

IL PROGETTO. Commissionato all'Accademia Santagiulia da Gruppoerre, la società proprietaria dell'immobile tra via XX Settembre e via Vittorio Emanuele

# Un «campus» all'ex ospedale dei bambini

Un pensionato per studenti con 140 posti letto. Appartamenti con cucina ma anche sale studi multimediali e una palestra

Eugenio Barboglio

L'ospedalino Umberto I è vuoto da oltre un decennio. È inutilizzato. Un grande edificio in posizione centralissima, sul quale in questi anni si è esercitata più la fantasia dei bresciani nell'immaginarvi possibili destinazioni, che la «matita» degli architetti. Uno scatolone elegante e vuoto che guarda un altro palazzo abbandonato, anche se solo da un paio di anni, sull'altro lato di via Vittorio Emanuele: l'ospedale Sant'Orsola-Fatebenefratelli. Imponenti edifici otto-novecenteschi, per decenni punti di riferimento di cura per i bresciani, e che la sanità ha dismesso per trovare spazi più funzionali altrove, ritirandosi dal centro verso la periferia. Così ha fatto anche la Poliambulanza, emigrata da via Calatafimi in via Bissolati.

MA L'OSPEDALINO dei bambini è sul punto di rivivere, sotto altra forma e funzione, non più presidio sanitario ma pensionato per studenti. Non più bambini malati ma giovani che si preparano al mondo del lavoro. Il progetto punta a dare una risposta alla richiesta di posti letto da parte dei giovani che frequentano gli atenei bresciani ma che vivono altrove. Un'alternativa al pendolarismo a prezzi abbordabili. Sul palazzo di via Vittorio Emanuele la proprietà, il Gruppoerre di Ramondi, aveva già avanzato un progetto, un mix di residenza e terziario, ma la crisi immobiliare ne ha ridotto i margini di sostenibilità economica. Inoltre, la residenza presentava il problema dei parcheggi a standard, che, anche ad ipotizzare qualche deroga, restavano una complicazione. Avrebbero costretto a scavare sotto l'edificio, per realizzare un autosilo interrato meccanizzato, con tutte le conseguenze di sovracosti e di difficile gestione per gli utenti. Il pensionato per studenti invece «baipassa» il problema, non dovendo sottostare a quel vincolo, e al contempo si configura come piano finanziario più sostenibile.



## La «scheda»

### Ex proprietà del Civile doveva ospitare uffici

L'immobile è dei primi anni del Novecento e sorge tra via Vittorio Emanuele e via XX Settembre. Si compone di quattro piani fuori terra, ciascuno di 1.250 metri quadri, e una porzione centrale di 250 mq a cui si aggiunge un seminterrato di 1.000 mq. La superficie totale di slp è quindi di 6.250 mq circa. Sul fabbricato la stessa Gruppoerre aveva presentato in Comune un progetto di uffici e appartamenti che non ha portato avanti.

GIÀ IL VECCHIO Prg aveva cambiato la destinazione d'uso da servizi sanitari a terziario e residenza. L'immobile era patrimonio degli Spedali Civili che lo fece rientrare come contropartita nell'operazione

del «project financing» per l'ampliamento dell'ospedale pubblico. L'Umberto I era nel pacchetto insieme ad alcune cascine e ad alcuni terreni nell'hinterland, ad Azzano Mella e a Flero, ceduti al raggruppamento di imprese - la Futura srl - che appunto ha lavorato alla nuova ala del nosocomio. Tra queste imprese, anche la Nocivelli Abp che ha poi ceduto l'ex ospedalino dei bambini all'attuale proprietario: la società «Umberto primo palace» srl con sede a Milano. Il titolare è, insieme ad altri, Giuseppe Ramondi, immobiliare che con la Gruppoerre è a capo delle iniziative alberghiere nei pressi dei caselli autostradali di Brescia Centro (Primhotel) e Brescia Ovest (Hotel Fiera). ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nel seminterrato dell'edificio sul «ring» concentrati gli spazi comuni come le sale studi



Il bagno di un alloggio



Un appartamento arredato, ma le ipotesi di mobili sono più di una

Il progetto, già presentato in Comune, è stato commissionato dalla proprietà alla accademia SantaGiulia ed è stato elaborato dal corso di Analisi dei sistemi urbani e territoriali coordinato dall'architetto Alberto Mezzana, conosciuto anche per essere il sindaco di Lograto. Come si vede chiaramente nelle immagini qui a fianco, l'esterno del palazzo non è stato toccato. Sarebbe stato peraltro impossibile intervenire sulla facciata dalle caratteristiche bifore, per via della tutela dalla Sovrintendenza.

IL GRUPPO di lavoro dell'Accademia di via Tommaseo ha invece operato all'interno, riorganizzato le vecchie stanze dell'ospedale tramite nuove divisorie, ricavando tanti miniappartamenti e, nel seminterrato spazi comuni per lo studio, una sala-stampa, una sala conferenze, Internet, una palestra, una lavanderia-lavasecco... Gli alloggi sono così suddivisi: 15 nel piano rialzato, 46 al primo e secondo piano, altri 21 al terzo mentre nel sottotetto, al quale si accede per una scala di legno, altri due alloggi di dimensioni leggermente più grandi. In totale, lo «studentato» offrirà 140 posti letto, che verranno dati ad un canone mensile attorno ai 400 euro. Canone calcolato con un occhio al mercato e alle tasche degli universitari, e con l'altro a far quadrare i conti dell'operazione: la ristrutturazione del fabbricato costa 3,7 milioni di euro e i costi di gestione sono stimati sui 255mila euro annui, a fronte dei quali si ipotizza un ricavo dalle rette di 672mila euro.

Se ogni miniappartamento sarà dotato di un suo bagno, si deve ancora decidere quale «modulo» per la cucina: esclusiva o comune ad un certo numero di posti letto. Sono più di una anche le ipotesi per quel che riguarda l'arredamento degli alloggi, che in ogni modo sarà funzionale all'ottimizzazione degli spazi. Sono previsti mobili trasformabili notte/giorno della ditta Clei mentre saranno su misura quelli per gli alloggi nel sottotetto. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA