

NUOVO CENTRO SERVIZI PER ANZIANI  
«Maria Zanoni Cavallaro»



FONDAZIONE  
**CASA DI DIO**  
ONLUS

Intervento relativo alla costruzione di un centro polifunzionale rivolto prioritariamente ai residenti al Villaggio Violino, anziani ma non solo.....

Irene Marchina – Presidente Fondazione Casa di Dio onlus



Studio **Architettura Arpini**

**PROGETTO  
SPECIALE DEL  
PIANO DEI  
SERVIZI  
Variante 2016  
PGT Comune di  
Brescia**

PS03 S. GIUSEPPE LAVORATORE	
Via Violino di Sopra	
Quadrante	OVEST
Quartiere	25



L'area è collocata nel quartiere Violino.

Il progetto ha l'obiettivo di insediare destinazioni residenziali con una quota di housing sociale.

**Parametri urbanistici:**

Superficie del lotto  
(DI PROPRIETA' DELLA  
PARROCCHIA S. GIUSEPPE  
LAVORATORE)

**6.069 mq**

Area da destinare a verde

**1.100 mq**

Area housing sociale

**2.400 mq**

Area edificio esistente

**619 mq**

Area edilizia libera

**1.950 mq**



# Le fasi propedeutiche all'investimento

---

- ▶ L'investimento è stato oggetto di valutazione da parte della Fondazione già a partire dalla fine del 2016
- ▶ Si decise in un primo momento di acquistare esclusivamente l'area destinata ad *housing sociale* di mq. 2.400, successivamente anche parte dell'area vincolata a verde di mq. 680 e infine l'ulteriore area con cascina dismessa per ulteriori mq. 620
- ▶ Il progetto è quindi inserito in un lotto di complessivi mq. 3.700 e prevede la realizzazione di mq. 1735 di superficie lorda di pavimento
- ▶ Nell'agosto del 2020 viene avviata la gara per l'affidamento dell'incarico di progettazione, direzione lavori che si conclude nel novembre del 2020 con l'affidamento allo Studio Architettura Arpini di Montichiari (BS)
- ▶ Nell'estate del 2022 viene indetta la gara per l'affidamento dei lavori che si conclude nel mese di ottobre con l'aggiudicazione all'Impresa Girelli Costruzioni di Roncadelle (BS)



Il quartiere Violino è completamente sprovvisto di servizi dedicati agli anziani, salvo un Centro aperto gestito da un'associazione di volontariato.. Nella zona Ovest sono presenti alloggi protetti, comunità per anziani e un CDI nei quartieri Badia, Urago Mella, Fiumicello.

Nella zona Ovest è presente una sola RSA, San Camillo, poco integrata nel territorio e che accoglie anziani provenienti da tutta la Città e provincia. Si tratta tuttavia di un servizio ad alta protezione non adeguato per dare risposta alla situazioni di fragilità con un buon livello di autonomia residua.

Da anni vi sono richieste di intervento tenuto conto dell'invecchiamento della popolazione residente nel Villaggio Marcolini

## **Situazione servizi per anziani al villaggio Violino\***

Approfondimenti effettuati con servizio sociale territoriale zona Ovest -Assistente sociale d.ssa Francesca Megni



## Tipologie di servizio che troveranno sede nel nuovo centro

---

### ▶ Servizi domiciliari e diurni

#### **Centro Diurno**

con spazi per ufficio assistenza domiciliare, RSA aperta, sede associazione volontariato VIVO

**Spazi polivalenti** con diverse possibili destinazioni:

- ▶ ambulatori MMG
- ▶ punto prelievi
- ▶ ambulatorio infermieristico

### ▶ Servizi residenziali a bassa protezione

Alloggi protetti

Comunità alloggio sociale per anziani C.A.S.A.



## SERVIZI DOMICILIARI E DIURNI

---

- ▶ **Sportello territoriale dei servizi domiciliari** accreditati per la zona OVEST con il Comune di Brescia (la Fondazione Casa di Dio onlus è accreditata anche nelle zone Centro e Nord)
- ▶ **Sportello RSA aperta** Misura rivolta alla persone con demenza certificata o non autosufficienti con età superiore ai 75 anni, permette di usufruire di servizi sanitari e sociosanitari utili a sostenere la permanenza al domicilio
- ▶ **Centro aperto e diurno per anziani:** punto di incontro e di socializzazione per persone in buona salute o con lieve compromissione. Il Comune ha confermato la volontà di trasferire in questa sede il Centro Diurno Ferrante Aporti, solo temporaneamente accolto presso il Centro di via Rose.
- ▶ Sede **dell'Associazione di volontariato Vivo** che potrà così svolgere ed ampliare le attività già in essere da tempo



## SERVIZI DOMICILIARI E DIURNI

---

- ▶ Spazi utilizzabili anche dai più piccoli con presenza di servizi igienici adeguati oltre a spazi esterni attrezzati per il gioco





## SPAZI POLIFUNZIONALI

---

Sono previsti spazi per destinazioni diverse al servizio del quartiere e zone limitrofe da definire strada facendo:

- ▶ Punto prelievi
- ▶ Ambulatori per i Medici di Medicina Generale
- ▶ Ambulatorio infermieristico
- ▶ Piccola palestra per ginnastica dolce, yoga, altre attività



## SERVIZI RESIDENZIALI A BASSA PROTEZIONE

---

- ▶ **Alloggi protetti:** verranno realizzati 3 alloggi a piano terra e 4 al primo piano per anziani con una buona autonomia che potranno usufruire di servizi variabili a seconda delle proprie esigenze: pulizia degli ambienti, lavanderia, pasti nonché attività di socializzazione offerte dal Centro Diurno
- ▶ **Comunità alloggio:** potrà accogliere fino a 12 persone, con parziale compromissione, camere singole con bagno, zona giorno in comune costituita da ampi spazi per soggiorno e pranzo. Presenza di personale per l'assistenza agli ospiti **24 ore al giorno**, con servizio di pronto intervento anche per gli alloggi protetti. Anche in questo caso possibilità di beneficiare della attività di animazione offerte dal Centro Diurno.



# Le collaborazioni previste

Comune di Brescia  
per convenzionamento Centro diurno



Associazione ViVo



Parrocchia San Giuseppe Lavoratore  
Unità pastorale Sacra Famiglia  
Padre Marcolini – Badia-Violino



## I COSTI DELL'INTERVENTO

---

### **Previsione costo dell'intervento: € 5.000.000**

- ▶ Verrà finanziato in parte con le risorse liquide o facilmente smobilizzabili già a disposizione della Fondazione Casa di Dio
- ▶ Verrà assunto un mutuo per un importo di € 2.000.000
- ▶ Si ricercheranno contributi e finanziamenti a fondo perduto facendo affidamento sulla qualità del progetto per i suoi risvolti sociali



# CARATTERISTICHE DEI NUOVI SERVIZI

Stefania Mosconi- Direttore Generale Fondazione Casa di Dio onlus



# Vantaggi della «residenzialità leggera» (a bassa protezione)

---

- ▶ valorizza, potenzia e sostiene le abilità residue degli anziani autosufficienti, calibrando la protezione all'intensità e gravità del bisogno
- ▶ personalizza la risposta al reale bisogno
- ▶ previene il ricorso a ricoveri inappropriati in RSA
- ▶ rende disponibili posti di RSA per quegli anziani totalmente non autosufficienti bisognosi di assistenza socio-sanitaria nelle 24 ore
- ▶ riduce i costi a carico dei singoli cittadini e della collettività
- ▶ contrasta meglio il rischio per la diffusione dei contagi rispetto alle RSA



# Caratteristiche della Comunità alloggio - CASA

---

- ▶ La convivenza che si realizza al Violino consente agli ospiti di restare nel proprio quartiere e mantenere le relazioni familiari ed amicali in essere;
- ▶ gli ospiti sono liberi di uscire se lo desiderano, di incontrare parenti ed amici
- ▶ I numeri contenuti delle presenze riproducono un ambiente familiare accogliente e le camere singole con bagno garantiscono riservatezza e privacy
- ▶ Sia per gli alloggi protetti che per la Comunità alloggio, in caso di peggioramento delle condizioni di salute, viene garantita da parte della Fondazione la continuità assistenziale con offerta di soluzioni di maggiore protezione ed inserimento con priorità, grazie al fatto che la Fondazione gestisce tutte le diverse tipologie di servizi per anziani.



# Caratteristiche di fruibilità degli ambienti del nuovo Centro Servizi per anziani

---

- ▶ Gli alloggi e gli ambienti della Comunità alloggio sono stati progettati per consentire la maggiore autonomia degli anziani che li occuperanno, anche nella gestione delle azioni della vita quotidiana:
    - Cucine con piastre ad induzione
    - Ascensori dedicati
    - Porte ampie e corridoi con corrimano
    - Ampia luminosità
    - Bagni attrezzati
    - Assenza barriere architettoniche
- 





# Caratteristiche qualificanti dell'intervento dal punto di vista sociale:

---

- ▶ L'intervento si inserisce pienamente nelle «linee di tendenza» di un welfare moderno, linee che già si potevano registrare prima dell'evento pandemico e che ricevono conferme proprio da quanto accaduto e cioè:
    - **valorizzazione della «prossimità»**, ovvero considerare il luogo di vita della persona come elemento capace, laddove possibile, di mantenere inalterati i contesti relazionali e affettivi, aspetto fondamentale per la costruzione di un progetto di cura di qualità
    - **completamento della filiera dei servizi** per assicurare una reale integrazione tra gli interventi di sostegno nelle sue diverse forme, domiciliare, diurno, residenziale, e nelle diverse modalità possibili in una logica di continuità assistenziale, alla persona anziana e alla sua famiglia, e nel rispetto del principio dell'appropriatezza (reti di servizi che consentono di modulare la risposta in base all'effettivo bisogno).
- 



# Casa di Dio non è solo RSA. Servizi di residenzialità leggera oggi gestiti dalla Fondazione

---

- ▶ **N° 15 mini-alloggi** posti nel complesso della RSA Casa di Dio (con accesso da via Moretto, nel cuore del centro storico della città)
- ▶ **N° 4 mini alloggi** intitolati alla memoria della sig.ra «Itala Bigi» (storica levatrice di Mompiano) nell'immobile Villa S. Maria della Fonte in via della Lama, 61
- ▶ **C.A.S.A. Anziani al Centro (12 posti)** in via Moretto, 6 e realizzata anche grazie al Contributo della Fondazione CARIPLO
- ▶ **C.A.S.A. S. Maria della fonte (12 posti)** in via della Lama, 61 in immobile preso in locazione dall'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero
- ▶ **C.A.S.A. Federico Balestrieri (9 posti)** in via Moretto, 55
- ▶ **C.A.S.A. Mons. Renato Monolo (12 posti)** in via della Rocca, 16
- ▶ **C.A.S.A. Maria Rosa Inzoli (12 posti)** in via Moretto, 73



# LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

Arch. Mario Spagnoli - Comitato di Gestione Fondazione Casa di Dio onlus



Studio **Architettura Arpini**



**Dove sorgerà il nuovo  
Centro servizi per  
anziani  
«MARIA ZANONI  
CAVALLARO»?**

**VIA VIOLINO DI  
SOPRA SNC -  
BRESCIA**

(Fg. 106 Map. 458,  
Map. 704, Map. 705,  
Map. 710)



## LE CARATTERISCHE DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO (I)

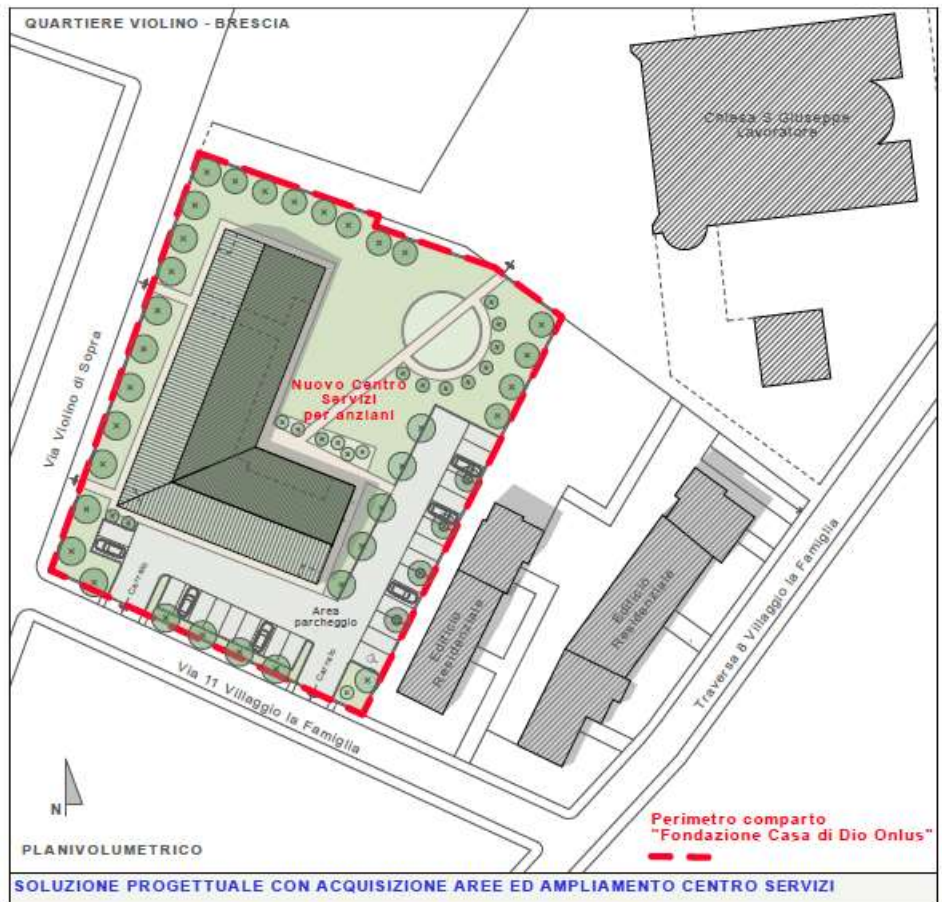
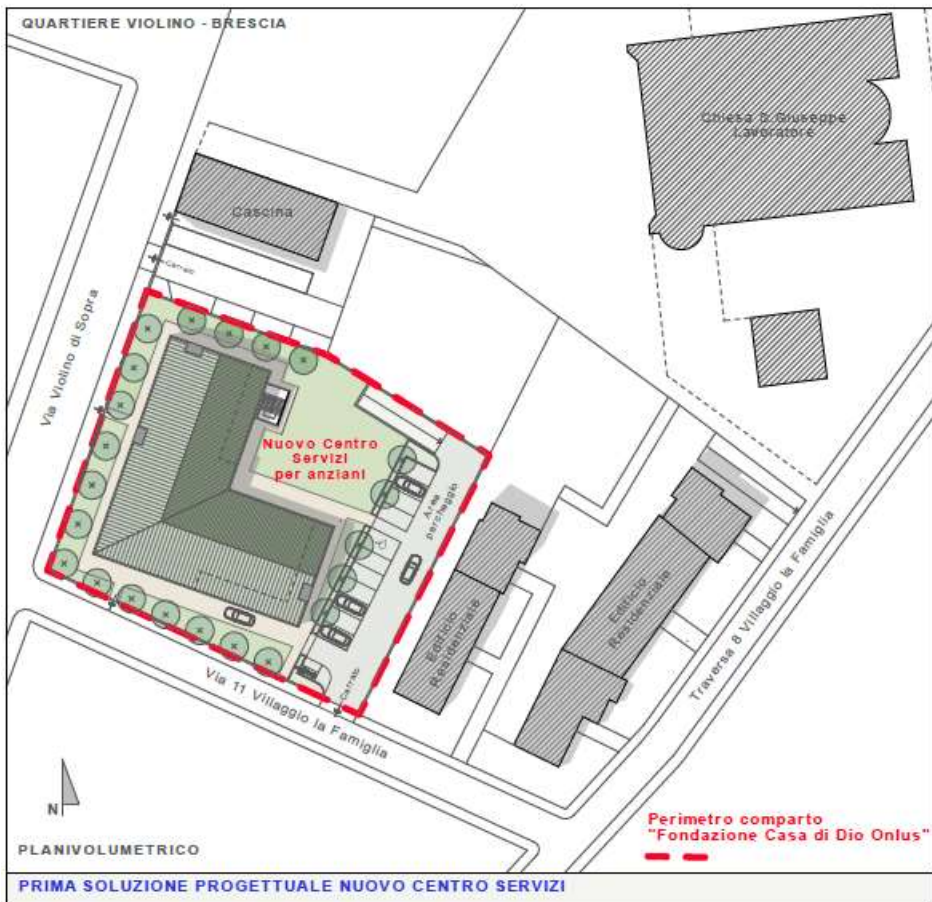
---

- ▶ Il progetto si inserisce nel più ampio comparto PS03 del PGT che prevede funzioni di **housing sociale, edilizia libera, verde profondo**.
- ▶ L'area interessata dal Centro ha ora una superficie di circa 3700 mq; dagli iniziali 2400 mq già destinati ad housing sociale si sono uniti i 620 mq del lotto di pertinenza della cascina destinati ad edilizia libera e i 680 mq con destinazione a verde profondo.
- ▶ L'acquisto dei beni limitrofi al lotto di housing sociale ha comportato significativi vantaggi in termini progettuali, ambientali e urbanistici.

La Superficie Lorda di Pavimento, inizialmente prevista in mq. 1535, viene aumentata a mq. 1735 grazie all'accorpamento di 200 mq con destinazione residenziale di competenza del lotto della cascina, di cui è prevista la demolizione.

---





NUOVO CENTRO SERVIZI PER ANZIANI AL QUARTIERE VIOLINO - BRESCIA



## LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO (II)

---

- ▶ L'area prevista a giardino con affaccio sul sagrato della Chiesa, del quale costituisce l'ideale prosecuzione, assume ora importanti dimensioni e sarà attrezzata con percorsi, arredi, alberature di essenze diverse.
- ▶ L'edificio, su due piani, ben si rapporta alle tipologie edilizie circostanti. Il perimetro del comparto ed i parcheggi pertinenziali saranno corredati dalle alberature esistenti e/ o di nuovo impianto.
- ▶ Il carico urbanistico previsto sull'intero comparto diminuisce, venendo meno l'edilizia libera prevista nei volumi della cascina.
- ▶ Accessi carrai : lungo la via XI Quartiere La Famiglia
- ▶ Accessi pedonali: lungo la via principale Violino di Sopra e dal sagrato della Chiesa.



# LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO

Arch. Roberto Arpini - Studio Architettura Arpini



Studio **Architettura Arpini**



# LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO

---

- ▶ **1025 mq** di superficie coperta, una S.l.p. degli ambienti di circa 1.800 mq e 250 mq di portici e logge
- ▶ superficie totale comparto di progetto: circa 3.700,00 mq (inclusa area parcheggio in superficie con 26 posti auto ed area sistemata a verde)
- ▶ **due livelli fuori terra**
  - al piano terra: Centro diurno, Ambulatori medici, Centro prelievi, l'ingresso alla C.A.S.A. e n. 3 Alloggi protetti
  - al primo piano: i locali della C.A.S.A. e n. 4 Alloggi protetti



## LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO

---

- ▶ edificio con struttura antisismica
  - ▶ caratteri architettonici semplici e lineari che dialogano con il contesto esistente pur presentando alcuni elementi di rivisitazione
  - ▶ edificio in **classe energetica A** :
    - il sistema edificio-impianto integra tutti i requisiti di norma con i sistemi di generazione che gioveranno delle fonti rinnovabili con conseguente diminuzione dei costi di gestione e basso impatto ambientale,
    - performante isolamento termico
    - impianti di climatizzazione estiva ed invernale ad alta efficienza abbinati a sistema fotovoltaico
- 

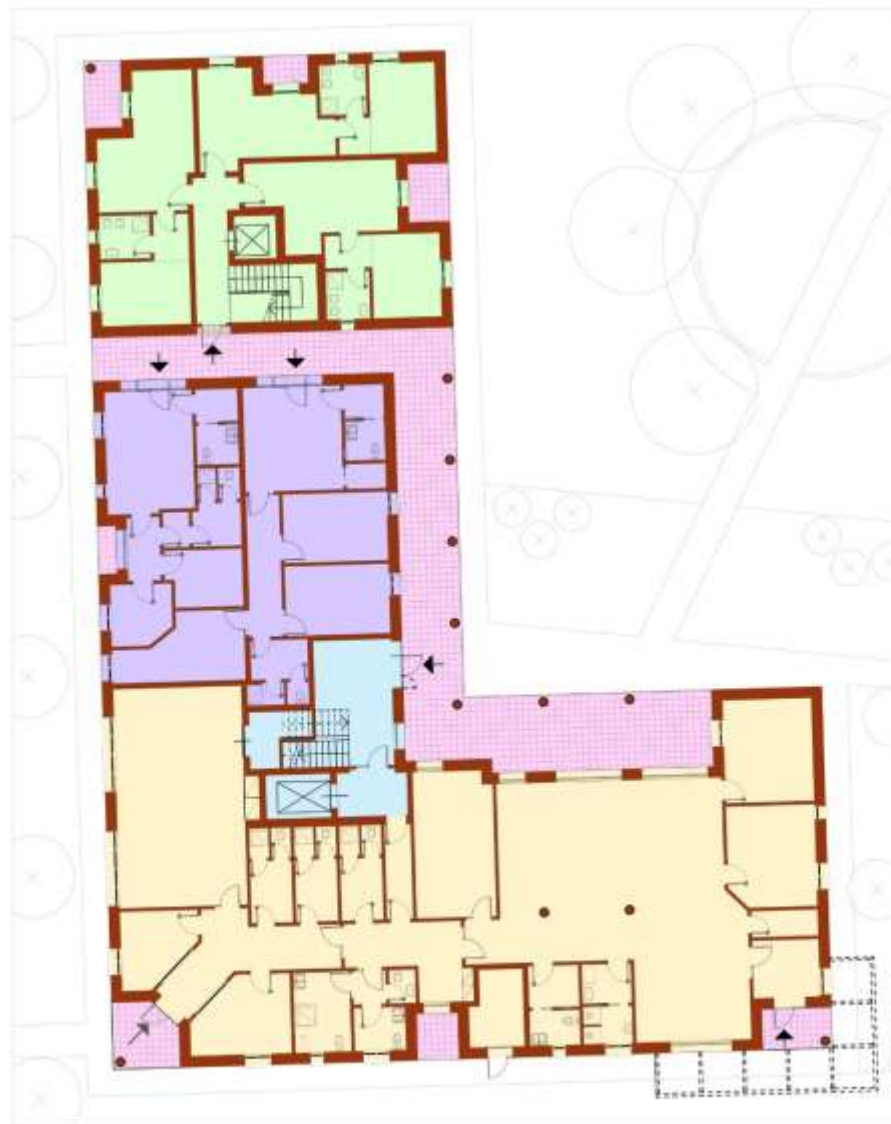




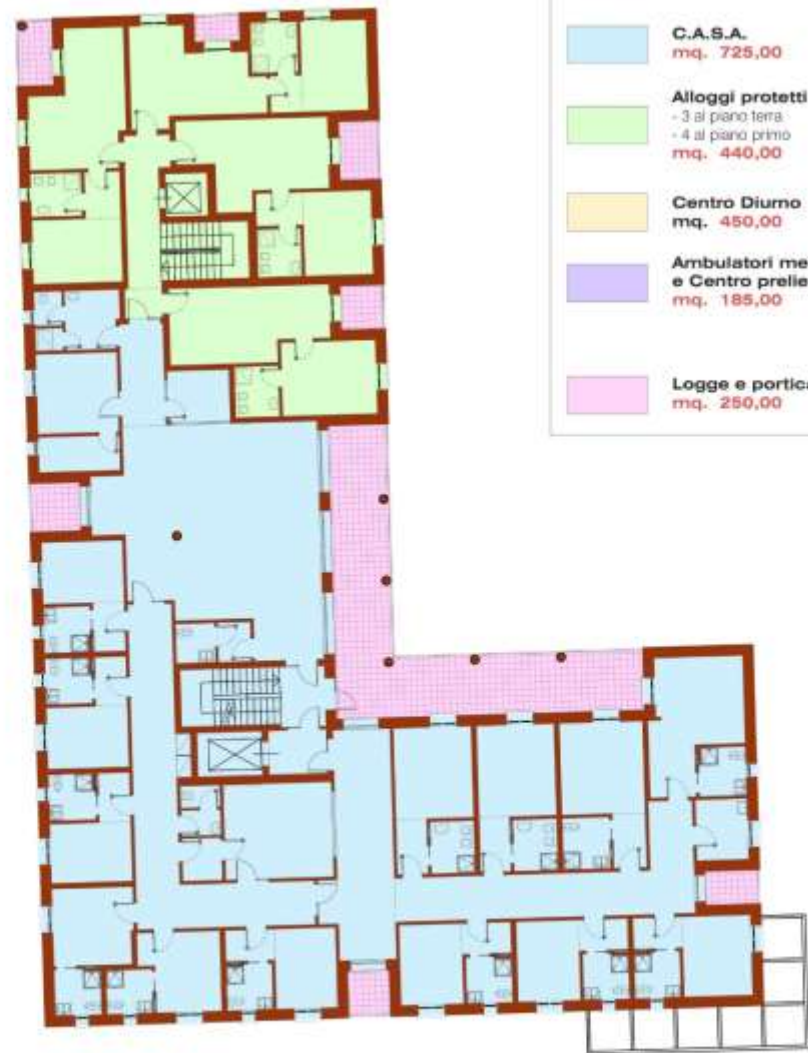
FONDAZIONE  
**CASA DI DIO**  
ONLUS

**NUOVO CENTRO SERVIZI PER ANZIANI AL QUARTIERE VIOLINO - BRESCIA**

Studio **Architettura Arpini**



Pianta piano Terra



Pianta piano Primo

**Superfici lorde Servizi**

	<b>C.A.S.A.</b> mq. 725,00
	<b>Alloggi protetti n.7</b> - 3 al piano terra - 4 al piano primo mq. 440,00
	<b>Centro Diurno</b> mq. 450,00
	<b>Ambulatori medici e Centro prelievi</b> mq. 185,00
	<b>Logge e porticati</b> mq. 250,00



Nuovo Centro Servizi per Anziani al Quartiere Violino - Brescia

Studio **Architettura Arpini**



Studio **Architettura Arpini**



**Nuovo Centro Servizi per Anziani al Quartiere Violino - Brescia**

Studio **Architettura Arpini**



Vista Salone C.A.S.A.



Studio Architettura Arpini

Vista Salone Centro Diurno



Nuovo Centro Servizi per Anziani al Quartiere Violino - Brescia

Studio **Architettura Arpini**



Studio **Architettura Arpini**

Vista zona giorno alloggio protetto



Nuovo Centro Servizi per Anziani al Quartiere Violino - Brescia

Studio **Architettura Arpini**



# CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Antonio Migliorati - Impresa Girelli Costruzioni srl



Studio **Architettura Arpini**



# CRONOPROGRAMMA LAVORI

CRONOPROGRAMMA LAVORI	2022	2023												2024			
	dic-22	gen-23	feb-23	mar-23	apr-23	mag-23	giu-23	lug-23	ago-23	set-23	ott-23	nov-23	dic-23	gen-24	feb-24	mar-24	apr-24
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
DESCRIZIONE OPERE																	
ACCANTIERAMENTO																	
DEMOLIZIONE FABBRICATO																	
SCAVI E RICARICHE																	
OPERE STRUTTURALI																	
Opere prettamente strutturali					termine opere strutturali												
PACCHETTO COPERTURA																	
FACCIAE ESTERNE																	
INTERNI																	
SERRAMENTISTICA - PAVIMENTAZIONI																	
OPERE ESTERNE																	
GIARDINIERE																	
ASFALTATURA e SEGNALETICA																	
COMPLEMENTI VARI - MESSA IN FUNZIONE																	
SMONTAGGIO CANTIERISTICA																	
Consegna dell'immobile finito e funzionante																	
																	CONSEGNA IMMOBILE





# CANTIERIZZAZIONE

La cantierizzazione riguarda lo studio sulle diverse fasi lavorative presenti all'interno del cantiere dall'inizio dei lavori fino al loro completamento, con l'obiettivo di garantire al massimo la sicurezza dei lavoratori, l'ottimizzazione di mezzi e materiali superflui con la conseguente riduzione dei possibili impatti ambientali.

In questo modo andremo a identificare fin da subito aree di stoccaggio materiali, aree per lo smaltimento e zona Uffici – Mensa – Spogliatoi per gli addetti ai lavori per tutta la durata del cantiere.



# INTITOLAZIONE CENTRO SERVIZI PER ANZIANI

Stefania Mosconi – Direttore Generale Fondazione Casa di Dio onlus



Studio **Architettura Arpini**

# CENTRO SERVIZI PER ANZIANI «MARIA ZANONI CAVALLARO»

---

- ▶ Colonna dell’Azione Cattolica del Violino, una donna testimonianza di fede, speranza e carità.
- ▶ Al Violino è stata la Caritas ante litteram, chiunque si trovasse in difficoltà veniva indirizzato verso Casa Cavallaro.
- ▶ Donna di fede grande, di preghiera viva, di contemplazione adorante.

5 agosto 1930 - 1 maggio 2021



## Villaggio Violino

L'invecchiamento della popolazione residente nei villaggi di Padre Marcolini porta con sé una nuova idea di casa-famiglia



Questo progetto potrebbe essere un esempio di possibile evoluzione del modello «case Marcolini», ripetibile in altri villaggi. Uno scambio generazionale: la creazione di soluzioni di residenzialità leggera favorisce il permanere nel contesto di vita del quartiere degli abitanti più anziani che liberando le loro abitazioni, con metratura e caratteristiche non rispondenti alle esigenze dell'anziano, le mettono a disposizione delle famiglie di nuova formazione. Il tutto in un contesto in cui i legami e la reciproca collaborazione possono continuare a rappresentare un valore fondante della Comunità.





Studio **Architettura Arpini**

