

EX CASERMA SCOTTI

Comune di Bergamo



INFORMATION MEMORANDUM
- Agosto 2010 -

Indice

3	L'iniziativa di valorizzazione
4	Descrizione e Localizzazione
5	Inquadramento
6	Caratteristiche degli edifici
12	Dati della valorizzazione
13	Disciplina urbanistica

L'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE

Ex Caserma Scotti di Bergamo

L'Agenzia del Demanio, per il Ministero dell'Economia e delle Finanze, e il Comune di Bergamo hanno condiviso, attraverso la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa in data 16 Ottobre 2009, un programma di valorizzazione di 6 immobili di proprietà statale, per lo più dismessi dall'Amministrazione della Difesa, tra cui la ex Caserma Scotti, da lungo tempo inutilizzata.

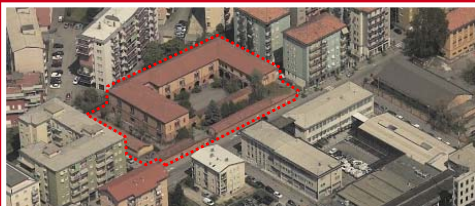
Attraverso un percorso di concertazione delle nuove destinazioni urbanistiche, per il bene Caserma Scotti è stata variata la destinazione la destinazione a "servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico" attribuitale dal vecchio Piano Regolatore Generale.

Il vigente Piano di Governo del Territorio, inserisce la caserma all'interno del "Tessuto della Città Storica", con destinazione residenziale e complementari o accessorie ad essa, mantenendo invariate le attuali consistenze.

Condividendo pienamente l'obiettivo di "restituire" alla città il bene inserendolo nelle politiche di sviluppo locale, Comune ed Agenzia del Demanio hanno individuato la migliore valorizzazione e rifunzionalizzazione coerente con le linee strategiche del P.G.T., che tenesse presente la tipologia del tessuto urbano e nel rispetto della qualità architettonica dei fabbricati di interesse storico-artistico e fortemente legati alla memoria storica della città stessa.



Descrizione e Localizzazione



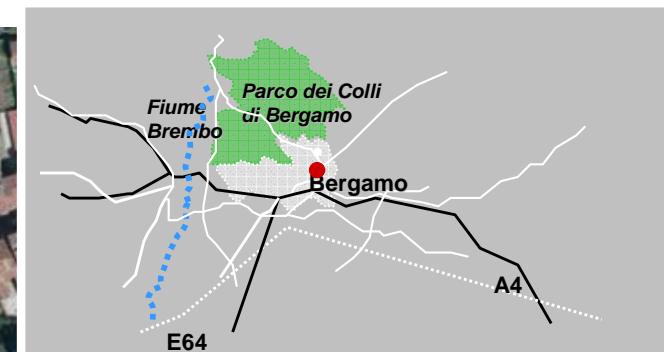
CONTESTO

L'ex Caserma Scotti, già "Villa La Zogna", è ubicata in zona semicentrale della città di Bergamo tra Via Suardi, Via degli Albani e il canale "Roggia Serio" che scorre alle spalle del compendio.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare nasce nel XVI secolo come villa padronale di proprietà dei Cassotti De' Mazzaleoni, passata poi agli Albani e successivamente ai Suardi.

Nel 1885 viene trasformato in ospedale militare e poi in caserma. Oggi il compendio è costituito da un edificio principale sviluppato su due piani fuori terra, con impianto planimetrico a "C", chiuso a sud da un corpo porticato caratterizzato da colonne. Sono presenti, inoltre, tre fabbricati minori di epoca recente, disposti lungo il perimetro, con affaccio su strada e ad un solo piano fuori terra.



ACCESSIBILITA'	
—	RETE FERROVIARIA
.....	VIABILITA' PRINCIPALE
—	VIABILITA' SECONDARIA
▨	BERGAMO CITTA'
●	EX CASERMA SCOTTI

Inquadramento

RIFERIMENTI CATASTALI

Comune di Bergamo NCT:
Foglio 32
Particelle 1692, 5478, 5479.
Comune di Bergamo NCEU:
Foglio BO/4
Particelle 1692, 5478, 5479.

CONSISTENZE

Superficie territoriale: 3.210 mq
Superficie utile lorda: 2.920 mq
Volume: 12.410 mc

PROPRIETA'

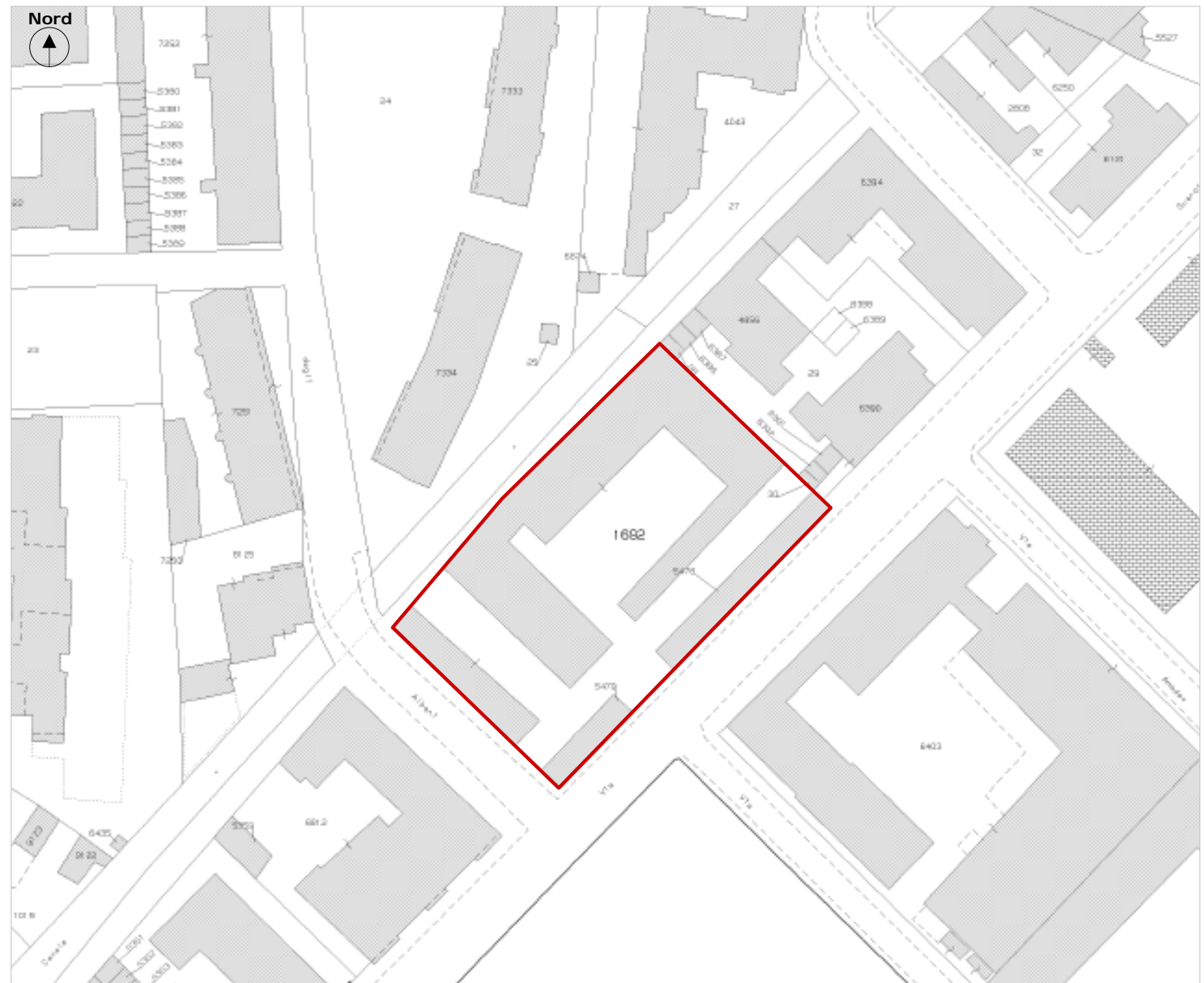
Demanio dello Stato.
Bene dismesso con Decreto
Interdirettoriale Min Difesa-
Agenzia del Demanio del
27.02.2007.

INTERESSE CULTURALE

Dichiarato di interesse ai sensi
dell'art 10, c. 1, D.Lgs 42/2004 e
ss.mm.ii (decreto del 22/10/09).
Autorizzazione MIBAC
all'alienazione prot. 0006649 del
04/06/2010 Cl. 34.24. 04/10.

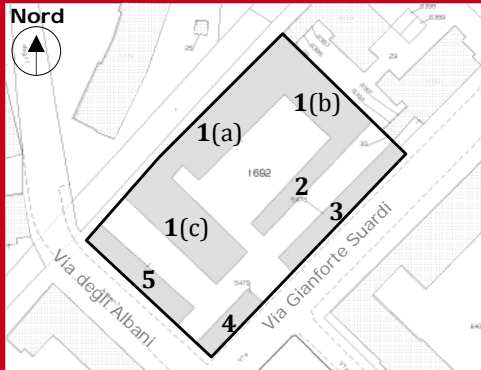
STATO OCCUPAZIONALE

Libero.



Caratteristiche degli edifici

DESCRIZIONE



Canale della Roggia



L'area ha forma regolare, prevalentemente edificata e ospita diversi fabbricati contigui:

1. Edificio principale, Villa Suardi, risalente al XVI secolo, presenta una conformazione planimetrica a "C" ;
2. Portico con colonne a pianta rettangolare;
3. Corpo di fabbrica di servizio (ex magazzino, deposito e similare) a pianta rettangolare - Via Suardi;
4. Corpo di fabbrica di servizio (ex magazzino, deposito e similare) a pianta rettangolare - Via Suardi;
5. Corpo di fabbrica di servizio (ex magazzino, deposito e similare) a pianta rettangolare - Via degli Albani.

VISTE GENERALI



Vista Nord



Vista Est



Vista Sud



Vista Ovest

Caratteristiche degli edifici

Edificio 1

Villa Suardi - corpo centrale



Il corpo centrale dell'edificio principale, ha forma regolare e si sviluppa per due piani fuori terra. I prospetti, tinteggiati e finiti in intonaco liscio, presentano aperture regolari. Il fronte interno è caratterizzato da ordine delle bucatore simmetrico, portico ad archi con copertura piana al piano terra e grandi bifore a tutto sesto con oculo centrale al piano primo. Il fronte esterno, verso il canale, rispetto all'ordine delle bucatore, presenta le stesse caratteristiche di simmetria e regolarità del fronte interno ed è caratterizzato, al piano terra, da aperture binate rettangolari. Particolare di rilievo stilistico è l'ampio portale d'ingresso archivolto e strombato, decentrato rispetto all'asse di mezzeria della facciata. La struttura dell'edificio è in muratura portante. La copertura è a falde con orditura in legno e coppi in laterizio.

Edificio 1

Villa Suardi - ala destra (1b)



L'ala destra dell'edificio principale, di forma regolare si sviluppa per due piani fuori terra. I prospetti, tinteggiati e finiti in intonaco liscio, presentano aperture non simmetriche e di diversa tipologia. Il prospetto interno al piano terra è caratterizzato da un portico ipostilo di ordine composito su base "attica", voltato e modanato. Al primo piano una cornice ornamentale rimarca l'imposta degli archi dell'antico loggiato, oggi in parte chiuso da finestre binate ed irregolari. Il fronte minore, verso sud, presenta un ordine delle bucatore archivolto. Al primo piano esso è caratterizzato da una sola bifora con oculo centrale e due aperture a sesto acuto poste sui lati. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falde con orditura in legno e coppi in laterizio.

Edificio 1

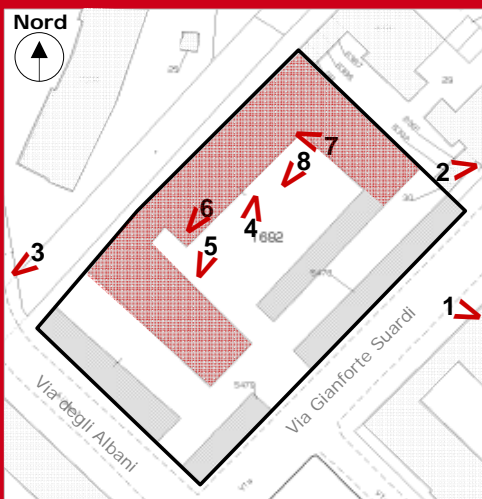
Villa Suardi - ala sinistra (1c)



L'ala sinistra dell'edificio principale, di forma rettangolare si sviluppa per due piani fuori terra. I prospetti, tinteggiati e finiti in intonaco liscio, presentano aperture simmetriche. Il prospetto interno al piano terra presenta aperture rettangolari binate, mentre al piano primo l'ordine delle finestre è archivolto, caratterizzato da grandi bifore con oculo centrale. Il fronte verso la strada è scandito da bucatore regolari. Il fronte minore, verso sud, presenta aperture rettangolari tamponate al piano terra e finestre archivolte al primo piano. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falde con orditura in legno e coppi in laterizio.

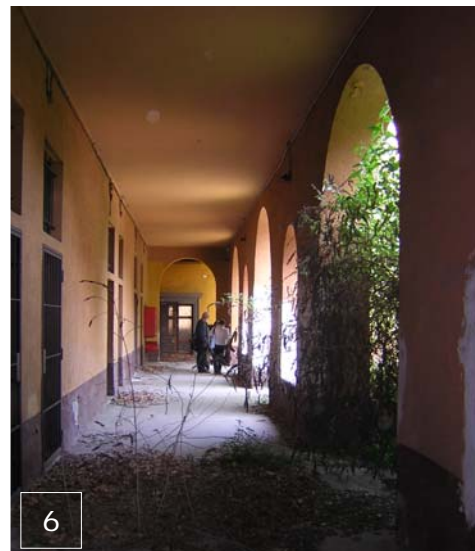
Caratteristiche degli edifici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



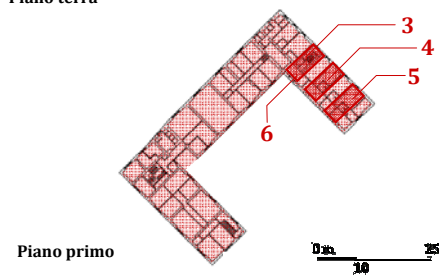
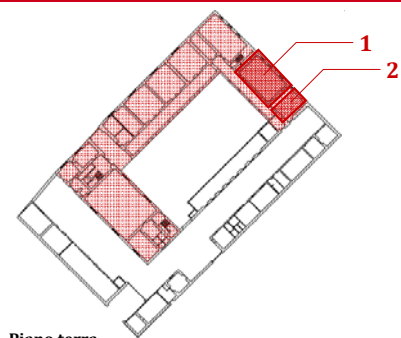
VISTE PROSPETTICHE ESTERNE

edificio 1 (Villa Suardi)



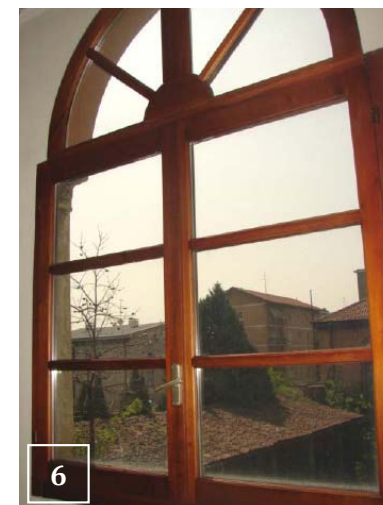
Caratteristiche degli edifici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTE PROSPETTICHE INTERNE

edificio 1 (Villa Suardi)



Caratteristiche degli edifici

Edificio 2 Portico



Il portico, di forma planimetrica rettangolare, non si sviluppa in alzata. Solo il prospetto sulla corte interna è porticato ed è caratterizzato da colonnine e capitelli in pietra, mentre quello sul retro presenta un ordine di bucatore regolare. La facciata è intonacata liscia e tinteggiata in colore chiaro ad eccezione della fascia basamentale di colore scuro. Al portico è annesso un locale adibito a deposito collocato all'estremità nord-est. La struttura è mista in muratura e colonne. La copertura è a falde con orditura in legno e coppi in laterizio.

Edificio 3 Magazzino/deposito su Via Suardi



Il corpo di fabbrica di servizio (ex magazzino, deposito), a pianta rettangolare, sviluppato per un piano fuori terra, è collocato lungo il perimetro sud del complesso su Via Suardi. I prospetti finiti in intonaco liscio e tinteggiati di colore chiaro eccetto la fascia basamentale di colore più scuro. L'ordine delle bucatore è regolare e caratterizzato, sulle facciate interne al complesso, da aperture rettangolari. I prospetti esterni, lungo Via Suardi, sono privi di aperture. La struttura è in muratura. La copertura in laterizio ha struttura a doppia falda.

Edificio 4 Magazzino/deposito su Via Suardi



Il corpo di fabbrica di servizio (ex magazzino, deposito), a pianta rettangolare, sviluppato per un piano fuori terra, è collocato lungo il perimetro sud del complesso su Via Suardi. I prospetti finiti in intonaco liscio e tinteggiati di colore chiaro eccetto la fascia basamentale di colore più scuro. L'ordine delle bucatore è regolare e caratterizzato, sulle facciate interne, da aperture rettangolari; i prospetti esterni e quello minore, lungo Via degli Albani, sono privi di aperture ad eccezione di un accesso su Via Suardi. La struttura è in muratura. La copertura in laterizio ha struttura a doppia falda.

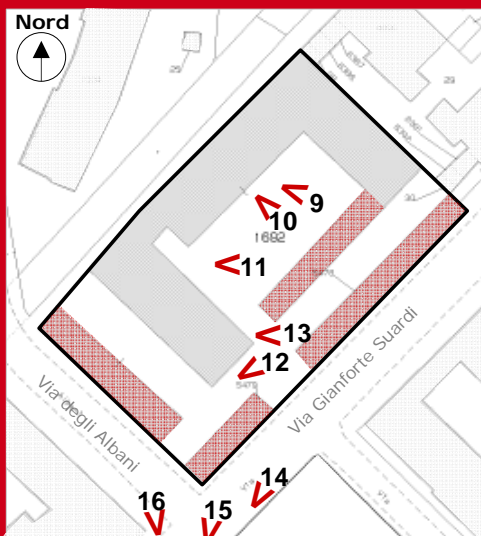
Edificio 5 Magazzino/deposito su Via degli Albani



Il corpo di fabbrica di servizio (ex magazzino, deposito), a pianta rettangolare, sviluppato per un piano fuori terra, è collocato lungo il perimetro sud del complesso su Via degli Albani. I prospetti sono finiti in intonaco liscio e tinteggiati di colore chiaro eccetto la fascia basamentale di colore più scuro. L'ordine delle bucatore è regolare e caratterizzato, sulle facciate interne al complesso, da aperture rettangolari. Il prospetto esterno, lungo via degli Albani è privo di aperture. La struttura è in muratura. La copertura in laterizio ha struttura a doppia falda.

Caratteristiche degli edifici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

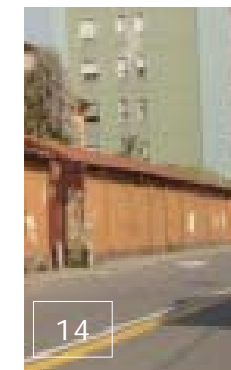


VISTE PROSPETTICHE ESTERNE EDIFICI MINORI

edificio 2 (Portico)



edificio 3 (Ex magazzino-deposito) su Via Suardi



edificio 4 (ex magazzino-deposito) su Via Suardi



edificio 5 (ex magazzino-deposito) su Via degli Albani



Dati della valorizzazione

CONSISTENZE DI PROGETTO

Volume Massimo (pari all'esistente)	12.410 mc.
SLP Massima (almeno pari all'esistente)	2.920 mq

FUNZIONI E USI AMMESSI

	Funzioni	Usi ammissibili	Note
1	Residenziale e destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza (Art. 23.3 Norme PdR)	Residenza, uffici, studi professionali, artigianato di piccole dimensioni, ricettivo-alberghiero, esercizi di vicinato e di prossimità, etc .	Cfr. Tabella Sinottica di cui agli art. 23.3 Norme PdR.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE

Villa Suardi:	RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc - ART. 10.1.4 Norme di Piano delle Regole)
Restanti fabbricati:	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Ri2 - ART. 10.1.5 Norme di Piano delle Regole)

VINCOLI PER LA REALIZZAZIONE

Vincolo storico-artistico sull'intero compendio

Autorizzazione MIBAC all'alienazione (prot. 0006649 del 04/06/2010 – Cl. 34.24 04/2010) con le seguenti prescrizioni:

- Destinazioni d'uso consentite dal MIBAC: terziario e attività socio-culturali, ricettive non alberghiere, commerciali di vicinato e artigianali di servizio nonché (in misura non prevalente) residenza.
- Fruizione: godimento pubblico della corte nelle ore diurne.
- Eventuali lavori ed opere varie e/o variazioni d'uso compatibili: necessaria preventiva autorizzazione competente Soprintendenza (rif. D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto (Permesso di Costruire o DIA)



Disciplina urbanistica

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

Approvato con Del. C.C. n. 86 Reg./26 Prop del 14/05/2010 e pubblicato su BURL n. 29 del 21/7/2010.

Piano delle Regole (PdR)

(norme: Artt. 10.1.4; 10.1. 5; 22 - 22.2, 22. 3; 23 - 23.3; 25 - 25.2)

Il compendio Ex Caserma Scotti appartiene al **Sistema Insediativo della Città Storica (CS)** di cui all'Art. 22 delle Norme del PdR, che << rappresenta il primo Ambito del Sistema Insediativo, costituito dall'insieme integrato di tutte le tipologie di tessuti appartenenti alla Città Storica antica e moderna (edifici e relative aree libere pertinenziali, come parchi, giardini, cortili) e di tutte le emergenze storico - testimoniali (edifici) esistenti in modo diffuso all'interno del territorio comunale, ad esclusione degli edifici storici inclusi all'interno del perimetro del Parco dei Colli.>>

All'interno della Città Storica il compendio è classificato tra gli **Edifici e Complessi Isolati della Città Storica (ES2)** di cui all'Art. 25 delle Norme del PdR, ovvero: << Edifici o complessi isolati che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico architettonici. Sono spesso integrati da spazi pertinenziali di pregio e si inseriscono in ambiti di particolare interesse paesistico - ambientale. Includono tutte le opere di rilevante interesse architettonico ed urbano, cioè ogni tipo di manufatto al quale sia stato riconosciuto un livello rilevante di qualità architettonica o urbana all'interno del contesto in cui tali opere risultano inserite (ma non riconducibili alla tipologia architettonica della villa isolata con parco. Includono altresì i complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale, cioè i gruppi di edifici nei quali il concetto di qualità/rilievo si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi (configurazione morfologica, rapporto con l'intorno urbano, sistemazione a parco e/o a giardino). Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.

In linea generale, tali interventi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Il rispetto caratteri delle caratteristiche compositive originarie dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale. Gli interventi previsti inoltre dovranno tendere:

- alla conservazione dei caratteri peculiari precedentemente descritti;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, desumibile dallo stato di fatto, oltre che dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla conservazione e all'eventuale incremento del verde esistente, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, alle caratteristiche architettoniche e al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ...), ai particolari costruttivi (finiture e serramenti), agli impianti. Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.>>



Disciplina urbanistica

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

Approvato con Del. C.C. n. 86 Reg./26 Prop del 14/05/2010 e pubblicato su BURL n. 29 del 21/7/2010.

art. 23.3 - destinazioni d'uso ammesse ed escluse

<<Nei Tessuti della Città Storica antica e moderna la destinazione principale è quella residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici), nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni. Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli Tessuti, potranno essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici. Con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante. E' in ogni caso prescritto che l'uso degli immobili nella Città Storica antica e moderna debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale. Dalle limitazioni di cui al presente articolo riguardanti le destinazioni complementari ed accessorie alla residenza, sono esclusi gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici ed attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di SIp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come Ta1a nel precedente art. 15.>>

Sono ammessi i seguenti interventi:

per l'Edificio storico principale (Villa Suardi):

- **Risanamento conservativo (RC)** di cui all'Art. 10.1.4 delle Norme del PdR, che comprende *<<(…) gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio. Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto. Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.>>*



Disciplina urbanistica

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

Approvato con Del. C.C. n. 86 Reg./26 Prop del 14/05/2010 e pubblicato su BURL n. 29 del 21/7/2010.

per i restanti fabbricati:

-Ristrutturazione Edilizia (Ri2) di cui all'Art. 10.1.5 delle Norme del PdR, secondo il quale <<sono interventi di tipo conservativo, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva (delle parti interne, orizzontali, verticali, nonché dei collegamenti verticali, tipo scale ed ascensori, anche con interventi sulle strutture) che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia (Ri2), previa valutazione positiva effettuata dalla Commissione edilizia plenaria e solo in casi eccezionali supportati da adeguata documentazione ricognitiva, comprensiva di analisi statiche e storico-architettoniche relative all'edificio, ai suoi annessi e pertinenze, accompagnata da dettagliata relazione che evidenzi le motivazioni tecniche e funzionali, possono essere ammessi tutti gli interventi previsti dalla modalità di intervento di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1)*. Nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia (Ri2) che comportino il sopralzo dell'edificio, gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi possono essere realizzati facendo riferimento e nel rispetto dei parametri e indici previsti dal tessuto di appartenenza e sono assoggettati all'obbligo di valutazione preventiva da parte della Commissione Edilizia o della Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio.>>

*Sono interventi di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1), di tipo sostitutivo, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

