

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI PROPOSTE DI INVESTIMENTO E GESTIONE DELLA CAVALLERIZZA

Premesse

Novi bella e sostenibile.

L'Amministrazione comunale di Novi Ligure ha intrapreso un percorso di rigenerazione urbana per aiutare la Città ad affrontare le trasformazioni economiche e sociali che ci troviamo di fronte, le sfide dei cambiamenti climatici, i rischi e le opportunità delle nuove tecnologie. L'obiettivo è quello di rendere Novi più sostenibile dal punto di vista ambientale e sociale, capace di valorizzare il proprio patrimonio e di generare nuove opportunità di vita e di lavoro.

Gli interventi si inseriscono in una visione di città complessiva e coerente che mira a:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e la manutenzione urbana;
- rendere più accessibili e connessi tra loro i luoghi della Città;
- promuovere bellezza, socialità e inclusione;
- favorire una transizione ecologica e digitale sostenibile;
- valorizzare il centro storico come cuore culturale e commerciale della Città.

Nel quadro di questa visione, sono in corso importanti opere pubbliche tra cui: la riqualificazione del Parco del Castello; il restauro dei Portici Vecchi; la riqualificazione di Corso Marengo; la nuova viabilità in Piazza XX Settembre; il nuovo Asilo nido all'ex Istituto Oneto; lo sviluppo del Piano urbano di mobilità sostenibile (PUMS) e del Piano di eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

La Cavallerizza: un luogo simbolo da rigenerare.

Il recupero della **Cavallerizza** si inserisce in questo quadro e ne rappresenta un tassello strategico. La Cavallerizza, edificio ottocentesco di pregio architettonico, sorge a ridosso di Piazza Pernigotti e costituisce uno dei più significativi esempi di architettura militare dell'Ottocento novese. Fu edificata negli ultimi decenni del XIX secolo, quando Novi Ligure accolse nuovi contingenti militari.-

L'edificio, inizialmente intitolato a Re Umberto I, fu completato nel 1878 anche grazie al finanziamento di 100.000 lire garantito dal deputato Edilio Raggio. La cavallerizza serviva i due squadroni presenti, mentre il prato antistante era utilizzato per l'addestramento, motivo per cui la zona è ancora ricordata come "Piazza del Maneggio". Nel 1882 il terreno antistante fu rialzato per lavori legati all'ampliamento di un opificio, creando il dislivello tuttora presente.

Nel 1889 i reparti di Cavalleria lasciarono Novi. Nei decenni successivi l'edificio fu adibito a diverse funzioni, prevalentemente legate al bestiame, con un uso discontinuo. Solo dopo la seconda guerra mondiale si decise di investire nuovamente sulla Cavallerizza, destinandola ad area mercatale.

Nel tempo, l'edificio ha subito modifiche significative, tra cui la chiusura delle arcate del prospetto nord, le superfetazioni degli anni '50 e, nel 2015, il crollo di due campate. Il manufatto oggi è caratterizzato da un unico ambiente di dimensioni pari a circa 20x50 metri ed è coperto da grandi capriate lignee del tipo "alla palladiana".

Il percorso di coprogettazione.

Negli ultimi anni il Comune ha avviato un articolato percorso di recupero. Il punto di partenza è stato un concorso di progettazione nazionale a due gradi, volto a raccogliere idee e visioni per la riqualificazione dell'intera area. Il concorso si è concluso nel marzo 2023 e ha visto come vincitore lo Studio di Architettura Scalabrino, cui è stata affidata la progettazione del recupero e la direzione dei lavori.

Il recupero della Cavallerizza è stato poi diviso in due lotti funzionali.

- Il lotto I, attualmente è in fase di completamento, comprende la messa in sicurezza dell'edificio anche attraverso opere di ristrutturazione e la demolizione dell'ex mercato ortofrutticolo, le cosiddette "vele"; l'intervento ha restituito alla Cavallerizza e all'area circostante la spazialità originaria, liberando le prospettive verso la Città e aprendo alla successiva fase di valorizzazione funzionale.
- Il lotto II, la cui progettazione esecutiva verrà definita all'esito del presente avviso, prevede la rifunzionalizzazione dell'edificio (1000 metri quadrati) e delle aree esterne (circa 3.000 mq). A tale scopo il Comune ha a disposizione 2,5 milioni a valere sulle risorse del Progetto Condiviso del Terzo Valico.

Anche al fine di supportare la progettazione del Lotto II, tra il 2024 e il 2025 si è svolto un ampio processo di partecipazione pubblica, con il coinvolgimento di cittadini, associazioni, commercianti, scuole e altri stakeholder attraverso focus group e workshop organizzati professionalmente, finalizzato a far emergere indirizzi progettuali ed esigenze pubbliche cui il recupero della Cavallerizza potrebbe dare risposta.

A valle del lungo percorso di coprogettazione, l'Amministrazione ha sviluppato le linee di indirizzo generali che dovranno caratterizzare le successive fasi di recupero: l'esigenza di raccordarlo agli obiettivi generali di rigenerazione urbana, la volontà di farne uno spazio vivo e presente nel tessuto sociale della Città, l'opportunità di coinvolgere un privato nella gestione per valorizzare la ricaduta positiva in termini di valore aggiunto economico e sociale.

Il presente avviso nasce da questa esigenza, con lo scopo di esplorare il perimetro e le caratteristiche di un potenziale interesse privato.

1. Finalità dell'avviso

Attraverso il presente avviso il Comune di Novi Ligure intende acquisire proposte di investimento con lo scopo di:

- far emergere possibili partner privati per la gestione della Cavallerizza o parte di essa.
- orientare la progettazione del Lotto II.

2. Invito agli operatori

Il Comune di Novi Ligure invita operatori privati (imprese, cooperative, enti del terzo settore e altri soggetti economici) a presentare proposte di investimento e manifestazioni di interesse per la realizzazione e la gestione di attività o servizi nell'area della Cavallerizza (di seguito "proposte").

Le proposte dovranno essere presentate secondo il modello allegato (o form online) e dovranno contenere almeno:

1. descrizione sintetica dell'intervento proposto;
2. indicazione degli spazi oggetto di interesse;
3. definizione del target cui si rivolge l'attività proposta;
4. indicazione relativa alla ricaduta pubblica positiva dell'intervento sulla comunità;
5. indicazione di massima relativa al modello di gestione economica.

3. Le linee di indirizzo per il recupero.

Dal percorso di coprogettazione è emersa una visione generalmente condivisa e coerente con la programmazione dell'Amministrazione rispetto agli obiettivi che il progetto di recupero deve darsi e alle caratteristiche che dovranno avere le attività ospitate dalla Cavallerizza. In particolare gli indirizzi vedono la Cavallerizza come un luogo:

- vivo e utilizzato in modo continuativo (non occasionale),
- accessibile idealmente da tutti i cittadini secondo uno spirito inclusivo;
- sede di attività tali da garantire che gli spazi siano ben curati e sicuri;
- capace di rappresentare un'occasione di sviluppo e valorizzazione del territorio, in sinergia con il tessuto commerciale, produttivo e dei servizi pubblici locali (scuole; uffici pubblici; ecc.);

Queste indicazioni costituiscono le linee guida generali per orientare le proposte oggetto di questo avviso.

4. Aree d'intervento

Le proposte oggetto dell'avviso potranno riguardare l'intero spazio della Cavallerizza o sue specifiche parti interne o esterne.

In tal senso si precisa che:

- l'immobile è soggetto a tutela dalla Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- la parte interna presenta uno spazio complessivo di 1.000 mq; a seconda delle esigenze tale spazio può essere esteso con un soppalco di altri 500 mq circa, o frazionato, ricavando spazi interni di metratura variabile;
- la parte esterna presenta una metratura complessiva di 3.000 mq circa; l'area presenta la necessità di tutelare il patrimonio arboreo esistente e, nell'ambito dell'intervento definitivo, prevedere una sistemazione capace di dialogare in modo efficace con le aree circostanti e coerente con il progetto di rigenerazione urbana.

Per le specifiche tecniche si rinvia alla scheda allegata al presente avviso.

5. Esiti

Le proposte verranno valutate dall'Amministrazione sulla base della coerenza complessiva con le finalità di rigenerazione urbana esposte nei documenti programmatori dell'amministrazione (e qui sinteticamente richiamate) e sulla sostenibilità economica.

I risultati del presente avviso non sono vincolanti. Le proposte ricevute serviranno quale base per ulteriori procedure selettive maggiormente specifiche nell'oggetto.

6. Scadenze e informazioni

Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate entro il 10 aprile 2026 inviando il modello di domanda allegato, debitamente compilato, all'attenzione del Settore Tecnico tramite posta elettronica certificata all'indirizzo:

protocollo@pec.comunenoviligure.it

In alternativa la domanda può essere consegnata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune (da lunedì a venerdì 8,30 – 12,00; lunedì e mercoledì 14,30 – 16,30).

Per informazioni o per sopralluoghi sull'area, è possibile scrivere a:

tecnicollpp@comune.noviligure.al.it