



CASA DELL'ACCOGLIENZA "BALDO SPREA"

Soggiorno per Anziani "Villa Sprea" – Scuola Materna "San Giuseppe"

P.zza B. Sprea, 18 - 37031 ILLASI (VR)

Telefono 045/7834037 - Fax 045/6528770

Codice Fiscale/Partita IVA 02233740238

E-mail: info@baldosprea.it

RELAZIONE DEL PATRIMONIO

L'Ente Casa dell'Accoglienza Baldo Sprea, è stato costituito nell'anno 1989 dalla fusione in un unico ente del Soggiorno per Anziani Villa Sprea e della Scuola Materna San Giuseppe.

I due enti originariamente separati nella gestione, si costituirono a seguito dell'acquisizione dei due edifici storici principali meglio a seguito descritti:

Soggiorno per Anziani Villa Sprea

Cenni Storici:

L'Ospedale Sprea (successivamente Villa Sprea) fu istituito per volontà testamentarie del 30 novembre 1852 di Don Bonifacio Sprea, copia dell'atto testamentario è oggi presente negli archivi dell'ente.

Il primo posto per l'insediamento del nuovo ospedale pensato dagli esecutori testamentari fu la casa di fronte all'albergo sul Corso di Illasi, oggi identificabile nell'attuale Biblioteca di Illasi. È evidente, che poi si optò per l'attuale sede di Piazza Bonifacio Sprea, che negli atti del periodo veniva descritta come: "Casaccia diroccata" con terreni di pertinenza di proprietà Pompei.

Il parte storica dell'edificio sita nella parte più a ovest del corpo di fabbricato può essere fatto risalire ai primi del '900. L'edificio storico ha visto nella storia almeno 4 interventi successivi di ampliamento decorrenti dagli anni 50 sino all'anno 2008 anno di conclusione dell'ultimo ampliamento.

Inquadramento urbanistico

Il fabbricato si trova nel centro storico del Comune di Illasi classificato in "zona a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse"

Descrizione dei luoghi

Il fabbricato risulta inserito in un ampio spazio verde della superficie complessiva di mq. 13.132 contornato da alberature di medio e alto fusto.

La costruzione è articolata su un piano interrato, un piano terreno, un piano primo e un piano secondo, parte di recente costruzione e parte di vecchia costruzione.

Al piano interrato trovano spazio i locali tecnologici, lavanderia, accessori e palestra; al piano terreno i locali direzionali, la chiesa, le sale di accoglienza, la cucina, la sala da pranzo e locali ad uso letto; al piano primo e secondo camere da letto degli ospiti e i locali specializzati per la cura delle persone nei vari aspetti.

Vi è poi la presenza di altri manufatti siti rispettivamente a nord ovest, nord est, sud est e sud ovest del corpo centrale di fabbricato. Questi edificio sono destinati a:

nord est - ex ambulatorio ed ex ufficio amministrativo ora destinati a mini alloggi per anziani. Questo edificio ristrutturato recentemente per lo scopo è ben visibile all'accesso nord di Villa Sprea, può servire sino a 3 anziani autosufficienti;



CASA DELL'ACCOGLIENZA "BALDO SPREA"

Soggiorno per Anziani "Villa Sprea" – Scuola Materna "San Giuseppe"

P.zza B. Sprea, 18 - 37031 ILLASI (VR)

Telefono 045/7834037 - Fax 045/6528770

Codice Fiscale/Partita IVA 02233740238

E-mail: info@baldosprea.it

nord ovest: due garage oggi adibiti a deposito attrezzi;

sud ovest: quattro garage adibiti ad autorimessa;

sue est: piccolo e storico edificio utilizzato nel passato quale piccola cappella e successivamente come locale osservazione salme. Oggi il presente edificio non è utilizzato.

L'edificio nel suo complesso può oggi accogliere sino a 84 ospiti non autosufficienti, giusta autorizzazione all'esercizio ottenuta nell'anno 2011 in una superficie complessiva di mq: 4101 e 3 anziani in mini alloggio;

Vincoli

La zona interessata dalla costruzione esistente e dall'ampliamento è ricompresa nel vincolo paesaggistico, secondo i dettami del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490, testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma art. 1 Legge 352 del 08/10/1997, del P.R.G. del Comune di Illasi.

Scuola Materna San Giuseppe

Cenni Storici:

È possibile ricostruire una breve cronistoria inerente le varie fasi di costruzione del fabbricato, dedicato alla memoria di San Giuseppe.

In base ai documenti raccolti, risulterebbe che la scuola fu eretta in ente morale per opera del Beato Giuseppe Baldo, con Regio Decreto dell'agosto 1904, data di approvazione del primo statuto. Il fabbricato venne fatto costruire nell'anno 1913, quale sede per l'educazione religiosa, morale e fisica dell'infanzia. In realtà, già fin dal 1844 si può verificare la presenza di un manufatto collocato proprio nella posizione del nucleo originario dell'edificio attuale.

Il 28 maggio 1941 l'edificio è stato gravemente danneggiato da un fulmine. Si può ipotizzare che gli interventi di ristrutturazione dell'edificio abbiano interessato anche i solai del primo e del secondo impalcato, originariamente in legno, sostituiti con gli attuali in latero-cemento.

Il primo intervento di ampliamento si ha nel 1962, con la realizzazione dell'ala ovest dell'attuale struttura.

Nel settembre 1978 il fabbricato viene ampliato nella zona nord-ovest: viene dotato di un nuovo nucleo di servizi con annesso ripostiglio; vengono altresì ampliate le zone destinate ad attività libere.

Con la Concessione Edilizia n. 370 del 2 giugno 1983, l'edificio viene ampliato ad est: la nuova porzione di fabbricato occupa un solo piano fuori terra. La nuova sistemazione prevede la costruzione di una cucina e di un magazzino al piano interrato, oltre alla ricollocazione della centrale termica. Al piano rialzato, tutto lo spazio doveva essere utilizzato come sala giochi; la copertura viene destinata a terrazza, ad uso esclusivo dell'abitazione posta al piano primo, così come la terrazza di copertura dell'ala ovest.

Il fabbricato viene modificato con Concessione Edilizia n. 481 del 2 maggio 1985: gli interventi di questa fase constano sostanzialmente di cambi di destinazioni d'uso dei locali. La porzione del seminterrato precedentemente utilizzata come dormitorio viene destinata a refettorio, con la costituzione di un nuovo nucleo di servizi ad uso esclusivo di tale porzione di fabbricato.

Concessione Edilizia n. 2233 del 25 luglio 2002 e successiva Variante n. 69 del 15 aprile 2003.



CASA DELL'ACCOGLIENZA "BALDO SPREA"

Soggiorno per Anziani "Villa Sprea" – Scuola Materna "San Giuseppe"

P.zza B. Sprea, 18 - 37031 ILLASI (VR)

Telefono 045/7834037 – Fax 045/6528770

Codice Fiscale/Partita IVA 02233740238

E-mail: info@baldosprea.it

Viene ampliata la scuola materna mediante la realizzazione di un fabbricato in aderenza a quello preesistente, posto sul lato est e costituito da due piani: al piano rialzato vengono realizzati un dormitorio e due aule, dotati di servizi igienici; al piano seminterrato viene realizzata l'autorimessa, due magazzini ed una rampa di collegamento con il refettorio del fabbricato esistente.

Si evidenzia che in data 19-07-2002, la Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Verona ha imposto un vincolo al fabbricato in quanto ha riconosciuto di interesse storico-artistico i prospetti del volume ottocentesco centrale (comunicazione del 19-07-2002, prot. n. 11227, ricevuta dalla Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Verona).

Permesso di Costruire rilasciato con Conferenza di Servizi in data 08 marzo 2006 e successiva D.I.A. di variante del 23 novembre 2006.

Recentemente l'ente proprietario ha fatto realizzare una serie di interventi puntuali che interessano tutto l'ambito della struttura e che si sono resi necessari al fine di rispondere ai requisiti richiesti dalla vigente normativa in materia di edilizia scolastica, con adeguamento tecnologico, strutturale, igienico-sanitario e di eliminazione delle barriere architettoniche: al piano rialzato è stato aumentato il numero dei servizi igienici ed è stato attrezzato un bagno per portatori di handicap; la struttura è stata dotata di una lavanderia le cui dimensioni sono più congrue rispetto a quella esistente; lo spogliatoio è stato ampliato e dotato di un bagno ad uso esclusivo del personale di servizio; il fabbricato è stato dotato di un ascensore per collegare i vari piani.

Pochissime sono le informazioni che ci sono pervenute. Presumibilmente si tratta di un manufatto costruito intorno alla prima metà del XIX° secolo.

Inquadramento Urbanistico:

Il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto è distinto nel C.T. del Comune di Illasi al foglio n. 14, mappali n. 210-160, di proprietà dell'ente I.P.A.B. - CASA DELL'ACCOGLIENZA "BALDO SPREA", con sede legale in Illasi (VR), piazza Baldo Sprea n. 18. Il lotto di terreno è classificato nel vigente P.R.G. come Zona F2 a Servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse.

L'insieme delle costruzioni che costituiscono il contesto in cui si inserisce il terreno di progetto non presenta particolari valori architettonici.

Descrizione dei Luoghi

Nell'ambito del lotto di proprietà è ubicato l'edificio ad uso scuola materna, delle dimensioni complessive di pianta di ml. 32,02 x 19,52; esso è composto da un nucleo centrale più alto, a pianta pressoché quadrata, di ml. 16,51 x 15,50, affiancato lateralmente da due ali che occupano un solo piano fuori terra e le cui coperture vengono utilizzate come terrazze (di dimensioni equivalenti a ml. 19,55 x 7,37 e ml. 14,52 x 7,74).

Tale porzione di fabbricato esistente si compone di n. 4 piani:

- a) il piano seminterrato, ove sono ubicati la cucina con annessi magazzino e cantina, un ampio locale adibito a refettorio ed i servizi igienici relativi.
- b) il piano rialzato, dove si trovano le aule e le zone di attività per gli alunni. Tali ambiti sono serviti da due servizi igienici, dotati ciascuno di 4 bagni.



CASA DELL'ACCOGLIENZA "BALDO SPREA"

Soggiorno per Anziani "Villa Sprea" – Scuola Materna "San Giuseppe"

P.zza B. Sprea, 18 - 37031 ILLASI (VR)

Telefono 045/7834037 - Fax 045/6528770

Codice Fiscale/Partita IVA 02233740238

E-mail: info@baldosprea.it

- c) il piano primo ove è ubicato l'asilo nido integrato realizzato nell'anno 2012, composto da due sezioni, una per lattanti completa di dormitorio e bangi ed una per divezzi servito da due dormitori e da due bangi. Al piano è pure ubicata una piccola cucinetta, posta al centro dell'edificio ed a servizio delle due sezioni.
- d) il piano della soffitta, ove sono presenti l'area servizi del nido, e pertanto spogliatoi e bangi del personale ed un piccolo ufficio di coordinamento. La rimanente parte di soffitta è stata lasciata al grezzo.

Tutti e quattro i piani sono messi in comunicazione da una scala ed un ascensore.

L'edificio può oggi accogliere sino a 125 bambini da 3 – 6 anni e 31 bambini da 3 – 36 mesi in una superficie complessiva di mq. 2108;

Vincoli

La zona interessata dalla costruzione esistente è ricompresa nel vincolo paesaggistico, secondo i dettami del DM 28 febbraio 1966. L'immobile è tutt'oggi sottoposto alle disposizioni dell'art. 10 del D. Lgs 42/2004 in quanto la Soprintendenza Regionale ha riconosciuto di interesse storico-artistico solo i prospetti del corpo ottocentesco centrale.

Casa Gino Caliarì

Cenni Storici:

L'Ente I.P.A.B. – Casa dell'Accoglienza "Baldo Sprea" di Illasi è divenuto proprietario del presente immobile a seguito di esecuzione testamentaria del defunto Gino Caliarì ospite di Villa Sprea, deceduto a fine dell'anno 1999.

Il complesso edilizio è sito in Piazza B. Sprea, costituito da due unità abitative e da due garage, come desumibile dagli atti catastali, completamente recintato, con al suo interno un cortile pertinenziale.

Inquadramento urbanistico

Il complesso edilizio è distinto catastalmente nel Comune di Illasi – Foglio XX° m. n. 167 sub. 3 – 4 – 5 - 6, classificato urbanisticamente in zona A – Centro Storico

Descrizione dei luoghi

L'immobile è costituito da quattro unità immobiliari site in Illasi Piazza Bonifacio Sprea di cui due sono a destinazione abitativa e due autorimesse.

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica dove nel primo, più grande ci sono le abitazioni, e nel secondo le autorimesse con accesso solamente dal cortile privato.

Il tutto è stato edificato in assenza di concessioni edilizie in quanto sicuramente realizzato prima del 1 Settembre 1967 e dopo non sono state portate modifiche che necessitano la richiesta di concessioni edilizie.

Le abitazioni sono dislocate su tre piani fuori terra dove trovano posizione la zona giorno al piano terra, la zona notte al piano primo mentre al piano secondo c'è una grande soffitta abitabile e al piano interrato si trova una cantina di modeste dimensioni. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti tecnologici principali (luce ,acqua ,gas).

L'unità abitativa principale, (più grande), avente accesso su P.zza B. Sprea, 4 ha subito nel corso dell'anno 2013 una totale ristrutturazione, al fine di realizzare un mini alloggio per anziani, costituito da un insieme di



CASA DELL'ACCOGLIENZA "BALDO SPREA"

Soggiorno per Anziani "Villa Sprea" – Scuola Materna "San Giuseppe"

P.zza B. Sprea, 18 - 37031 ILLASI (VR)

Telefono 045/7834037 - Fax 045/6528770

Codice Fiscale/Partita IVA 02233740238

E-mail: info@baldosprea.it

vani di varia dimensione e destinazione, dotati di tutti gli accessori, così come regolamentati dalla D.G.R.V. 84 del 16/01/2007.

Le opere realizzate hanno visto la realizzazione di quanto segue:

- Nuova disposizione interna al piano terra, in funzione della destinazione d'uso prescelta, con ampia zona giorno, mantenimento della zona pranzo, realizzazione di un wc accessibile a persone disabili con relativo antibagno;
- Nuova disposizione interna al piano primo, al fine di realizzare n. 3 camere, di cui una doppia, tutte con proprio bagno interno;
- Opere di adattamento dell'esistente scala di accesso al piano primo, al fine di adeguarla alla normativa Regionale succitata, in quanto avente larghezza inferiore ai prescritti m. 2,40;
- Demolizione delle pavimentazioni interne, al piano terra ed al piano primo;
- Realizzazione di nuove pavimentazioni interne, sia al piano terra che al piano primo, al fine di eseguire correttamente l'isolamento e l'esecuzione dell'impianto termico a pavimento;
- Realizzazione di n. 4 bagni, di cui uno accessibile a persona disabile posto al piano terra;
- Intonacatura e tinteggiatura completa di tutti gli ambienti interno del piano terra e del piano primo, previa picchettatura e sistemazione delle superfici stesse;
- Tinteggiatura esterna del fabbricato;
- Manutenzione straordinaria della copertura, con nuova guaina impermeabilizzante, sostituzione dell'attuale isolamento con un nuovo strato isolante spessore cm 10 e sostituzione dei coppi non ritenuti idonei, senza peraltro arrecare modificazioni allo stato esteriore dell'edificio;
- Rifacimento degli impianti interni, quali impianto elettrico, idro-termo-sanitario, in relazione ai nuovi spazi ed alla nuova normativa (DM 37/2008 e s.m.), come meglio desumibile dagli allegati tecnici al progetto definitivo;
- Nuove porte interne, con forometrie adeguate alle dimensioni della più volte citata deliberazione Regionale;
- Nuovi serramenti interni, in quanto quelli attuali non più rispondenti alla normativa sul consumo energetico degli edifici, come da relazione di cui alla Legge 10/1991, Dlgs 192/2005 e D.P.R. 59/2009;
- Sistemazione e restauro degli scuretti esterni, finalizzato alla conservazione di quelli elementi tipici che caratterizzano l'edificio;
- Restauro conservativo dei profili in tufo.

Sottostante è rimasto invariata l'area cantina che ha trovato una rinnovata veste durante i lavori grazie alla pulizia fatta;

Il mini appartamento laterale alla struttura principale oggi composto da un ingresso con sala e cucina più bagno al piano terra e due camere al piano primo, essendo stato completamente ristrutturato dalla proprietà nel corso dell'anno 2000 non è stato interessato da alcun lavoro di ristrutturazione.



CASA DELL'ACCOGLIENZA "BALDO SPREA"

Soggiorno per Anziani "Villa Sprea" – Scuola Materna "San Giuseppe"

P.zza B. Sprea, 18 - 37031 ILLASI (VR)

Telefono 045/7834037 - Fax 045/6528770

Codice Fiscale/Partita IVA 02233740238

E-mail: info@baldosprea.it

Gli ambienti si presentano oggi del tutto fruibili con una pavimentazione in granito al piano terra ed in parquet al piano primo.

In fase transitoria l'edificio ristrutturato è stato messo a disposizione del personale Religioso oggi operante presso il Soggiorno per Anziani Villa Sprea e la Scuola dell'Infanzia. Per il motivo di cui sopra il bene rimarrà quale patrimonio disponibile sino ad avvenuto cambio d'uso.

Il mini appartamento è oggi abitato da un caso sociale del Comune di Illasi;

Vincoli

Non conosciuti alla data odierna.

Il Presidente

Loris Zanoni