

COMUNE DI BEDIZZOLE

PROVINCIA DI BRESCIA

RISTRUTTURAZIONE EX SCUOLA ELEMENTARE DI SAN VITO  
PER LA CREAZIONE DI N. 5 ALLOGGI DA ADIBIRE AD HOUSING  
SOCIALE

RICERCA STORICA E RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE

IL TECNICO COMUNALE

ARCH. PAOLA VISINI





## RELAZIONE STORICA

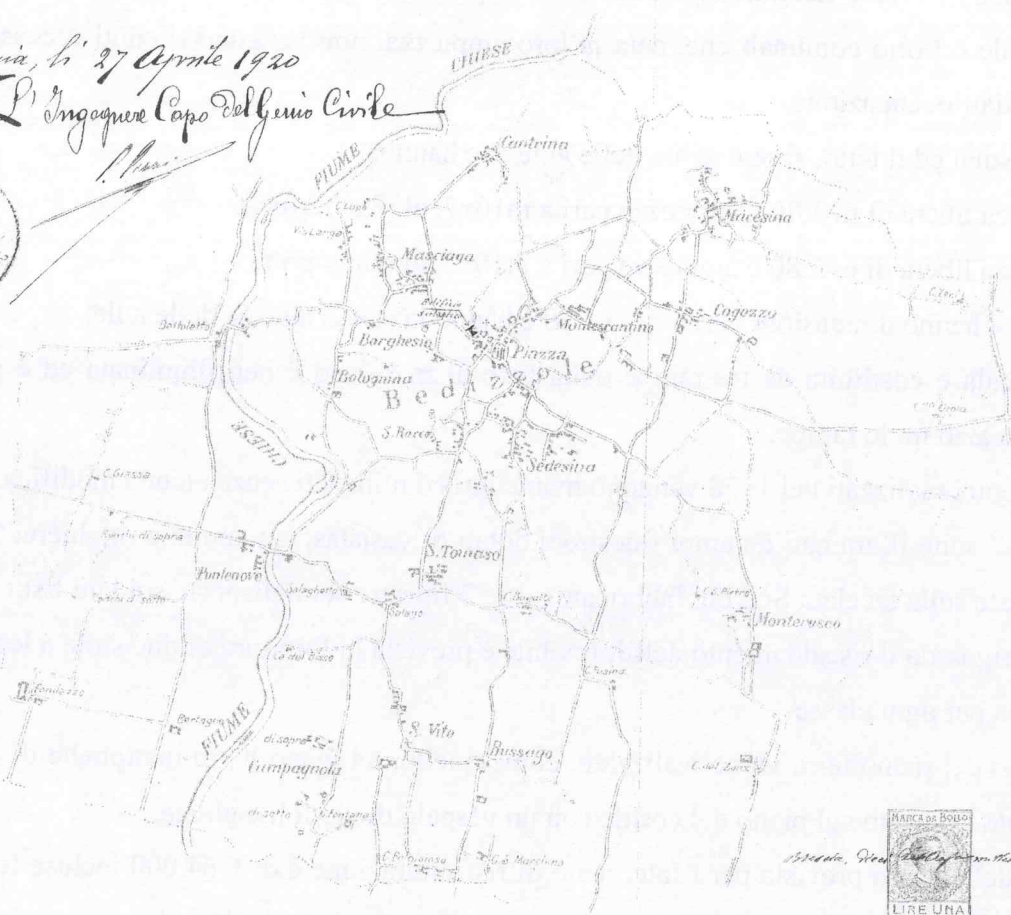
Ancor prima degli anni 20, l'edificio localizzato in via S. Vito n.15 è una delle due scuole elementari del Comune di Bedizzole.

Raccoglie gli studenti delle frazioni di S. Vito, Bussago, Campagnola di Sotto, Campagnola di Sopra, Belgioioso, Pontenove, Salago, S. Tommaso ed è costituito dalle aule scolastiche, dagli alloggi per le insegnanti e dall'alloggio per il custode.

TOPOGRAFIA DEL COMUNE DI BEDIZZOLE

Scala 1:25000

*Brescia, li' 27 Aprile 1920*  
*Visto L'Ingegnere Capo Del Genio Civile*  
*M. S.*



*Spese, Visti, Bedizzole, 27 Aprile 1920, L. S.*

*Ing. Antonio Cazzulani*

Nel 1928 il Prefetto di Brescia autorizza il Commissario Prefettizio di Bedizzole ad acquistare per £ 175 una parte di terreno della Sig.ra Ulcelli Anna Maria per costruire "le latrine per le scuole della frazione di S. Vito". Viene realizzato un nuovo corpo a Nord-Est dell'edificio, dove ancor oggi troviamo i servizi igienici.

Nel 1929 il Geom. Venturoli Guido di Brescia predispone un progetto per "ingrandire le aule nelle scuole comunali della frazione di S. Vito".

In questi anni gli alunni sono moltissimi: le classi miste di I - II e di III - IV contano 70 studenti ciascuna.

Poiché le aule sono troppo piccole, non è possibile adottare l'orario scolastico normale e si distribuiscono le lezioni alternando tre ore per ogni classe.

Infatti, la capacità dei locali esistenti è inadeguata: le aule risultano alte 2,7 m e dotate di superficie pari a 38mq.

L'intervento progettato dal Geom. Venturoli nel '29 prevede l'ingrandimento delle aule scolastiche con i relativi vestiboli-spogliatoi e il rifacimento completo della buia e male arieggiata scala di accesso al piano I°. Tale risultato si ottiene con lo spostamento dei muri di facciata a Sud e a Est verso il cortile e l'orto comunali che, data la loro ampiezza, non vengono ritenuti eccessivamente danneggiati dall'occupazione.

Rialzando i solai ed il tetto, si ottengono delle aule che hanno:

1. altezza libera di m 4,00 e ampiezza pari a m10x7, al pian terreno.
2. altezza libera di m 3,80 e ampiezza pari a m10x7, al piano primo.

Gli spogliatoi hanno dimensioni pari a m 7x4,20 e hanno la stessa altezza delle aule.

La nuova scala è costituita da tre rampe della luce di m 1,2 ed è ben illuminata ed è arieggiata grazie allo spazio tra le rampe.

I servizi igienici realizzati nel 1928 vengono mantenuti ed utilizzati senza alcuna modifica.

I nuovi locali sono illuminati da ampi finestroni dotati di vasistas, tapparelle e ringhiere: 3 aperture sono collocate sulla facciata Sud del fabbricato, altre 2 finestre sono disposte sul lato Est.

Per quanto riguarda il riscaldamento dell'immobile è prevista la fornitura di due stufe a legna di tipo friulano, una per ogni classe.

Il pavimento del piano terra viene realizzato, come quello del piano I°, in mattonelle di cemento e viene rialzato di 20 cm sul piano del cortile con un vespaio di ciottoli e ghiaia.

L'importo della spesa prevista per l'intervento di ristrutturazione è di £ 64.000 incluse le spese per gli imprevisti e quelle per la progettazione, direzione e liquidazione dei lavori.

Nel 1973 l'immobile occupa una superficie di mq 285 ed è dotato di un rustico di mq 38 sul lato Est del lotto.

E' articolato in due settori, il primo è costituito dalle aule e dall'ambulatorio medico, il secondo è costituito dall'alloggio del custode.

La costruzione si compone di cinque aule, sei stanze e quattro servizi, disposti su due piani. L'area di pertinenza netta del fabbricato risulta di mq 625 ed è integralmente circondata con cinta e dotata di un cancello d'ingresso.



Nei primi anni 70 viene costruita la nuova scuola di S. Vito in Via Dante Alighieri n.1, pertanto il Comune di Bedizzole manifesta l'intenzione di vendere il vecchio fabbricato, rimasto privo di destinazione d'uso.

Nel Novembre del 1973 il tecnico comunale Dante Pigoli redige una stima dell'ex scuola e giunge alla valutazione finale di £ 21.200.000.

La ex scuola viene descritta come una costruzione in buono stato di conservazione; soprattutto l'ala Est, in cui sono collocate le aule, è ritenuta di robusta struttura poiché è stata oggetto di numerose opere di manutenzione.

Tale ala è dotata di un impianto di riscaldamento a gasolio di recente installazione.

L'ala Ovest, riservata all'alloggio del custode, non è in condizioni altrettanto buone e necessita di notevoli opere di manutenzione: il rifacimento delle solette, della copertura e la predisposizione dell'impianto di riscaldamento.

Sul confine Ovest della proprietà, sorge un rustico che serve da magazzino e da locale caldaia, costituito in pietra e dotato di copertura in legno.

L'asta per la vendita dell'immobile del Febbraio 1974 va deserta e pertanto nel Dicembre del 1975 si procede all'espletamento di una gara di pubblico incanto a offerte segrete.

Dopo due gare andate deserte, nel 1976 si procede a trattativa privata con la ditta "ARR.CO di Piarulli Vincenzo da Brescia" che desidera insediare nel fabbricato la sua attività artigianale di falegnameria per la costruzione di arredamento per bar e negozi.

Non si riesce a giungere ad un accordo tra le parti pertanto l'immobile di via S. Vito n. 15 non viene venduto.

Nel Giugno del 1977, il Tecnico Comunale Geom. Werther Saottini viene incaricato dal Sindaco del Comune di Bedizzole di redigere una "Perizia Stragiudiziale" allo scopo di rivedere il valore sul mercato dell'immobile.

Il Geom. Saottini descrive la ex scuola in maniera analoga al Tecnico Pigoli: l'edificio è in buono stato di conservazione nella parte a est mentre necessita di maggiori interventi di ristrutturazione nel corpo a ovest.

Il nuovo prezzo dell'immobile è fissato pari a £ 31.800.000.

Nonostante siano pervenute offerte da parte di privati cittadini per l'acquisto dell'immobile, non si riesce a trovare un accordo per la vendita.

Nel 1984 l'edificio viene assegnato in comodato alla Cooperativa di Bessimo, organizzazione sociale che si occupa del reinserimento di ex tossicodipendenti.

In questi anni l'edificio viene ristrutturato: nel corpo a Ovest vengono realizzati, al piano terra, un ambulatorio e un piccolo appartamento; al piano primo, un appartamento.

In occasione di questo intervento, l'immobile viene ampliato verso ovest, vengono rifatte le solette in cemento armato e viene predisposto l'impianto di riscaldamento. In aderenza al corpo est della ex scuola di S. Vito viene realizzato un laboratorio per le attività lavorative degli ospiti della comunità terapeutica. Si tratta di un corpo edilizio di superficie pari a 105 mq e di altezza pari a 3,62 m.

Contestualmente, nel 1986, viene rifatto corpo addossato dei servizi igienici, demolendo quello precedente e sostituendolo con uno di dimensioni più che raddoppiate (foto n. 7).

Nel 1992 il Geom. Melchiori Massimo di Bedizzole, nella relazione tecnica allegata alla denuncia di variazione catastale, descrive la ex scuola di S. Vito come un fabbricato in "discreto stato di manutenzione".

Il progettista scrive che l'edificio è costituito da un nucleo centrale di vecchia costruzione, una parte ad ovest da poco sistemata e adattata alla esigenze della loro destinazione d'uso e una parte a est costituita da un recente ampliamento realizzato in struttura prefabbricata a manto di copertura in eternit (foto n. 4).

I fabbricati si trovano a confine sui lati nord, est ed ovest del lotto mentre a sud c'è una piccola corte, con fondo in ghiaietto, che viene utilizzata come parcheggio (foto n. 1).

La superficie coperta è 435 mq al piano terra e 304 mq al piano primo; ci sono anche 28 mq di tettoie.

Il corpo centrale ha una altezza utile di m 4,00 al piano terra e di m 3,80 al piano primo; la parte a ovest, che si sviluppa in un unico piano, è alta mt 3,60 e il volume complessivo è mc 2.127.

Il tetto è a doppia falda con struttura in legno e manto di copertura in coppi per le zone a ovest e al centro.

Al piano terra sono collocati i locali adibiti a lavanderia, cucina, dispensa, bagni, ufficio e sala riunioni; al piano primo sono situate le camere da letto e i servizi igienici.

Nella zona a confine sud est è stata realizzata una tettoia con una altezza utile di mt 2,00 adibita a ripostiglio.

Successivi interventi sugli immobili interessano la pertinenza a sud-est del lotto posto non in aderenza con le ex scuole. Inizialmente, al posto della semplice tettoia, viene realizzato un piccolo laboratorio di ampiezza 3,93m x 9,12m, in seguito si ingrandisce questo corpo con ulteriori due piccoli locali in testata ovest per inserirvi la caldaia e il compressore (foto n. 5).

Nel 2002 l'intero corpo ovest viene ristrutturato per ricavarne 3 miniappartamenti da adibire ad alloggi, separandone il primo piano da quello del corpo est ed aggiungendo una nuova scala e un nuovo ingresso per configurare un accesso indipendente ad ogni alloggio.



## IL NUOVO PROGETTO

L'idea progettuale e la volontà dell'Amministrazione comunale di Bedizzole di candidare il progetto al bando di Fondazione Cariplo, ha origine dalla positiva esperienza avviata dal Comune nel 2010 con la realizzazione di un progetto pilota di *housing* sociale temporaneo interamente finanziato con risorse proprie.

Tale progetto ha consentito di recuperare l'ala ovest dell'immobile e di realizzare tre bilocali per l'*housing* temporaneo oltre ad un appartamento con destinazione ERP.

Il progetto pilota di *housing* temporaneo ha avuto riscontri molto positivi con percentuali di occupazione del 100% ed ha confermato la bontà del piano di gestione pensato ed attuato dal settore servizi sociali del comune ed ha evidenziato come le strutture disponibili per l'*housing* temporaneo siano pesantemente sottodimensionate rispetto alla domanda che emerge nel bacino d'utenza del Comune di Bedizzole (circa 12.113 abitanti).

Il progetto che il Comune intende candidare al bando Cariplo prevede la realizzazione di altri cinque appartamenti per l'*housing* sociale temporaneo (4 bilocali ed un monolocale) che saranno ricavati dal corpo principale dell'edificio scolastico realizzato negli anni '20 ed inutilizzato da molti anni.

Tale edificio è limitrofo all'immobile già dedicato all'*housing* sociale nel 2010.

L'immobile è vincolato *ope legis* ai sensi del Tit. II D. Lgs. N. 42/2004 e per tali motivi il progetto di recupero prevede di mantenere la caratteristica tipologia costruttiva, con facciata caratterizzata da alte finestre ed androne interno di grandi dimensioni e procedere alla partizione interna per la formazione degli alloggi per l'*housing* sociale. L'intervento è stato basato sul rispetto dell'edificio esistente, anche in considerazione del pregio degli ambienti interni e del fatto che nel corso dei decenni ha subito modifiche limitate rispetto alla configurazione originale di fine anni '20 (foto n. 8 e 9).

Pertanto si procederà a liberare il vano scala dalle superfetazioni aggiunte nell'ultimo trentennio (lavanderia realizzata sotto la scala, corpi illuminanti a neon) per restituirgli l'originaria completezza che ne valorizza lo spazio a doppia altezza, la scala in marmo di Botticino e le balaustre in ferro battuto (foto n. 6).

Nelle ex aule si prevede di poter realizzare n. 5 alloggi di taglio piccolo, mono e bilocali di superficie netta interna di mq. 45/50 per l'ospitalità di nuclei fino a 2 persone.

Dovendo garantire un accesso indipendente ad ogni alloggio si è cercato di ridurre al minimo le nuove aperture nelle murature portanti, riaprendone alcune esistenti tamponate.

Le nuove pareti interne di suddivisione verranno realizzate in cartongesso, per essere meno impattanti sui pavimenti esistenti, ed eccetto per la demolizione della tramezza che separa il corridoio dalle aule, si è riusciti a mantenere integro il più possibile l'impianto originario.

Nel corpo nord dei servizi, proprio perché più recente, si è optato per l'eliminazione completa degli attuali bagni che, con la demolizione degli attuali tramezzi, verranno ristrutturati ad uso cucina e soggiorno.

Le facciate che danno sulla corte verranno tinteggiate con colore bianco, mentre le cornici e gli apparati decorativi verranno evidenziati con una colorazione della gamma delle terre, riprendendo così quella in parte esistente (foto n. 2 e 3) con campionamenti eseguiti in accordo con la Soprintendenza.

Al fine di migliorare l'isolamento termico verranno sostituiti tutti i serramenti esterni con altri nuovi in legno, si interverrà sulla copertura sostituendo le parti portanti lignee ammalorate, realizzando un nuovo assito con strato isolante e guaina impermeabile sulla quale sarà riposizionato il tradizionale manto in coppi.

Contestualmente verrà anche realizzato sulla falda non visibile un accesso alla copertura per le manutenzioni e posata una linea vita anti caduta secondo le vigenti normative.

Relativamente alle pertinenze, il progetto prevede la demolizione della vecchia centrale termica e del locale per il compressore per lasciare integra la rimessa esistente da adibirsi a locale comune agli alloggi con funzioni di centrale termica e lavanderia.

L'attuale copertura realizzata con travi a omega e pannelli grecati *sandwich* di metallo sarà sostituita da una copertura isolata a due falde con orditura in legno e manto in coppi, in modo da avere una falda orientata a sud, non visibile quindi dalla corte, sulla quale posizionare pannelli fotovoltaici e termici per il contenimento dei consumi delle parti comuni secondo gli obblighi di legge.

Un secondo intervento prevede la parziale demolizione del un magazzino dismesso per costruire di un annesso più piccolo da adibire a magazzino per i beni degli affittuari degli alloggi, in coerenza con la destinazione sociale del complesso.

Esso verrà parzialmente demolito per essere separato dall'edificio principale, liberandone così la facciata est, in modo da garantire la necessaria illuminazione agli alloggi le cui finestre si aprono su quella facciata.

Verrà quindi elevata una parete in muratura armata su cui poggerà la nuova struttura di copertura a 2 falde costituita da capriate metalliche, travi ed assito in legno con altezza massima più bassa rispetto all'attuale.

L'attuale copertura in lamiera e lastre di eternit verrà sostituita da un nuovo manto in coppi.



Il portone esistente verrà sostituito con uno nuovo, apribile a libro, con parti vetrate.



Foto n. 1 Foto aerea



Foto n. 2 Facciate ovest e sud



Foto n. 3 Facciate est e sud



Foto n. 4 Magazzino



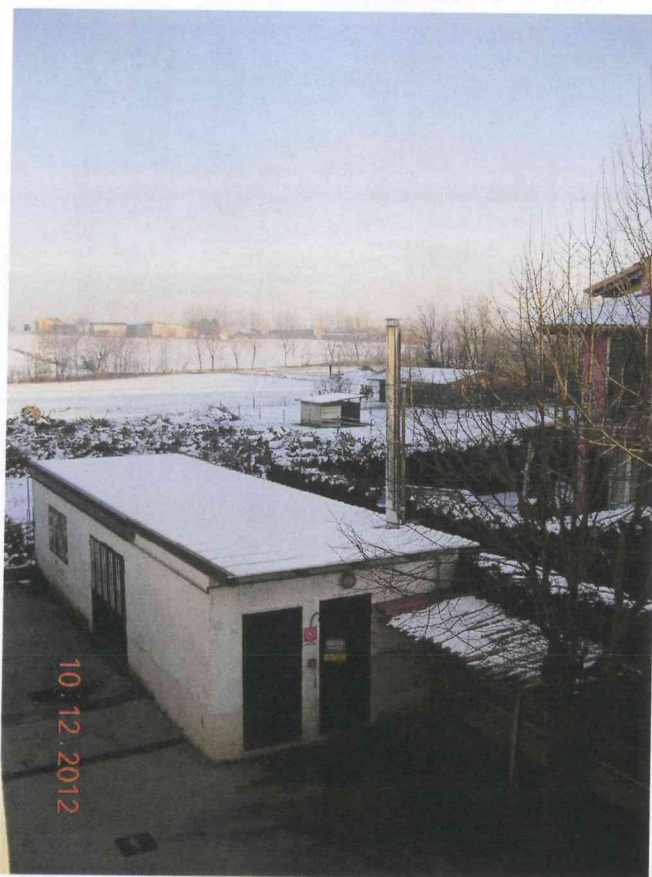


Foto n. 5 Rimessa



Foto n. 6 Scalinata con balaustra in ferro



Foto n. 7 Servizi al piano terra





Foto n. 8 Pavimento in marmette al primo piano



Foto n. 9 Pavimento in marmette al primo piano

