

Comune di Brescia

**Piano delle Regole (PR) - Progetto Speciale Area Centro : PRc3 EX CASERMA GNUTTI**

Piano Attuativo ai sensi dell'art.14 L.R. 12/2005 e dell'art.82 delle N.T.A.del PGT

**PROGETTO**

Relazione tecnica di progetto architettonico di conservazione

scala:

**COMMITTENTE :**

NIBOFIN srl \_ Casto (BS),Via Malpaga 82 \_ C.F. e Partita IVA 02917340982

Data: 27/03/2020  
Tavola

**PROGETTO ARCHITETTONICO E URBANISTICO :**

**BOSCHI+SERBOLI architetti associati**  
Via Oberdan 140\_25128 Brescia \_ P.IVA 03493050177  
Arch. Valeria Boschi  
Arch. Luigi Serboli



**AEGIS srl**  
Via Rodi 61\_25128 Brescia \_ P.IVA 03175310980  
Arch. Nicola Cantarelli  
Arch. Eugenio Saggiocca

**RT**

## \_aspetti architettonici e di conservazione

Il complesso edilizio, costituito ora dal grande edificio a pianta quadrangolare con cortile centrale, dalla chiesa e da piccoli volumi nel cortile verso i chioschi di S. Alessandro, racchiude i resti di precedenti costruzioni come sempre accade in aree di continua e successiva urbanizzazione.

Per quanto è ora visibile, le presenze storiche evidenti, vanno dal XIII secolo ai giorni nostri, in un susseguirsi di demolizioni, sovrapposizioni, adattamenti, che ne hanno determinato la complessità. Una complessità dovuta anche alle utilizzazioni che l'insieme ha dovuto affrontare nel tempo: residenza collettiva (convento per due ordini diversi, collegio), arsenale militare, comando militare, caserma, senza contare i danni per i bombardamenti e successiva ricostruzioni e l'abbandono finale.

La proposta di intervento ha tenuto presente quanto ogni periodo e ogni destinazione hanno depositato sulle murature e negli spazi degli edifici che ora formano l'insieme e ha previsto il mantenimento di tutte le tracce storiche che il tempo e le vicende hanno depositato compiendo però, doverosamente, alcune distinzioni non tanto in base al periodo storico di esecuzione che le aveva prodotte, quanto alla intenzionalità che questi segni avevano impresso ed alla loro incidenza nella definizione del prodotto finale giunto a noi.

Nella destinazione a residenza è stato mantenuto quanto derivava dalla successione storica dei volumi ormai storicamente definiti ed evidenziati. Non solo, anche tutti gli elementi significativi interni (scale, spazi architettonicamente certi, stucchi e decorazioni) vengono conservati nella loro integrità.

Si è prevista, invece, l'eliminazione di alcuni impropri adattamenti che le casualità, le disattenzioni o le necessità di utilizzazioni contingenti avevano apportato (pavimentazioni, rivestimenti murali, murature d'occasione) così come l'inopportuna, recente, tinteggiatura esterna prematuramente degradata.

Naturalmente, tutto quello che può emergere attraverso le opportune indagini dovrà essere mantenuto.

In due casi il progetto prevede interventi più consistenti di modifica: nella sostituzione del piano che in epoca recente venne sovrapposto al corpo principale dell'edificio e alla realizzazione dei posti auto utilizzando i corpi di fabbrica del cortile retrostante.

La sopraelevazione di un piano sul fronte principale del complesso venne realizzata in una datazione incerta, a cavallo tra il XIX e il XX secolo. Si tratta di un volume costruito sovrapponendo un parallelepipedo che sostituiva il tetto originario, un volume con modeste finestrate che avviliva le composte proporzioni architettoniche del palazzo. Si è ritenuto, nella proposta ora avanzata, di mantenere il piano diminuendone il volume, in modo da ripristinare le corrette proporzioni che l'edificio aveva nella sua configurazione storicizzata.

Abbassando il solaio dell'ultimo piano (di recente costruzione anch'esso) e con una più attenta soluzione progettuale viene restituita la giusta prospettiva da via Gezio Calini e da piazza Moretto.

Per quanto riguarda le piccole costruzioni del cortile, realizzate a più riprese come servizi vari (cucina, mensa, palestra) di epoca recente, probabilmente edificati o riedificati ad uso casermaggio si prevede l'utilizzo con destinazione a posti auto.

Gli interventi di demolizione interessano porzioni del complesso edilizio che non presentano segni particolari se non come memoria del periodo militare. Sarà possibile affidare il loro ricordo alla documentazione grafica e fotografica.

## \_aspetti generali del progetto

L'intervento interessa il recupero e il riutilizzo del fabbricato denominato Ex Caserma Gnutti in Via Crispi – Via Moretto.

Allo stato attuale l'immobile versa in condizioni di abbandono da circa dieci anni.

Nel 2010 il bene è stato ceduto dall'Agenzia del Demanio con atto trascritto a Brescia il 6 ottobre 2010 al n.4/268 n.23891.



Figura 1: Immagine Ex Caserma Gnutti

Il complesso si compone di :

1. un fabbricato principale costituito dall'unione di quattro corpi, che si sviluppano attorno a un cortile centrale con accesso da Via Crispi;
2. un agglomerato di fabbricati che sorgono in un secondo cortile di servizio;
3. una chiesa che si affaccia su un terzo cortile.

Dal 1804 al 2007 il complesso è stato destinato ad Arsenale, Caserma e Circolo ufficiali.

La proposta di progetto vuole recepire il valore dell'immobile per coniugare le nuove destinazioni richieste dalla committenza.

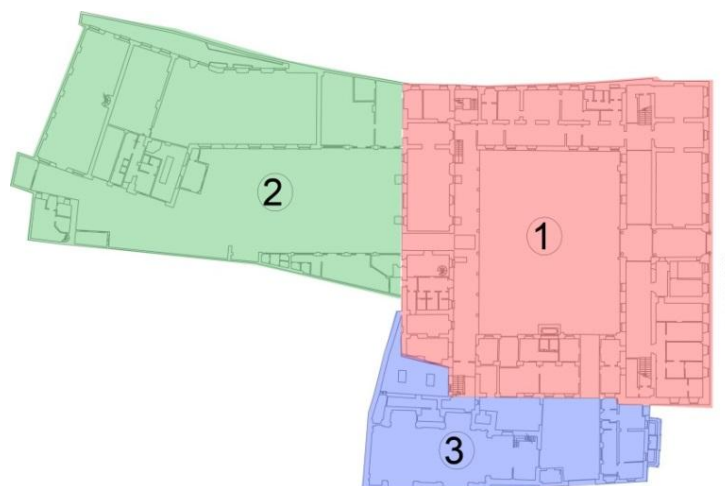


Figura 2: Pianta Stato di Fatto

## VALORE IMMOBILE

Per definire gli elementi che concorrono a costituire il valore documentale dell'immobile, il gruppo di progettazione ha acquisito:

1. la relazione storica messa a disposizione della committenza;
2. i documenti storici (catasti e immagini) e le pubblicazioni disponibili in archivio (Archivio di Stato - Biblioteca Queriniana);
3. gli esiti della campagna di indagine relativi ad intonaci, murature e orizzontamenti;
4. il decreto di vincolo.



Figura 3: Immagine Rascicotti 1559

I dati sono stati sovrapposti al rilievo geometrico, al rilievo materico e al rilievo dello stato di degrado.

Gli elementi, che caratterizzano l'impianto del fabbricato e che ne definiscono il valore documentale, saranno oggetto di massimizzazione dell'intervento di conservazione :

5. impianto tipologico;
6. elementi decorativi
7. elementi architettonici (galleria piano terra e portico piano terra);
8. impianto planimetrico dei singoli corpi che costituiscono l'impianto complessivo (muri perimetrali, muri di spina e corpi scala);
1. elementi lignei di copertura (corpo Nord e Ovest).



Figura 4: Tavole rilievo dello stato di degrado e dei materiali

## RICHIESTA DELLA COMMITTENZA

La volontà della committenza è quella di destinare l'immobile a funzioni prevalentemente residenziali o al servizio della residenza in particolare:

- il fabbricato principale sarà destinato ad appartamenti. Per accedere ai livelli sarà possibile utilizzare i corpi scala esistenti. Gli impianti ascensori saranno installati in spazi già compromessi. Le componenti impiantistiche utilizzeranno i cavedi e i passaggi individuati in fase di rilievo.
- Il cortile di servizio sarà destinato ai posti d'auto. Il corpo principale a Nord verrà destinato ad accogliere un sistema di parcheggi meccanizzato multipiano; l'edificio della Chiesa sarà oggetto di trattativa con il Comune



Figura 5 e 6: Elementi decorativi Piano Terra



Figura 7: Elementi lignei di copertura



Figura 8: Corpo Scale

## IN GENERALE

### 1. Impianto tipologico

L'impianto tipologico composto dalla successione delle tre corti, organizzate secondo un'organizzazione gerarchica non subirà alcuna trasformazione. Il progetto prevede di sottolineare il ruolo differente dei tre momenti con la destinazione residenziale per le corte principale, la destinazione a posti auto per la corte retrostante e la destinazione pubblica allo spazio antistante la chiesa. Non subirà alcuna modificazione neppure il rapporto con il contesto: sono confermati gli accessi pedonali e carrabili attualmente in essere.

### 2. elementi decorativi e architettonici

I principali elementi decorativi saranno oggetto di recupero e conservazione.

- le decorazioni dei soffitti al piano terra in corpo Est,
- la decorazione del pavimento nella zona dell'ingresso pedonale,
- la volta di copertura della galleria del corpo Nord,
- il sistema di colonne in marmo di Botticino che delimita il corpo Ovest (oggetto di recente intervento di bocciardatura)
- l'elemento architettonico del cornicione che chiude il fabbricato e unifica i quattro corpi di fabbrica del cortile principale
- gli elementi in marmo quali cornici, gradini e banchine delle finestre

### 3. impianto planimetrico dei singoli corpi che costituiscono l'impianto complessivo (muri perimetrali, muri di spina e corpi scala)

Il progetto prevede la conservazione e valorizzazione degli elementi che rappresentano il valore documentale dell'immobile.

- I prospetti, il loro ritmo e la loro partizione verrà conservata e ricomposta nei punti in cui gli interventi ne hanno allentato la lettura.
- Le murature centrali che caratterizzano tutti e quattro i fabbricati della corte principale.
- I collegamenti verticali rappresentati dai quattro corpi scala posizionati nei quattro angoli della corte principale. I vani ascensore sono stati individuando le posizioni meno invasive per la lettura dell'impianto.

### 4. elementi lignei di copertura (corpo Nord e Ovest)

Il progetto di utilizzo dei vani sottotetto dei corpi Nord e Ovest tiene conto della presenza dell'orditura primaria della struttura di copertura. Le capriate saranno conservate e rese visibili dalle unità abitative poste al piano secondo.

## ATTO DI VENDITA

**LUIGI ZAMPAGLIONE**  
NOTAIO  
Via Rinaldini 33 bis - 35076 VESTONE (BS)  
Tel. 0365 820823 - Fax 0365 820455  
Via Cefalonia, 70 25121 Brescia Tel. 030 2620842  
C.F. ZAMP LUIGI 02911 F838L - P. IVA 03441900170

**DR. LUIGI ZAMPAGLIONE**  
NOTAIO

Repertorio n. 89257 Raccolta n. 27213  
COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA  
L'anno duemiladieci, il giorno ventisette del mese di settembre  
(27.09.2010)  
In Brescia, nello studio all'ottavo piano in Via Cefalonia n. 70.  
Innanzi a me Dottor LUIGI ZAMPAGLIONE, Notaio in Vestone, iscritto  
presso il Collegio Notarile di Brescia,  
sono comparsi i signori:  
- **LOMBARDI STEFANO**, nato a Pisa il 17 luglio 1956,  
domiciliato per la carica a Milano Corso Monforte n. 32, il quale interviene  
al presente atto quale rappresentante volontario,  
nella sua qualità di Direttore della "FILIALE LOMBARDA" Sede di Milano  
della  
"AGENZIA DEL DEMANIO", con sede in Roma via Barberini n. 38,  
Ente Pubblico Economico ai sensi dell'art. 61 del Decreto Legislativo 30  
luglio 1999 n. 300 e successive modificazioni,  
codice fiscale 06340981007, sottoposto all'alta vigilanza del Ministero dell'  
Economia e delle Finanze, la cui attività è regolata dal predetto decreto  
legislativo 300/1999, dallo Statuto deliberato dal Comitato di Gestione dell'  
ente in data 30 ottobre 2008 (approvato dal Ministero dell'Economia e  
delle Finanze il 4 dicembre 2008 con nota n. 3 - 15879), pubblicato sulla  
Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 304 del 31 dicembre 2008,  
dal Regolamento di Amministrazione e di Contabilità deliberato dal Comitato  
di Gestione nella seduta in data 9 giugno 2010 e pubblicato nel Supplemento  
ordinario n. 200 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 194  
del 20 agosto 2010, dalle norme del Codice Civile e dalle altre  
leggi relative alle persone giuridiche private,  
in forza del Regolamento di Amministrazione e di Contabilità sopra citato  
che, previa sottoscrizione delle parti e di me Notaio, in copia si allega al  
presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale;  
nonché in forza dell'autorizzazione del Direttore dell'Area Operativa signor  
Paolo Maranca in data 23 settembre 2010 Prot. n. 2010/34270  
che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne  
parte integrante e sostanziale;  
si precisa che l'"AGENZIA DEL DEMANIO" agisce in nome e per conto del  
"DEMANIO DELLO STATO" con sede in Roma, Codice Fiscale  
80207790587,  
in forza di legge:  
- **NIBOLI ORLANDO**, nato a Casto (BS) il 7 giugno 1963, residente a Gardone  
Riviera (BS), in Via Brusada n. 43,  
il quale interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e  
legale rappresentante della società  
"NIBOFIN S.R.L." - società soggetta all'attività di direzione e controllo da  
parte della società "Fondital Group S.p.a." -  
con sede in Casto (BS) Via Malpaga n. 82,  
capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente  
versato,  
codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Brescia

REGISTRATO A SALO'  
il 6/10/2010  
al n. 951  
Serie IT  
Euro 398.00

TRASCritto A BRESCIA  
il 6/10/2010  
al n. 41268 R.G.  
al n. 23897 R.P.

ZAMPAGLIONE - FREDIANI - FERRARIO  
25124 BRESCIA - Via Cefalonia, 70 - Tel. 030 242842 - Fax 030 294270 - C.F. P. IVA 03116602088

Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

AGENZIA DEL DEMANIO  
Filiale Lombardia - Sede Milano  
18 GEN 2008

AGENZIA DEL DEMANIO  
Filiale di Milano  
Corso Monforte, 32  
20122 MILANO

Allegato n. 1  
al n. 89257/27213  
di repertorio Notajo Zampaglione

OGGETTO: BRESCIA - Immobile denominato "Ex Caserma Gnudi"  
Catasto fg. 138 - mappali 95 e 97 C.T.  
Catasto fg. 138 - mappali 1755/subb 1, 2, 3 C.F., 4364 C.F., 4418 C.F.  
Art. 57 D. Lgs. 42/2004 - Autorizzazione alla alienazione.

VISTO il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio;  
VISTA la richiesta del 19/09/2007 prot. 2007/24184, ricevuta il 24/09/2007, con la quale  
l'Agenzia del Demanio - Filiale Lombardia - ha chiesto l'autorizzazione alla alienazione del  
bene in oggetto, ai sensi del D.Lgs. 42/2004;  
VISTO il provvedimento di questa Direzione Regionale del 12/12/2007 con il quale si  
dichiara l'interesse storico artistico del bene specificato in oggetto;  
VALUTATA la destinazione d'uso in atto, visto il decreto ai sensi dell'art. 1 comma 263 della  
Legge 296/2006, adottato dal Ministero della Difesa d'intesa con l'Agenzia del Demanio in  
data 27/02/2007, visto il protocollo di intesa stipulato tra il Ministero dell'Economia e Finanze  
ed il Comune di Brescia in data 7 giugno 2007;

SI AUTORIZZA

l'alienazione dell'immobile in oggetto in quanto la stessa non ne pregiudica la conservazione  
o il pubblico godimento.

Le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri storico-artistici e tali da non recare danno alla  
sua conservazione saranno: attività socio-culturali, residenza, terziario.

Si comunica che, ai sensi dell'art. 57, comma 3, del D. Lgs. citato, qualsiasi intervento  
sull'immobile in oggetto dovrà essere subordinato ad autorizzazione rilasciata dalla  
Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia, ai sensi dell'art. 21 del  
D. Lgs. 42/2004.

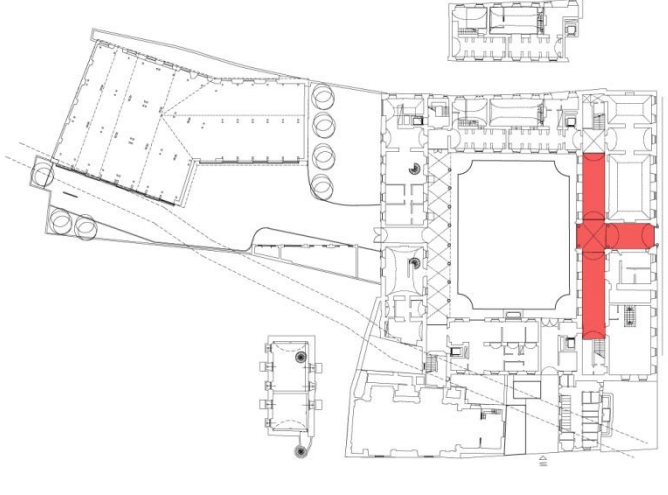
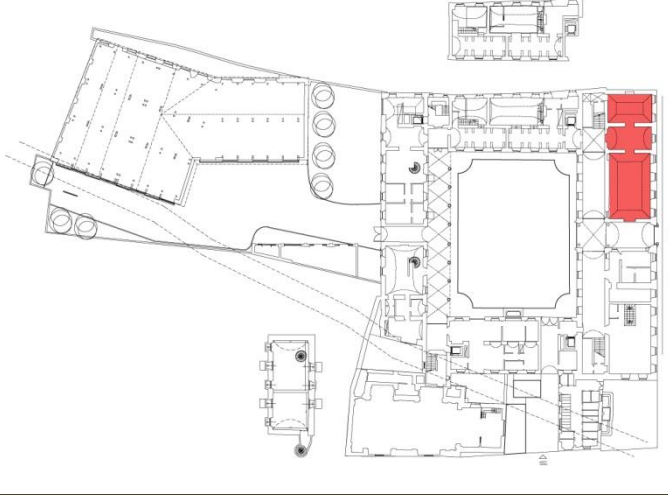
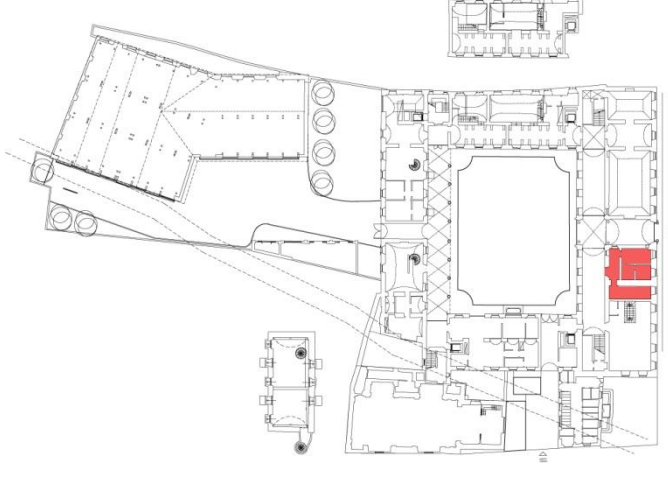
Ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. citato, l'ente proprietario dovrà inoltrare alla medesima  
Soprintendenza di settore la denuncia di trasferimento del bene.

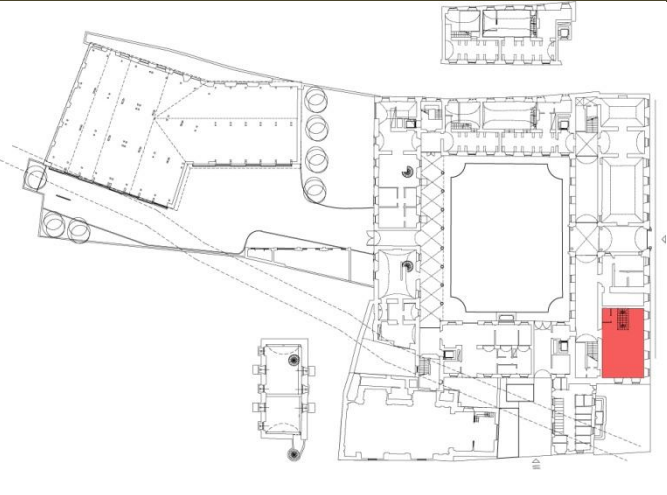

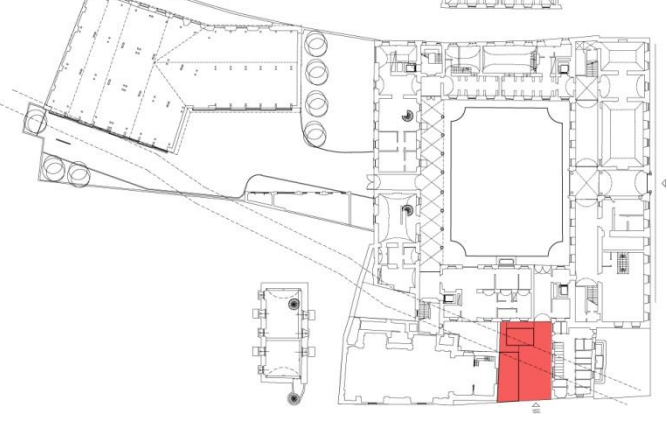
Si rammenta che il bene resta sottoposto alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004  
indipendentemente dai futuri passaggi di proprietà o detenzione del bene ed  
indipendentemente da modifiche della natura giuridica dei soggetti proprietari, ai sensi  
dell'art. 12, comma 9 del D. Lgs. citato.

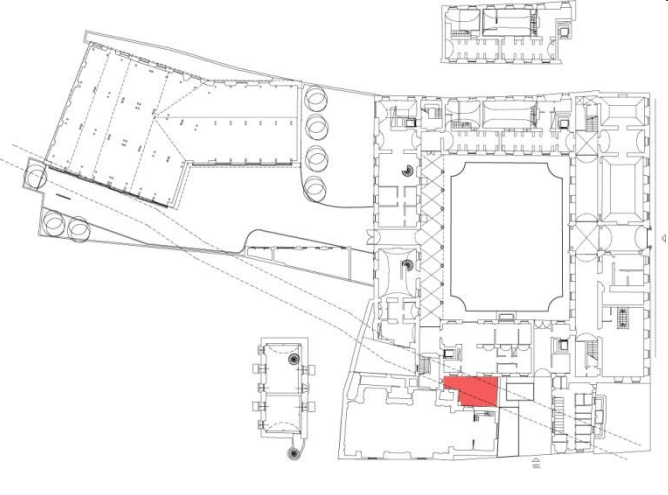
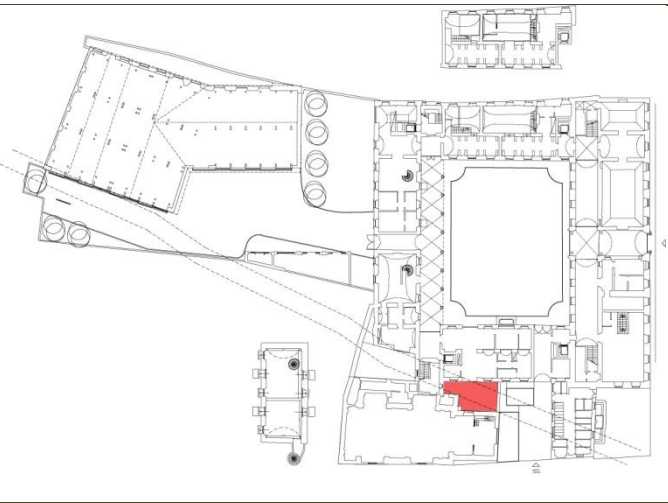
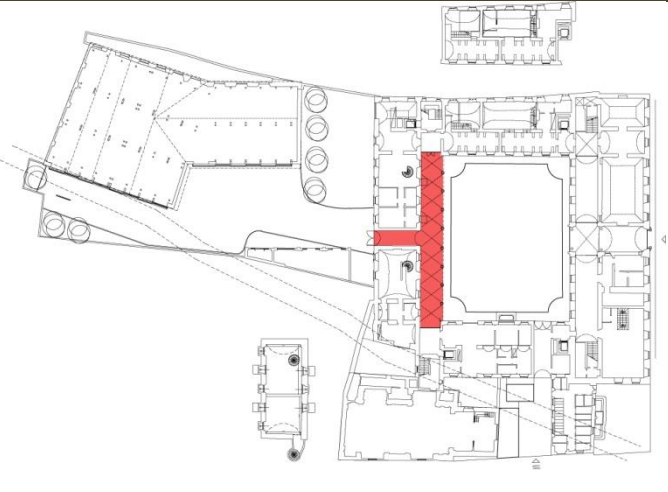
IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Carla Di Francesco

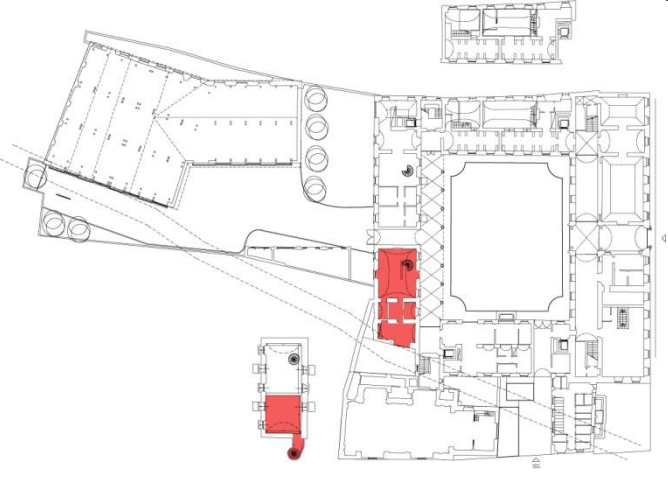
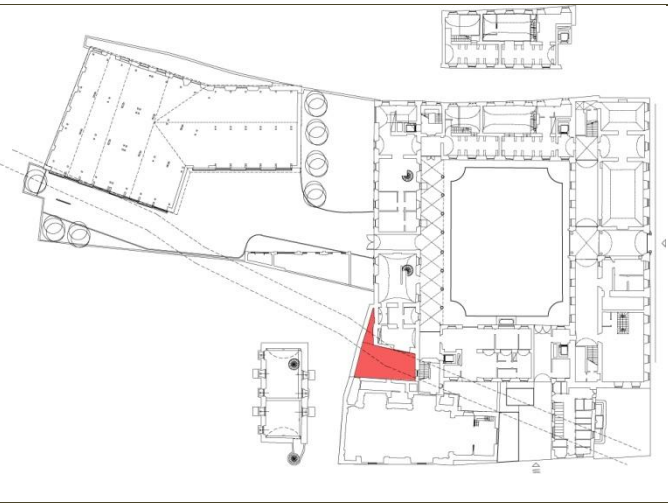
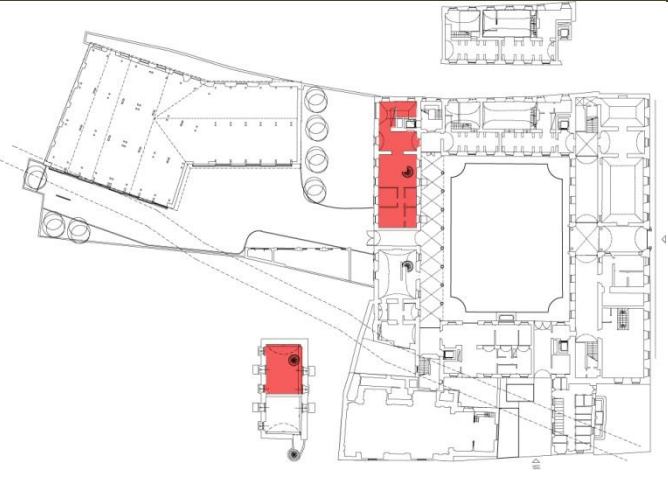
GCB/NN  
C.so Magenta, 24 - 20123 Milano - Tel. 02 802941 - Fax 02 80294232 - www.lombardia.beniculturali.it

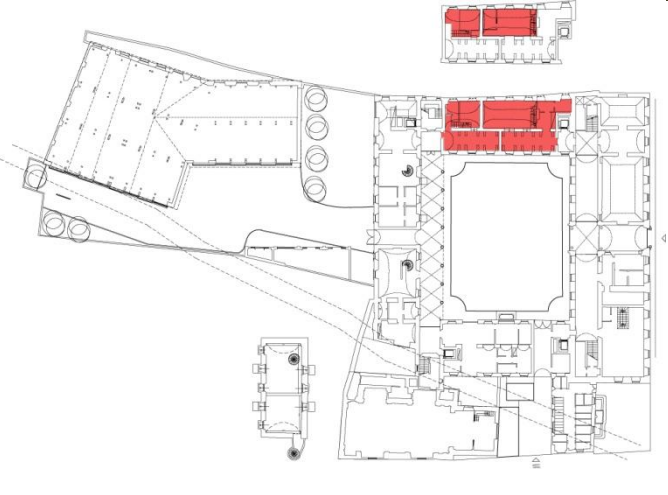
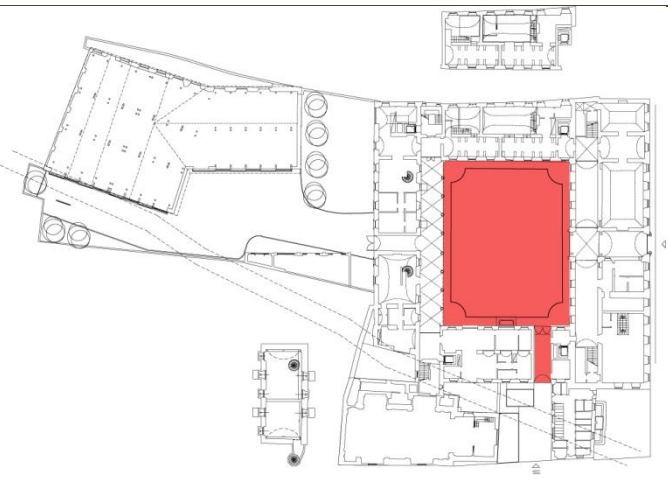
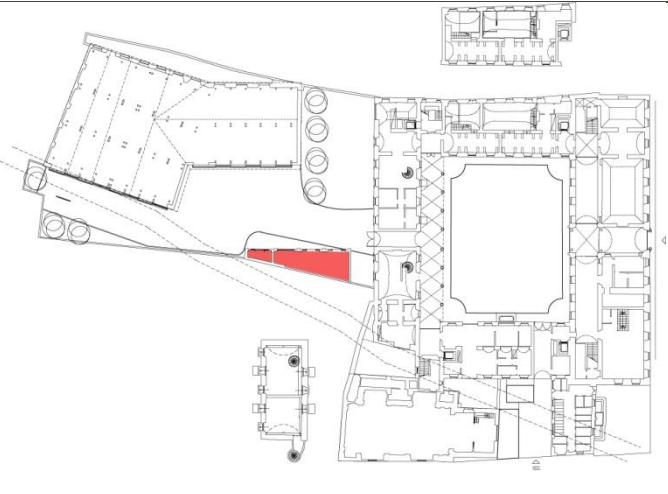
**PIANO TERRA**

N.	INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA	STATO DI FATTO	PROGETTO	NOTE
1		<p><b>Ingresso pedonale e spazio di distribuzione</b></p>	<p>Ingresso pedonale e spazio di distribuzione</p>	<p>L'ingresso all'Ex Caserma Gnutti, manterrà lo stesso ruolo di accesso principale anche all'interno del progetto di riutilizzo del fabbricato.</p> <p>Gli elementi presenti, che definiscono quindi, i caratteri dell'accesso principale, concorrono al valore documentale dell'immobile. Sono previsti, quindi, interventi di pulizia, restauro e recupero degli elementi presenti.</p> <p>Non è previsto impianto di riscaldamento.</p> <p>L'impianto elettrico e gli impianti speciali saranno realizzati utilizzando le attuali tracce in muratura. In questo modo è possibile mantenere il pavimento in graniglia con decorazione e le decorazioni a soffitto.</p> <p>Sulle pareti non sono stati rinvenuti elementi decorativi nella fase di campagna di indagine.</p>
2		<p><b>Sale di rappresentanza</b></p>	<p>Sale di rappresentanza</p>	<p>I vani che si succedono sul fronte di via Crispi, verso Nord, presentano elementi architettonici e decorativi rappresentativi il valore documentale dell'immobile.</p> <p>La destinazione funzionale dei vani sarà compatibile con le caratteristiche degli spazi. Quindi, il progetto prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi.</li> <li>- La sostituzione dei serramenti interni di recente posa. La destinazione d'uso sarà compatibile con le caratteristiche degli spazi.</li> <li>- Le decorazioni a soffitto saranno oggetto di apposito intervento di restauro conservativo.</li> </ul> <p>Le componenti impiantistiche saranno posate utilizzando i passaggi delle tubazioni realizzati in muratura nei periodi precedenti.</p> <p>Sulle pareti non sono stati rinvenuti elementi decorativi nella fase di campagna di indagine.</p>
3		<p><b>Locali per la guardiana</b></p>	<p>Locali per la guardiana</p>	<p>Viene mantenuta la destinazione attuale con l'utilizzo degli adeguamenti funzionali, già realizzati nel periodo precedente.</p> <p>Allo stato attuale la pavimentazione è di tipo recente e l'intradosso del solaio di copertura è stato compromesso.</p> <p>Non sono presenti elementi decorativi.</p> <p>I locali saranno completati con impianto di riscaldamento, servizio igienico, impianto elettrico e impianti speciali.</p>

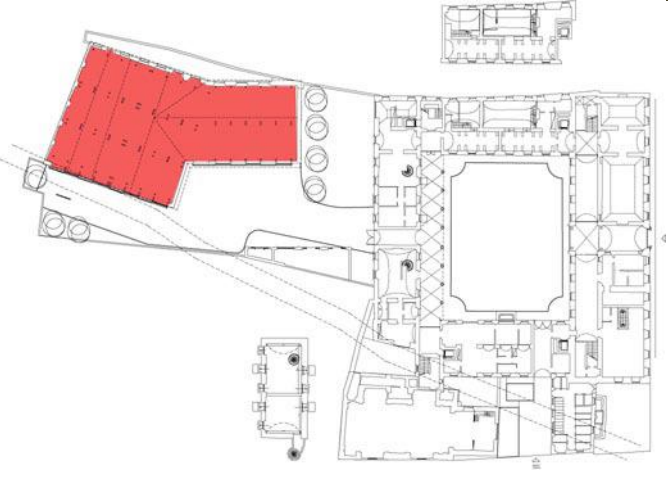
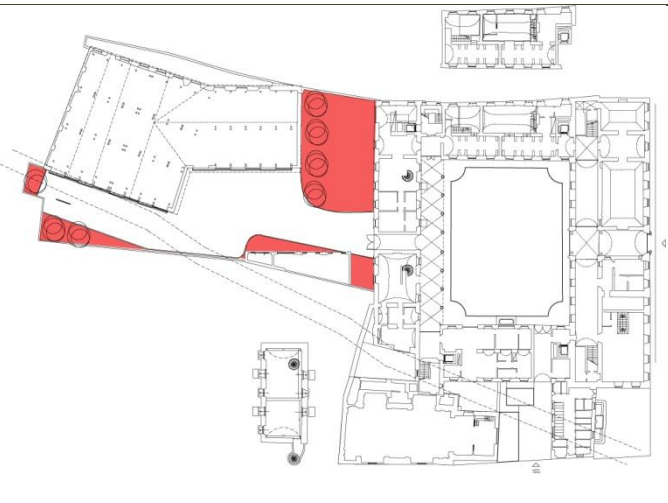
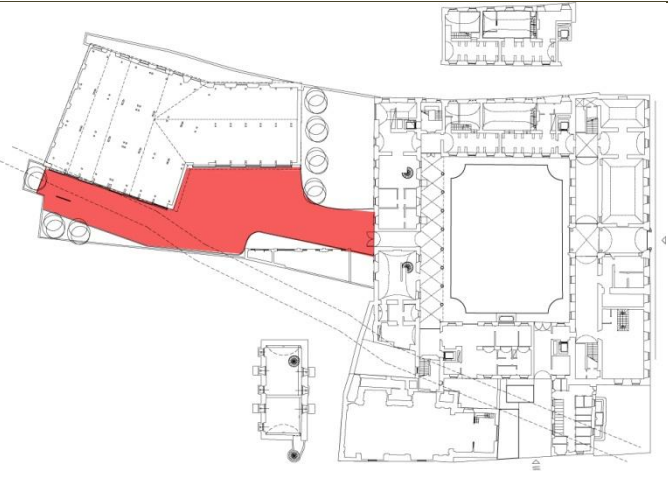
4		<b>spazi destinati a locali tecnici</b>	Destinazione residenziale	<p>L'intervento prevede il ripristino del carattere unitario dello spazio. La destinazione residenziale consiste nel individuare nella sala al piano terra un vano da collegare all'unità immobiliare del livello sovrastante.</p> <p>Allo stato attuale lo spazio appare compromesso sia dalla precedente destinazione d'uso (presenza di generatori di calore, macchinari, tubazioni, etc), sia da infiltrazioni e percolazioni di acqua forse dalle stesse tubazioni.</p> <p>Le indagini preliminari non hanno portato al ritrovamento di alcun elemento decorativo. Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati e finiti a tempera o con rivestimento plastico.</p>
5		<b>Ingresso per i mezzi militari</b>	Accesso pubblico alla chiesa e accesso carrabile privato all'immobile.	Allo stato attuale il cortile è delimitato su via Moretto da un muro con cancello di recente fattura.
6		<b>Cortile antistante la chiesa</b>	Cortile antistante la chiesa	<p>Il piano attuativo prevede la cessione del fabbricato della chiesa al Comune di Brescia e l'assoggettamento, della stessa chiesa, all'uso pubblico.</p> <p>Il progetto prevede una pavimentazione in materiale lapideo (botticino e pietra serena). La pavimentazione avrà un disegno che individua lo spazio del sagrato, protetto rispetto al percorso carrabile individuato per accedere all'immobile. Lo spazio sarà una zona di sosta per accedere alla chiesa, ma, in contemporanea, rappresenta il passaggio carrabile per l'immobile residenziale.</p>

8		Spogliatoi e depositi	Unità immobiliare di tipo residenziale	<p>Dalle indagini storiche è emerso che il corpo di fabbrica a Sud è stato realizzato dopo il periodo napoleonico.</p> <p>La caratteristica architettonica rilevante del fabbricato è la presenza di archi che ritmano il setto centrale. Il progetto, prevede, quindi di recuperare l'unitarietà dello spazio in modo da rendere leggibile la presenza dell'elemento architettonico.</p> <p>Non sono presenti altri elementi di pregio e non sono presenti elementi decorativi.</p>
9		Edificio destinato al ricovero mezzi militari	Orto concluso	<p>Il lato Nord della chiesa è saldato all'immobile della caserma da un fabbricato utilizzato come luogo di deposito per i mezzi militari.</p> <p>Il progetto prevede di liberare l'edificio della chiesa dalle superfetazioni in modo da realizzare una sorta di iato tra i fabbricati. La superficie libera viene annessa all'unità immobiliare adiacente, un cortile che garantisce uno spazio riservato alla residenza.</p>
10		Spazio porticato e passaggio carrabile	Spazio porticato e passaggio carrabile	<p>Si tratta di uno spazio porticato, aperto, delimitato da colonne in botticino e coperto con volte a crociera.</p> <p>L'intervento è di tipo conservativo. Non sono stati rilevati elementi decorativi di tipo pittorico. La pavimentazione in cemento sarà sostituita con pavimentazione in marmo di Botticino.</p> <p>La destinazione d'uso non subisce modifiche. In posizione centrale il passaggio carrabile consente l'accesso al cortile retrostante.</p>

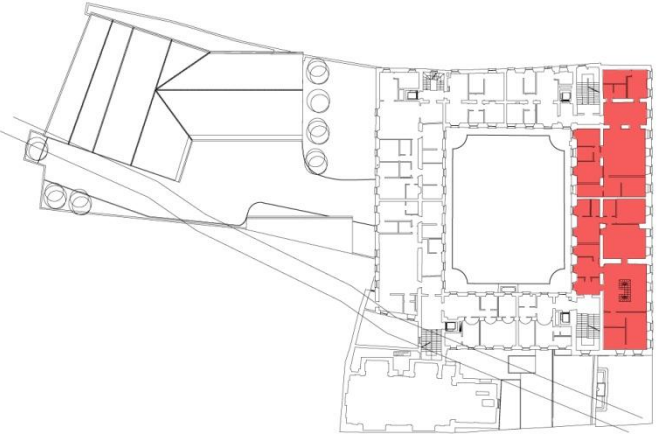
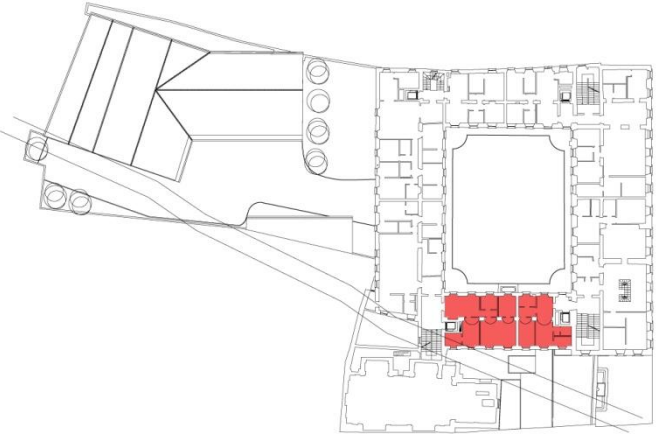
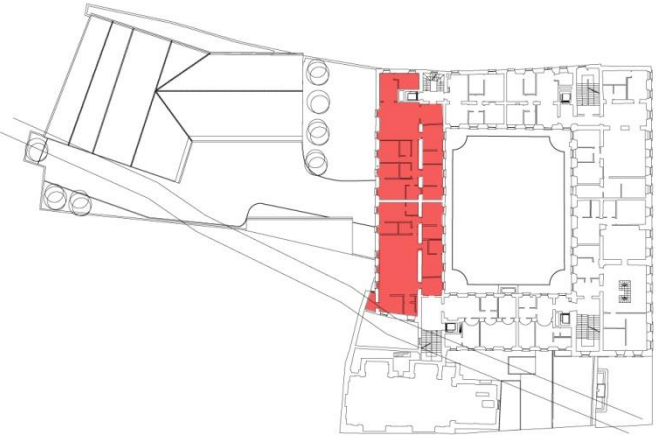
11		<b>Depositi e pesa dei mezzi militari</b>	Unità immobiliare di tipo residenziale e deposito interrato	<p>Allo stato attuale la superficie è destinata a spazi di servizio, spazi di deposito e blocco servizi igienici.</p> <p>Il progetto prevede il ripristino del carattere unitario degli spazi. Viene mantenuto il collegamento con il piano interrato. Il locale interrato sarà destinato a spazio di deposito per la residenza.</p>
12		<b>Spazio coperto</b>	Cortile annesso all'unità residenziale	<p>Si tratta di una copertura in cemento armato che collega il fabbricato della chiesa all'edificio della caserma. Probabilmente era uno spazio destinato a ricovero o deposito.</p> <p>L'eliminazione della superfetazione consente di ottenere una superficie scoperta interclusa tra i fabbricati: la superficie sarà destinata a cortile annesso all'unità residenziale adiacente.</p>
13		<b>Sala Circolo Ufficiali</b>	Unità immobiliare di tipo residenziale e deposito interrato	<p>La sala ha subito interventi di manomissione, con modifica della facciata ad Ovest, sopraelevazione della quota del pavimento e sostituzione del solaio, realizzato con travi in cemento armato intradossate.</p> <p>Il progetto prevede il ripristino della partizione delle specchiature vetrate seguendo il ritmo della facciata e il ripristino della quota del pavimento. In merito al solaio si rimanda al progetto strutturale. Viene mantenuto il collegamento con il piano interrato. Il locale interrato sarà destinato a spazio di deposito per la residenza.</p>

14		<b>Locali cucina, locali tecnici e spazio di collegamento</b>	Unità immobiliare di tipo residenziale	<p>Allo stato attuale il corpo Nord versa in condizioni di degrado connesse alla destinazione d'uso, alla presenza di infiltrazioni di acqua meteorica e alla presenza di una fitta vegetazione che interessa tutto il fronte Nord.</p> <p>Durante il periodo di presenza delle attività connesse alla caserma, al piano terra del Corpo Nord erano alloggiati le cucine, i locali tecnici e i servizi igienici.</p> <p>La galleria di impianto seicentesco è uno degli elementi che definiscono il valore documentale del fabbricato.</p> <p>Il piano terra avrà una destinazione residenziale. La distribuzione interna andrà a garantire il carattere unitario della galleria seicentesca e andrà a distribuire i servizi nella porzione verso Nord.</p> <p>La proposta di progetto prevede l'inserimento di un soppalco, nella zona Nord che consente di ottimizzare la presenza delle finestre impostate a ridosso dell'intradosso del solaio.</p>
15		<b>Cortile principale</b>	Cortile principale	<p>Il cortile principale è il fulcro attorno a cui si sviluppa l'intero impianto.</p> <p>Allo stato attuale il cortile presenta finitura in asfalto, rappezi in cemento e presenza di vegetazione spontanea</p> <p>L'intervento prevede il disegno di una pavimentazione che sottolinei il valore centrale del cortile: non un luogo di percorrenza, ma un luogo per sostare.</p> <p>Il disegno darà realizzato con due materiali differenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- marmo di Botticino</li> <li>- pietra Serena</li> </ul> <p>La quota del cortile viene confermata quella attuale. Sarà realizzato l'impianto di allontanamento delle acque piovane.</p>
16		<b>Spazi di deposito</b>	Locali tecnici	<p>Gli spazi di deposito a Sud del cortile secondario saranno destinati a locali tecnici. All'interno del fabbricato saranno alloggiati gli scambiatori di calore a servizio delle unità immobiliari. Il volume mantiene le attuali caratteristiche architettoniche.</p> <p>All'interno saranno rimosse le tramezze e i blocco servizi igienici.</p>

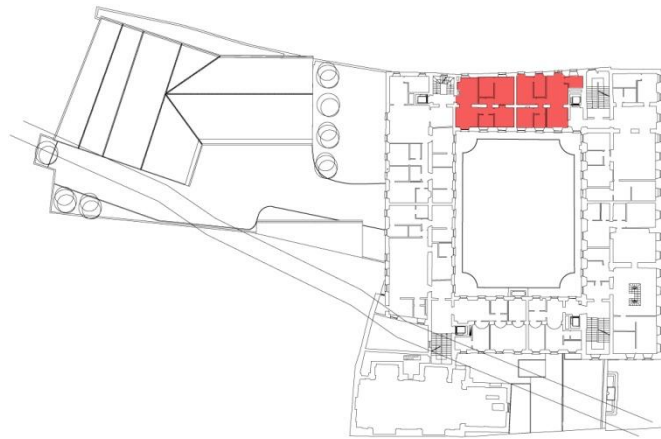


17		Spazi di deposito e palestra	Posti auto coperti e uta	<p>I posti auto per la residenza saranno realizzati all'interno del fabbricato principale che occupa il cortile secondario.</p> <p>Il volume sarà parzialmente ampliato nel rispetto delle distanze dai confini e nel rispetto dei distacchi dai fabbricati adiacenti.</p> <p>L'ampliamento del volume non andrà ad interferire con il tracciato del canale che scorre interrato. Per limitare l'impatto dell'inserimento dei posti auto, il progetto prevede la realizzazione di un sistema di parcheggio automatizzato tipo Combilift e Combiparker IdealPark. Il sistema consente di alloggiare le autovetture su livelli differenti e non richiede opere di fondazione.</p> <p>All'interno dello stesso corpo di fabbrica saranno alloggiate le unità di trattamento aria a servizio della residenza.</p>
18		Spazi di deposito	Superfici a verde a filtrante	<p>Alcuni spazi di deposito coperti sono stati realizzati nel periodo di utilizzo del fabbricato da parte delle Forze Armate secondo la logica dell'esigenza del momento. L'impianto del cortile secondario sembra essere privo di un disegno unitario.</p> <p>Il progetto prevede la rimozione di alcune superfetazioni per rendere leggibile la morfologia del fabbricato principale e assicurare un apporto aeroilluminante ai sensi della normativa vigente per le residenze del piano terra.</p> <p>L'eliminazione di alcuni spazi di deposito consente, anche, di completare il cortile secondario con spazi di verde filtrante.</p>
19		Area esterna	Area esterna	<p>La superficie esterna del cortile attualmente è invasa dalla vegetazione.</p> <p>Il progetto prevede di utilizzare cemento disattivato per la superficie carrabile destinata all'accesso ai posti auto. La superficie sarà completata da un sistema di raccolta acque meteoriche oltre agli impianti coerenti con la destinazione.</p>

**PIANO PRIMO**

N.	INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA	STATO DI FATTO	PROGETTO	NOTE
1		<p><b>Corpo Est _ via Crispi</b> Spazi di rappresentanza destinati al circolo ufficiali.</p>	<p>Unità immobiliare di tipo residenziale</p>	<p>Le indagini stratigrafiche condotte sulle superfici orizzontali e verticali non hanno evidenziato la presenza di elementi decorativi. Gli spazi interni appaiono modificati e adeguati alle esigenze di rappresentanza.</p> <p>L'intervento prevede la destinazione residenziale della superficie.</p> <p>Le componenti impiantistiche verranno distribuite utilizzando i cavedi e i passaggi murari già realizzati durante gli utilizzi precedenti.</p> <p>L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile.</p>
2		<p><b>Corpo Sud</b> Spazi destinati ad uffici nel periodo di presenza del corpo militare</p>	<p>Unità immobiliare di tipo residenziale</p>	<p>Le indagini stratigrafiche condotte sulle superfici orizzontali e verticali non hanno evidenziato la presenza di elementi decorativi. Gli spazi interni sono stati adeguati alle esigenze dell'attività burocratica militare</p> <p>L'intervento prevede la destinazione residenziale della superficie.</p> <p>Le componenti impiantistiche verranno distribuite utilizzando i cavedi e i passaggi murari già realizzati durante gli utilizzi precedenti.</p> <p>L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile.</p>
3		<p><b>Corpo Ovest</b> Superfici destinata ad uffici. Probabilmente il corpo di fabbrica è stato realizzato su un impianto destinato a dormitori o celle per collegio. La sala in angolo Sud si presenta come un'ampia sala riunioni.</p>	<p>Unità immobiliare di tipo residenziale</p>	<p>Le indagini stratigrafiche condotte sulle superfici orizzontali e verticali non hanno evidenziato la presenza di elementi decorativi. Gli spazi interni sono stati adeguati alle esigenze degli uffici connessi all'attività militare.</p> <p>L'intervento prevede la destinazione residenziale della superficie.</p> <p>Le componenti impiantistiche verranno distribuite utilizzando i cavedi e i passaggi murari già realizzati durante gli utilizzi precedenti.</p> <p>L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile: il paramento murario è ritmato dalle aperture che distribuiscono i locali che si affacciano verso Ovest.</p>

4



**Corpo Nord**

Locali che presentano finiture di recente posa. Non è chiara la destinazione.

Unità immobiliare di tipo residenziale

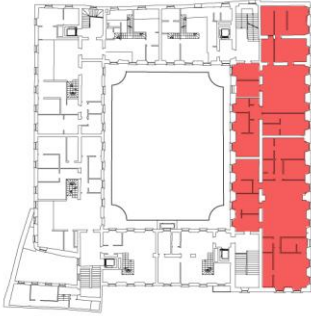
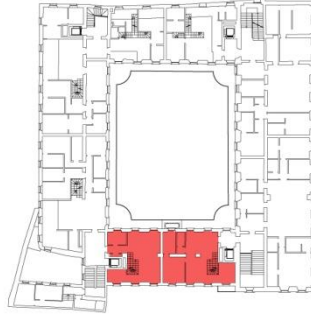
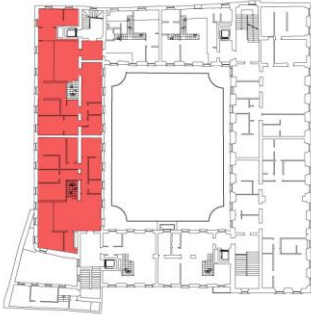
Le indagini stratigrafiche condotte sulle superfici orizzontali e verticali non hanno evidenziato la presenza di elementi decorativi..

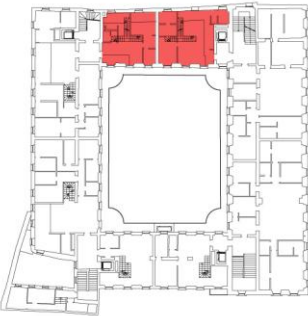
L'intervento prevede la destinazione residenziale della superficie.

Le componenti impiantistiche verranno distribuite utilizzando i cavedi e i passaggi murari già realizzati durante gli utilizzi precedenti.

L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile.

**PIANO SECONDO**

N.	INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA	STATO DI FATTO	PROGETTO	NOTE
1		<p><b>Corpo Est _ via Crispi</b> Unità abitative destinate agli ufficiali</p>	Unità immobiliare di tipo residenziale	<p>Il corpo Est era destinato agli appartamenti degli ufficiali. La superficie è quindi suddivisa in due unità immobiliari complete di zone giorno, zone notte e spazi di servizio. Gli interventi di adeguamento residenziale sono di recente realizzazione. La sala in angolo Sud presenta una decorazione recente e pavimentazione in legno risalente agli inizi del secolo scorso.</p> <p>La quota del pavimento è stata rialzata diverse volte per consentire il passaggio degli impianti o per posa di pavimento sopra a quello precedente. La caratteristica del piano, quindi è la diversità di quota della pavimentazione.</p> <p>Il progetto mantiene la destinazione residenziale della superficie del corpo di fabbrica. Le superfetazioni saranno eliminate in modo da riportare la quota del pavimento ad un unico livello.</p> <p>L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile</p>
2		<p><b>Corpo Sud</b> Spazi destinati ad uffici nel periodo di presenza del corpo militare</p>	Unità immobiliare di tipo residenziale	<p>Le indagini stratigrafiche condotte sulle superfici orizzontali e verticali non hanno evidenziato la presenza di elementi decorativi. Gli spazi interni appaiono modificati e adeguati alle esigenze dell'attività degli uffici militari.</p> <p>L'intervento prevede la destinazione residenziale della superficie.</p> <p>Le componenti impiantistiche verranno distribuite utilizzando i cavedi e i passaggi murari già realizzati durante gli utilizzi precedenti.</p> <p>L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile.</p>
3		<p><b>Corpo Ovest</b> Superfici destinata ad uffici. Probabilmente il corpo di fabbrica è stato realizzato su un impianto destinato a dormitori o celle per collegio.</p>	Unità immobiliare di tipo residenziale	<p>Le indagini stratigrafiche condotte sulle superfici orizzontali e verticali non hanno evidenziato la presenza di elementi decorativi. Gli spazi interni sono stati modificati per le esigenze della destinazione ad ufficio.</p> <p>L'intervento prevede la destinazione residenziale della superficie.</p> <p>Le componenti impiantistiche verranno distribuite utilizzando i cavedi e i passaggi murari già realizzati durante gli utilizzi precedenti.</p> <p>L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile: il paramento murario appare unico e senza soluzione di continuità. Le indagini stratigrafiche hanno messo in evidenza un sistema di aperture ritmato, simile a quello che caratterizza il piano sottostante.</p>

4		<p><b>Corpo Nord</b> Locali che presentano finiture di recente posa. Non è chiara la destinazione.</p>	Unità immobiliare di tipo residenziale	<p>Le indagini stratigrafiche condotte sulle superfici orizzontali e verticali non hanno evidenziato la presenza di elementi decorativi. Nella fase di indagini è stato ritrovato un unico frammento di intonaco, nell'imbotte della finestra, databile XVII secolo. Questo ritrovamento ha portato a pensare alla presenza del fabbricato prima della realizzazione degli altri corpi. Ma questo ritrovamento ha portato anche ad ipotizzare interventi di tipo invasivo succedutisi all'interno del complesso della Caserma.</p> <p>L'intervento prevede la destinazione residenziale della superficie.</p> <p>Le componenti impiantistiche verranno distribuite utilizzando i cavedi e i passaggi murari già realizzati durante gli utilizzi precedenti.</p> <p>L'attenzione conservativa è posta sul muro di spina centrale che caratterizza lo sviluppo dell'immobile.</p>
---	---	--	--	---

**PIANO TERZO E SOTTOTETTO**

N.	INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA	STATO DI FATTO	PROGETTO	NOTE
1		<p><b>Corpo Est _ via Crispi</b> Superfici destinate ad archivi ed uffici</p>	<p>Unità immobiliare di tipo residenziale</p>	<p>A differenza dei piani sottostanti, quello che è stato indicato come il sopralzo è organizzato con un corridoio centrale e le stanze che si aprono ai lati del corridoio.</p> <p>Le finiture sono di tipo recente.</p> <p>Il progetto prevede la demolizione del volume impostato sopra al livello del cornicione. La superficie abitabile sarà recuperata eliminando i solai che separano il secondo dal terzo piano. Il piano di calpestio sarà impostato ad una quota inferiore rispetto a quella attuale.</p> <p>Le aperture in copertura consentono di garantire rapporti aereoilluminanti agli ambienti interni</p>
2		<p><b>Corpo Sud</b> Locale sottotetto</p>	<p>Destinazione residenziale</p>	<p>L'attuale vano sottotetto è caratterizzato da pilastri centrali che sorreggono la struttura in legno. L'altezza interna consente l'utilizzo ai fini abitabili del sottotetto.</p> <p>Le aperture in copertura consentono di garantire rapporti aereoilluminanti agli ambienti interni</p> <p>La superficie destinata a residenza potrà essere collegata alle unità immobiliari sottostanti.</p>
3		<p><b>Corpo Ovest</b> Locale sottotetto</p>	<p>Destinazione residenziale</p>	<p>Il piano sottotetto sarà reso abitabile realizzando soppalchi collegati direttamente alle unità residenziali sottostanti. Si prevede il recupero del sottotetto ai sensi dell'art.64 c.2 della LR 12/05</p> <p>La quota di altezza dei soppalchi andrà a rispettare la presenza delle capriate lignee presenti nella porzione Ovest del corpo di fabbrica. Il muro di spina è ancora l'elemento che andrà ad organizzare la distribuzione delle superfici interne.</p> <p>Le aperture in copertura consentono di garantire rapporti aereoilluminanti agli ambienti interni.</p>

4		<b>Corpo Nord</b> Locale sottotetto	Destinazione residenziale	<p>Il piano sottotetto sarà reso abitabile realizzando soppalchi collegati direttamente alle unità residenziali sottostanti. E' previsto il recupero del sottotetto ai sensi dell'art.64 c.2 della LR 12/05.</p> <p>La quota di altezza dei soppalchi andrà a rispettare la presenza delle capriate lignee.</p> <p>Il muro di spina centrale non prosegue nel sottotetto: le superfici di soppalco potranno andare ad occupare la parte centrale fabbricato, sfruttando l'altezza maggiore garantita dal colmo della capriata.</p> <p>Le aperture in copertura consentono di garantire rapporti aereoilluminanti agli ambienti interni.</p>
---	---	--	---------------------------	---