armata traspirante (0.5 cm)
- Pannello isolante in calcio silicato naturale (7 cm)
- Finitura in calce traspirante (1 cm)
- Finestra in legno
- Porta in legno
- Porta finestra in legno
- Ringhiera originale in ferro battuto
- Trave in legno (20x20 cm)
- Muratura esistente in filari di mattoni e pietra (circa 70 cm)
- Architrave (25 cm)
- Finestra in legno
- Porta in legno
- Pavimentazione (2 cm)
- Pavimentazione (2 cm)
- Tavolato in legno di abete grezzo (2 cm)
- Sottofondo a Secco, granulare in argilla e listelli di contenimento in legno (5 cm)
- Tavolato in legno (3 cm)
- Trave in legno (20x20 cm)
- Volta a botte (s 5.5 cm)
- Infonaco (1 cm)
- Volta a vela in mattoni (s 12 cm)
- Finestra in legno
- Finitura in calce traspirante (1 cm)
- Muratura esistente in filari di mattoni e pietra (circa 70 cm)
- Rasatura armata traspirante (0.5 cm)
- Pannello isolante in calcio silicato naturale (7 cm)
- Architrave
- Porta in legno (4 cm)
- Isolante ad alta densità
- Getto in cls rasato (10 cm)
- Massetto (4 cm)
- Massetto impiantistico (8 cm)
- Barriera al vapore (0.02 cm)
- Isolamento termico (5 cm)
- Getto in cls
- Vespajo aerato in polipropilene (40 x 40 cm)
- Barriera anti-umidità (0.02 cm)
- Getto di pulizia (10 cm)
- Massetto di pendenza (1%)
- Fondazione in mattoni (0.02 cm)
- Fondazione in materiale lapideo (0.02 cm)
- Terra



12

Conclusioni



Conclusioni

In questa tesi abbiamo affrontato il complesso tema della rigenerazione urbana e architettonica dell'ex caserma Mameli, con l'obiettivo di restituire a queste importanti testimonianze storiche una nuova vitalità funzionale, culturale e sociale. Il lavoro si è articolato su più livelli di analisi e progettazione, integrando fonti storiche d'archivio, documentazione cartografica, studi tecnici e considerazioni di carattere contemporaneo, al fine di costruire un progetto che fosse in grado di rispettare la memoria storica del luogo, ma anche di rispondere alle esigenze attuali e future della città.

La ricostruzione storica, realizzata grazie all'attento studio di documenti e mappe storiche, ha permesso di comprendere l'evoluzione delle strutture della caserma Mameli, così come il loro ruolo nel tessuto urbano di Casale Monferrato dal XVIII secolo ad oggi. In particolare, l'analisi delle fortificazioni, delle trasformazioni edilizie e delle diverse funzioni insediate negli edifici ha fornito un quadro articolato e puntuale che ha guidato le scelte progettuali. Questo approccio storico-critico ha costituito la base imprescindibile per sviluppare un intervento architettonico rispettoso e coerente con il patrimonio esistente.

Dal punto di vista progettuale, la sfida principale è stata quella di conciliare la conservazione degli elementi storici e architettonici significativi con le necessità di un utilizzo moderno e multifunzionale degli spazi. Il progetto ha previsto, infatti, la trasformazione dell'ex caserma Mameli in un complesso che ospita funzioni diverse, come attività commerciali, aree di coworking, strutture ricettive, soluzioni abitative e spazi di socialità pubblica. Questa scelta mira a creare un polo dinamico e attrattivo, in grado di stimolare nuove forme di vita urbana e di rafforzare l'identità culturale e sociale di Casale Monferrato.

Particolare attenzione è stata dedicata agli

aspetti tecnici e ambientali, con l'introduzione di soluzioni sostenibili e innovative, quali l'adozione di un cappotto interno compatibile con le caratteristiche storiche dell'edificio e il miglioramento delle prestazioni energetiche. Questi interventi si inseriscono in un'ottica di sostenibilità ambientale che oggi rappresenta un elemento imprescindibile nella progettazione architettonica, soprattutto in contesti di recupero di edifici storici, dove il rispetto delle caratteristiche materiche e strutturali deve integrarsi con l'efficienza energetica e la riduzione dell'impatto ambientale.

L'analisi delle fonti giornalistiche, delle delibere comunali e dei documenti istituzionali ha inoltre permesso di collocare il progetto all'interno di un quadro amministrativo e politico più ampio, fatto di negoziazioni, aste pubbliche, permuta e collaborazioni tra enti. Questo contesto ha evidenziato le complesse dinamiche di valorizzazione del patrimonio pubblico, sottolineando il ruolo cruciale dell'architettura non solo come disciplina tecnica, ma anche come fattore di sviluppo economico, rigenerazione urbana e coesione sociale.

Il lavoro ha messo in luce come la rigenerazione dell'ex caserma Mameli possa rappresentare un modello di riferimento per interventi simili su edifici militari dismessi, capaci di trasformarsi in nuove risorse urbane in grado di rispondere alle sfide contemporanee, tra cui la crisi del tessuto urbano tradizionale, la necessità di spazi inclusivi e flessibili, e la valorizzazione della memoria storica come fattore di identità collettiva.

Infine, abbiamo voluto sottolineare l'importanza di un approccio multidisciplinare, che integra storia, architettura, urbanistica, conservazione e sostenibilità, e che riconosce la centralità del progetto come processo dialogico tra passato e futuro, tra tutela e innovazione. Solo attraverso una visione complessiva e integrata è possibile garantire interventi che siano realmente efficaci, duraturi e significativi per la comunità.

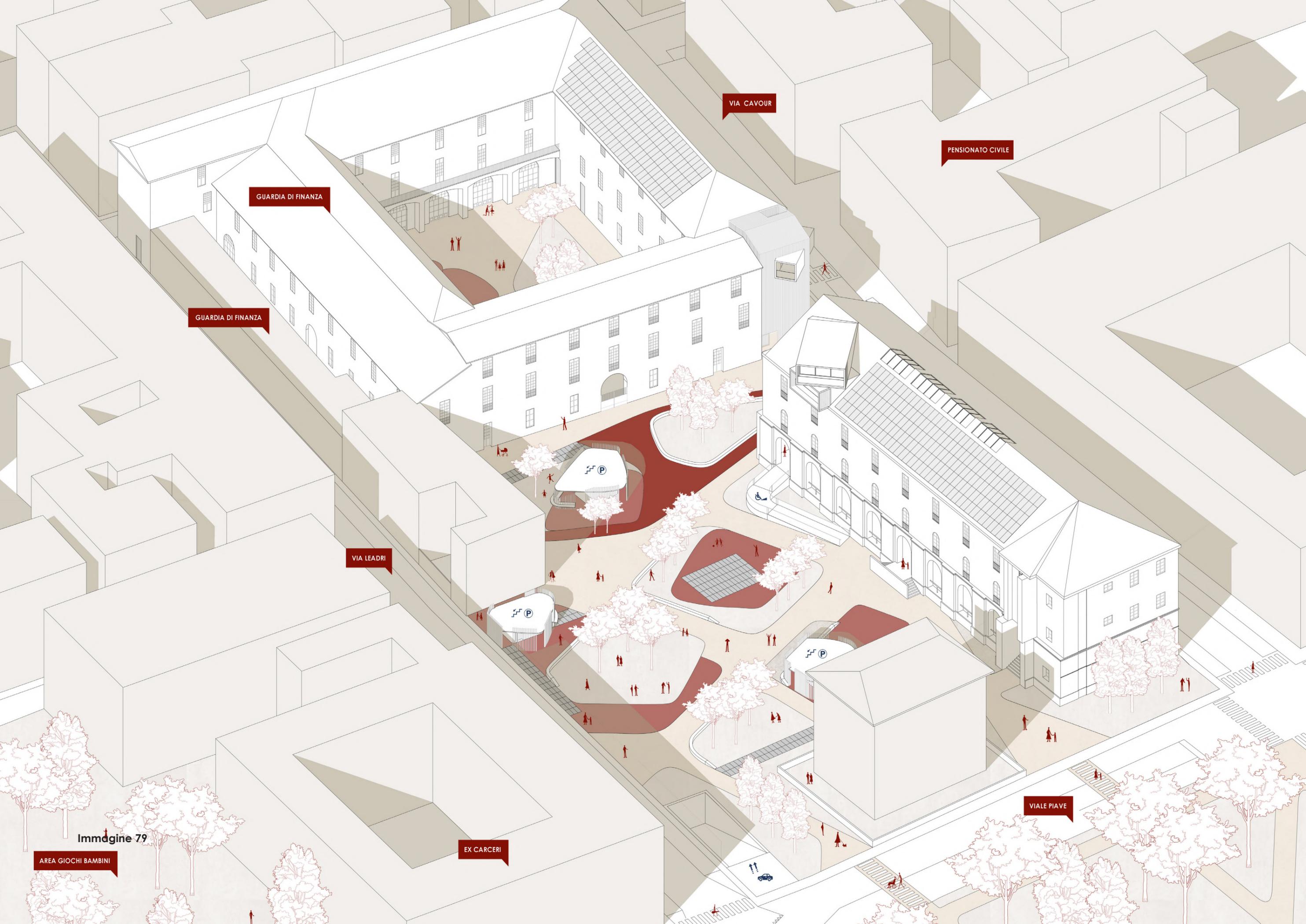
In conclusione, il lavoro svolto rappresenta un contributo originale e significativo alla conoscenza e alla progettazione del patrimonio storico di Casale Monferrato, con particolare attenzione all'ex caserma Mameli e al contesto urbano in cui essa si inserisce. Nel corso di questo percorso, ci siamo profondamente legate al tema, sviluppando non solo competenze tecniche e progettuali, ma anche un legame emotivo con il complesso e con la città stessa. Lavorare su questo edificio e sul suo contesto storico ci ha offerto l'opportunità di riflettere sul valore della memoria, della conservazione e della rigenerazione urbana, aspetti fondamentali per restituire dignità e vitalità ai luoghi che costituiscono l'identità di Casale Monferrato.

Abbiamo visto la possibilità di intervenire su questo complesso non solo come un esercizio accademico, ma come una sorta di dono alla città: un progetto pensato con cura e passione, che aspira a essere un contributo concreto per il futuro di Casale. La speranza è che l'ex caserma Mameli possa tornare a vivere, non più come un semplice edificio dismesso, ma come un luogo vivo, integrato nel tessuto urbano, capace di offrire spazi funzionali e aperti alla comunità, e di rappresentare un punto di riferimento significativo sia dal punto di vista culturale che sociale.

Ci auguriamo che questo lavoro possa essere uno stimolo e un invito per chi, a vario titolo, ha la possibilità di investire e impegnarsi nel rilancio di questo patrimonio. La qualità e la cura con cui abbiamo sviluppato il progetto riflettono l'impegno e la dedizione con cui abbiamo affrontato ogni aspetto, dalla ricerca storica alla progettazione architettonica, fino all'analisi delle potenzialità future. Sarebbe per noi motivo di grande soddisfazione se questo lavoro potesse contribuire concretamente a fare della ex caserma un luogo rigenerato, capace di rispondere alle esigenze contemporanee e di valorizzare l'identità storica e culturale di Casale Monferrato.

In definitiva, il progetto si configura come una

proposta che unisce rispetto per il passato e visione per il futuro, con l'obiettivo di trasformare un luogo simbolico in un'opportunità di rinascita urbana e sociale. Riteniamo che la rigenerazione di spazi storici come questo sia fondamentale per mantenere viva la memoria collettiva e per costruire città più sostenibili, accoglienti e dinamiche. Auspichiamo quindi che qualcuno voglia accogliere questa sfida, prendendo ispirazione dal lavoro svolto in questi mesi per portare avanti un processo di valorizzazione che possa fare davvero la differenza per Casale Monferrato e per chi la vive.



VIA CAVOUR

PENSIONATO CIVILE

GUARDIA DI FINANZA

GUARDIA DI FINANZA

VIA LEADRI

EX CARCERI

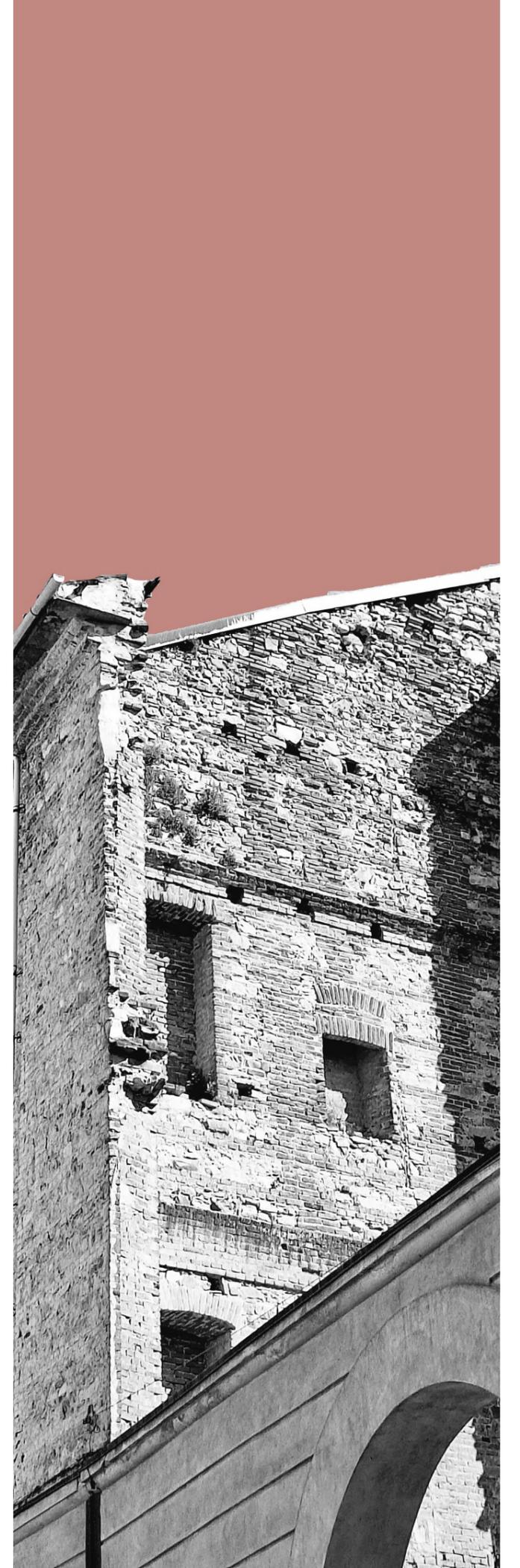
VIALE PIAVE

Immagine 79

AREA GIOCHI BAMBINI

13

Bibliografia e sitografia



Bibliografia

Roggero, D., A. Castelli, *Casale: Immagine di una città*, Casale Monferrato, Piemme, 1986.

I. Grinoglio, *Casale Monferrato*, Villanova Monferrato, Media Editrice, 1983.

G. De Conti, *Ritratto della città di Casale Monferrato*, Milano, 1966.

G.A. De Morani, *Memorie Istoriche della Città, e della Chiesa di Casale Monferrato raccolte*, Biblioteca Civica di Casale, 1795.

Ramondetti, Leonardo. "Il riuso delle aree militari dismesse: riflessioni sulla specificità delle caserme." Milano: Franco Angeli, 2005.

Lazzarina, Federica e Francesca Gastaldi. "Rigenerare le aree militari dismesse: prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia e Spagna; un incontro internazionale." Torino: Politecnica, 2005.

Pansa Gianpaolo, *Poco o niente. Eravamo poveri. Torneremo poveri*, Milano, Rizzoli, 2013.

Gian Mario Rossino, "Per una lettura ragionata delle iniziative dell'Associazione Il Cemento," in *La riconversione del patrimonio industriale: il caso del territorio casalese nella prospettiva italiana ed europea*, a cura di Manuel Ramello, Firenze: Altralinea Edizioni Srl, 2013.

Roberto Livraghi e Giancarlo Subbrero, "Le origini del sistema industriale del cemento casalese (1873-1940)," in *La riconversione del patrimonio industriale: il caso del territorio casalese nella prospettiva italiana ed europea*, a cura di Manuel Ramello, Firenze: Altralinea Edizioni Srl, 2013.

Davico, Piera. *I complessi militari: un patrimonio nel disegno dell'architettura e della città di Torino*. In *Storia dell'urbanistica. Gli spazi dei militari e l'urbanistica della*

città. L'Italia del nord-ovest (1815-1918), n. 10/2018, 245–286. Roma: Edizioni Kappa, 2018.

Donatella Rita Forino, Pasqualino Iannotti, e Paolo Mellano. *Il riuso delle aree militari in Italia: esperienze di ricerca e didattica per le caserme di Bolzano e Cagliari*. Torino: Edizione Arcadia Ricerche Srl, 2019.

Tesi di Laurea

Ettore Bellingeri e Marcella Novella, *Demanio militare e struttura urbana in Casale Monferrato nell'Ottocento e nel primo Novecento*, Tesi di Laurea, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, A.A. 1980-1981.

Claudia Rovero, Valeria Tralli, Paolo Castelnovi e Gemma Sirchia, *Riqualificazione urbana a Casale Monferrato: il complesso della caserma "Nino Bixio"*, Politecnico di Torino, tesi di laurea, 2008–09.

Sitografia

Comune di Casale Monferrato, Ex Caserma Mameli, Comune di Casale Monferrato. <https://www.comune.casale-monferrato.al.it/immobiliin vetrina/mameli2>

Comune di Casale Monferrato, Ex Caserma Mameli – Maddalena vecchia, Comune di Casale Monferrato. <https://www.comune.casale-monferrato.al.it/immobiliin vetrina/mameli1>

Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), *Bilancio demografico mensile e popolazione residente per mese, anno 2024*. Roma: ISTAT, 2024. <https://demo.istat.it/app/?a=2024&i=D7B>

Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, *Sito di interesse nazionale di Casale Monferrato*, <https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/sin-11/>

Protezione Civile. Classificazione sismica delle regioni italiane. Versione archiviata del 18 aprile 2009. https://web.archive.org/web/20090418213631/http://www.protezionecivile.it/cms/attach/editor/Classificazione2006_perRegione.pdf

Servizio Geologico d'Italia. Carta Geologica d'Italia. Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA). <https://www.isprambiente.gov.it>

Wikipedia. "Casale Monferrato." Wikipedia, L'enciclopedia libera. Ultima modifica 13 luglio 2025. https://it.wikipedia.org/wiki/Casale_Monferrato

Wikipedia. "Casale Monferrato – Geografia fisica." Wikipedia, L'enciclopedia libera. https://it.wikipedia.org/wiki/Casale_Monferrato#Geografia_fisica

Wikipedia. "Casale Monferrato – Idrografia." Wikipedia, L'enciclopedia libera. Ultima modifica 13 luglio 2025. https://it.wikipedia.org/wiki/Casale_Monferrato#Idrografia

Wikipedia. "Casale Monferrato – Infrastrutture e trasporti." Wikipedia, L'enciclopedia libera. Ultima modifica il 6 aprile 2025. https://it.wikipedia.org/wiki/Casale_Monferrato#Infrastrutture_e_trasporti

Zamburlin, Devis. "Mappa del Monferrato." Devis Zamburlin – Blog, accesso 13 luglio 2025. <https://www.deviszamburlin.it/category/mappa-del-monferrato/>

Protezione Civile. Classificazione sismica delle regioni italiane. Versione archiviata del 18 aprile 2009. https://web.archive.org/web/20090418213631/http://www.protezionecivile.it/cms/attach/editor/Classificazione2006_perRegione.pdf

Treccani – Enciclopedia Italiana, Eternit, <https://www.treccani.it/enciclopedia/eternit/>.

Wikipedia, Parco Eternit, https://it.wikipedia.org/wiki/Parco_Eternit

Exindustria, Paraboloide di Casale Monferrato, <https://www.exindustria.it/project/paraboloide-casale/>

Città di Casale Monferrato, Pala Fiere Riccardo Coppo, <https://comune.casale-monferrato.al.it/vivere-il-comune/luoghi/palafiere-riccardo-coppo/>

Buzzi Unicem S.r.l., <https://www.buzziunicem.it/>.

Città di Casale Monferrato, "Vinicoltura," sezione "Le specialità enogastronomiche," <https://comune.casale-monferrato.al.it/vivere-il-comune/vivere-casale-monferrato/eventi-cultura-turismo/le-specialita-enogastronomiche/vinicoltura/>

Portale Bonifiche Siti Contaminati del Ministero della Transizione Ecologica (MiTE), sezione dedicata ai Siti di Interesse Nazionale (SIN) – SIN 11, <https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/sin-11/>

Legambiente, Eco giustizia subito, in nome del popolo inquinato, https://www.legambiente.it/wp-content/uploads/2024/12/EG24_01_scheda-Casale-Monferrato.pdf

Articoli di giornale

Roberto Coaloa, "Piemonte Industria. Il contributo di Buzzi, Cerutti, Victoria," Il Monferrato, 12 settembre 2007, https://www.ilmonferrato.it/articolo/vdEj_lhVdk-BlnrntsEsg/piemonte-industria-il-contributo-di-buzzi-cerutti-victoria.

Art 1_ Redazione Oggi Cronaca, "Casale Monferrato: in Consiglio al via il progetto per la caserma dei Carabinieri.", 11 dicembre 2013, <https://www.oggiacronaca.it/2013/12/casale-monferrato-in-consiglio-al-via-il-progetto-per-la-caserma-dei-carabinieri/>

Art 2_ Redazione Oggi Cronaca, "Casale Monferrato: siglato l'atto col Demanio per acquisire l'ex caserma Mameli.", 23 dicembre 2013, <https://www.oggi-cronaca.it/2013/12/casale-monferrato-siglato-latto-col-demanio-per-acquisire-lex-caserma-mameli/>

Art 3_ Redazione Il Piccolo, "A Demezzi le chiavi della caserma Mameli.", 27 marzo 2014 <https://www.ilpiccolo.net/2014/03/27/a-demezzi-le-chiavi-della-caserma-mameli/>

Art 4_ Redazione Casale News, "Nuova caserma dei carabinieri, firmato il protocollo d'intesa con il Demanio.", 9 aprile 2013. <https://www.casalenews.it/attualita/nuova-caserma-dei-carabinieri-firmato-il-protocollo-dintesa-con-il-demanio-16896.html>

Art 5_ Redazione ANCI. n.d. "Casale Monferrato – Agenzia del Demanio e Comune firmano permuta per razionalizzare e valorizzare tre immobili pubblici.", 7 gennaio 2014. <https://www.anci.it/casale-monferrato-agenzia-del-demanio-e-comune-firmano-permuta-per-razionalizzare-e-valorizzare-tre-immobili-pubblici/>

Claudio Bressani, Nessun interessato, vanno deserte le aste per le ex caserme di Novara, La Stampa del 26 Novembre 2019.

Art 6_ Redazione Il Monferrato.it, Rollino, P. L., "Maddalena Nuova, indirizzi per acquisire l'ex caserma.", 10 maggio 2021, <https://www.ilmonferrato.it/articolo/EKUevfmjd0-IsUkw7DcNOg/maddalena-nuova-indirizzi-per-acquisire-l-ex-caserma>

Redazione CasaleNews, Una nuova vita per le ex carceri di via Leardi, Casale Monferrato, 21 maggio 2022. <https://www.casalenews.it/attualita/una-nuova-vita-per-le-ex-carceri-di-via-leardi-45590.html>

Art 7_ Redazione ANSA, "All'asta la caserma Mameli di Casale Monferrato.", ANSA Piemonte, 15 novembre 2023,

https://www.ansa.it/piemonte/notizie/2023/11/15/allasta-la-caserma-mameli-di-casale-monferrato_b73a1bd7-40a6-4540-bcb1-4d1390b5018e.html

Art 8_ Redazione Radio Gold, "All'asta la Caserma Mameli di Casale Monferrato.", 15 novembre 2023. <https://radiogold.it/news-alessandria/359136-ex-caserma-mameli-casale-monferrato-asta/>

Art 9_ Redazione La Vita Casalese, "Ex Caserma Mameli: bandita l'asta.", 16 novembre 2023. <https://www.vitacasalese.it/ex-caserma-mameli-bandita-asta>

Art 10_ Redazione Prima Alessandria, "Tutto pronto per l'alienazione della ex Caserma 'Mameli' a Casale Monferrato.", 18 novembre 2023, <https://primaalessandria.it/attualita/tutto-pronto-per-lalienazione-della-ex-caserma-mameli-a-casale-monferrato/>

Art 11_ Redazione Il Monferrato, Rollino, P. L., "Degrado ex Caserma Mameli: occorre una vendita rapida.", 29 luglio 2023, <https://www.ilmonferrato.it/articolo/LzbAJn6m7UqY9AgPLVVjQg/degrado-ex-caserma-mameli-occorre-una-vendita-rapida>

Art 12_ Redazione Il Monferrato, r.m., "Ex Caserma Mameli: bandita la nuova asta.", 4 agosto 2024, <https://www.ilmonferrato.it/articolo/GS3st5oCPUqiBJ2Rm3F3iw/ex-caserma-mameli-bandita-la-nuova-asta>

Art 13_ Redazione Prima Alessandria, "Ex caserma Mameli a Casale: bandita l'asta.", 20 febbraio 2024, <https://primaalessandria.it/attualita/ex-caserma-mameli-a-casale-bandita-asta/>

Art 14_ Redazione Casale News, "Cara giunta, siamo in attesa di sapere...", 25 febbraio 2024, <https://www.casalenews.it/politica/cara-giunta-siamo-in-attesa-di-sapere-50191.html>

Art 15_ Redazione Radio Gold, "Ex Caserma

Mameli di Casale: bandita l'asta.", 1 agosto 2024, <https://radiogold.it/news-alessandria/cronaca/367757-ex-caserma-mameli-casale-bandita-asta-partecipazione/>

Art 16_ Redazione Radio Gold, "*Ex Caserma Mameli di Casale: bandita la nuova asta.*", 1 agosto 2024, <https://radiogold.it/news-alessandria/382616-ex-caserma-mameli-casale-nuovo-bando-asta/>

Art 17_ Redazione La Vita Casalese, "*Ex Caserma Mameli: bandita la nuova asta.*", 1 agosto 2024, <https://www.vitacasalese.it/ex-caserma-mameli-bandita-la-nuova-asta>

Art 18_ Redazione La Stampa, Nebbia, F., "*Casale Monferrato, l'ex Caserma Mameli torna all'asta: ma ora vale meno di un terzo.*" La Stampa, 23 luglio 2024, https://www.lastampa.it/alessandria/2024/07/23/news/casale_monferrato_ex_caserma_mameli_asta-14498828/

Museo dell'Amianto a Casale Monferrato: ipotesi sempre più concreta, Casale Monferrato, Il piccolo, 14 novembre 2024, <https://www.casalenews.it/attualita/una-nuova-vita-per-le-ex-carceri-di-vialeardi-45590.html>

Cartografia

Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Dichiarazione delle fortificazioni di Casale Monferrato, 1763–1795. Milano: Biblioteca Ambrosiana. Torino: Politecnico di Torino.

Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Pianta della città di Casale Monferrato, 1763. Torino: Politecnico di Torino.

Biblioteca Civica di Casale. Pianta di Casale, 1820–1830. Originale e copia dell'originale. Casale Monferrato.

Biblioteca Civica di Casale. Planimetria composta

della città di Casale Monferrato, 1840. Casale Monferrato. Carta 24631, unione delle tavole n. 13-14-18-19.

Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Pianta della città di Casale Monferrato, 1872. Torino: Politecnico di Torino.

Biblioteca Civica di Casale. Planimetria della città di Casale Monferrato, Genio Militare, 1881. Casale Monferrato. Carta 2B - C1.

Biblioteca Civica di Casale. Pianta regolare del regio quartiere della cavalleria, posto nella città di Casale, coll'indicazione dei fabbricati e sui coltivi attigui al medesimo, 1856. Casale Monferrato. Documento digitale ricevuto dall'ufficio tecnico del Comune di Casale Monferrato.

Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Pianta della città di Casale Monferrato. Torino: Politecnico di Torino, 1912.

Allegati_ tavole di progetto

- | | |
|--------|---|
| Tav. 1 | Luoghi di fulcro, piazze e aree verdi nel centro storico di Casale Monferrato |
| Tav. 2 | Fulcri esistenti e nuovi luoghi di aggregazione nel centro storico di Casale Monferrato |
| Tav. 3 | Percorsi narrativi tra gli elementi fondativi della città storica di Casale Monferrato |
| Tav. 4 | Offerta di parcheggi all'interno del centro storico di Casale Monferrato |
| Tav. 5 | Mobilità lenta all'interno del centro storico di Casale Monferrato: percorsi ciclabili e pedonali |
| Tav. 6 | Assonometria: azioni sul lotto |
| Tav. 7 | Masterplan dell'ex caserma Mameli e |

	sezioni territoriali
Tav. 8	Pianta piano interrato
Tav. 9	Pianta piano terra
Tav. 10	Pianta primo piano
Tav. 11	Pianta secondo piano
Tav. 12	Pianta sottotetto
Tav. 13	Sezione e prospetti
Tav. 14	Assonometria
Tav. 15	Sezione prospettica Maddalena Nuova
Tav. 16	Dettaglio tecnologico Maddalena Nuova_ Scala 1:50
Tav. 17	Dettaglio tecnologico del nuovo corpo scala Maddalena Vecchia_ Scala 1:50

Didascalie immagini:

CAPITOLO 1

Immagine 01_ Rielaborazione del processo evolutivo della Città di Casale Monferrato, immagini prese da Caselli, A., e D. Roggero. *Casale: Immagine di una città. Casale Monferrato*: Edizioni Piemme, 1986. Immagine a pag. 19, 27, 35, 45, 53.

Immagine 02_ Fotografia di Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Ex caserma Mameli*, 10 aprile 2025, archivio personale.

Immagini 03-04_ Fotografia della *Caserma Nino Bixio*, <https://fondoambiente.it/luoghi/caserma-nino-bixio?l=dc>.

Immagine 05_ Fotografia di Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Palafiere*, 10 aprile 2025, archivio personale.

Immagine 06_ Fotografia dell'*Ex carcere di Casale*,

<https://www.vitacasalese.it/le-carceri-settecentesche-tornano-alla-citta-sabato-21-la-consegna-delle-chiavi>.

Immagine 07_ Fotografia del *Parco Eternot*, https://www.tripadvisor.it/Attraction_Review-g194712-d11856165-Reviews-Parco_Eternot-Casale_Monferrato_Province_of_Alessandria_Piedmont.html.

Immagine 08_ Fotografia degli *Stabilimenti Eternit*; <https://www.collettiva.it/copertine/lavoro/amianto-in-italia-si-stimano-ancora-40-milioni-di-tonnellate-y9eoln33>.

Immagine 09_ Fotografia di Fabio Oggero, *Paraboloide*, <https://audis.it/sguardi-fotografici/restauro-e-riuso-del-paraboloide-di-fabio-oggero/>.

Immagine 10_ Fotografia di Fabio Oggero, *Ex stabilimento Fratelli Palli*, *Cementi Alta Italia*, <https://www.exindustria.it/project/area-ex-cai-cementi-alta-italia-progetto/>.

Immagine 11_ Linea del tempo, evoluzione cartografica

Immagine 12_ Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Pianta della città di Casale Monferrato, 1763. Torino: Politecnico di Torino.

Immagine 13_ Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Dichiarazione delle fortificazioni di Casale Monferrato, 1763–1795. Milano: Biblioteca Ambrosiana. Torino: Politecnico di Torino.

Immagine 14_ Biblioteca Civica di Casale. Pianta di Casale, 1820–1830. Originale e copia dell'originale. Casale Monferrato.

Immagine 15_ Biblioteca Civica di Casale. Planimetria composta della città di Casale Monferrato, 1840. Casale Monferrato. Carta 24631, unione delle tavole n. 13-14-18-19.

Immagine 16_ Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Pianta della città di Casale Monferrato, 1872. Torino: Politecnico di Torino.

Immagine 17_ Biblioteca Civica di Casale. Planimetria della città di Casale Monferrato, Genio Militare, 1881. Casale Monferrato. Carta 2B - C1.

Immagine 18_ Archivio di cartografia del Castello del Valentino. Pianta della città di Casale Monferrato. Torino: Politecnico di Torino, 1912.

Immagine 19_ Rielaborazione grafica inquadramento cartografico del Piemonte

Immagine 20_ Rielaborazione grafica inquadramento cartografico del Monferrato.

CAPITOLO 2

Immagine 21_ Evoluzione dell'impianto edilizio.

CAPITOLO 3

Immagine 22_ Impianto attuale del lotto dell'ex caserma Mameli.

Immagine 23_ Pianta delle coperture con coni ottici a sostegno del rilievo fotografico del contesto urbano.

Immagini 24_ Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Immagini del contesto urbano*, fotografie, 10 aprile 2025, archivio personale.

CAPITOLO 4

Immagine 25_ Rielaborazione grafica articoli di giornale anno 2013-14

Immagine 26_ Rielaborazione grafica articoli di giornale anno 2021

Immagine 27_ Rielaborazione grafica articoli di giornale anno 2023

Immagine 28_ Rielaborazione grafica articoli di giornale anno 2024

CAPITOLO 5

Immagine 29_ Pianta delle coperture con coni ottici a sostegno del rilievo fotografico della Maddalena Vecchia.

Immagini 30_ Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Immagini della Maddalena Vecchia*, fotografie, 10 aprile 2025, archivio personale.

Immagine 31_ Pianta delle coperture con coni ottici a sostegno del rilievo fotografico della Maddalena Nuova.

Immagini 32_ Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Immagini della Maddalena Nuova*, fotografie, 10 aprile 2025, archivio personale.

Immagine 33_ Pianta delle coperture con coni ottici a sostegno del rilievo fotografico dell'edificio A.

Immagini 34_ Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Immagini dell'edificio A*, fotografie, 10 aprile 2025, archivio personale.

Immagine 35_ Pianta delle coperture con coni ottici a sostegno del rilievo fotografico dell'edificio B.

Immagini 36_ Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Immagini dell'edificio B*, fotografie, 10 aprile 2025, archivio personale.

CAPITOLO 6

Immagini 37_ Comune di Casale Monferrato. Monastero della maddalena-Casale Monferrato. Presentazione, 10 ottobre 2013.

Immagini 38_ Planimetria del piano terra e piano primo della Maddalena Vecchia, data non reperibile, Ufficio tecnico del Comune di Casale Monferrato.

Immagine 39_ Planimetria del piano secondo piano della Maddalena Vecchia e pianta del piano terra della Maddalena Nuova e degli edifici su via Leardi e via Piave, data non reperibile, Ufficio tecnico del Comune di Casale Monferrato.

Immagine 40_ Planimetria del piano terra della Maddalena Vecchia.
Ridisegno dello stato di fatto su base planimetrica fornita dal Comune di Casale Monferrato.

Immagine 41_ Planimetria del primo piano della Maddalena Vecchia.
Ridisegno dello stato di fatto su base planimetrica fornita dal Comune di Casale Monferrato.

Immagine 42_ Planimetria del secondo piano della Maddalena Vecchia.
Ridisegno dello stato di fatto su base planimetrica fornita dal Comune di Casale Monferrato.

Immagine 43_ Planimetria del piano terra della Maddalena Nuova.
Ridisegno dello stato di fatto su base planimetrica fornita dal Comune di Casale Monferrato.

Immagine 44_ Planimetria del piano primo, secondo e sottotetto della Maddalena Nuova. Redisegno dello stato di fatto su base planimetrica fornita dal Comune di Casale Monferrato.

CAPITOLO 8

Immagine 45_ Estratto allegato 1_ Luoghi di fulcro, piazze e aree verdi nel centro storico di Casale Monferrato.

Immagine 46_ Estratto allegato 2_ Fulcri esistenti e nuovi luoghi di aggregazione nel centro storico di Casale Monferrato.

Immagine 47_ Estratto allegato 3_ Percorsi narrativi tra gli elementi fondativi della città storica di Casale Monferrato.

Immagine 48_ Estratto allegato 4_ Offerta di parcheggi all'interno del centro storico di Casale Monferrato

Immagine 49_ Estratto allegato 1_ Mobilità lenta all'interno del centro storico di Casale Monferrato: percorsi ciclabili e pedonali.

CAPITOLO 9

Immagine 50_ Assonometria, evoluzione delle azioni progettuali, prima azione: rigenerare.

Immagine 51_ Assonometria, evoluzione delle azioni progettuali, seconda azione: demolire.

Immagine 52_ Assonometria, evoluzione delle azioni progettuali, terza azione: inserire.

Immagine 53_ Assonometria, evoluzione delle azioni progettuali, quarta azione: aprire.

Immagine 54_ Assonometria, evoluzione delle azioni progettuali, quinta azione: rifunzionalizzare.

Immagine 55_ Assonometria, evoluzione delle azioni progettuali, sesta azione: condividere.

Immagini 56_ Gabriella Baudino e Sara Ferrero, *Rielaborazione grafica delle immagini del contesto urbano, primi spunti progettuali, fotografie*, 10 aprile 2025, archivio personale.

Immagine 57_ Estratto allegato 6_ Assonometria: azioni sul lotto

CAPITOLO 10

Immagine 58_ Rielaborazione logo Re:Live

Immagine 59_ Estratto allegato 8_ Sezione del parcheggio interrato

Immagine 60_ Estratto allegato 8_ Pianta del piano interrato, parcheggio e cantina Maddalena Vecchia

Immagine 61_ Estratto allegato 6_ Masterplan dell'ex caserma Mameli e sezioni territoriali, ridisegno del verde pubblico e della viabilità intorno al lotto.

Immagine 62_ Schema del verde e apertura del lotto verso l'esterno.

Immagini 63_ Render degli esterni Piazza Mameli

Immagine 64_ Estratto allegato 8_ Pianta del piano interrato Maddalena Vecchia.

Immagine 65_ Estratto allegato 9_ Pianta del piano terra Maddalena Vecchia.

Immagine 66_ Estratto allegato 10_ Pianta del primo piano Maddalena Vecchia.

Immagine 67_ Estratto allegato 11_ Pianta del secondo piano Maddalena Vecchia.

Immagine 68_ Render degli interni della Maddalena Vecchia.

Immagine 69_ Estratto allegato 9_ Pianta del piano terra Maddalena Nuova.

Immagine 70_ Estratto allegato 10_ Pianta del primo piano Maddalena Nuova.

Immagine 71_ Estratto allegato 11_ Pianta del secondo piano Maddalena Nuova.

Immagine 72_ Estratto allegato 12_ Pianta del terzo piano Maddalena Nuova.

Immagini 73_ Render degli interni della Maddalena Nuova.

Immagine 74_ Concept nuova scala Maddalena Vecchia.

Immagine 75_ Concept cannocchiale sulla copertura della Maddalena Nuova.

Immagine 76_ Estratto allegato 15_ Sezione prospettica Maddalena Nuova.

CAPITOLO 11

Immagine 77_ Estratto allegato 16_ Dettaglio tecnologico Maddalena Nuova.

Immagine 78_ Estratto allegato 17_ Dettaglio tecnologico corpo scala Maddalena Vecchia.

CAPITOLO 12

Immagine 79_ Estratto allegato 17_ Assonometria

14

Ringraziamenti



