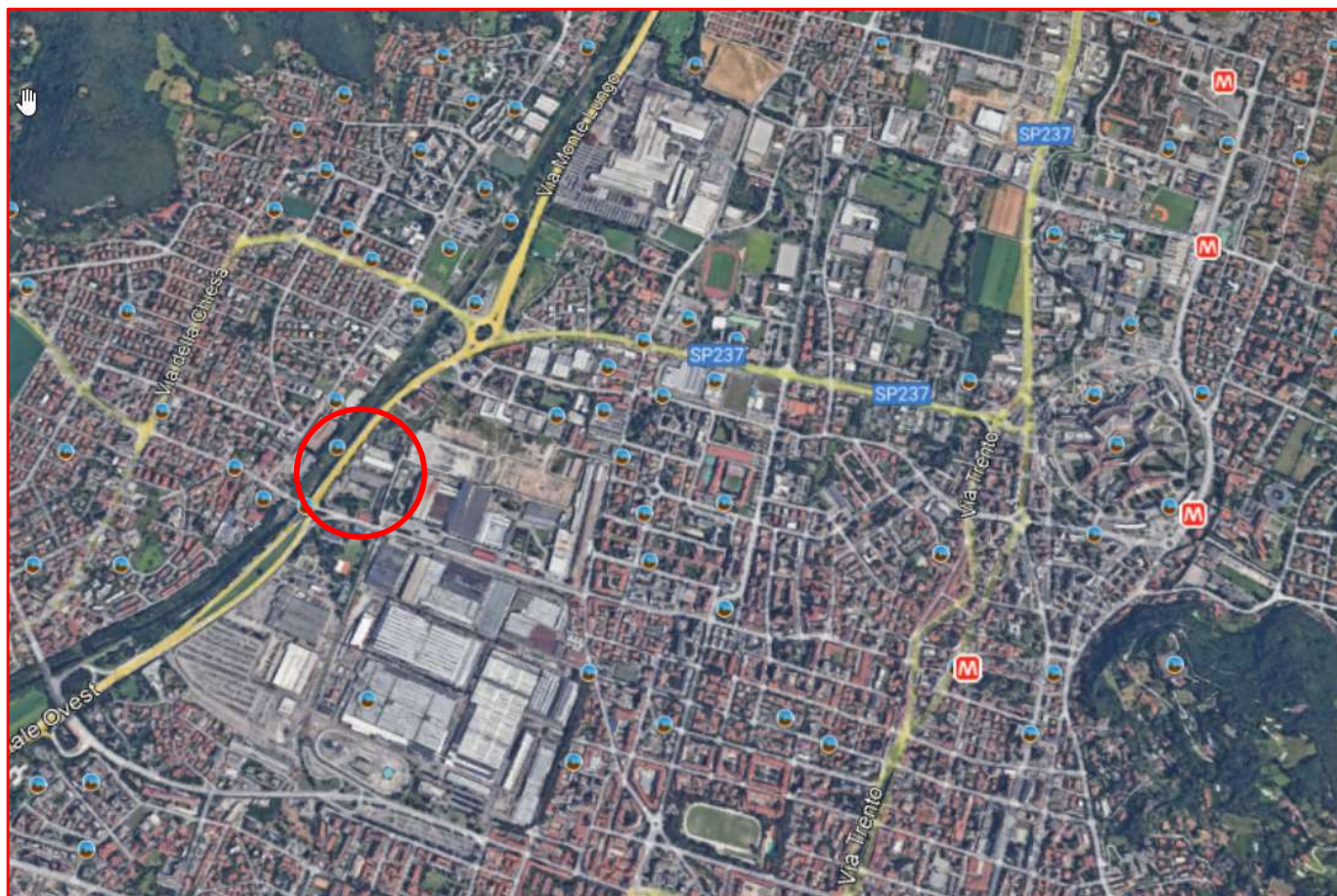


**Lombardia - Comune di Brescia
EX CASERMA ACHILLE PAPA
NUOVO POLO AMMINISTRATIVO**



AGENZIA DEL DEMANIO

L'AGENZIA DEL DEMANIO

L'Agenzia del Demanio è responsabile della gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato e amministra un portafoglio di circa 42 mila beni per un valore di 61 miliardi di euro. L'Agenzia promuove la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, in sinergia con le Istituzioni e gli Enti territoriali, individuando strategie e strumenti innovativi per attivare operazioni di rigenerazione urbana e incentivare la riqualificazione degli immobili pubblici sottoutilizzati o abbandonati. L'obiettivo è quello di massimizzare il valore dei beni assicurandone il corretto utilizzo e contribuire allo sviluppo del tessuto economico-produttivo, sociale e culturale del Paese. Per ridurre la spesa pubblica, l'Agenzia si occupa inoltre di ottimizzare e razionalizzare gli spazi utilizzati dalle amministrazioni pubbliche, riqualificando il patrimonio anche dal punto di vista della prevenzione del rischio sismico e dell'efficientamento energetico con l'obiettivo di ridurre i costi legati agli affitti passivi e alle spese di gestione e manutenzione.

Per incentivare il recupero dei beni non utilizzati e contribuire all'abbattimento del debito pubblico, l'Agenzia ha avviato per il triennio 2019-2021 un programma straordinario di dismissioni immobiliari, come previsto dalla Legge di Bilancio 2019.

In tema di federalismo demaniale, l'Agenzia sta completando il trasferimento gratuito degli immobili dello Stato richiesti dagli Enti Territoriali e promuove, con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, la valorizzazione di edifici di pregio storico-artistico grazie al federalismo culturale, sulla base di un progetto di recupero che ne garantisca la tutela, la salvaguardia e la conservazione.

Con poco più di 1.000 dipendenti l'Agenzia si articola in 17 direzioni territoriali e una direzione generale, con sede a Roma.



Cenni storici

Il Compendio di proprietà statale oggetto dell'intervento di valorizzazione è ubicato, in Brescia, via Oberdan 77 angolo via Franchi, nel quadrante nord est della città di caratterizzazione prevalentemente industriale in posizione strategica lungo i principali assi viari cittadini.

La Caserma Papa sorge in un'area golenale del fiume Mella, per salvaguardare i fabbricati dalle piene, tutta l'area è stata oggetto di riporti di terra (riempimenti) per un'altezza di circa 2m, ovvero l'attuale piano di spiccato dei fabbricati si trova circa 2m più in alto del piano di campagna originale registrato prima dei lavori.

Con la Convenzione sottoscritta in data 4 luglio 1929 fra Comune di Brescia e l'Amministrazione del Demanio dello Stato è stata formalizzata una permuta tra beni immobili comunali e statali. In quell'epoca è iniziata la costruzione del primo nucleo della Caserma Papa sede di un battaglione di carri armati.

Il progetto di massima è stato redatto dalla Direzione Generale del Genio Militare in data 27 aprile 1929 e il successivo progetto definitivo è stato completato dal comune di Brescia nell'ottobre 1929 con approvazione della Direzione Generale del Genio Militare.

I lavori sono iniziati nel 1930 e ultimati nel 1931. Un successivo ampliamento della caserma nell'area a nord del ricovero carri armati è stato avviato da parte dell'Ufficio Fortificazioni dell'Esercito immediatamente dopo il collaudo del primo nucleo nel 1935 per l'edificazione di un capannone tipo "Riva", con struttura modulare a telaio in calcestruzzo armato di due piani fuori terra, destinato ad officine e laboratori depositi al piano terra e aule e/o uffici al primo. Successivamente al 1950 la caserma è stata completata con la costruzione del villino per il comandante, del poligono di tiro ridotto con l'ampliamento e riforma dei piccoli fabbricati esistenti in adiacenza al muro lungo la via Oberdan. Sempre successivamente al 1950 sono state allestite strutture metalliche (tettoie) per il ricovero dei mezzi, la cui totalità è stata ad oggi smantellata.

Nell'angolo sud-ovest dell'area, in prossimità dell'incrocio fra le vie Attilio Franchi ed Oberdan, sorge la Palazzina Comando. da un punto di vista tipologico-distributivo il fabbricato è frutto della fusione di tre corpi di fabbrica: due "casermette" di tre piani fuori terra sono disposte in fregio alle due vie ed un corpo di fabbrica di pari altezza le raccorda. L'aggregazione tipologica di diversi modelli edilizi standard delle forze armate è leggibile a livello planivolumetrico. Le casermette laterali ciascuna con il proprio vano scala indipendente in origine ospitavano le camerate con i relativi servizi ai piani primo e secondo, mentre a piano terreno ospitavano ambienti di servizio e comuni. Esiste una sola porzione di interrato al di sotto di parte del corpo di fabbrica centrale ed era destinata ad ospitare caldaia e carbonaia.

Il nucleo originario della Caserma Papa è costituito, oltre che dalla Palazzina Comando, dai fabbricati costruiti tra il 1930 ed il 1931 lungo il perimetro del cortile di piazza d'armi: Refettorio e Ricovero carri il cui impianto originale è tuttora conservato o riconoscibile. Le aree scoperte erano quasi interamente pavimentate per la manovra e la sosta dei mezzi motorizzati e corazzati che erano ospitati nella caserma.

La dismissione all'uso militare è avvenuta nell'anno 2007.

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA E' PARI A mq 38,758.

SUPERFICIE LORDA TOTALE E' DI mq 16.923;





Vista aerea dello Stato di Fatto



RILIEVO FOTOGRAFICO
Per gentile concessione di BAMSphoto



View exterior of factory near to city center



View interior of factory with column



View interior of long hall with ceiling



View interior of staircase in factory



View interior of factory with doorway



View interior of factory with window



View exterior of factory



View interior of factory



Fasi temporali

Il progetto prevede la valorizzazione e recupero dell'intero complesso immobiliare per la riallocazione di amministrazioni dello Stato, quali Guardia di Finanza, Motorizzazione Civile e Agenzia delle Dogane e dei Monopoli.

L'operazione è iniziata con la stipula di un protocollo d'intesa sottoscritto tra l'Agenzia del Demanio, Guardia di Finanza e Comune di Brescia nel febbraio del 2017 con il duplice obiettivo di trasferire la GDF nell'ex Caserma Papa e ridurre i canoni di locazione passiva e riqualificare un compendio in disuso per restituirlo alla cittadinanza con una nuova funzione.

Successivamente dopo attente valutazioni è stato ampliato il regime di intervento allocando altre due amministrazioni dello Stato: Motorizzazione Civile e Agenzia delle Dogane e Monopoli. Si è giunti così a utilizzare l'intera superficie del compendio a fini pubblici e rifunzionalizzare l'intero comparto.

Sulla scorta di tale Protocollo, l'AGENZIA DEL DEMANIO ha realizzato internamente con proprio personale il Piano Attuativo e depositato al Comune di Brescia per l'approvazione in data MARZO 2018.

Dopo una lunga istruttoria, il parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia e l'approvazione della VAS, in data 08/07/2020 è stato approvato il Piano Attuativo con deliberazione della G.C. n. 330.

Successivamente all'approvazione del Piano e nello sviluppo della progettazione definitiva del compendio, svolta di concerto con l'Amministrazione comunale e i competenti uffici della Soprintendenza, è emersa la possibilità di apportare alcune modifiche migliorative planivolumetriche, nel totale rispetto delle previsioni urbanistiche del Piano attuativo approvato. Che tale modifica verrà approvata dalla G.C. in data 09/02/2022.

Attualmente è in corso la VERIFICA del Progetto Definitivo che verrà conclusa entro il prossimo mese di febbraio e sarà avviata la successiva fase di progettazione esecutiva.

L'obiettivo è quello di espletare la Gara d'appalto per i lavori entro la fine del 2022 e dare corso alle opere nel secondo trimestre del 2023.

L'intervento ha una durata stimata di mesi 35 mesi la cui conclusione è prevista nel 2026.

L'IMPORTO COMPLESSIVO DEL FINANZIAMENTO è DI CIRCA € 39.000.000,00

L'IMPORTO dei LAVORI risulta pari ad: € 26.000.000,00

Descrizione dell'operazione

Il progetto prevede la riqualificazione funzionale dell'intero complesso immobiliare per la riallocazione di amministrazioni dello Stato, quali: Guardia di Finanza (Comando, Nucleo P.T., Gruppo), Motorizzazione Civile e Agenzia delle Dogane e dei Monopoli. Il risparmio di spesa complessivo a fronte della chiusura di locazioni passive in immobili F.I.P. risulta pari a circa **€ 1.700.000,00**

L'intervento prevede il recupero edilizio di tre immobili esistenti poiché vincolati o oggetto di particolare interesse architettonico (Palazzina Comando, palazzina mensa e magazzino). Per i restanti fabbricati privi di significativi caratteri storici e architettonici o non compatibili con le nuove esigenze progettuali è prevista la demolizione. Verranno invece realizzati ulteriori nuovi edifici razionali ed efficienti atti a rispondere alle esigenze delle amministrazioni usuarie.

L'intervento prevede inoltre opere complementari al contesto quali piste ciclabili, marciapiedi e parcheggi pubblici a servizio dell'area e delle realtà limitrofe.

Obiettivi generali della progettazione

- ✓ Conservazione della memoria storica del sito e della sua funzione di Caserma militare.
- ✓ Miglioramento della connessione dell'area con il contesto urbano, integrando il disegno delle sistemazioni interne all'area con le opere di urbanizzazione esterne, al fine di rafforzare l'identità morfologica del tessuto urbano disaggregato e del suo margine per conferire unitarietà;
- ✓ coordinamento dello sviluppo dei due grandi comparti attigui (quello di proprietà Statale curato dall'Agenzia del Demanio e quello di Maf Logistics s.r.l.) in maniera coerente rispetto alle attese di rifunzionalizzazione e di rigenerazione urbana complessiva
- ✓ Restauro risanamento conservativo ed adeguamento normativo, dell'edificio storico denominato "Palazzina Comando" e edificio «Mensa» per l'insediamento della nuova sede del Comando Provinciale, del Nucleo e della Polizia Tributaria della Guardia di Finanza;
- ✓ Ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio Magazzino: esso fungerà principalmente da archivio al piano terra e uffici al piano primo dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e della Motorizzazione Civile ;
- ✓ realizzazione di nuovi volumi con funzione di front office, a servizio dell'Agenzia delle Dogane e della Motorizzazione Civile.
- ✓ Efficientamento energetico degli immobili esistenti con l'integrazione di impianti fotovoltaici, per la produzione di energia elettrica.
- ✓ Efficientamento degli edifici nuovi ed esistenti nell'ottica di un basso costo manutentivo nel tempo e l'utilizzo di materiali ecosostenibili
- ✓ Recupero e messa a dimora di verde con l'introduzione di nuove alberature nel comparto e al contorno al fine di migliorare il rapporto tra edificato e verde.
- ✓ Studio del traffico al fine di mitigare l'impatto veicolare dovuto al nuovo insediamento con le aree urbane circostanti urbanizzate, attraverso la realizzazione di svincoli, rotatorie ecc.
- ✓ Realizzazione di pista ciclabile di collegamento con quelle esistenti e/o previste in progetto dal Comune di Brescia al fine di una migliore sostenibilità ambientale legata alla mobilità.

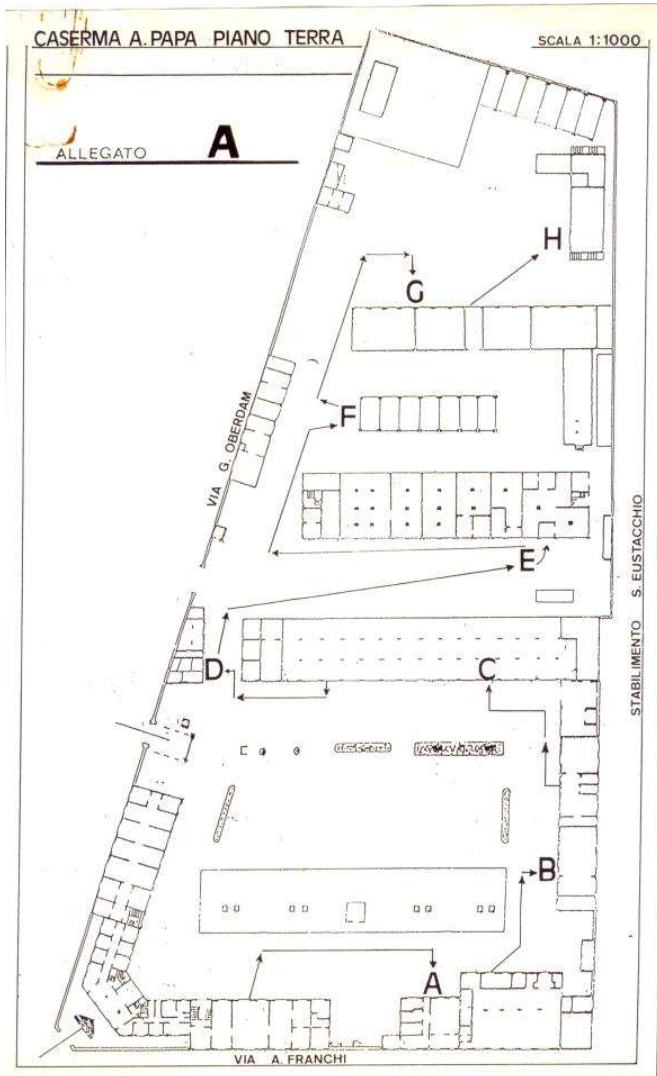
Tutto il progetto è stato realizzato secondo i principi di efficienza energetica ed ottimizzazione dei consumi.

Tutti gli edifici sono stati concepiti sia a livello architettonico che impiantistico per essere **Nzeb** ovvero ad "energia quasi zero", rientrano infatti nelle classi energetiche A4.

Il complesso sarà interamente allacciato alla rete di teleriscaldamento cittadina e produrrà complessivamente **120.000kW annuo da impianti a Fonti Energetiche Rinnovabili (fotovoltaico)**

MASTERPLAN GENERALE

STATO DI FATTO



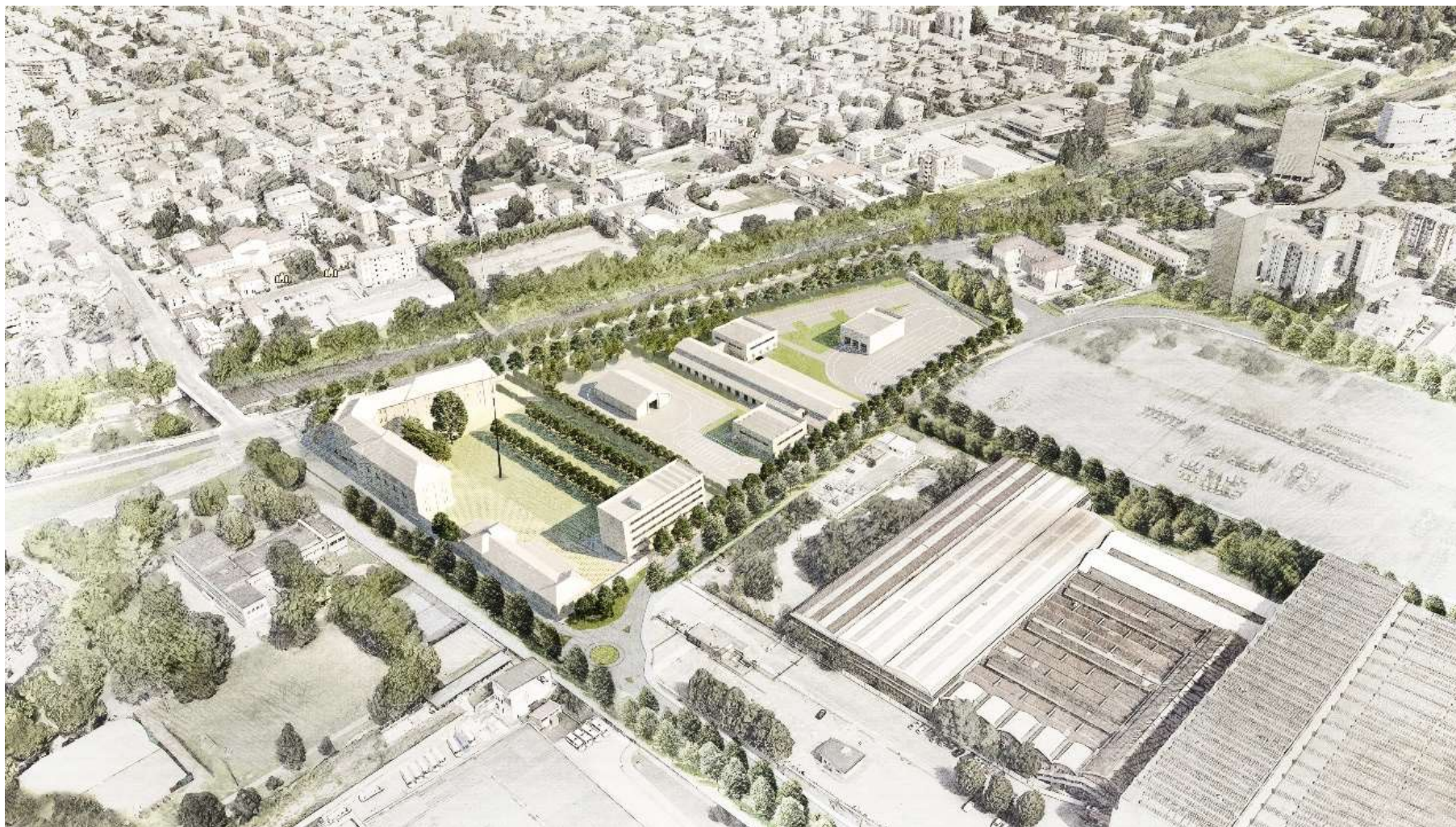
PROGETTO





Vista aerea dello Stato di Fatto





Rendering aereo dello Stato di Progetto





Rendering stato di progetto palazzina Comando



Rendering stato di progetto edificio Mensa e edificio Alloggi



Rendering stato di progetto nuova strada interno comparto