



**Piano di Recupero Giosuè Carducci
Immobiliare Carducci S.r.l.**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA, FINALITÀ E QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 Finalità del documento

La presente Relazione Tecnica Illustrativa costituisce il quadro descrittivo, interpretativo e programmatico del **Piano di Recupero PR2 – Area Ex Ragioneria**, strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e finalizzato alla riqualificazione del comparto urbano denominato "Area Ex Ragioneria", sito in Via Giosuè Carducci n. 7.

2. QUADRO PROGRAMMATICO E URBANISTICO DI RIFERIMENTO

2.1 Inquadramento nel PGT e ruolo dell'ambito PR2

L'area oggetto di intervento è inserita nello strumento urbanistico generale comunale come:

- **Ambito di Trasformazione e Recupero PR2**, secondo il Piano delle Regole;
- porzione ricadente nel **perimetro del Nucleo di Antica Formazione (NAF)**;
- contesto caratterizzato dalla presenza di emergenze civiche e culturali (Municipio, Liceo Bagatta, Auditorium Celesti).

L'art. **30.6.10** delle NTA definisce con precisione l'ambito PR2 come comparto nel quale:

- ogni intervento è subordinato a **Piano di Recupero**;
- l'**Indice Fondiario** deve essere $\leq$ IF esistente;
- l'**altezza massima** deve essere $\leq$ altezza esistente;
- il PR deve definire le **dotazioni territoriali** e le modalità della loro monetizzazione;
- viene richiesto un **approfondito studio paesaggistico**, in quanto l'ambito ricade in aree tutelate.

Il presente PR risponde pienamente alle previsioni dell'articolo, come dimostrato dagli elaborati di calcolo volumi **Tav. 33 (stato di fatto)** e **Tav. 34 (progetto)**, che confermano il rispetto dell'indice fondiario esistente e delle altezze massime consentite .

3. STATO DI FATTO: ANALISI MORFOLOGICA, ARCHITETTONICA E PAESAGGISTICA

3.1 Caratterizzazione storica dell'ambito urbano

Da una ricognizione dei documenti di piano **DP03**, si identifica che l'ambito in cui è inserito il lotto del fabbricato oggetto di intervento è destinato a **Servizi di Pubblico interesse**, destinazione d'uso molto diffusa nel contesto, alternata ad altre ad uso residenziale.

Il fabbricato si trova in via Giosuè Carducci 7/9 all'interno dell'**Ambito del Nucleo Storico di Desenzano**, come evidenziato dall'elaborato di Piano **DP09.7**.



Nello specifico il fabbricato di cui si chiede autorizzazione, si trova in centro storico, all'interno dei NAF (Nuclei di Antica Formazione).

Gli edifici del contesto risultano in **già presenti nelle mappe militari e catastali ottocentesche** con ampie zone non edificate che invece risultano poi essere state rappresentate nelle soglie storiche successive.

L'edificio in oggetto è a partire dal 1929 proprietà del Municipio di Desenzano del Garda che attraverso un atto di acquisto assume il bene che si configura solo in parte conforme allo stato attuale, sia morfologicamente sia nella consistenza. Negli anni successivi, con acquisizioni effettuate mediante compravendita alle soglie del 1953, 1955 e con un esproprio del 1978 (si vedano gli atti allegati) il bene risulta conforme allo stato attuale.

Si presenta attualmente **come edificio di forma mistilinea di massimo quattro piani fuori terra con sottotetto solo in parte praticabile affacciato con corte trapezoidale**. Il prospetto maggiore affaccia su via Carducci, il prospetto Nord-Ovest su piazza Caduti del Lavoro mentre gli altri lati del complesso risultano inseriti in aderenza al reticolo storico che lo ospita.



Il complesso è sicuramente stato edificato in **epoca anteriore alla prima soglia storica reperita presso le fonti**, ossia quella di **Lombardia, Venezia, Parma, Modena (1818-1829) Seconda Campagna Militare dell'Impero Asburgico**, in quanto il nucleo che lo ospita risulta già edificato, anche se la definizione grafica del contesto non risulta che sommariamente attendibile. La soglia successiva, ossia quella del **Catasto Teresiano, 1838**, del **Catasto Lombardo Veneto del 1854** mostra un isolato con forma maggiormente riconoscibile ma non aderente a quanto attualmente in essere, mentre nel **Catasto del Regno d'Italia, 1898** la *forma urbis* dell'isolato risulta sempre più riconducibile alla attuale, che mostra la sua corrispondenza formale con l'attuale a partire dalla soglia del **Catasto Terreni 1905**, per quanto si intende, strettamente pertinente i manufatti oggetto di intervento. Nel **Catasto Fabbricati 1935** si riconferma sostanzialmente lo stato di fatto alla soglia storica coincidente con lo stato attuale, a parte la presenza della **palestra** che compare certamente alla soglia storica degli anni '70 essendo presente **nell'ortofoto storica del Geoportale della Regione Lombardia del 1975**.

Nell'evoluzione storica del manufatto significativo ai fini della comprensione del valore intrinseco dello stesso è l'intervento di Ristrutturazione del 1985 circa, effettuato dopo la Delibera Consigliare del 1982, nel quale viene dato assetto distributivo interno analogo all'attuale con la ridefinizione anche delle sezioni mediante rifacimento degli orizzontamenti della copertura.

DESCRIZIONE SPECIFICA DELLO STATO DI FATTO ANTE OPERAM

Il complesso **storicamente noto come ITC Bazoli** si trova allo stato attuale in stato di **disuso o sottoutilizzo da svariati anni**, da quando l'Istituto scolastico ha trovato una nuova collocazione in altra sede cittadina.

Di **proprietà del Comune di Desenzano**, come mostrano l'evoluzione storica del complesso, le vicende relative alle diverse acquisizioni succedutesi nel tempo e relative all'intervento di radicale ristrutturazione di una parte della fabbrica negli anni '80, presenta una articolazione composita nelle geometrie e nei volumi, che si articolano intorno ad un cortile coperto su cui insiste anche il volume della palestra seminterrato.

Vi sono infatti corpi che presentano le caratteristiche dell'architettura urbana dell'ambito circostante con caratterizzazione riconducibile alla tipologia tipo residenziale ma anche volumetrie (in particolare quella oggetto della Ristrutturazione degli anni '80 verso la Via Carducci e il cortile e quella verso Piazza Caduti del Lavoro,



che sono maggiormente riconducibili alla tipologia dell'edificio destinato ai servizi, in particolare assimilabile per certi aspetti al vicino Liceo Bagatta e alla sede comunale.

Nel dettaglio si configura come un **complesso di volumetrie semplici e lineari**, caratterizzate da ampie finestre rettangolari che riflettono uno stile funzionale privo di particolari decorazioni, tipico di costruzioni con destinazione d'uso eminentemente pratica. Presenta facciate contraddistinte da intonaci di tonalità neutre e strutture visibilmente usurate dal tempo. **Le finestre**, con persiane in lamiera o legno ormai vetuste, conferiscono un aspetto d'insieme deteriorato, mentre alcune zone presentano **intonaci** scrostati e presenze di infiltrazione. A livello di copertura, si osservano **tetti a falda rivestiti in coppi**, tipici del contesto locale, che si inseriscono in modo armonico nel tessuto storico circostante.



Lo **spazio esterno**, con una vasta area terrazzata, rappresenta una potenzialità non sfruttata per la vivibilità e la fruibilità degli utenti. Attualmente privo di elementi vegetali significativi, lo spazio è destinato al semplice transito o all'accumulo di elementi funzionali, ma non contribuisce al miglioramento della qualità ambientale del sito.



3.2 CONNOTAZIONI DI TIPO PAESISTICO AMBIENTALE DEL CONTESTO.

Dal punto di vista paesistico-ambientale, da una ricognizione del territorio e dall'analisi dei documenti di Piano, si evince che l'area risulta inserita nel **nucleo urbanizzato, perimetro NAF**, ed è collocata in **ambito collinare morenico**, lungo il versante che collega la parte alta di Desenzano con il lago di Garda.

Il fabbricato oggetto di intervento si trova censito nello specifico tra le **morfologie glaciali – scaricatori fluvio-glaciali**, nella parte verso il lago della stessa, non distante dalle sponde del lago ed **entro il limite dei 300 m** previsti dalla specifica normativa di tutela.

L'ambito è di chiara matrice storica come confermato dall'analisi non solo della documentazione di PGT ma anche delle cartografie più datate in nostro possesso in cui si riconosce la riconoscibilità del sito nonostante la sua evoluzione di alcune parti della cortina edilizia e dei toponimi che vedranno la sostanziale coincidenza con lo stato attuale solo a partire dal 1935.

Nello specifico ci troviamo lungo la via Carducci, percorso attualmente di tipo secondario e locale che si dirama dalla attuale via Sant'Angela Merici e prosegue verso l'attuale Piazza Matteotti e il lago, entrambi elementi di forte riconoscibilità e fruizione per la città Desenzano del Garda Mazzini e che in particolare connota il nucleo storico dei NAF in maniera specifica e caratterizzante.

Il percorso presenza manto in asfalto e sezione limitata, con mediamente **edifici prospicienti di 3 o 4 piani fuori terra** che vista la dimensione poco profonda della sezione stradale difficilmente possono essere apprezzati prospetticamente se non in *infilade*, a parte l'affaccio verso la Piazza Caduti del Lavoro, che però come si è colto dagli elaborati storici compare solo a partire dal 1935.

Come già meglio specificato il contesto risulta vincolato, in quanto inserito nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione. Inoltre nell'ambito vige il Vincolo ambientale Bellezze di Insieme e il vincolo di tutela della fascia di rispetto dei 300 da lago.



Connota l'insieme l'alternanza di edifici pubblici, quali appunto quello in questione, la sede del Municipio, la presenza dell'auditorium Andrea Celesti, ricavato dalla ristrutturazione della chiesa dell'ex collegio Bagatta (1812) ed è dedicato al grande pittore veneziano operativo nel Seicento, che ha dipinto il ciclo di tele dedicate a Santa Maria Maddalena presenti nel Duomo di Desenzano, con altri di tipo residenziale e commerciale con un **linguaggio**

sostanzialmente riconoscibile e coerente, ma non particolarmente caratterizzato per emergenze particolari.



Per quanto riguarda le **aperture sul fronte viario** si evidenziano tipologie differenti: finestre con ante, in legno o laccate prevalentemente sui toni del marrone e per quanto riguarda gli edifici pubblici o tapparelle avvolgibili o l'assenza di elementi di protezione esterna.

Per quanto riguarda le **cromie dei prospetti** questi risultano sui toni delle terre e infine per quanto riguarda le **coperture** in questo ambito sono abbastanza omogenee con prevalenza di tetti a due falde o padiglione con manti in coppo di varia cromia con qualche variante di copertura a padiglione e/o in coppo rosso.

L'ambito di affaccio sulla piazza Caduti del Lavoro presenta parcheggi pubblici ed elementi arborei. La facciata del manufatto oggetto di intervento ivi fronti stante presenta verde rampicante.

In sintesi **riguardo al fabbricato oggetto di intervento allo stato attuale** si può dichiarare che questo **risulti essere poco percepibile dal percorso della Via Carducci** se non per la parte prospiciente Piazza Caduti del Lavoro, risulti nello specifico essere **posizionato lungo un tracciato viario di importanza locale anche se di valenza storica**, si trovi **non lontano di siti di valenza civica** e che per le modifiche occorse nel tempo per l'**adattamento alla funzione scolastica** che ha ricevuto, ora non più in essere e in marcato degrado, non sia più portatore di particolari valori intrinseci all'interno del tessuto che lo ospita.



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia



I dati volumetrici dello stato di fatto risultano:

- **Superficie territoriale:** 2.190,53 m²
- **Volume esistente calcolato vuoto per pieno:** 18.447,96 m³
- **SLP esistente** (somma piani): valorizzata come da tavole di rilievo.

La conformazione è irregolare: l'edificio presenta variazioni di altezza, arretramenti, corpi interni e superfetazioni frutto della lunga storia d'uso pubblico.

3.5 Inquadramento paesaggistico e vincoli

Il comparto è ricompreso in:

- **NAF – Nuclei di Antica Formazione;**
- **Bellezze d'insieme** ai sensi del PPR;
- **fascia di rispetto dei 300 m dal lago**, con limitazioni stringenti;
- tessuto morenico collinare, morfologie glaciali e scaricatori fluvio-glaciali.

La percezione dell'edificio da Via Carducci è limitata, mentre risulta più evidente dall'affaccio su Piazza Caduti del Lavoro. Tuttavia, l'intero complesso non costituisce elemento di pregio, né presenta caratteri intrinseci meritevoli di conservazione integrale.

4. DESCRIZIONE APPROFONDATA DEL PROGETTO

4.1 Filosofia progettuale

Il progetto di riqualificazione si propone come un intervento di rigenerazione urbana che mira a valorizzare l'edificio esistente attraverso un'architettura sostenibile, rispettosa del contesto

paesaggistico e capace di integrarsi armoniosamente nel panorama tutelato dalla soprintendenza. La nuova struttura, visibile nel rendering, mantiene l'assetto volumetrico dell'edificio attuale, ma viene arricchita da una composizione contemporanea che sfrutta elementi di verde pensile e balconi fioriti, concepiti per mitigare l'impatto visivo e creare una transizione fluida con il contesto paesaggistico circostante.

I balconi sono stati dotati di elementi verdi pensili, con l'intento di creare una sorta di giardino verticale che conferisca privacy, benessere microclimatico e una connessione visiva con la natura. Questi spazi verdi sono stati pensati per ospitare una varietà di piante autoctone, in linea con i criteri di paesaggistica vincolata e con l'intento di migliorare la qualità dell'aria e la biodiversità dell'area. Il verde pensile è inoltre funzionale a ridurre l'assorbimento del calore solare sulle superfici verticali, migliorando il comfort abitativo.

L'implementazione di tecnologie rinnovabili rappresenta uno dei punti chiave del progetto. I pannelli fotovoltaici e solari termici saranno integrati sulla copertura, favorendo l'autosufficienza energetica per l'edificio e riducendo sensibilmente le emissioni di CO₂. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento sarà affidato a pompe di calore ad alta efficienza, una scelta che permette di eliminare le emissioni dirette di gas serra e garantire una gestione energetica più sostenibile. Inoltre, l'adozione di un isolamento a cappotto su tutte le superfici perimetrali esterne consente di migliorare drasticamente l'efficienza termica dell'edificio, riducendo le dispersioni e mantenendo un elevato livello di comfort interno sia in estate che in inverno.

Collegamento tra Via Carducci e Piazza Malvezzi





di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

Il progetto prevede un intervento significativo per valorizzare e migliorare l'accessibilità tra due punti strategici del centro di Desenzano del Garda: via Carducci e Piazza Malvezzi, una delle principali piazze del paese, collegata anche al municipio. Attualmente, come visibile dalla prima immagine, l'area è occupata da una vecchia palestra appartenente all'ex ITC Bazoli, storica scuola di ragioneria della città.

In questa porzione di edificio, oggi dismessa, sarà realizzato un nuovo passaggio che sfrutterà l'esistente struttura della palestra per consentire un percorso pedonale interno, facilitato da un sistema di scale mobili. Tale collegamento avrà una duplice funzione: da un lato, migliorerà la connessione tra via Carducci e il centro nevralgico del paese, agevolando il flusso di cittadini e visitatori; dall'altro, contribuirà a una riqualificazione complessiva della zona, trasformando una struttura ormai in disuso in uno spazio di passaggio moderno, pratico e ben integrato nel tessuto urbano.

L'intervento è concepito con l'obiettivo di garantire accessibilità e continuità urbana, facilitando il collegamento diretto tra via Carducci e Piazza Malvezzi. L'aspetto architettonico privilegia linee pulite e moderne, con un linguaggio in continuità con il contesto storico e con l'attenzione alla tutela paesaggistica della zona. Nella nuova piazza, come visibile nella seconda immagine, è prevista la presenza di piante e elementi verdi, non solo per creare un ambiente gradevole, ma anche per mitigare visivamente l'impatto del nuovo percorso.



L'accesso al nuovo collegamento sarà segnato da un portale contemporaneo, che invita i pedoni a entrare in un ambiente che concilia modernità e tradizione. Questo portale sarà arricchito da elementi verticali verdi, in linea con l'inserimento paesaggistico dell'intero progetto, e rispetterà le prescrizioni della soprintendenza per la tutela del patrimonio storico-artistico.

SEDE DEL COMUNE DI
DESENZANO DEL GARDA



In sintesi, il collegamento tra via Carducci e Piazza Malvezzi rappresenta un intervento di rigenerazione urbana che non solo aumenta la fruibilità del centro storico, ma rinnova uno spazio altrimenti inutilizzato, trasformandolo in un elemento di connessione e integrazione paesaggistica e sociale.

Nel complesso è anche presente un intervento di edilizia residenziale privata che si connota per l'utilizzo di un linguaggio contemporaneo che rende riconoscibile la matrice dell'operazione, questo verso l'interno della proprietà, pertanto non visibile dai luoghi di pubblica fruizione. Verrà invece mantenuto un linguaggio espressivo tradizionale verso i percorsi pubblici presenti nel contesto, in modo da rendere più armonico possibile l'inserimento.

5. ASPETTI PROGETTUALI DI RILEVANZA AMBIENTALE

Il progetto descritto si propone di trasformare l'edificio esistente in un esempio di edilizia sostenibile, rispettando le normative ambientali vigenti e migliorando la qualità architettonica e funzionale rispetto allo stato attuale. L'intervento mira a integrare l'architettura contemporanea con elementi di verde pensile e tecnologie energetiche innovative, cercando di rispondere in modo equilibrato alle esigenze abitative moderne e alla sensibilità ambientale.



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia



In un contesto paesistico vincolato, si intende valorizzare l'area attraverso una trasformazione che contrasti con il degrado attuale. La modifica del linguaggio formale dell'edificio sarà orientata a una valorizzazione estetica e funzionale, mantenendo una riconoscibilità contemporanea per le aree interne, di fruizione privata, mentre le facciate rivolte verso la città si allineeranno con le tradizioni locali.

L'intervento ha un impatto minimale sia dal punto di vista linguistico che simbolico, con una limitata incidenza visiva e ambientale. Le modifiche morfologiche e tipologiche previste sono studiate per integrarsi armoniosamente nell'intorno.

Le scelte progettuali, incorporate nel progetto stesso, non richiederanno particolari misure di mitigazione ambientale, poiché sono studiate per non compromettere gli elementi vulnerabili dell'ambiente circostante. Al contrario, l'opera è pensata per contribuire a una riqualificazione del manufatto e del contesto, apportando un concreto effetto di rigenerazione urbana.

In sintesi, l'intervento è progettato per inserirsi in modo armonioso e non invasivo nel paesaggio, con l'obiettivo di contribuire al miglioramento generale dell'area e si inserisce correttamente e in maniera non invasiva nel contesto paesistico-ambientale che lo ospita



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

6. DIMENSIONAMENTO URBANISTICO

6.1 Volume di progetto

- **Volume complessivo di progetto:** mc **11.332,57**
- di cui
 - **residenziale:** mc **8.216,43**
 - **commerciale:** mc **3.116,14**

6.2 Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

- **SLP complessiva:** mq **3.428,99**
- **SLP residenziale:** mq **2.738,72**
- **SLP commerciale:** mq **690,18**

6.3 – STANDARD URBANISTICI

Standard residenziali

Calcolati su:

- **mc 8.216,43 / 175 mc/ab = 46,95 abitanti insediabili**

Superficie a standard richiesta:

- **mq 40 × 46,95 = mq 1.878,04**

Standard commerciali

- **SLP commerciale: 690,18 m²**

- | | | | |
|------------------|------|-----|---|
| Parametro: | 100% | SLP | → |
| mq 690,18 | | | |

Standard complessivi

- **Standard totali = mq 1.878,04 + mq 690,18 = mq 2.568,22**

7. ELENCO DOCUMENTAZIONE

- Domanda Piano di Recupero
- Schema di convenzione urbanistica
- Tav 00 – Estratti
- Tav 01 - Stato di fatto Secondo Interrato
- Tav 02 - Stato di fatto Primo Interrato
- Tav 03 - Stato di fatto Piano Terra



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

- Tav 04 - Stato di fatto Piano Rialzato
- Tav 05 - Stato di fatto Piano Primo
- Tav 06 - Stato di fatto Piano Secondo
- Tav 07 - Stato di fatto Piano Terzo
- Tav 08 - Stato di fatto Piano Copertura
- Tav 09 - Stato di fatto Sezioni e Prospetti
- Tav 10 - Stato di fatto Sezioni e Prospetti
- Tav 11 - Stato di fatto Prospetti
- Tav 12 - Sovrapposto Secondo Interrato
- Tav 13 - Sovrapposto Primo Interrato
- Tav 14- Sovrapposto Piano Terra
- Tav 15 - Sovrapposto Piano Primo
- Tav 16 - Sovrapposto Piano Secondo
- Tav 17 - Sovrapposto Piano Terzo
- Tav 18 - Sovrapposto Copertura
- Tav 19 - Sovrapposto Sezioni Prospetti
- Tav 20 - Sovrapposto Sezioni Prospetti
- Tav 21 - Sovrapposto Prospetti
- Tav 22 - Planimetria generale
- Tav 23 - Progetto Piano Secondo Interrato
- Tav 24 - Progetto Piano Primo Interrato
- Tav 25 - Progetto Piano Terra
- Tav 26 - Progetto Piano Primo
- Tav 27 - Progetto Piano Secondo
- Tav 28- Progetto Piano Terzo
- Tav 29 - Progetto Piano Copertura
- Tav 30 - Progetto Sezioni Prospetti
- Tav 31 - Progetto Sezioni Prospetti
- Tav 32 - Progetto Prospetti
- Tav 33 - Calcolo volumi stato di fatto
- Tav 34 - Calcolo volumi progetto
- Relazione tecnica
- Relazione paesaggistica
- Documentazione fotografica



di visconti architetto alberto e visconti architetto flavia

- Relazione geologica
- Progetto invarianza idraulica
- Legge 10

8. CONCLUSIONI

Il Piano di Recupero PR2 – Area Ex Ragioneria:

- rispetta pienamente norme, vincoli e PGT;
- rigenera un ambito degradato e strategico;
- migliora la qualità paesaggistica del NAF;
- introduce tecnologie sostenibili di alto profilo;
- crea un nuovo collegamento urbano fondamentale;
- restituisce valore e funzione a un edificio pubblico dismesso.

Costituisce un intervento di **alto valore architettonico, urbanistico e ambientale**, pienamente compatibile con il contesto storico e paesaggistico.

Arch. Alberto Visconti

Desenzano del Garda dicembre 2025