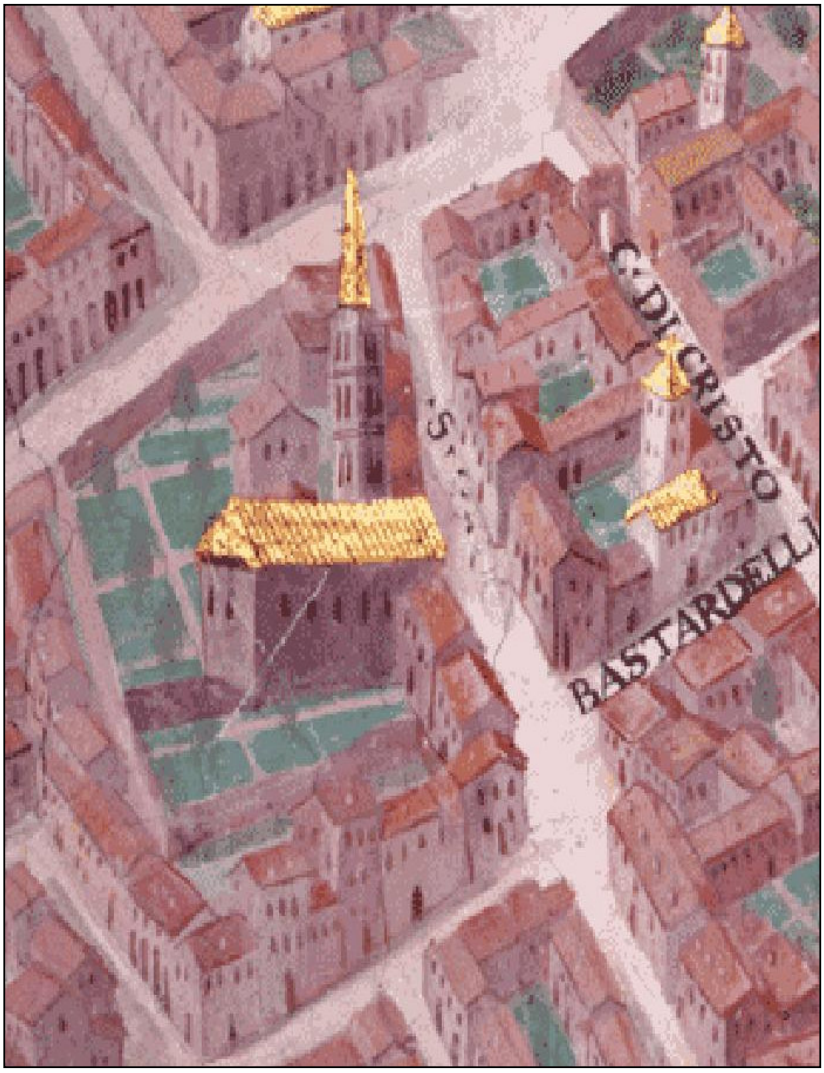
RELAZIONE STORICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE



Pianta prospettica della Città di Bologna, 1575 - Città del Vaticano, Palazzi Vaticani, Appartamenti Privati del Papa, Sala Bologna)

PREMESSA

Il complesso monumentale dell'ex Ospedale dei Bastardini rappresenta uno dei contenitori storici più significativi e prestigiosi della città di Bologna. Con il suo imponente portico rinascimentale, infatti, questo immobile è da sempre una delle evidenze che più caratterizzano il centro storico della città, articolando un ampio spazio compreso tra le vie D'Azeglio, S. Procolo e Tagliapietre.

Formatasi e di seguito sviluppatasi tra il XIII e il XVIII secolo, l'ampia edificazione preposta all'assistenza degli illegittimi, occupava un'area a sud della città, in aderenza ai torresotti di San Mamolo e di Val d'Avesa, collocandosi, dunque, in una zona fortemente caratterizzata dagli insediamenti monastici di S. Procolo e del Corpus Domini.

Con l'avvento napoleonico ed il conseguente ciclo di riuso del sistema urbano dei conventi, l'istituzione assistenziale fu trasferita nel prospiciente ex Monastero di S. Procolo, dove rimase sino alla seconda metà del XX secolo.

Col trasferimento del plurisecolare istituto, l'antico complesso ospedaliero divenne luogo di molteplici attività e di singolari attitudini, tra le quali è da annoverare anche la presenza di un teatro di cinquantennale esperienza.

Durante i primi anni del Regno d'Italia e nella prima metà del XX secolo, il fabbricato subì al suo interno numerose revisioni distributive tali da modificare l'organizzazione dei percorsi e i rapporti di fruibilità, mantenendo tuttavia nella linearità perimetrale l'espressione fondamentale delle lunghe corsie a struttura voltata.

Con il progetto di restauro, che porterà al recupero degli antichi spazi del complesso architettonico, l'ex Ospedale dei Bastardini si troverà ad ospitare un mix di funzioni non solo compatibili, ma che valorizzeranno il carattere storico – architettonico dell'immobile, potenziandone, oltretutto, le possibilità di fruizione.

1. MORFOLOGIA EDILIZA ED ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI

L'edifico è composto da quattro corpi di fabbrica che si rincorrono senza soluzione di continuità: tre hanno orientamenti paralleli al tracciato stradale formato dalle vie D'Azeglio, S. Procolo e Tagliapietre (denominate anticamente Strada S. Mamolo, stradello Calcaspinazzi, Strada Val d'Avesa o Val d'Aposa); il quarto corpo, rispettoso degli antichi allineamenti sui confini privati, si pone obliquamente sulla direttrice est-ovest, concludendo il quadrilatero che cinge un ampio spazio.

L'ala su via D'Azeglio si presenta con il fascino delle architetture non concluse. La distesa patina bruna delle partiture in cotto viene animata dalla sottostante cadenza chiaroscurale dell'ampio porticato, ricco di ornati lapidei.

Le componenti interne dell'edificio offrono caratteristiche distributive senza particolari ricerche architettoniche. Sono spazi semplici, che poggiano principalmente su lunghe corsie ad uso di dormitori o laboratori, con affacci quasi esclusivamente sul cortile.

L'impianto planimetrico, caratterizzato dall'allineamento parallelo al porticato esterno di tre spazi riservati all'attività religiosa, presenta un assetto che evidenzia la volontà di mantenere separazione fra le varie funzioni dell'istituzione.

L'androne pedonale è l'asse di penetrazione che separava gli spazi assegnati, per attività di culto e per adunanze, alla Compagnia di S. Maria degli Angeli da quello riservato alle numerose funzioni religiose delle Donzelle del Conservatorio (cosiddetta Chiesa delle Putte". A queste ultime veniva riconosciuta una limitata occasione di contatto esterno, potendo partecipare, attraverso le grate del coro, ai riti che si celebravano nella contigua cappella pubblica.

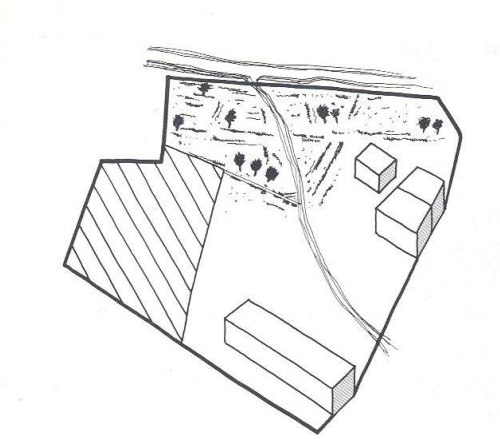
Nel lato estremo dell'area, ancora isolato dalla muraglia che si erge su via Tagliapietre, è l'edificio già destinato a quartiere delle Balie, in passato ancor più nettamente separato dal contesto tramite ulteriori setti murari e l'addossamento di vari spazi di servizio presenti nel cortile carraio.

L'assetto generale è spartanamente organizzato; alcune concessioni decorative si trovano nella Chiesa della Compagnia di S. Maria e nella Cappella o Chiesa pubblica. Mentre nella prima gli sforzi ornamentali si limitano a sobrie cornici a stucco destinate ad ospitare i dipinti, nell'altra, che è fortemente segnata da una complessa e ricca partitura architettonica,

l'ambiente viene esaltato da stucchi di buona fattura che movimentano la simmetria delle tre nicchie d'altare poste a corona della aristocratica pianta centrale.

2. SVILUPPO EDILIZIO

Pochi sono gli appigli documentari cui riferirsi nel tentativo di visualizzare, nell'isolato che oggi ancora mantiene il compatto volume dell'ex Ospizio degli Esposti, gli antichi spazi della piccola fabbrica per l'"Ospitale di San Procolo", che un introvabile rogito del 1224, ricordato da una sospetta trascrizione settecentesca, attribuisce ad asilo per pellegrini, ammalati e fanciulli esposti.



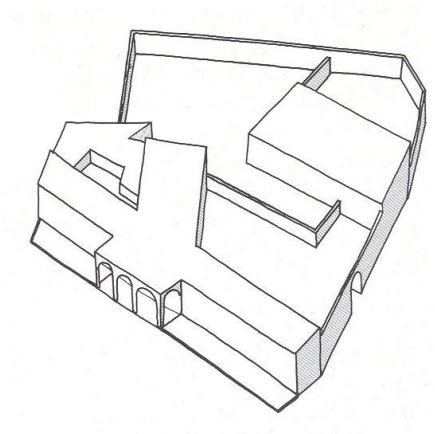
Visualizzazione della dinamica di accrescimento del complesso: fra XIV e XV sec

Di certo l'istituzione è già attiva nel 1250 all'interno di edificazioni site tra il Monastero di San Procolo e il fosso dell'Avesa.

Altrettanto difficile dare chiara perimetrazione e collocazione topografica alle fasi iniziali d'espansione che includono un'area di casupole e orti inseriti in un assetto urbano profondamente diverso come appare oggi. Spazi d'espansione che tuttavia si avvertono nella zona nord-ovest, delimitata dalle odierne via Tagliapietre e via S. Procolo, in cui antiche memorie indicano la presenza di una piccola casetta "per ricetto dei pellegrini" e dove al presente è parte dell'edificio in cui per secoli hanno trovato segregazione le balie. Con le acquisizioni e le opere effettuate tra l'inizio del XIV e la seconda metà del secolo XV l'ospedale riceve gradualmente un aspetto formale più stabile che si riflette, verso la fine del XV secolo, nel ridisegno della fabbrica che si espande verso sud e nella costruzione del grandioso portico sulla strada pubblica di S. Mamolo.

In questo periodo si ampliano gli spazi che saranno in seguito del Conservatorio, proiettando, trasversalmente all'area, un corpo di fabbrica che si attesta sugli orti siti in confine sud-ovest tra il torresotto dell'Avesa e la Casa delle Balie; si ricostruisce il volume delle antiche fabbriche dove si radunavano gli uomini della Compagnia di S. Maria degli Angeli (1472) e si acquistano le case Sangiorgi, contigue al Torresotto di S. Mamolo, che vengono ricomposte in una sola fabbrica che viene denominata "casa grande" (1481).

In seguito (1481-1511), unitamente ad altri lavori di consolidamento ed espansione, viene terminato il grandioso portico che dona al prospetto principale un risalto volumetrico nobile e aggettivato, tale da rivelare matrici complesse che sembrano collegarsi ad altri episodi dell'architettura bolognese, innescati in quel processo di abbellimento ed ammodernamento del patrimonio edilizio cittadino che prende avvio già nei primi anni dell'età bentivolesca.



Visualizzazione della dinamica di accrescimento del complesso: metà XV sec

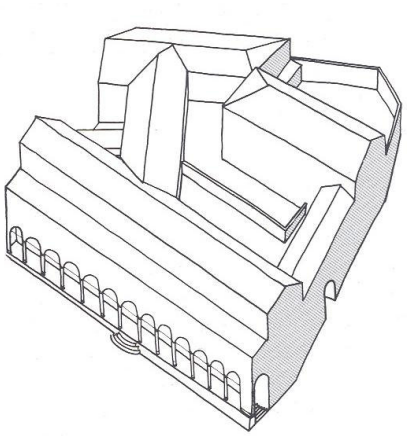
Nessuna concessione estetica viene, invece, rivolta agli altri prospetti che conservano forme massive disadorne e con scarsi affacci esterni, richiamanti immagini di segregazione che si rifletteranno anche nelle successive rivisitazioni ed ampliamenti edilizi che nei secoli XVII e XVIII daranno all'intero complesso la continuità e l'ordinamento

planimetrico e l'adeguamento volumetrico che l'organismo edilizio presenta ancora oggi.

Di questa profonda e definitiva trasformazione organica, gli archivi ci offrono varia documentazione supportata da alcune cartografie.

Passando ad esaminare i nuclei costitutivi si comprende che non si tratta solo di una casa ingrandita, bensì di volumi di diverso peso edilizio preposti a differenti esigenze che abili mani sei-settecentesche sono riuscite ad unificare.

Il processo di trasformazione viene avviato nella seconda metà del XVII secolo, indubbiamente il periodo di maggior fervore edilizio. In questo scorcio di secolo avvengono mutamenti importanti: lo spazio ortivo viene saturato con una nuova fabbrica che salda, pur mantenendone i caratteri segregativi, la Casa delle Balie a quello delle Donzelle; si innalzano gli edifici del Conservatorio per ricavare "Magnifici Dormitori" e igienici "luochi commodi"; si costruisce una elegante cappella ogivale aperta alle funzioni pubbliche; si crea un androne di penetrazione pedonale per l'accesso alla guardiania (dotata di "ruota"), alla stanza del pane e al parlatorio, dando nel contempo un assetto generale che separa ulteriormente il settore della Compagnia di S. Maria degli Angeli dai settori strettamente riservati al Conservatorio.



Visualizzazione della dinamica di accrescimento del complesso: fra XVII e XVIII sec

Le carte seicentesche testimoniano l'intensità dell'impegno tecnico ed economico che coinvolge mastri, architetti e committenza nell'opera di rinnovamento. Una di queste, denominata pianta della casa dell'Ospedale de Bastardini novamente modernata" appare decisamente innovativa e carica di invenzioni distributive di grande interesse. Oltre a proporre l'androne e la nuova cappella pubblica in adiacenza alla chiesa interna delle "Putte", essa ipotizza un percorso porticato interno e un collegamento verticale principale tramite un ampio scalone che si diparte da un loggiato in volte a croce con cadenze assai simili a quelle del porticato esterno.

Nonostante i molteplici interventi subiti, la struttura risultava ancora inadeguata alle sue reali necessità. In questa fase si collocava, dunque, il progetto revisione dell'intera disposizione planimetrica e delle tipologie volumetriche redatto dall'illustre architetto del Senato Giovanni Battista Piacentini.

Di tale progetto ci sono pervenuti due documenti cartografici, datati 1718, che visualizzano il piano terra e il piano secondo della "fabrica vechia e nuova del'ospitale degl'Esposti di Bologna" con allegata "istruzione di quanto si contiene nelli presenti Dissegni, fatti per il Pio Ospitale degli Esposti di Bologna".

In essi l'Architetto avanza la proposta di costruire un nuovo corpo edilizio articolato su due ali, fra loro ortogonali, in aderenza alla strada Val d'Aposa ed allo stradello Calcha Vinazzi (in questo modo il Piacentini indica in pianta lo stradello che le fonti bolognesi chiamano tutte Calcaspinazzi), previo abbattimento dell'antico quartiere delle balie e saturazione dello spazio laterale e superiore alla porta carraia. La concezione progettuale del progetto manteneva le lunghe corsie sia per i dormitori che per le aule di insegnamento e di laboratorio. Il collegamento con la chiesa interna veniva altresì mantenuto dalla scala già esistente in adiacenza al piccolo vano cortilivo, e il collegamento con l'esterno veniva assicurato dall'androne, che manteneva le funzioni già individuate al tempo della costruzione della bella cappella pubblica. Il progetto proponeva pure l'addizione di un porticato in fregio al prospetto meridionale del cortile e un susseguirsi di forature ad arco, un vero loggiato, per illuminare la "scuola nuova per le donzelle" situata al piano sovrastante il passo carraio.

Il progetto di abbattere l'antico caseggiato delle balie e di innalzare la nuova fabbrica a ridosso della strada di Val d'Aposa non ebbe seguito, pur registrando un grado di funzionalità che, oltre a compattare l'immagine architettonica, avrebbe certamente risolto le inadeguatezze ancora presenti nell'Ospizio. Si realizzò, invece, la proposta di recupero del vuoto sul fronte del carraio la cui facciata interna lascia intravedere, nonostante le ulteriori trasformazioni ottocentesche, la scansione delle finestre "a loggiato" previste per l'aula delle donzelle.

L'immagine generale dell'isolato, tolto l'episodio edilizio sullo stradello, mantenne, quindi, la configurazione già assunta nel XVII secolo. Difficoltà di finanziamento, incertezze circa i tempi e i modi di riorganizzazione delle funzioni nelle varie fasi demolitorie e ricompositive, nuove prospettive di sistemazione apertesi agli inizi del XIX secolo, possono essere stati fattori incidenti sulle sorti edilizie del complesso.

A seguito dell'avvento Napoleonico e del successivo trasferimento delle funzioni assistenziali nel prospiciente ex Monastero di San Procolo, il complesso dei *Bastardini* fu riconvertito a diverse altre funzioni, pubbliche e private, subendo progressive variazioni e piccoli intasamenti, specialmente in corrispondenza delle ali su via Tagliapietre e via S. Procolo.

Nel chiudere questo veloce tracciato, non conclusivo, sulle principali vicende edilizie del contenitore, è da evidenziare la mancata definizione dei tempi di realizzazione e di uso, dello spazio superiore al quartiere delle balie che per secoli ha certamente rappresentato il granaio dell'istituzione.

In attesa che gli ulteriori approfondimenti diano paternità certa ai distinti momenti progettuali e realizzativi di una opera "collettiva" diluita nei secoli è possibile, comunque, affermare che essa offre momenti di sapiente disegno e di chiarezza distributiva, legati in buona parte alla figura del Chellini la cui opera peraltro sembra intrecciarsi con quella dell'Architetto del Senato C. Francesco Dotti, che ancora nell'anno 1735 progettava e sovrintendeva, all'interno della fabbrica, l'esecuzione di una architettura funzionale per una complessa opera idraulica nel cuore del cortile carraio.

Relazione tratta da: Giancarlo Monari: "Crescita e trasformazione di uno spazio ospedaliero"in BASTARDINI 1990: AA.VV., *I Bastardini. Patrimonio e memoria di un ospedale bolognese*, Edizioni Age, Catalogo della Mostra, Bologna 1990

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di sedime dell'ex Ospedale degli Esposti è situata nel Comune di Bologna, tra le vie D'Azeglio, S. Procolo e Tagliapietre.

Si tratta di un complesso monumentale realizzato a partire dal XIII sec, le cui caratteristiche morfologiche e spaziali ne fanno uno dei contenitori storici maggiormente significativi della città.

Dal punto di vista urbanistico, all'interno del vigente PRG, il complesso di proprietà della Provincia di Bologna, risulta appartenere alla zona omogenea A (centro storico), sottozona R1 (residenziale di completamento) e l'unico intervento consentito è di tipo b1 (restauro conservativo).

Dall'avvio dei lavori di restauro, il Complesso dei Bastardini è rimasto, per la maggior parte dei locali di cui si compone, non utilizzato, se si eccettuano tre unità commerciali in prossimità del portico su via D'Azeglio ed un'attività terziaria all'interno del cortile. Fino dell'apertura del cantiere, l'immobile ha ospitato, per lungo periodo, i locali del DAMS dell'Università di Bologna, il Teatro La Soffitta, alcune attività commerciali ed artigianali, oltre che una serie di appartamenti residenziali, in corrispondenza dell'ala denominata Casa delle Balie.

Per maggiore chiarezza si può schematizzare il Complesso in quattro elementi edilizi, tre dei quali riferibili alle strade su cui si affacciano ed il quarto posto sul confine sud dell'area.

Si riporta di seguito una breve descrizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali del complesso immobiliare, prima e dopo l'intervento di restauro conservativo in corso di realizzazione.

4. LO STATO DI FATTO PRIMA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

MANICA SU VIA D'AZEGLIO

Il primo elemento edilizio è relativo al corpo di fabbrica prospiciente via D'Azeglio; tale blocco si connota dal grande prospetto incompiuto caratterizzato dal maestoso portico con tredici archi sui quali si imposta un solo piano con paramento in cotto scandito da lesene ed aperture disposte regolarmente sulla facciata.

Al piano terra trovavano luogo la Cappella della Confraternita di Santa Maria degli Angeli, la Chiesa esterna detta "delle Putte" e la Sala della Ruota, presso la quale venivano abbandonati i figli illegittimi. Nello stesso corpo di fabbrica era presente anche un loggiato di collegamento con il cortile interno, al quale in un secondo momento è stato aggiunto il collegamento verticale con il teatro.

Il piano ammezzato, con aperture nel sotto portico, è stato ricavato da ambienti di risulta dovuti ad un'espansione del corpo di fabbrica principale verso il cortile; è qui possibile leggere ancora la volta a botte del loggiato di ingresso al cortile. Prima dell'avvio dei lavori, in questo piano trovavano alloggiamento alcuni uffici amministrativi utilizzati dal DAMS dell'Università di Bologna. Era, ed è tuttora, presente un collegamento in quota con il piano ammezzato del corpo Sud.

Questi ambienti sono stati utilizzati nel corso degli anni in vario modo, diversamente frazionati e soppalcati, ad esclusione della Chiesa esterna e della cappella della Confraternita di S. Maria degli Angeli.

Al piano primo si trovava un grande dormitorio, voltato a botte, che occupava tutta la zona che dall'angolo con via S. Procolo arrivava fino al loggiato di ingresso; parallelo a questo, impostato sul portico, correva un altro ambiente stretto e lungo, con funzione di locali accessori ai dormitori. In tempi recenti tali ambienti sono stati variamente adattati ad aule didattiche del DAMS.

MANICA INTERNA

Procedendo in senso orario, il secondo elemento edilizio che si incontra è relativo al corpo di fabbrica posto al confine Sud dell'area, collegato funzionalmente al corpo su via D'Azeglio. Tale blocco presentava al piano terreno una serie di ambienti dalla superficie ampia, variamente voltati, nei quali trovavano un tempo luogo la sala per la tessitura, la scuola di canto, l'atrio di ingresso al refettorio con i lavatoi ed il refettorio, quest'ultimo di grande volume e notevole effetto spaziale. Così come quelli del corpo edilizio precedentemente esaminato, tutti questi ambienti risultavano, fino a qualche anno fa, variamente utilizzati, oltre che pesantemente manomessi con l'inserimento di solai intermedi che interrompono la fruizione spaziale degli ambienti stessi. Fa parte di questo blocco edilizio il collegamento verticale probabilmente più antico del complesso, costituito da una scala ad "elle", che portava al piano primo.

Il piano ammezzato presentava una serie di locali provenienti da una probabile interplanazione avvenuta in epoca seicentesca.

Il primo piano, servito dallo scalone del loggiato di ingresso e dalla scala rettilinea che parte dall'ammezzato, presentava due locali principali, anch'essi di grande dimensione, anticamente destinati a dormitorio (di forma rettangolare, voltato a botte) ed a stanza del fuoco (di forma trapezoidale, ospitava originariamente tre grandi camini). Vi erano, inoltre, altri locali accessori di importanza minore.

Tutto questo piano, così come il corrispondente del corpo di fabbrica su via D'Azeglio con il quale è posto in diretta comunicazione, era stato recentemente utilizzato dal DAMS come sede delle sue attività ed in particolare ospitava il teatro La Soffitta. Per risponde alle esigenze espresse dalle attività proprie del dipartimento d'arte, il dormitorio era stato trasformato in sala per spettacoli, mentre la Sala dei Fuochi in foyer, con non pochi rimaneggiamenti, specialmente nella parte terminale del dormitorio, adattata per far spazio alla torre scenica.

Oltre ai locali principali, vi erano (e vi sono ancora) una serie di locali tecnici (sala prove, camerini ecc.) che occupano i vani residui.

MANICA SU VIA TAGLIAPIETRE

Il terzo elemento edilizio, corrisponde ai due corpi di fabbrica, molto diversi fra loro, prospicienti entrambi via Tagliapietre: il primo, costruito in aderenza e quasi perpendicolare al corpo di fabbrica precedentemente descritto, presenta caratteristiche tipologiche e caratteri stilistici del tutto analoghi a quanto esaminato finora; il secondo, sebbene di impostazione forse più antica, è stato nel corso dei secoli pesantemente rimaneggiato, fino ad assumere una fisionomia di *palazzo a tre piani*.

Si tratta rispettivamente dei locali delle cucine e dell'infermeria, per il primo corpo, e della Casa delle Balie per il secondo.

Le cucine, che si presentavano a diretto contatto con il refettorio, erano costituite da un unico ambiente voltato a botte con lunette, sopra il quale era posta l'infermeria, comunicante con il dormitorio del corpo sud e servita da una scala di uso esclusivo con apertura su via Tagliapietre. Anche l'infermeria era costituita da un unico ambiente di grande altezza, voltato a botte.

La Casa delle Balie, anticamente su un solo piano, consta attualmente di tre livelli fuori terra, il primo dei quali presenta una serie di ambienti variamente voltati, di grande effetto, destinati in tempi recenti ad attività commerciali ed artigianali. Gli altri piani, a destinazione residenziale, presentano una struttura in pilastri di muratura, travi e solai in legno, con finiture di scarso pregio.

Al piano terreno, lungo la via Tagliapietre si trova un piccolo cortile cintato da un alto muro in laterizio.

Legenda:

1. ex Chiesa della Confraternita di S.Maria degli Angeli
2. Ex Chiesa esterna
3. Ex Chiesa delle Putte
4. Ex Scuola di Canto
5. Ex Lavatoi
6. Ex Refettorio
7. Ex Cucina
8. Ex Casa delle Balie

MANICA SU VIA SAN PROCOLO

Il quarto elemento edilizio è costituito dal un corpo di fabbrica prospiciente la via S. Procolo, anch'esso di tre livelli fuori terra; utilizzato anticamente come opificio tessile e come dormitorio, negli ultimi anni era stato utilizzato a scopo residenziale.
Al piano terreno vi è un ingresso al cortile interno attraverso un voltone con lunette. Tutti il complesso dispone di un piano sotterraneo, variamente voltato, che ha ospitato le più diverse funzioni.

5. CRITERI PROGETTUALI PER IL RECUPERO E LA SCELTA DELLE NUOVE DESTINAZIONI

Dalle analisi degli spazi originari e di quelli presenti al momento della redazione del progetto, è emersa la primaria esigenza di un recupero delle antiche volumetrie e della salvaguardia di quegli elementi tipologici costruttivi e decorativi presenti nell'ex Ospedale dei Bastardini. Si è deciso col progetto, quindi, di consolidare alcuni usi specifici quali la residenza e le attività commerciali-artigianali e di inserirne dei nuovi quali il terziario, per consentire un'ampia rifunzionalizzazione del complesso immobiliare.

In particolare, il progetto contempla i seguenti interventi:

- Il consolidamento delle fondazioni, delle strutture in elevazione e di quelle orizzontali, tramite l'applicazione di tecnologie compatibili con la storicità del Complesso e l'utilizzo, ove possibile, di soluzioni con elevato grado di reversibilità;
- il restauro scientifico dell'apparato decorativo, ove presente;
- l'inserimento di elementi tecnologici indispensabili, quali percorsi verticali meccanizzati ed impiantistica specializzata;
- l'adeguamento igienico funzionale degli spazi della residenza.

Nella parte che segue sono elencati, per ogni piano, gli interventi maggiormente significati realizzati in fase di cantiere, cercando di ripercorrere le varie fasi progettuali che hanno portato al definizione del progetto di recupero in corso di attuazione.

Il progetto di restauro conservativo, elaborato da ACER per conto dell'Amministrazione provinciale di Bologna e approvato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali il 29/03/2004, è stato oggetto nel corso degli anni di un processo di revisione che ha condotto alla elaborazione di una serie di proposte di variante della quali di seguito si riportano le caratteristiche essenziali.

PIANO TERRA

Manica di via D'Azeglio

Tutti gli ambienti presenti al piano terra prospicienti il portico di via D'Azeglio saranno recuperati nelle loro volumetrie originarie.

Nel voltone di ingresso accessibile da via D'Azeglio, nel quale si pensava di proseguire la volta a botte sino ad aprire il collegamento con il cortile interno, si sono ritrovate tracce evidentissime di un solaio ligneo posto al piano ammezzato, indice di un collegamento tra la manica di D'Azeglio e quella interna, perpendicolare alla via Tegliapietre.

Il progetto, pertanto, ripropone tale collegamento, alla quota del piano ammezzato, prevedendo di non demolire la cortina muraria del fronte interno alla manica D'Azeglio, ma segnalando l'ingresso al cortile tramite un portone con sovrastante ovulo per l'illuminazione. In questo modo il percorso tra il portico ed il cortile viene connotato nella prima parte dalla volta a botte, la fine della quale è delimitata da un diaframma murario, peraltro già presente, nel quale si apre una foratura delle dimensioni di 150x270 cm che introduce ad un altro ambiente con soffitto ligneo, dal quale è possibile pervenire al cortile.

Nella ex Sala della Ruota e nella ex Abitazione dell'Economo, adibiti fino a qualche anno fa a locali dell'Osteria della Ribalta e dove, in una prima fase dell'elaborazione progettuale, si

pensava di ricavare un ufficio, la particolare conformazione delle volte – a botte con unghie – e la considerazione del fatto che la scala presente in questo locale fosse di fattura piuttosto recente e quindi non coerente con il contesto, ha portato ad ipotizzare una nuova destinazione d'uso che potesse lasciare invariati i volumi originari. Di conseguenza il progetto prevede di demolire la scala e di destinare tali ambienti a locali di ingresso al ristorante posto al piano interrato.

La ex Chiesa esterna o Chiesa del Chielini, non potendo essere resa autonoma per l'impossibilità di inserirvi un locale igienico, è stata ripensata come locale espositivo a servizio dell'attività commerciale situata nella ex Chiesa delle Putte, con la quale è stata messa in collegamento tramite l'apertura di un vano porta, nel locale di risulta comunicante con entrambe le Chiese.

La ex Chiesa interna o ex Chiesa delle Putte, che si presentava prima del restauro divisa in tre unità, verrà interamente recuperata nelle sue dimensioni originarie e sarà destinata ad ospitare attività commerciali compatibili. Ad essa saranno inglobati anche alcuni locali siti sul retro (ex Sala dei Tellari).

I locali della Confraternita di S. Maria degli Angeli, con la propria sagrestia ed i locali limitrofi, fino al voltone di ingresso, nel precedente progetto destinati ad ospitare un'attività museale, per espressa richiesta della Provincia, sono stati ripensati come locali per attività commerciali compatibili. Rispetto al primo progetto, la variazione riguarda esclusivamente la destinazione d'uso.

Manica interna

Gli ambienti al piano terreno che si affaccianoi sul cortile interno sono stati recuperati nelle loro volumetrie originarie, ad eccezione della ex Scuola di Canto, che risultava interpianata già in epoca seicentesca.

Sarà inoltre interamente recuperato l'ex Refettorio garantendone il collegamento con la sala delle ex Cucine del corpo su via Tagliapietre. Entrambi i locali saranno destinati ad ospitare al proprio interno un'attività commerciale o artigianale.

La Scuola di Canto sarà adibita ad attività commerciale, mentre l'atrio con i lavatoi, che risultava interpianato, una volta riportato nella sua forma originaria, manterrà la sua funzione di atrio di ingresso, a servizio dei piani superiori.

Nella chiostrina presente in questo corpo di fabbrica il progetto prevede di inserire un ascensore per il collegamento verticale, nel cui vano sarà ricavato un cavedio per gli impianti del piano interrato.

Il locale posto nella parte alta di via Tagliapietre, utilizzato in passato come "immondezzaio", risultava inaccessibile fino all'inizio dei lavori di restauro. Nella prima versione, il progetto prevedeva di realizzarvi un collegamento verticale antincendio per la sala conferenze del primo piano (di seguito ripensata come un unico grande locale da adibire a terziario); successivamente si è scelto di lasciare tali volumi nella loro conformazione originaria. Quindi si è di fatto eliminato il collegamento verticale, destinando i locali a depositi per l'unità immobiliare N4 (l'ex Refettorio e le ex Cucine). I servizi igienici previsti sono stati ridisegnati e suddivisi da tramezzi di altezza modesta, così da lasciare invariata la fruizione degli spazi. Si è inoltre provveduto a rettificare la posizione del vano di collegamento tra questi e l'unità N4.

Maniche su via Tagliapietre e su via san Procolo

Oltre al locale relativo alle ex Cucine, precedentemente descritto, questo blocco ospiterà anche altre attività artigianali o commerciali compatibili, all'interno dei grandi locali voltati a crociera prospicienti il cortile, in corrispondenza di quella che anticamente fu la "Casa delle Balie".

Nello stesso blocco sarà, inoltre, presente un atrio di ingresso che servirà le residenze poste ai piani superiori, tramite l'inserimento del vano scala B e di un ascensore. Sempre al piano sono presenti, inoltre, due monolocali con affaccio diretto sulle vie Tagliapietre e San Procolo.

Il rinvenimento di un complesso sistema di aperture ed ovuli, presente al piano terra della manica S. Procolo, laddove in prima fase progettuale era stato previsto il terzo monolocale, ha comportato una profonda revisione del sistema di accesso al vano scala A. Si è

pensato che questo sistema di aperture fosse probabilmente il vero atrio di accesso e lo si è voluto riproporre eliminando l'alloggio e ridistribuendo gli spazi funzionali in diverso modo: la revisione del progetto ha portato delle modifiche sia all'unità N5 (cui è stato annesso un servizio igienico per disabili di dimensioni maggiori), sia ad uno dei due alloggi (A1), cui è stato annesso un vano con affaccio sul cortile interno pensato come ingresso all'appartamento.

Affiancato alla scala A è stata inserita una piattaforma elevatrice di piccolo ingombro, che collega l'atrio al piano primo.

PIANO AMMEZZATO

Manica di via D'Azeglio e Manica interna

La riproposizione del solaio ligneo ha consentito di realizzare al piano ammezzato un'unica unità immobiliare ad uso ufficio, che fonde le precedenti U1 e U3, mediante un sistema di ambienti di collegamento che le mettono in comunicazione. In prossimità della sala riunioni dell'unità U1-3, laddove la volta a botte presente si interrompe, si è proposta la realizzazione di un locale igienico collegato, tramite una scala interna, all'unità immobiliare U4 posta al piano primo della stessa manica di via D'Azeglio ed al secondo della manica S. Procolo.

Grazie a questa nuova distribuzione degli spazi e all'eliminazione della scala presente nell'ex Abitazione dell'Economo, è stato possibile mettere in relazione l'unità U1-3 con l'unità U2, relativa alla Manica Interna ed adibita sempre ad uso terziario/uffici. Tale unità, rimanendo comunque collegata al pian terreno tramite la scala ad "elle" che parte dalla ex Scuola di Canto, potrà essere utilizzata, dunque, o come unità autonoma, o come parte di un complessivo sistema di spazi destinabili a terziario.

Manica S. Procolo

Tale blocco, già destinato prima del progetto di recupero ad un utilizzo residenziale, è stato confermato all'uso abitativo, solo per la parte relativa al piano ammezzato. Data la struttura, costituita da pilastri in muratura e travi in legno di grande luce, si è proceduto allo studio di un nuovo disegno degli spazi interni tale da realizzare degli alloggi maggiormente funzionali e fruibili rispetto a quelli esistenti prima dell'avvio dei lavori. Il taglio degli appartamenti è medio-piccolo, destinato a giovani coppie od ad anziani autosufficienti. I due alloggi sono serviti dal vano scala A, posto a ridosso della ex "Casa delle Balie".

PRIMO PIANO

Manica D'Azeglio

Al primo piano del complesso, quello che anticamente fu il dormitorio dell'Ospedale dei Bastardini è stato riportato alle sue forme originarie di unico salone voltato a botte, presentandosi prima dei lavori di restauro variamente tramezzato ed interpianato. Al suo interno è stato previsto di collocare uno studio professionale o un grande ufficio di rappresentanza (U4), all'interno del quale sarà possibile articolare gli spazi di lavoro mediante pareti di vetro strutturale.

Rispetto alla prima versione del progetto di recupero, è stato rivisto il sistema delle aperture di distribuzione dell'atrio della scala C, con l'inserimento di tre aperture per l'accesso alle unità U4, U5 ed U6.

Nell'unità U4 il blocco servizi igienici è stato variato per ridurre il numero delle forature sulla parete corrispondente; la stessa unità è stata inoltre collegata alla manica S. Procolo tramite una scala interna. Nei locali posti sopra il portico di via D'Azeglio, la quota finita dei solai si prevede sia leggermente maggiore per poter realizzare delle catene di consolidamento e, pertanto, tali locali dovrebbero essere accessibili con un dislivello maggiore del precedente.

Dall'altra parte della Manica su via D'Azeglio, verso sud, la ristrutturazione dell'ex Sala del Fuoco, degli ambienti prospicienti la via D'Azeglio e degli altri ambienti più interni garantirà la presenza di un altro studio professionale o di un grande ufficio di rappresentanza. A tali

ambienti si accederà, oltre che da vano scala C, tramite l'atrio di distribuzione, anche dallo scalone del loggiato, proseguimento della scala D.

Manica interna

Come precedentemente ricordato, la sala conferenze prevista nel precedente progetto in corrispondenza del locale che fu del Teatro La Soffitta è stata ripensata come unità ufficio (U6), con possibilità di ingresso sia dalla scala C che da quella D, attraverso appositi atrii e disimpegni. Il progetto prevede di conseguenza di aumentare la dotazione di servizi igienici, laddove era prevista la scala antincendio. Il foyer costituito dall'ex torre scenica, nel quale si pensa di proporre una volta in balsa, dello stesso profilo di quella della sala principale, è divenuto elemento distributivo oltreché verso la sala principale, anche verso i servizi e la saletta riunioni costituita dall'ex infermeria, nella quale il previsto alloggio dotato di soppalco relativo alla prima fase progettuale è stato eliminato in quanto giudicato non congruo con la spazialità dell'ambiente e ripensato, appunto, come sala riunioni.

Nell'unità U5 è stato, inoltre, inglobato un grande locale di forma irregolare, che presenta tutti gli elementi di un ex loggiato, e nel quale precedentemente erano stati allocati alcuni servizi igienici.

Manica Tagliapietre

Come accennato in precedenza, nel locale corrispondente all'ex infermeria si era inizialmente pensato di porre un'unica unità immobiliare ad uso residenziale. Con il proseguo delle indagini si è optato per il mantenimento di un unico locale posto in collegamento con la sala principale della manica interna, anche in virtù della presenza di un arco a tutto sesto rivestito in gesso che è parso più opportuno recuperare alla sua funzione di elemento di collegamento fra ambienti, anziché chiudere.

La manica di via Tagliapietre ospita, inoltre, il vano scala B, al servizio delle unità residenziali presenti al piano. In corrispondenza dell'ex Casa delle Balie, infatti, sono state recuperate 6 unità residenziali di piccolo e medio taglio, servite, oltre che dal vano scala B, anche dal vano scala A.

SECONDO PIANO

Manica S. Procolo

Durante i lavori di restauro, nella demolizione di un controsoffitto di recente fattura, è venuta alla luce una volta in arellato, posta su centine in legno, che occupa tutto lo sviluppo di questa manica fino all'intersezione con la Casa delle Balie. Il rinvenimento di questo particolare elemento architettonico, ha comportato un sostanziale ripensamento di tutta la zona interessata, dove nel precedente progetto erano stati previsti alcuni alloggi.

In questo modo si è proceduto con la stessa filosofia di intervento utilizzata in tutti gli altri grandi ambienti voltati, e cioè di non frazionarne visivamente la spazialità. Quindi il previsto vano per l'ascensore a servizio delle abitazioni, ipotizzato in prima battuta e che avrebbe compromesso irrimediabilmente tale unità originaria, è stato rimosso, così come tutte le partizioni interne costituenti gli alloggi. La destinazione d'uso più consona a tale ambiente è apparsa quella terziaria e quindi la soluzione proposta dal progetto è quella di un unico ambiente, accessibile sia dal vano scala A, dal quale è divisa da una parete vetrata, che dalla manica D'Azeglio, attraverso una scala interna. In questo modo l'unità immobiliare che si viene a creare sarà parte di quella U4 posta al piano primo.

Al piano sono, inoltre, presenti 6 unità residenziali, coincidenti in pianta a quelli realizzati al primo piano, serviti in parte dal vano scala A, in parte al vano scala B.

PIANO INTERRATO

L'idea principale è stata quella di valorizzare, per quanto possibile, i locali di questo piano, che presentano una varietà ed una complessità di volumi veramente ragguardevole.

Grande parte di questo interrato, e più precisamente le parti sottostanti la Casa delle Balie, le ex Cucine, l'ex Refettorio, l'ex Atrio con i lavatoi e l'ex Scuola di Canto, sono state destinate ad ospitare la funzione di ristorazione, cui si accede sia dal vano scale posto in corrispondenza della Manica D'Azeglio, sia dal un vano che costeggia la ex Casa delle Balie.

Il ristorante, dimensionato per una capacità di circa centocinquanta posti, oltre che dalle tre sale, di cui una può essere immaginata come sala di attesa, si compone dei necessari spazi tecnici, quali la cucina, i depositi, le dispense, gli spogliatoi ed i servizi igienici sia per il personale che per il pubblico.

Parte dell'interrato, in prossimità delle sale di ristorazione sarà destinato a locali tecnici per il trattamento dell'aria.

Le restanti parti di questo piano saranno destinate ad accogliere spazi a servizio della residenza, quali depositi di biciclette e spazi cantina comuni.

CORTILE INTERNO

Con l'inserimento di nuove attività commerciai ed artigianali compatibili, con l'apertura degli atri di ingresso ai piani superiori e con l'apertura del loggiato che lo collegherà direttamente con il portico di via D'Azeglio, il cortile interno dell'ex Ospedale dei Bastardini sarà nuovamente animato, divenendo un nuovo spazio pubblico, da attraversare e vivere.

L'accesso alle automobili sarà interdetto e concesso solo a determinati orari per il carico e scarico delle merci.

Si è voluto riportare in luce il vecchio pozzo come ulteriore elemento di tradizione storica, che potrà così maggiormente caratterizzare il cortile stesso.

Si è pensato, inoltre, di pavimentare questo cortile in cotto montato a spina di pesce, con bordi e fasce in pietra serena.

6. CRONOLOGIA DELLE AUTORIZZAZIONI

DATA	PROTOCOLLO ENTE RICEVENTE	DESCRIZIONE	DATA CHIUSURA	PRESENTATA A	NOTE
08/07/2002	2002_116795	RICHIESTA PREPARERE RESTAURO CONSERVATIVO - PROGETTO PRELIMINARE	11/07/2002	COMUNE DI BOLOGNA	PARERE FAVOREVOLE
26/04/2002	2002_6020	RICHIESTA PREPARERE RESTAURO CONSERVATIVO - PROGETTO PRELIMINARE		Soprintendenza Beni Architettonici e Culturali	PARERE FAVOREVOLE
26/03/2004	2004_14098/22012	PROGETTO GENERALE - DEFINITIVO -	29/03/2004	SBAC	
21/07/2004	2004_161982	PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI REST. E C.D. CON AUMENTO DI C.U.		COMUNE DI BOLOGNA	
	2003_4880	PRATICA 68765 PARERE ____	05/03/2004	COMANDO VV.F	
	2003_18973	PARERE PROGETTO	04/03/2004	SERV. SANITARIO REGIONALE E-R	
10/02/2005	2005_21517	PARERE PROGETTO ATTIVITA' CLASSIFICATA collegato alla DIA 276993/2005		SERV. SANITARIO REGIONALE E-R	
	2005_265011	DEPOSITO PRATICA C.A. E NOMINA COLLAUDATORE relative al PdC PG 161982/2004		COMUNE DI BOLOGNA	
30/12/2005	2005_276993	D.I.A. X VARIANTE A OPERE DI RE4 SU PARTE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PdC PG 161982/2004		COMUNE DI BOLOGNA	** Documentazione depositata incompleta *** nella copia in arch. Mancano delle tavole
23/05/2005	2005_9828	VARIANTE AL PROG. DEFINITIVO AUTORIZZAZIONE prot 11614	23/06/2005	SBAC	
	2006_256784	TRASMISSIONE DEL DECRETO DI VINCOLO DLGS 42/2004		COMUNE DI BOLOGNA	
29/06/2007	2007_10643	AUTORIZZAZIONE SULLA VARIANTE 1 - al progetto approvato con nota n. 14098/22012 del 29/03/2004	05/11/2007	SBAC	PARERE FAVOREVOLE PROT. 17461 (PROV.BO. Pg 378606/2007 fasc. 4421/1/2002)
	2007_4604	RICHIESTA CHIARIMENTI DELLA SOPRINTENDENZA IN RELAZIONE ALLA NATURA DELLE OPERE ESEGUITE		COMUNE DI BOLOGNA	
	2008_305398	D.I.A. X VARIANTE A COMPLETAMENTO DEL PG 161982/2004		COMUNE DI BOLOGNA	
31/07/2009	2009_11111	AUTORIZZAZIONE SULLA VARIANTE 2 (ascensore)		SBAC	
	2009_73903	AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELLA SOPRINTENDENZA		COMUNE DI BOLOGNA	
20/04/2010	2010_	INTEGRAZIONE alla pratica sismica PG 265011/2005		COMUNE DI BOLOGNA	
02/09/2010	2010_212563	D.I.A. X VARIANTE ALLA DIA		COMUNE DI BOLOGNA	
16/03/2010	2010_4909	PRATICA 68765 PARERE ____		COMANDO VV.F	
20/05/2010	2010_7095	AUTORIZZAZIONE SULLA VARIANTE (3° vco)		SBAC	
	2010_90984	PARERE PROGETTO ATTIVITA' CLASSIFICATA		SERV. SANITARIO REGIONALE E-R	
	2010_91333	PARERE prog impianti ricambio dell'aria attivita classificata		SERV. SANITARIO REGIONALE E-R	

7. IMPIANTI REALIZZATI

IMPIANTI ELETTRICI E AUSILIARI

Parti comuni esterne: Solo predisposizione con guaine corrugate e pozzetti
Alloggi: impianti completi a partire dai quadri contatori (tranne le placchette dei frutti e contatori);
Parti comuni alloggi: Esecuzione di guaine corrugate, scatole di derivazione e infilaggio conduttori;
Parti comuni U. I. commerciali e direzionali: Esecuzione di guaine corrugate e scatole di derivazione per i servizi comuni e per le singole U.I. fino ai relativi punti di consegna/quadri generali.
Locale centrale termica: impianto completo a partire dal quadro contatori.

IMPIANTI TELEFONICI

Parti comuni esterne: Solo predisposizione con guaine corrugate e pozzetti;
Alloggi: impianti completi a partire dai quadretti telecom;
U. I. commerciali e direzionali: Esecuzione di guaine corrugate e scatole di derivazione per i servizi comuni e per le singole U.I. fino ai relativi punti di consegna;
Locale centrale termica: terminale a servizio dell'impianto di telelettura delle utenze completo a partire dal quadretto telecom.

IMPIANTI TELEVISIVI

Parti comuni esterne: installate l'antenna digitale terrestre e la centralina;
Alloggi: impianti completi fino ai punti di consegna interni ad ogni U. I.;
U. I. commerciali e direzionali: Esecuzione di guaine corrugate e scatole di derivazione per le singole U.I. fino ai relativi punti di consegna.

IMPIANTI ADDUZIONE GAS

Alloggi: impianti completi a partire dai contatori ad eccezione delle prese d'aria UNI-CIG a servizio dei piani di cottura, da modificare nelle parti relative alle montanti esterne in facciata che dovranno essere occultate come da indicazioni della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio, recepite e indicate negli elaborati del progetto architettonico (es. con inserimento in falsi pluviali e smaltatura nel colore delle facciate);
Locale centrale termica: impianto completo a partire dal contatore.

IMPIANTI TERMICI

Alloggi: impianti completi a partire dalla centrale termica ad eccezione del montaggio delle testine delle valvole termostatiche termosifoni consegnate dall'impresa ma non installate, stoccate nel locale c.t.

IMPIANTI IDRICO SANITARI

Alloggi: Eseguite le reti di distribuzione a partire dalla centrale termica e dai contatori, fino ai terminali degli apparecchi sanitari; eseguite le reti e le montanti di scarico a partire dagli apparecchi sanitari, fino alla rete fognaria; non forniti i sanitari ad eccezione dei piatti doccia, e delle vasche; non fornita tutta la rubinetteria;

U. I. commerciali e direzionali: Esecuzione della rete di adduzione dell'acqua fredda a partire dai contatori, limitatamente ai tratti previsti al piano interrato e fino alle basi delle montanti.

IMPIANTO ANTINCENDIO

U. I. commerciali e direzionali: Eseguita la rete di adduzione dell'acqua a partire dai contatori, limitatamente ai tratti previsti al piano interrato e fino alle basi delle montanti; non fornite e installate tutte le apparecchiature e i terminali di erogazione e controllo;
Ristorante: Eseguita la rete di adduzione dell'acqua a partire dai contatori; non fornite e installate le apparecchiature e i terminali di erogazione e controllo.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Alloggi: impianto da completare: mancano le bocchette di estrazione a servizio delle zone cottura, compresi i raccordi alle montanti e i ventilatori di estrazione, compresi i condotti di espulsione sfocianti oltre i coperti negli appositi camini.

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

U. I. commerciali e direzionali: Eseguite le condutture coibentate dei fluidi refrigeranti e le guaine corrugate per i conduttori elettrici di alimentazione e controllo, limitatamente ai tratti previsti al di sotto delle pavimentazioni esterne dei cortili; non realizzata la posa di tutti i conduttori elettrici e di tutte le restanti condutture idrauliche e guaine.

8. CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riporta di seguito il calcolo della Superficie Lorda Vendibile (SLV) del complesso immobiliare che si è ritenuta di assumere come coincidente alla superficie catastale così come definita dal D.P.R. 138/1998 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie) e pertanto determinata a partire dalla misurazione delle superfici lorde (principali ed accessorie), ricavate mediante misurazione cad dalle piante catastali, computate nel rispetto dei criteri generali stabiliti dallo stesso D.P.R. 138/1998. Segue il dettaglio dei singoli piani.

Piano interrato

Il piano interrato dell'immobile ha superficie lorda complessiva di 1.847 mq, con spazi prevalentemente destinati a ristorante e a locali accessori per le abitazioni dei piani superiori (cantine, deposito biciclette, ecc.). La Superficie Lorda Vendibile (SLV) ammonta a 1.136 mq.

Piano terra

Il piano terra, con SL complessiva di 2.685 mq (compresi corti e chiostri per 825 mq), è quasi totalmente destinato ad attività commerciali al dettaglio, con superfici nette di vendita variabili tra 50 mq e 180 mq. Ciascuna unità immobiliare si compone, oltre che di un locale destinato alla vendita, di relativo retronegozio/deposito e di servizi igienici; sono inoltre previste due unità abitative. La Superficie Lorda Vendibile è pari a 1.567 mq.

Piano ammezzato

Il piano ammezzato, tra piano terra e piano primo, ha SL di 595 mq ed è destinato in prevalenza ad attività direzionali con una dotazione minore di residenziale. La Superficie Lorda Vendibile è pari a 556 mq.

Piano primo

Il piano primo ha SL di 1.851 mq ed è destinato in grande prevalenza ad attività direzionali con una quota minore di residenziale. La Superficie Lorda Vendibile è pari a 1.689 mq.

Piano secondo

Il piano primo ha SL di 620 mq ed è destinato in prevalenza a uso residenziale con una quota minore riservata ad attività direzionali. La Superficie Lorda Vendibile è pari a 538 mq.

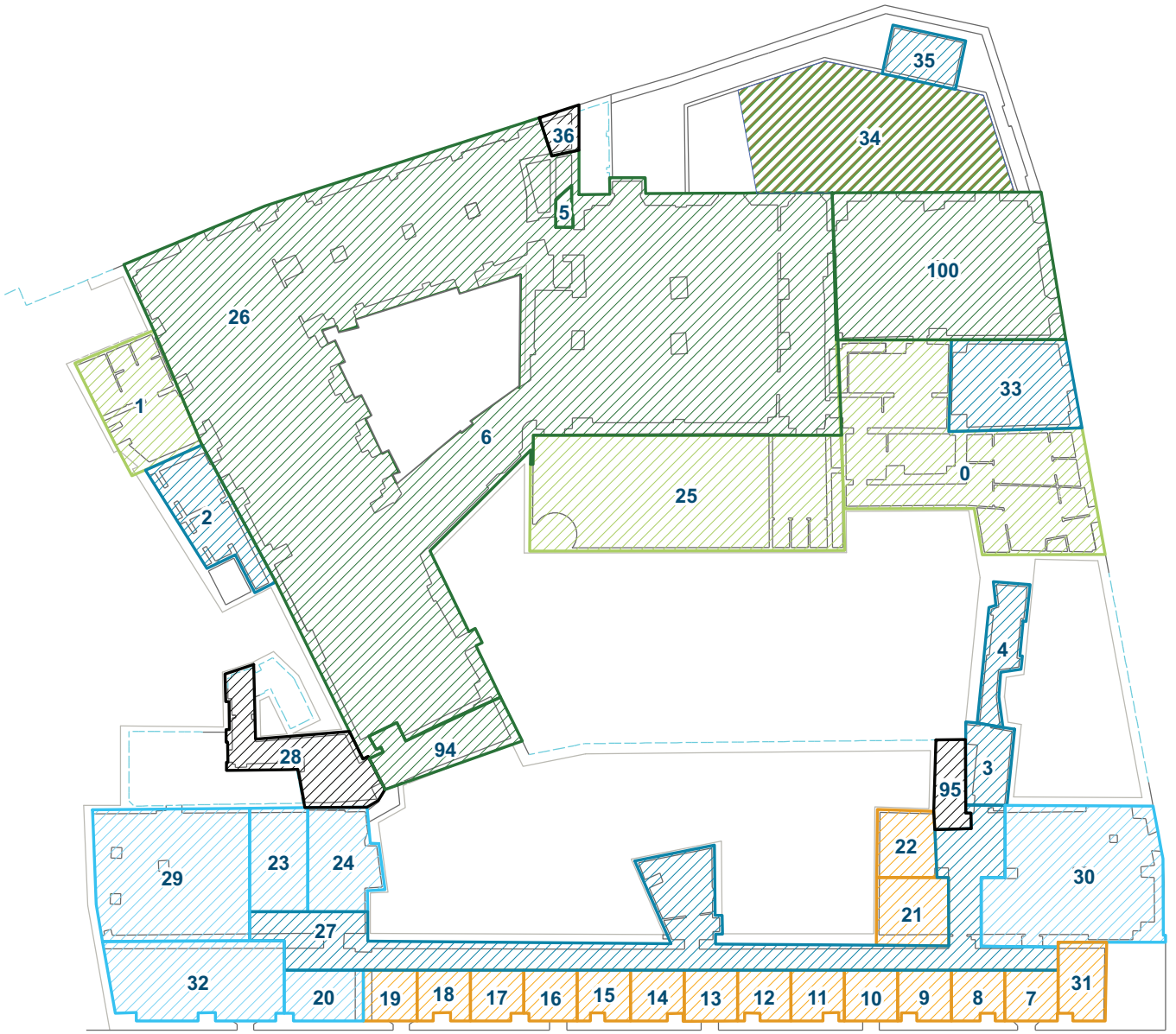
Per ciascuna destinazione d'uso, le consistenze delle SLV sono dunque così riassumibili:

Superficie Lorda Vendibile							
	DIREZIONALE	RESIDENZIALE*	COMMERCIALE	RISTORANTE	PERTINENZE	ALTRI	TOTALE
P.INTERRATO	61 mq	39 mq	_	969 mq	_	67 mq	1.136 mq
PIANO TERRA	_	108 mq	1.131 mq	76 mq	165 mq	87 mq	1.567 mq
P.AMMEZZATO	393 mq	150 mq	_	_	_	13 mq	556 mq
PIANO 1°	1.326 mq	309 mq	_	_	_	54 mq	1.689 mq
PIANO 2°	215 mq	309 mq	_	_	_	14 mq	538 mq
TOTALE	**1.996**	**914 mq**	**1.131 mq**	**1.046 mq**	**165 mq**	**235 mq**	**5.487 mq**

** 16 unità immobilia*

(Seguono tavole riepilogative per piano delle funzioni)

Piano Interrato - (SL) usi e funzioni

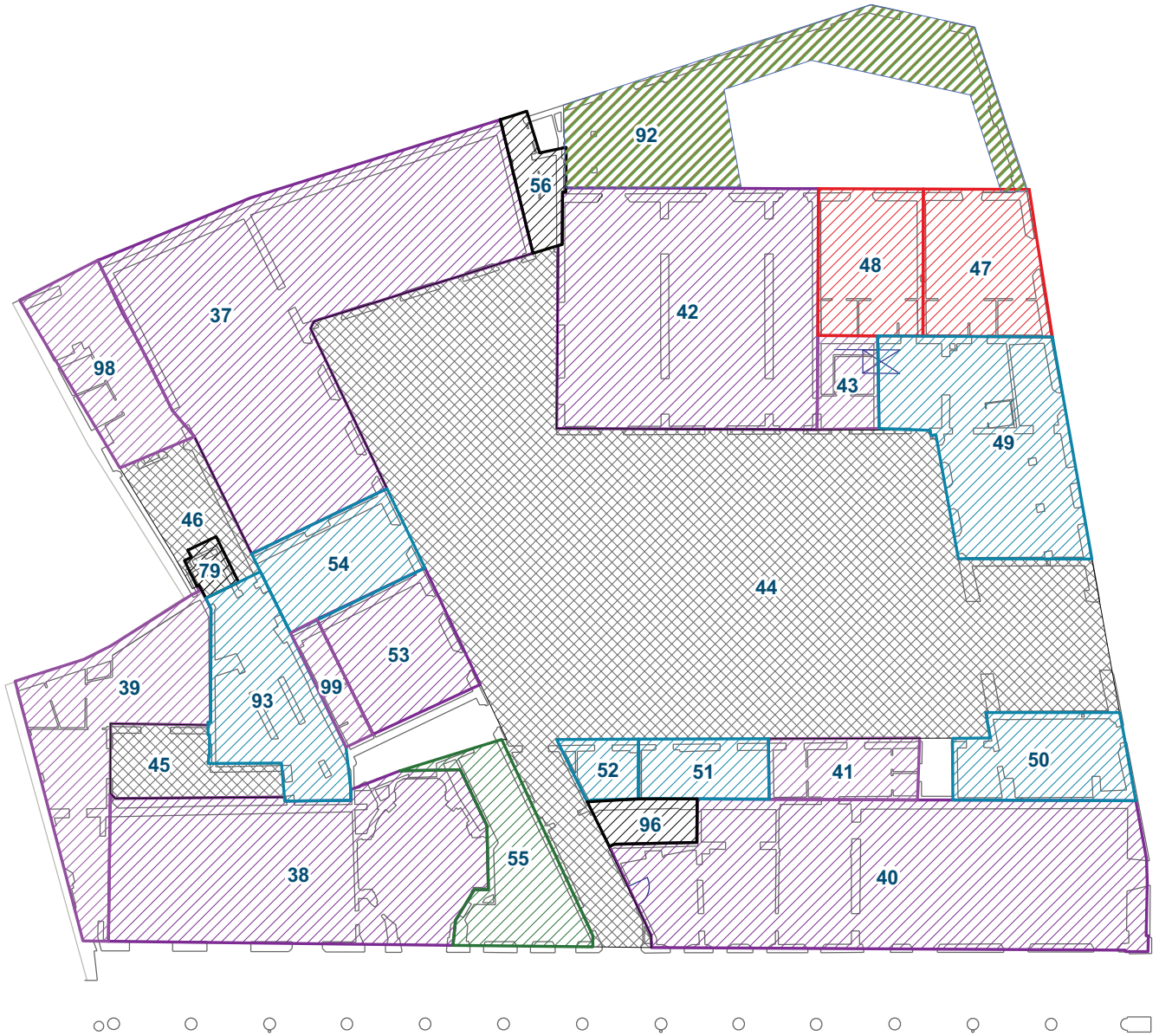


SUPERFICI LORDE AI FINI DEL CALCOLO SLV

- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 25%
- CHIOSTRI E CORTILI- SL COMPUTATA AL 20%
- COLLEGAMENTI VERTICALI-SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 25%
- ALTRI LOCALI - SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- ALTRI SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 10%
- CHIOSTRI E CORTILI AD USO ESCLUSIVO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 20%

1:250

Piano Terra - (SL) usi e funzioni

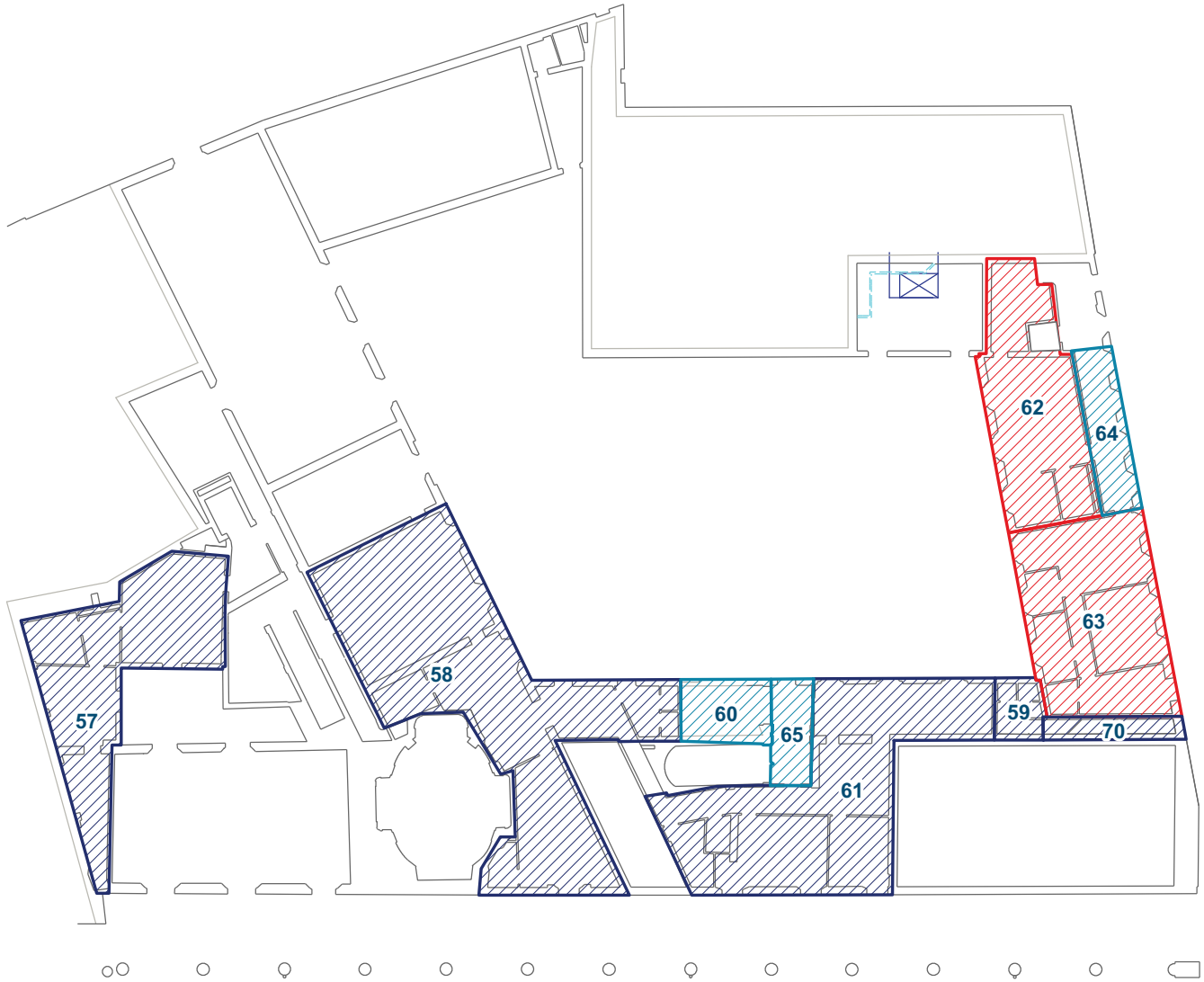


SUPERFICI LORDE AI FINI DEL CALCOLO SLV

- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 25%
- CHIOSTRI E CORTILI- SL COMPUTATA AL 20%
- COLLEGAMENTI VERTICALI-SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 25%
- ALTRI LOCALI - SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- ALTRI SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 10%
- CHIOSTRI E CORTILI AD USO ESCLUSIVO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 20%

1:250

Piano ammezzato - (SL) usi e funzioni

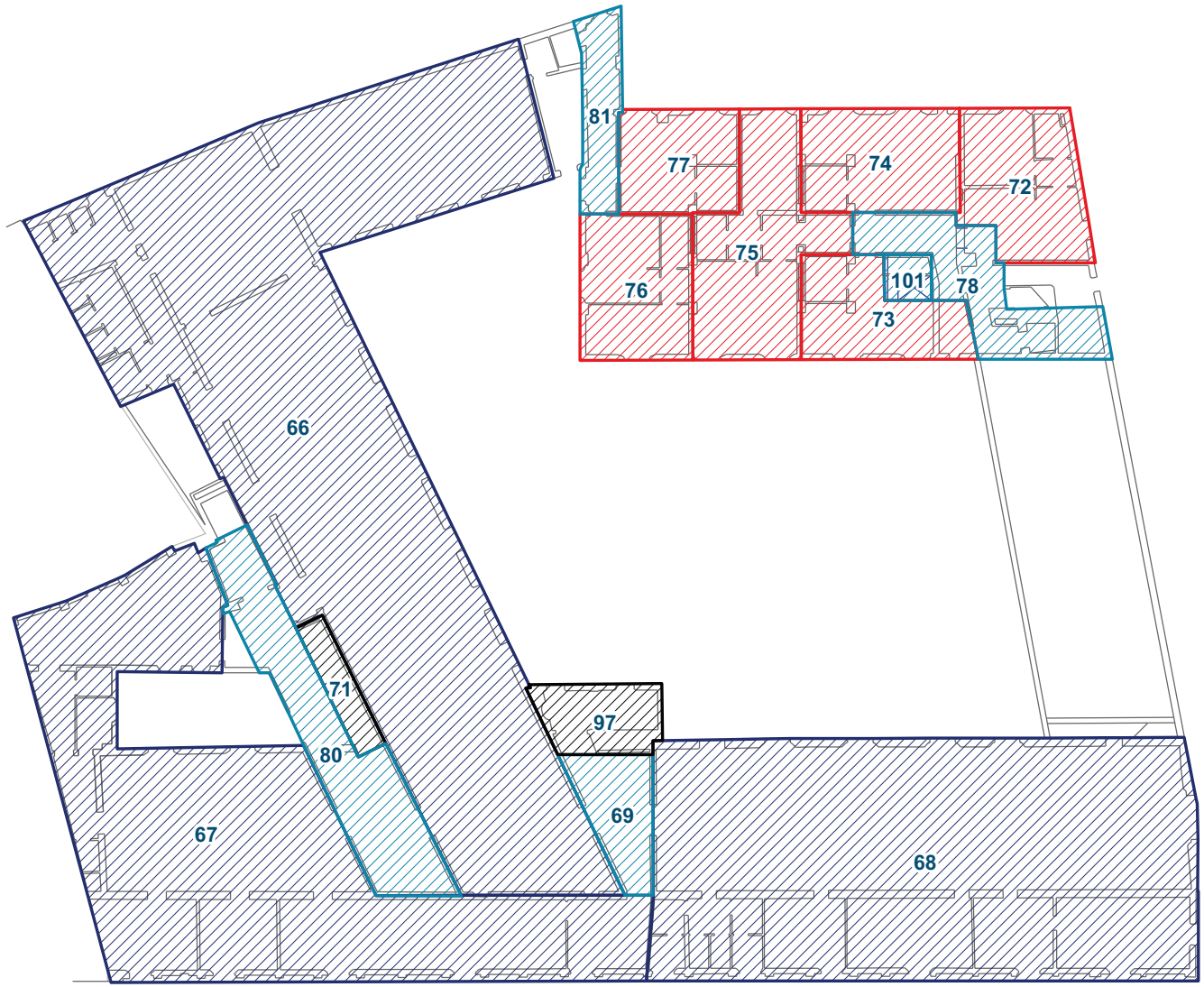


SUPERFICI LORDE AI FINI DEL CALCOLO SLV

- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 25%
- CHIOSTRI E CORTILI- SL COMPUTATA AL 20%
- COLLEGAMENTI VERTICALI-SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 25%
- ALTRI LOCALI - SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- ALTRI SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 10%
- CHIOSTRI E CORTILI AD USO ESCLUSIVO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 20%

1:250

Piano 1° - (SL) usi e funzioni

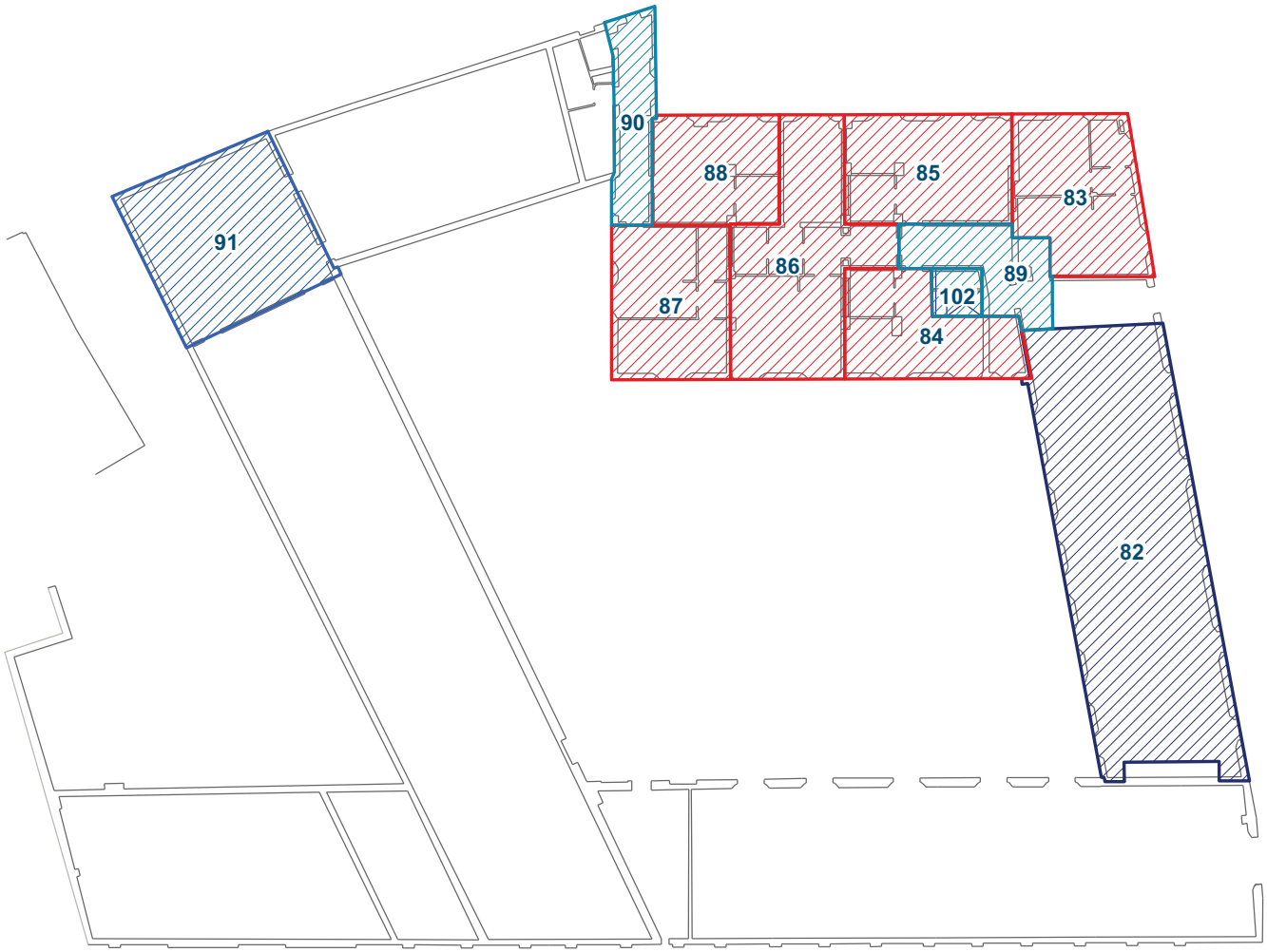


SUPERFICI LORDE AI FINI DEL CALCOLO SLV

- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 25%
- CHIOSTRI E CORTILI- SL COMPUTATA AL 20%
- COLLEGAMENTI VERTICALI-SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 25%
- ALTRI LOCALI - SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- ALTRI SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 10%
- CHIOSTRI E CORTILI AD USO ESCLUSIVO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 20%

1:250

Piano 2° - (SL) usi e funzioni

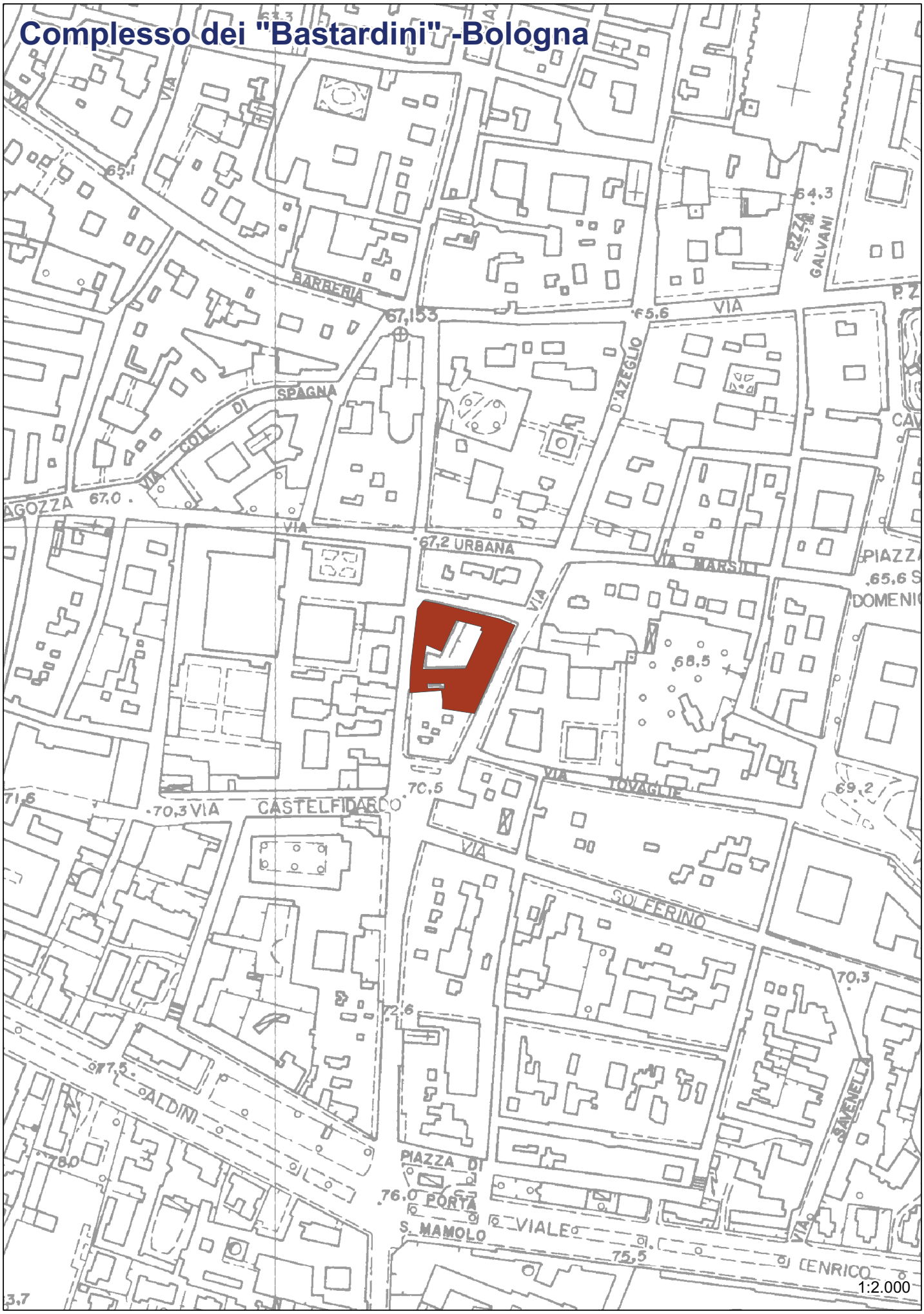


SUPERFICI LORDE AI FINI DEL CALCOLO SLV

- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RESIDENZIALE-SL COMPUTATA AL 25%
- CHIOSTRI E CORTILI- SL COMPUTATA AL 20%
- COLLEGAMENTI VERTICALI-SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO DIREZIONALE - SL COMPUTATA AL 25%
- ALTRI LOCALI - SL COMPUTATA AL 25%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- ALTRI SPAZI AD USO COMMERCIALE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 100%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 50%
- SPAZI AD USO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 10%
- CHIOSTRI E CORTILI AD USO ESCLUSIVO RISTORANTE - SL COMPUTATA AL 20%

1:250

Complesso dei "Bastardini" -Bologna

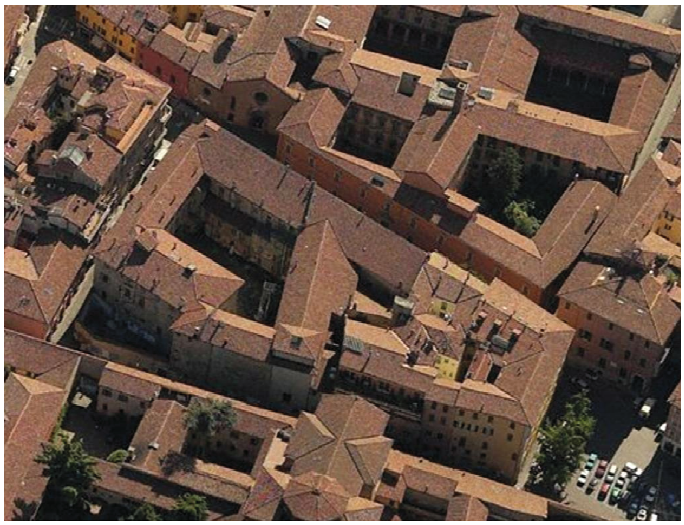


1:2.000

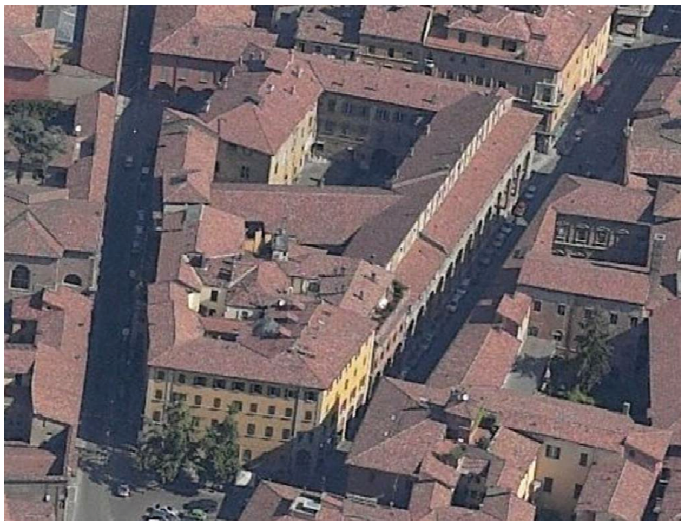
FOTOGRAFIA AEREA

VISTE FOTOGRAFICHE AEREE

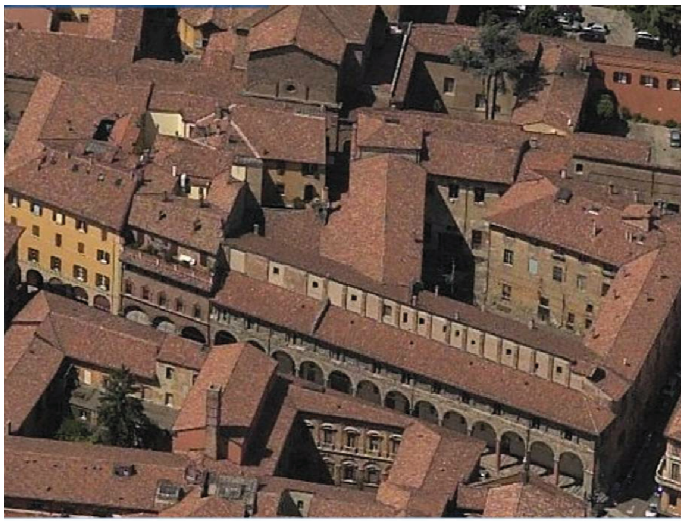
Vista da Nord



Vista da Ovest



Vista da Sud



Vista da Est

INTERVENTO DI RESTAURO DELLE FACCIATE

RESTAURO DEGLI SPAZI INTERNI (1)

RESTAURO DEGLI SPAZI INTERNI (2)

STATO ATTUALE

(corte e prospetti interni)