

PROGETTO DI RECUPERO COMPLESSO IMMOBILIARE "ORSOLINE" MODENA

VIA GANACETO 97-99 | VIA CERCA 41-43 | VIA FONTANELLI 33-35

Foglio 124 | Mappale 97 - 93 (parte)



PROGETTO ARCHITETTONICO



INQUADRAMENTO
STORIA
TRASFORMAZIONI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Il complesso immobiliare denominato ex Orsoline è collocato nella parte Nord-Ovest del Centro Storico della città di Modena. E esso occupa un'area territoriale di circa 4860 mq e comprende edifici di varie epoche e un ampio giardino storico.

La connessione diretta con i principali assi di viabilità consente un collegamento diretto e rapido con il resto della città, nonché con le tangenziali cittadine. Inoltre, la stazione dei Treni è collocata a solo 700 m (8 minuti a piedi). La zona è ampiamente servita da parcheggi a pagamento e dal vicino ampio parcheggio nel parco Novi Sad (uno dei più importanti parcheggi della regione), altamente qualificato per le tecnologie impiantistiche presenti ed in grado di ospitare 1.720 auto. Dal punto di vista della 'qualità dell'abitare', a livello di servizi si rileva che nelle immediate vicinanze sono presenti in quantità servizi alla residenza, come il vicino Supermercato di via Cavour (distanza 100 m 1 minuto a piedi), scuole e uffici (come la vicina Camera di Commercio). In ultimo, ma molto importante, la vicinanza con aree verdi pubbliche, parchi e aree sportive: il Parco Novi Sad, i Giardini Ducali oltre che piscina Comunale e Circolo tennis.



STORIA | PALAZZO CONTE MORENI E TRASFORMAZIONI

Il compendio immobiliare denominato 'Orsoline' è posto nella parte nord-ovest del centro storico di Modena. In tale zona, a metà del Seicento, si registra lo sviluppo di un settore urbano a nord ovest del Palazzo Ducale, fra la Darsena e il quartiere di Terranova (l'Addizione Erculeea voluta appunto da Ercole II d'Este dal 1535). L'assetto urbanistico di tale zona, caratterizzata da un'ampia disponibilità di superficie, si distingue nettamente dalla Modena Medievale.

Come si evince dalla Mappa del Boccabadati (1684) parte dell'area interessata (Ca' Moreni) era già occupata da un edificio e dal relativo giardino/orto che si estendeva fino a P.zza D'Armi (ora Foro Boario - Novi Park - via Fontanelli). Vi sorgevano due diverse costruzioni, una posta su via della Cerca, di aspetto modesto, e una più importante in angolo tra via Ganaceto e via della Cerca.

Il corpo edilizio principale, nell'angolo tra via Ganaceto e via Della Cerca, è stato realizzato nella prima metà del secolo XVIII. Nella seconda metà del 700 è stato realizzato l'ampliamento del fronte su via Della Cerca con un livello inferiore rispetto alla porzione già esistente; a tale intervento fu associata la realizzazione della piccola cappella votiva dedicata alla Madonna.

Secondo la prima numerazione delle case di Modena (1786) l'edificio su via della Cerca era individuato dalla targa C277 mentre Palazzo Moreni-Ferrari, ed in seguito Giacobazzi, era individuato dalla targa Ducale C231 ancora presente.

Dal testo 'Palazzi a Modena' Vol. I di G. Bertuzzi (Aedes Muratoriana 1999) si legge "Nell'estimo delle Case di Modena del 1716" che i due fabbricati risultano intestati al Conte Alfonso Moreni e vengono così sommariamente indicati:

"Casa del conte Alfonso Moreni. Confina colla suddetta strada della Cerca, Francesco Pagani, Piazza d'Armi e le ragioni del medesimo conte Moreni".

"Casa del Conte Alfonso Moreni (compreso orto, teggia e rimessa che hanno sfogo in piazza d'Armi). Confina colla strada della Cerca, quella dei Cappuccini, le ragioni del medesimo, piazza d'Armi e le ragioni del Marchese Antonio Pii".

Gli immobili restano di proprietà della Famiglia Moreni, per poi passare alla vedova del conte Moreni, la contessa Margherita Ferrari. Quest'ultima, avuti due figli morti in tenera età, ed oramai unica intestataria del patrimonio 'Moreni', nomina erede universale il proprio fratello Giovan Battista Ferrari (testamento redatto il 21 giugno 1777), il quale entrerà in possesso dell'intero patrimonio nel 1796.

Successivamente, da Giovanni Battista, il patrimonio andò ai figli Giovanni, Francesco e Giuseppe. Nel 1833-1834 a seguito della divisione tra gli eredi, il palazzo di via Ganaceto, con annessa casa, viene assegnato a Isabella Ferrari Moreni, sposata al Conte Luigi Giacobazzi.

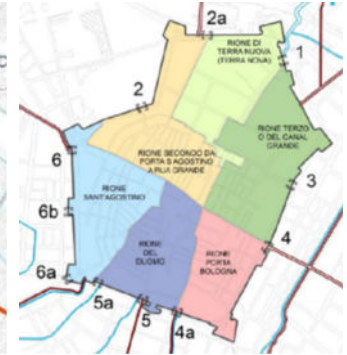
Nel rogito il bene viene descritto come: "palazzo in Modena denominato Palazzo Moreni con orto e fabbricato di servizio posto nella contrada Ganaceto segnato al n. 231 con casa annessa nella Contrada Cerca detta dei Granari. Il Palazzo è fornito di marciapiedi esterno con quindici fittoni in marmo, istinto in loggiato di ingresso, scala principale, atrio interno, cortile, cantine varie. Il piano dei mezzani è distribuito in camere abitabili selciate parte in pietra e parte in quadri. Il piano nobile è ripartito in sala, controsala, in camere variamente dipinte con bassi rilievi, camini di marmo la maggior parte moderni, gabinetti, cappella co altare... Il quarto piano è distribuito a granari a più altezze, in alcune camere gabinetti ordinari. Sulla contrada Cerca trovasi altro fabbricato distinto al civ. 277, distribuito in loggiato di ingresso, legnaia, cantina e 2°, 3° e 4° piano ripartiti in due appartamenti decentemente ridotti, in granai da grano e dal legno ... Al sudescritto palazzo vi è pure unito un orto di tavole 70 (39.39 mq/tavola modenese) ora ridotto in gran parte a boschetto con varie piante esotiche, indigene e frutti, con capanna, belvedere e prospettive..."

Il palazzo rimase così alla famiglia Giacobazzi fino al 1892, anno in cui venne venduto all'avv. Alfonso Forghieri, per poi passare ad Ernestina Forghieri, che avendo preso i voti e vivendo nell'Istituto, lo cedette all'Istituto Orsoline del Sacro Cuore, che ne presero possesso nel 1903 e ne divennero proprietarie nel 1936.

Il complesso fu utilizzato per vari decenni come scuola privata, scuola materna, elementare, media e successivamente ha ospitato il liceo classico "San Carlo" ed è stato sede di un pensionato universitario femminile.



Compendio Immobiliare Orsoline - Modena



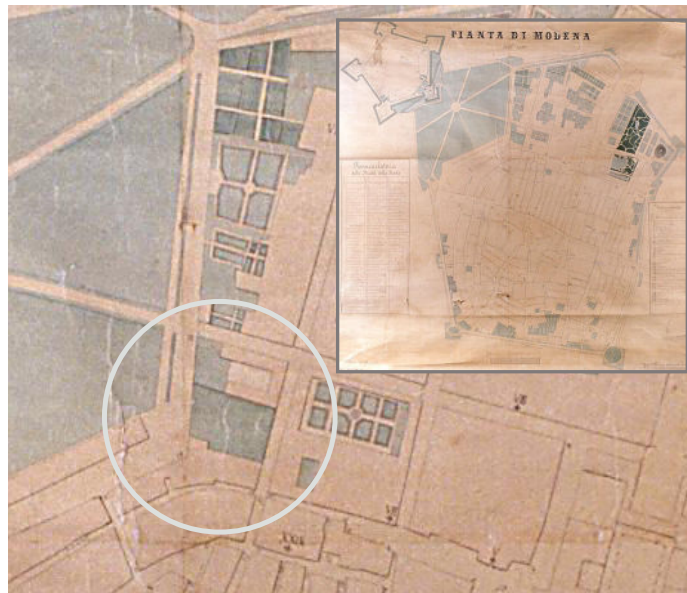
Modena Rinascimentale - I Rioni Ubicazione

I funzionari del duca Ercole III d'Este, per motivi di tassazione, nel 1786 apposero sulle facciate degli edifici delle tavole con riportati i numeri civici risalenti alla suddivisione del territorio urbano di Modena; accanto ad una lettera che indicava il quartiere seguiva una numerazione progressiva.

La Cittadella fortificata di Modena venne costruita per volere di Francesco I nella prima metà del XVII secolo nella zona a Nord-Ovest ai margini della città storica.



Mappa del Boccabadati (1684)



Estratto Mappa Caffassi 1859



Catasto Terreni - Primo Impianto 1886

Nella casa su via della Cerca (al n. 43), al Piano Terra, si trova una cappella di gusto rococò, costruita dalla contessa Margherita Moreni alla metà del Settecento, che era posta sotto al portico ai bordi del canale Cerca.

Gusmano Soli nel suo *Chiese di Modena – Cappelle varie di Modena e Sobborghi* Vol. III, attribuisce al pittore modenese Francesco Vellani (1688-1768) un'immagine dell'Immacolata eseguita "sul muro interno del portico di Casa Moreni nella contrada Cerca, portico che comincia subito dietro detto stabile, e si stendeva sulla destra della contrada fino alla via Emilia".



Tuttavia recentemente l'attribuzione è messa in discussione, oltre che da riferimenti stilistici, anche dal ritrovamento nelle carte di don Paolo Zecchini del nome del vero esecutore dell'opera: Francesco Guazzaletti. Artista sconosciuto da identificarsi forse con Giovanni Battista Guazzaletti (Elenco pubblicato da Orianna Baracchi (1981, p. 83) dei fondatori dell'Accademia Modenese di Pittura. Sempre dalle carte di Zecchini, questa figura dell'Immacolata, testimonia la formazione del pittore avvenuta, probabilmente, nella bottega di Antonio Consetti (Tesi di Laurea su Francesco Vellani – Marco Dugoni).

La pittura fu fatta nel primo arco del portico, che li iniziava. Il tratto di strada era in forte degrado e l'apposizione di un'immagine sacra forse aveva anche lo scopo di scongiurare disordini in quel punto. La situazione era di tale degrado che fu chiesto alla Contessa Margherita Ferrari vedova Moreni, in qualità di tutrice della figlia Isabella proprietaria del Palazzo, il permesso di ripulire l'area del portico e di promuovere il culto della Madonna.

Nel 1754 si decorò l'immagine e "nel di 29 agosto la Contessa Moreni fece restaurare il portico, lo fece soffittare, e si eseguì il trasporto del dipinto segnando il muro sul quale essa stava e collocandolo nella nuova muraglia".

Negli anni successivi si ottenne il permesso di 'chiudere' il portico per la prima arcata e formare così una vera e propria cappella e ciò fece sì che il culto della Madonna in quel luogo ebbe un riscontro molto numeroso. Questo fino al 1764 quando un editto ducale vietò ogni atto di culto per le immagini sacre sparse nelle vie. Addirittura nel 1770 fu ordinato di togliere tutte le immagini sacre dipinte o affisse sui muri della città. Solo l'intercessione delle Contesse Margherita e Isabella Ferrari Moreni che fecero istanza, e forse con l'aiuto di 'una regalia di 100 zecchini', ottennero il permanere della cappella e dell'immagine dell'Immacolata.

Nel 1814, al rientro a Modena degli Austro Estensi, si poterono riprendere le funzioni di culto che ebbero la massima intensità durante l'epidemia di colera del 1855.

Nel 1823 (ASCMo anno 1823 fasc 404) nell'allora progetto di facciata dovuto anche alla demolizione del portico, la cappella subì un riassetto dovuto alla demolizione del portico su via della Cerca, e venne a trovarsi ridotta e chiusa dentro al fabbricato, dove si trova tuttora, con accesso dal civico 43 di via della Cerca.

Elemento caratterizzante il compendio immobiliare dell'Istituto Orsoline, è senz'altro l'ampio giardino che si affaccia su viale Fontanelli, delimitato, oltre che dai fabbricati di via Ganaceto, via della Cerca e Via Cavour, anche da un muro di cinta.

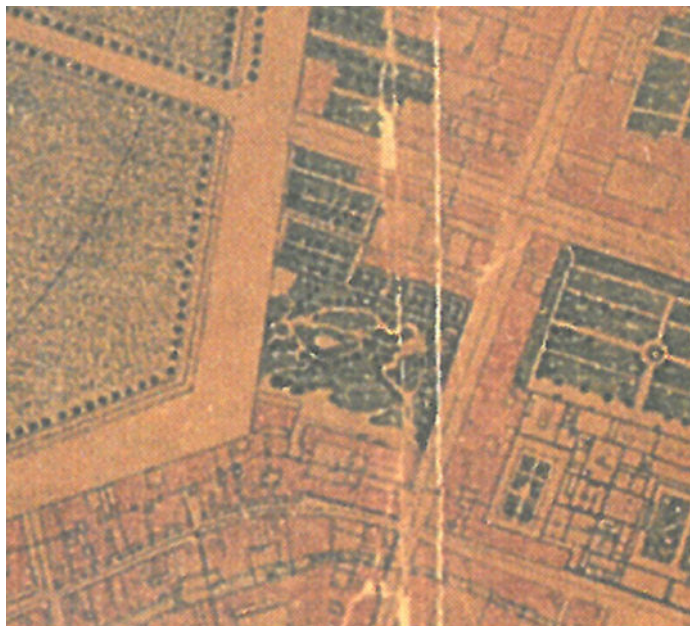
La descrizione di un'area verde a destinazione orto è già presente "Nell'estimo delle Case di Modena del 1716" dove venivano descritte le due case dei conti Moreni, con relativo 'orto'.

Il giardino risulta ben descritto nel atto di divisione eredi del 1883, quando il palazzo fu assegnato alla Contessa Isabella Ferrari: "Al sudescritto palazzo vi è pure unito un orto di tavole 70 (39.39 mq/tavola modenese, quindi 2.757 mq) ora ridotto in gran parte a boschetto con varie piante esotiche, indigene e frutti, con capanna, belvedere e prospettive..."

La conformazione a 'boschetto' è già ben individuabile in un disegno ad inchiostro e acquerelli policromi su carta conservato all'A.S.MO di Modena Mappario Estense, Serie Generale mappa n° 362. Il disegno è databile metà del XVII secolo ed in esso è ben visibile la struttura delle porzioni dedicate ad assetto lineare e la porzione, centrale, planimetricamente più libera con percorsi e boschetto. Nel disegno sono ancora visibili i portici su via della Cerca, poi demoliti nel 1823.

La descrizione topografica del giardino la ritroviamo nella mappa redatta dal Colonnello Giuseppe Carandini, (Capo dell'Ufficio Topografico del Duca Francesco IV) che nel 1825 rappresentò topograficamente il giardino e tutto l'assetto dell'isolato.

Si veda, ad esempio, l'avvenuta demolizione del 'tronco' di portici su via della Cerca (ne rimane solo un'arcata in angolo con via del Voltone).



Disegno Inchiostro - all'A.S.MO di Modena Mappario Estense, Serie Generale mappa n° 362



TRASFORMAZIONI EDILIZIE



1745-1765
RIFORMA PALAZZO

Nell'Estimo Nuovo delle Case di Modena del 1773 (Parrocchia di S. M. Pomposa cc 626-627) si legge che la casa di via della Cerca, appartenente alla Contessa Margherita Moreni Ferrari, viene descritta come casa di due piani, l'uno sopra l'altro, l'inferiore di otto stanze, la maggior parte piccole, ed il superiore di sole cinque. Inoltre sono presenti due mezzanini. La costruzione viene definita 'in parte buona ed in parte ordinaria'.

Sulla strada dei Capuccini (via Ganaceto) viene riportato che la Contessa suddetta ha una casa grande di due piani, il superiore di quindici stanze compresa la sala e l'inferiore mezzanino con nove stanze. Sul retro risultano presenti la scuderia con rimessa e teggia sopra. La costruzione viene definita 'fabrica bona'. Viene inoltre citato l'orto lavorativo o giardino.

La casa di via della Cerca era stata ingrandita nel 1770 e successivamente sistemata nel 1745-46 (ASCMo ANMO notaio Flaminio Maselli, F.5314, atto n. 104 del 1770 Dotale Rangoni-Moreni all. 6). Successivamente, negli anni 1764-65, si attua un "considerevole risarcimento, riforma ed ornato fatto al palazzo, il quale ha riparato a tutto il tetto minacciante mediante il suo assistente rifacimento ... con la rinnovazione di tutti i solari sottoposti al medesimo e la introduzione dei granaia da grano al di sotto del medesimo tetto, la scala ornata e modernata con l'aggiunta dell'ultimo ramo, l'appartamento nobile e sala suffittata a cielo di carrozza ed ornato in tutto con la maggior parte de' selciati fatti in quadri, li camini d'avanti mutati in marmo ed altri giovevoli ornamenti. Il cortile e la facciata del palazzo da cima a fondo ornato con la maggior parte delle ferriate di nuovo e serraglie. Il cangiamento della cucina, l'apertura di muro nell'ingresso sostenuto da colonne con basamenti e capitelli di marmo che si uniformano a quelle del cortile e li condotti sotterranei nel giardino fatti a beneficio non meno del medesimo che delle fabbriche vicine e altri miglioramenti: li quali tutti, giusta il conteggio rilevato dalle misure che abbiamo prese, riteniamo portare l'aumento al suddetto palazzo e suoi annessi in valore li L. 33100".

1823
FACCIATA
VIA DELLA CERCA

Per quanto riguarda la porzione più arretrata su via della Cerca, nel 1823 l'allora proprietario Conte Giuseppe Ferrari Moreni, fa erigere una nuova facciata a seguito dell'avvenuta demolizione dei portici su via della Cerca avvenuta l'anno precedente (il portico cominciava in corrispondenza della facciata). Al progetto, presentato dall'Arch Brunioti, vengono richieste alcune modifiche a seguito del parere della Reale Accademia Atestina di Belle Arti e Sculture di Corte. Le osservazioni sono: 1) che le pilastrate agli estremi della facciata, troppo ristrette in proporzione alla sua altezza, siano di br. 1,3 di larghezza; 2) che le finestre esterne siano portate precisamente nel mezzo degli spazi in cui si trovano segnati AB; 3) che la zocca, troppo bassa specialmente in confronto di quella del vicino palazzo, sia alzata sino a br. 2,5; 4) che le finestre del secondo ordine siano più basse almeno di once tre di quelle del primo che è il principale... Devo infine prevenire che trovo ammissibile quelle due porte così vicine in questo caso particolare soltanto, per secondare la vista religiosa di conservare così la cappella che in seguito dello stabilito arretramento va ad essere distrutta"

1903
NUOVA FACCIATA
RIMESSA

Nel 1903, invece, l'allora proprietario Alfonso Forghieri, presenta un progetto inerente il fabbricato scuderia e magazzino posto su viale Foro Boario (ora via Fontanelli). Il progetto riguarda la modifica delle aperture e certamente anche di rimaneggiamento interno.

Nello stesso anno, con lettera n° 844 del 30 giugno, fece anche costruire il muro di cinta su viale Fontanelli ed il marciapiede.

Sempre nel 1903 le Orsoline entrano in possesso del compendio immobiliare che anno da subito destinato ad istituto educativo e convitto.



1920
NUOVO ACCESSO
VIA DELLA CERCA

Nel 1920, quando il palazzo è già in uso all'istituto delle Dame Orsoline, viene aperto invece un nuovo piccolo ingresso su via della Cerca per agevolare l'ingresso delle alunne, collegato direttamente all'atrio centrale con una porta adesso murata.

1923
SOPRAELEVAZIONE
PALAZZO

Importante trasformazione del nucleo storico in angolo (Ganaceto via della Cerca) si ha invece nel 1923 quando, su progetto dell'ing. Alfredo Luppi, viene sopraelevato di circa 1.60 ml. Si precisa che tale progetto è presentato sia dalla proprietaria Ernestina Forghieri, sia dalle Dame Orsoline che ne avevano già il possesso.

1913-1933
CHIESA
PIANO PRIMO

Contestualmente alla sopraelevazione del 1923 viene iniziata anche la realizzazione di una chiesa, interna alla struttura, posta al P2°. Iniziata e poi ultimata grazie anche alla sopraelevazione necessaria per cupola.

La Chiesa dedicata alla Beata Vergine Immacolata non è una semplice cappella interna all'istituto. Posta centralmente rispetto alla facciata, al Piano Secondo (ex piano nobile del palazzo), è una vera e propria chiesa in stile neogotico con imponenti pilastri polilobati, un'abside arcuata e una cupola poggiate su un matroneo ad arcate divise da colonnine. Quest'ultimo locale (denominato 'oratorio') era quello dal quale le educande assistevano alle funzioni.

1935
AMPLIAMENTO
VIA GANACETO

Importante ampliamento del nucleo storico su via Ganaceto (che allora corrispondeva alle sei finestre in angolo via Ganaceto-Via della Cerca con portone di accesso in centro) avviene con la costruzione di un'ala da adibire palestra e aule.

Nel 1935 l'ing. Alfonso Luppi redige, per conto dell'Istituto Dame Orsoline, il progetto per la costruzione di una palestra e relativi servizi al piano terra e di alcune aule ai piani superiori per complessivi vani 10 e tre piani abitabili.

Il progetto di ampliamento non vede il parere favorevole dell'Amministrazione Pubblica in quanto

"per ragioni di estetica ambientale la costruzione del nuovo edificio ... viene a racchiudere la via Ganaceto in quel punto nel quale il giardino dà largo respiro alla via stessa".

Tuttavia, l'insistenza dell'Istituto stesso, che apponeva ragioni di miglioramento del servizio educativo, determinò il rilascio del provvedimento per l'ampliamento da parte dell'allora Podestà.

Il progetto presentato era costituito da un corpo aggiunto e connesso al nucleo storico con una sorta di 'corridoio' di collegamento, che viene approvato a condizione che "il nuovo corpo di fabbricato sia costruito contro il fabbricato esistente formandone un tutto unico con la soppressione

Il Palazzo via Ganaceto angolo via della Cerca dopo la sopraelevazione del 1923. Ancora visibile il giardino che allora arrivava fino a via Ganaceto. L'ala aule e palestra su via Ganaceto sarà edificata tra il 1935 ed il 1946 interrompendo così l'affaccio del giardino sulla strada.



Via Ganaceto - Istituto Dame Orsoline
(collocazione Biblioteca Palelli) - FONDI SPECIALI Tonini Album 27 p.29.222 - Inventario pos 10496

Interessante e rara cartolina (risalente al periodo 1936-1945) nella quale è visibile l'ampliamento del fabbricato appena realizzato con palestra e aule che, in continuità con il nucleo storico, fronteggia via Ganaceto. E' ancora visibile un tratto del prospiciente giardino che sarà poi occluso dall'ampliamento successivo.

del corridoio di collegamento in modo che la parte soppressa consenta che sia lasciato maggiore spazio alla estremità nord del fabbricato, per creare una maggiore interruzione del fabbricato vicinore e che il nuovo edificio abbia le stesse caratteristiche e linee architettoniche dell'esistente".

1949 SECONDO AMPLIAMENTO VIA GANACETO

Nel maggio del 1942 (PG 7480/1942) viene richiesto dall'Istituto Magistrale delle Orsoline, che aveva sede negli immobili in oggetto, un ulteriore ampliamento su progetto dell'ing. Gaetano Malagufi. L'intervento fu poi sospeso per il blocco delle costruzioni causa la guerra e ripreso nel 1946 con rinnovo dell'autorizzazione (già rilasciata nel 1942 con condizione che il fianco nord venga completato con cornici e vani di finestre come esistenti sul fronte stradale). Nel 1949 il progetto viene ripreso (PG 8877 del 7 luglio 1949 Ornato 244) e, sempre su progetto dell'ing. Gaetano Malagufi, si attua il secondo ampliamento sempre su via Ganaceto, in prosecuzione del precedente.

1960 Costruzione Dormitorio (Edificio Corso Cavour)
Licenza Edilizia n° 597/1960 viene edificato da parte dell'Istituto Orsoline, un corpo adiacente al costruendo fabbricato su via Cavour di proprietà privata. Questo edificio, stretto e lungo risulta come corpo di congiunzione tra il fabbricato di via Cavour e il fabbricato dell'Istituto delle Orsoline su via Ganaceto. La destinazione del nuovo fabbricato è un ampliamento dell'istituto stesso e sarà adibito a dormitorio e aule. Il piano quinto viene lasciato incompiuto e sarà poi ultimato e destinato ad ulteriori camere con Concessione Edilizia n° 3863/87 e variante n° 2955/88 (agibilità n° 1489 a decorrere dal 20-02-1989).

1958-60 COSTRUZIONE DORMITORIO EDIFICIO CORSO CAVOUR

Come abbiamo visto, l'accrescimento tipologico e le trasformazioni più sostanziali con aggiunta di edificato in aderenza e non, si hanno fino al 1960, anno della costruzione del corpo di fabbrica adiacente al costruendo edificio di via Cavour. Dal 1960 in poi il compendio immobiliare subisce modifiche intrinseche legate alla funzionalità interna: dormitori, aule, uffici.

A seguito della "verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico" ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/04 e del D.M. del 6 febbraio 2004, inoltrata dall'istituto Orsoline, il Complesso Immobiliare viene sottoposto a Vincolo Monumentale da parte del Ministero dei Beni Culturali in data 15-04-2009.



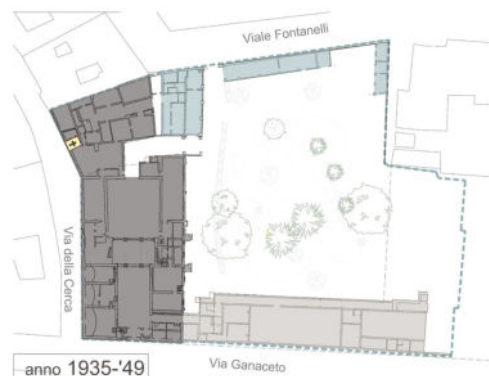
- h Cappella Moreni
- Scuola - Orsoline
- Casa Alberto Moreni
- Casa Alberto Moreni



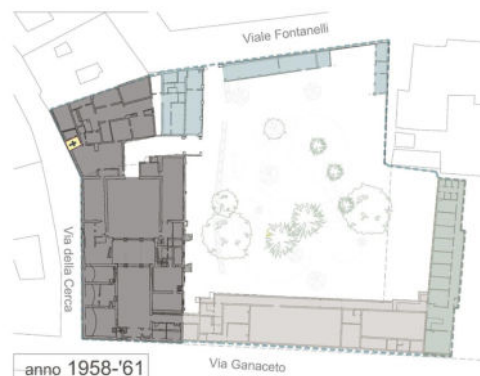
- h Cappella Moreni
- Scuola - Orsoline
- Casa Margherita Moreni
- Casa Margherita Moreni
- Casa Margherita Moreni



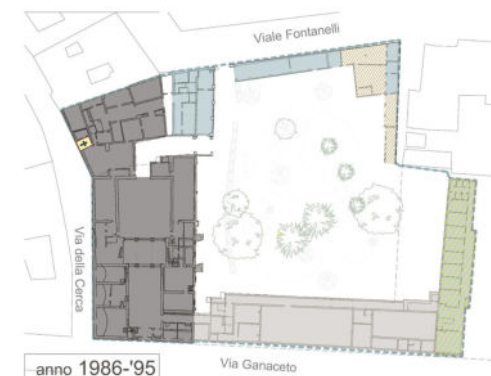
- h Cappella Moreni
- Scuola - Orsoline
- Casa n° 2217 via della Cerca
- Casa n° 2211 via Ganaceto
- Demolizione Porta



- h Cappella Moreni
- Magazzino
- Nucleo Storico - Istituto Orsoline
- Ampliamento aule e palestra



- h Cappella Moreni
- Dormitorio
- Nucleo Storico - Istituto Orsoline
- Ampliamento aule e palestra
- Nuovo Costruzione Corvillo



- h Cappella Moreni
- Dormitorio
- Nucleo Storico - Istituto Orsoline
- Ampliamento aule e palestra
- Restaurazione 2° Piano Corvillo
- Sanatoria locali Ospedale 1985

DESCRIZIONE PROGETTO
PROGETTO GIARDINO
ACCESSI
PARTI COMUNI
MATERIALI

DESCRIZIONE PROGETTO GENERALE

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA - ANALISI TIPOLOGICA

Il complesso è stato realizzato in epoche diverse, comprese tra il 1700 (parte del mapp.97) e il 1960 (mapp. 93 sub. 58), esso occupa un ampio isolato urbano di pianta quadrangolare irregolare del centro storico di Modena con una serie di corpi edilizi di diversa altezza lungo il suo perimetro.

Il corpo edilizio principale, prospiciente via Ganaceto, presenta quattro piani fuori terra e si innalza da uno zoccolo basamentale a scarpa. Il partito architettonico è regolarmente ritmato da una serie di finestre di gusto rococò. Le aperture poste nella scarpa hanno sagoma rettangolare e sono contornate da una cornice segmentata, le aperture del piano primo presentano forma rettangolare, con davanzale aggettante sorretto da due mensole, cornice perimetrale in stucco e timpano in sommità. La finestra è protetta esternamente da una grata a museruola a barre ortogonali.

Le finestre rettangolari del piano nobile, di altezza maggiore, hanno davanzale mistilineo con ornati rococò inferiori, e ai lati presentano due fasce verticali concluse da un capitello di gusto tardobarocco che sostengono un timpano "a feluca". I davanzali del piano nobile sono fra loro raccordati da una fascia orizzontale che percorre l'intero alzata. Le finestre del piano secondo, in analogia a quelle inferiori, sono protette da persiane in legno, hanno la sagoma rettangolare con l'altezza più bassa e sono riquadrate da una cornice spezzettata di gusto eclettico - neoclassico; tali cornici sono raccordate da un architrave a due fasce orizzontali che unisce tutte le forature ai due terzi della loro altezza. Tale soluzione viene a individuare il cornicione sotto gronda dell'edificio, con il fregio occupato da una serie di riquadri rettangolari ad angoli spezzettati di diversa ampiezza; la cornice presenta sezione mistilinea e si raccorda alla falda inclinata in coppi. In prossimità del tratto terminale di sinistra si colloca il portale d'ingresso principale, che risalta sul prospetto per il candore della pietra impiegata. Il portale è costituito da un arco a tutto sesto riquadrato lateralmente da due lesene in pietra d'ordine tuscanico; il portone in legno, a due ante, presenta l'accesso pedonale riquadrato da una cornice mistilinea.

La facciata principale rivolta sul tratto iniziale di via Cerca con la sua configurazione ulica, ed è seguita da un corpo edilizio di quattro piani fuori terra, di altezza minore. Tale prospetto ha la superficie del piano terra a bugnato con due portoni a tutto sesto, uno dei quali inquadra la cappella votiva. Quest'ultima, inserita in un fornice della facciata è protetta da una grata in ferro battuto e dispone di un altare addossato alla parete, su cui vi è un affresco della Madonna delimitato da una cornice in stucco.

La facciata posteriore del corpo principale presenta una configurazione simile al prospetto su via Ganaceto, anche se con un apparato decorativo semplificato.

Il corpo edilizio, prospiciente via Cerca, conserva al suo interno un cortile quadrangolare; lungo i prospetti dell'asse nord sud si collocano un porticato vetrato con campate a tutto sesto, sorretto da colonne d'ordine tuscanico e, nella parete prospiciente, un fornice a tutto sesto, con chiave d'arco e capitelli a disegno semplificato, che immette al cortile interno. Le finestre del cortile sono di sagoma rettangolare, riquadrate da cornici mistilinee tardobarocche e dispongono di infissi in legno a persiana.

I davanzali delle finestre del piano nobile sono raccordati da una fascia orizzontale, il piano di fondo è intonacato e finteeggiato con una tinta ocra gialla; gli alzati sono raccordati al coperto da un cornicione mistilineo.

Al secondo piano è presente una chiesa interna con navata a pianta centrale. Il pavimento è in graniglia con un disegno bicromo a zig-zag, negli angoli della cappella si innalzano pilastri polistilo a fasce orizzontali bicrome, che raggiungono le costolature della cupola a otto spicchi. Le pareti verticali dell'aula sono decorate da un motivo a fasce orizzontali dipinte e conservano un matroneo con una galleria munita di esafore a tutto sesto sorrette da colonne con base e capitello che si innalzano da una cornice a dentelli. Le costolature della volta, con una bicromia bianco rossa, ornate da pitture a palmette, si raccordano ad un anello di spinta ottagonale, dal quale entra la luce naturale zenitale.

Il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento su via Ganaceto (ex palestra e aule) sul lato interno, prospiciente il giardino, presenta un prospetto più semplice e lineare, caratterizzato da ampie finestre e dal terrazzo al primo livello.

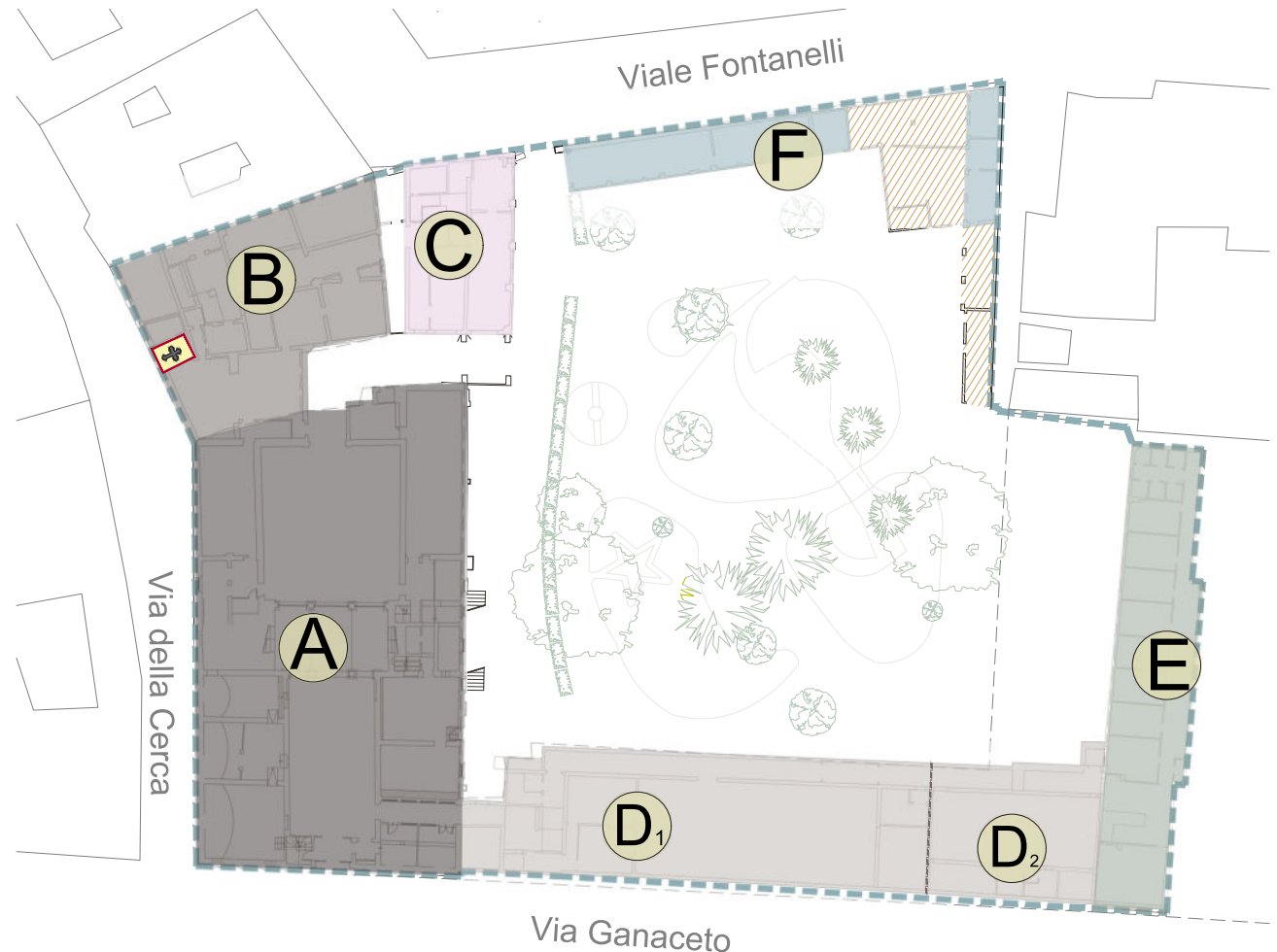
Il fabbricato indipendente, che affaccia verso via Fontanelli, presenta una facciata intonacata propria dell'architettura minore, disegnata secondo i principi della simmetria, con al centro una porta archi voltata e superiormente tre finestre


rettangolari, raccordata al coperto da una cornice a guscio. Presenta due piani fuori terra, con il prospetto verso il giardino interno connotato da quattro campate tamponate con arcata policentrica ribassata in laterizio, sorrette da pilastri in cotto.

Infine, l'ultimo corpo di fabbrica, che corrisponde all'ex convitto realizzato nel 1960, si innalza per cinque piani fuori terra e presenta un fronte, prospiciente il giardino, caratterizzato da una serie di aperture alternate con una struttura in aggetto, ad elementi metallici, costituito dal corpo ascensore integrato con una serie di balconi.

La parte posteriore del lotto è recintata da un alto muro di cinta.

Pertanto, dall'indagine storica e dalle rilevazioni tipologiche effettuate, il complesso immobiliare è scomponibile in unità tipologiche differenti:



- A** Casa Alfonso Moreni epoca 1700 - Trasformato a Palazzo 1764-65
Dal 1903 Istituto Orsoline - Educandato con modifiche edilizie consistenti
- B** Casa Alfonso Moreni epoca 1700 - Edilizia Minore
Dal 1903 Istituto Orsoline - Deposito prima e Dormitorio successivamente
- C** Scuderia e Teggia già presente 1770
Dal 1903 Istituto Orsoline - Magazzino prima e Dormitorio successivamente
- D** D1 anno 1935 Ampliamento aule e palestra - D2 anno 1946 Ampliamento aule
- E** Ampliamento Convitto 1960 - Escluso dal Vincolo DLgs 42/2004
- F** Depositi e Legnaie - oggetto di demolizione
-  Cappella Moreni

DESCRIZIONE PROGETTO DI RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO

La posizione del complesso immobiliare all'interno del centro storico, ma collocato marginalmente ed in diretta connessione anche con la viabilità fuori dalla ZTL, favorisce il recupero degli immobili a residenza, visto anche l'interesse, sempre più manifestato, verso l'abitare in centro storico.

'Abitare in centro' è sempre più sinonimo di qualità e pregio viste anche le strategie messe in campo per la sua qualificazione, sia dalla Pubblica Amministrazione sia dai privati.

La connessione diretta con i principali assi di viabilità consente un collegamento diretto e rapido con il resto della città, nonché con le tangenziali cittadine. Inoltre, la stazione dei Treni è collocata a solo 700 m (8 minuti a piedi). La zona è ampiamente servita da parcheggi a pagamento e dal vicino ampio parcheggio nel parco Novi Sad (uno dei più importanti parcheggi della regione), altamente qualificato per le tecnologie impiantistiche presenti ed in grado di ospitare 1.720 auto. Dal punto di vista della 'qualità dell'abitare, a livello di servizi si rileva che nelle immediate vicinanze sono presenti in quantità servizi alla residenza, come il vicino Supermercato di via Cavour (distanza 100 m 1 minuto a piedi), scuole e uffici (come la vicina Camere di Commercio). In ultimo, ma molto importante, la vicinanza con aree verdi pubbliche, parchi e aree sportive: il Parco Novi Sad, i Giardini Ducali oltre che piscina Comunale e Circolo tennis.

Il recupero del compendio immobiliare denominato Ex Orsoline è caratterizzato dalla suddivisione in unità edilizie distinte (Vani Scala) che connotano i corpi edilizi diversificati per tipologia ed epoca di costruzione.

Scala A – Ex Palazzo Moreni-Ferrari di impianto più antico: vi trovano collocazione n° 9 residenze e n° 1 unità a destinazione atelier/sala espositiva (ex chiesa non recuperabile ad abitazione). Le residenze sono di varia consistenza ed alcune sviluppate su più piani con collegamento interno. Tre unità inserite nel Corpo A sono accessibili dalla Scala D.

Ogni unità è dotata di cantina esclusiva.

Scala B – unità di edilizia residenziale minore tipica dell'edificato del centro storico: si sono ricavate n° 10 residenze alcune di dimensione media e altre di piccola dimensione. Anche in questo caso alcune unità si sviluppano su più piani ed hanno una scala interna. Ogni residenza è dotata di cantina al piano terra o soffitta al piano abitativo.

Unità Edilizia C – Fabbricato autonomo ex stalla e rimessa del palazzo Moreni-Ferrari: questa unità immobiliare è un edificio indipendente nel quale è stata ricavata una unica abitazione esclusiva. Nel fabbricato è presente anche un'autorimessa esclusiva.

Scala D – corrispondente all'ampliamento dell'Istituto Orsoline avvenuto nel 1935, ex palestra e aule: Nel Fabbricato D si collocano al piano terra n° 4 loft con doppio volume e soppalco interno adibito a reparto notte, mentre ai piani superiori due residenze importanti (una per piano), con affaccio contrapposto sia su Via Ganaceto che sul giardino storico.

La scala D distribuisce, come già detto, anche tre residenze collocate nel fabbricato A (A4-A8_A9).

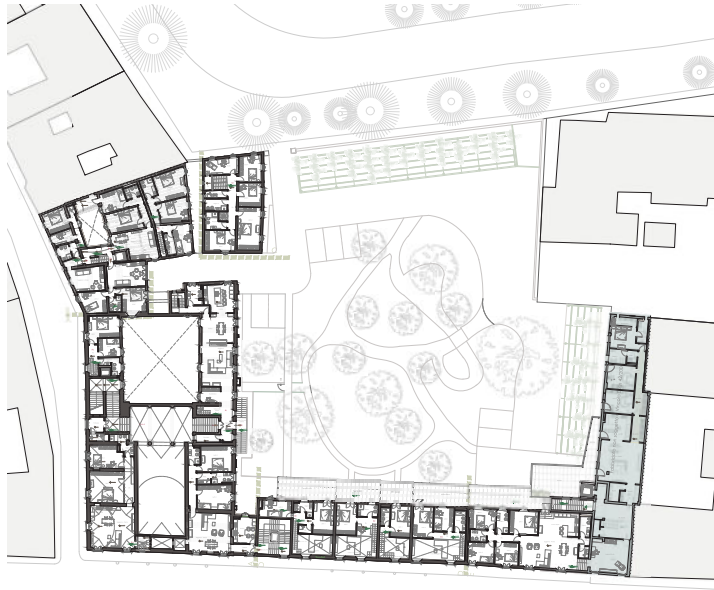
Ogni unità immobiliare è dotata di cantina esclusiva.

Scale E – edificio recente, costituito dai due ampliamenti rispettivamente del 1949 e del 1960: in questa porzione di compendio trovano posto n° 9 residenze di ampia metratura (tranne una che è collocata agli ultimi due piani della parte prospiciente via Ganaceto).

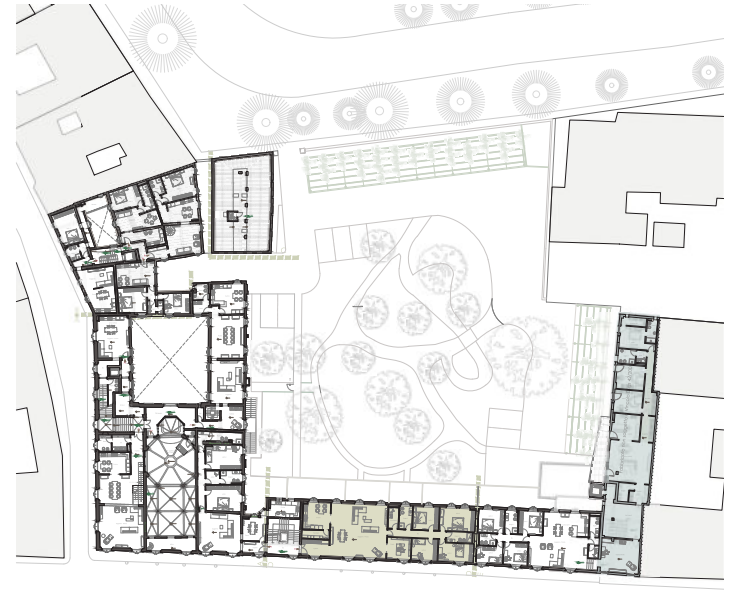
Ogni unità immobiliare è dotata di cantina esclusiva.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO

PROGETTO GIARDINO INTERNO






Baricentricamente all'edificato è protagonista l'ampio giardino storico sottoposto a vincolo comunale (PUG - Codice identificativo: ALB024). Tale vincolo è finalizzato al recupero e ripristino dei caratteri e degli elementi salienti che distinguono parchi e giardini di notevole interesse.

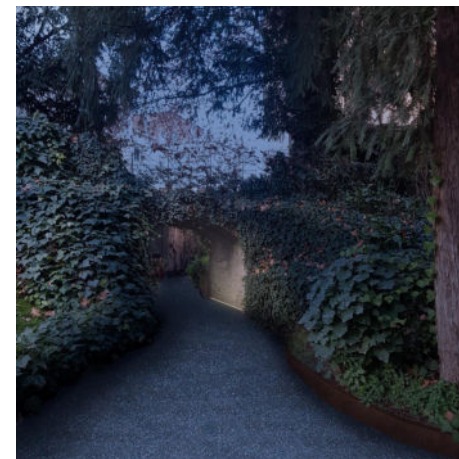
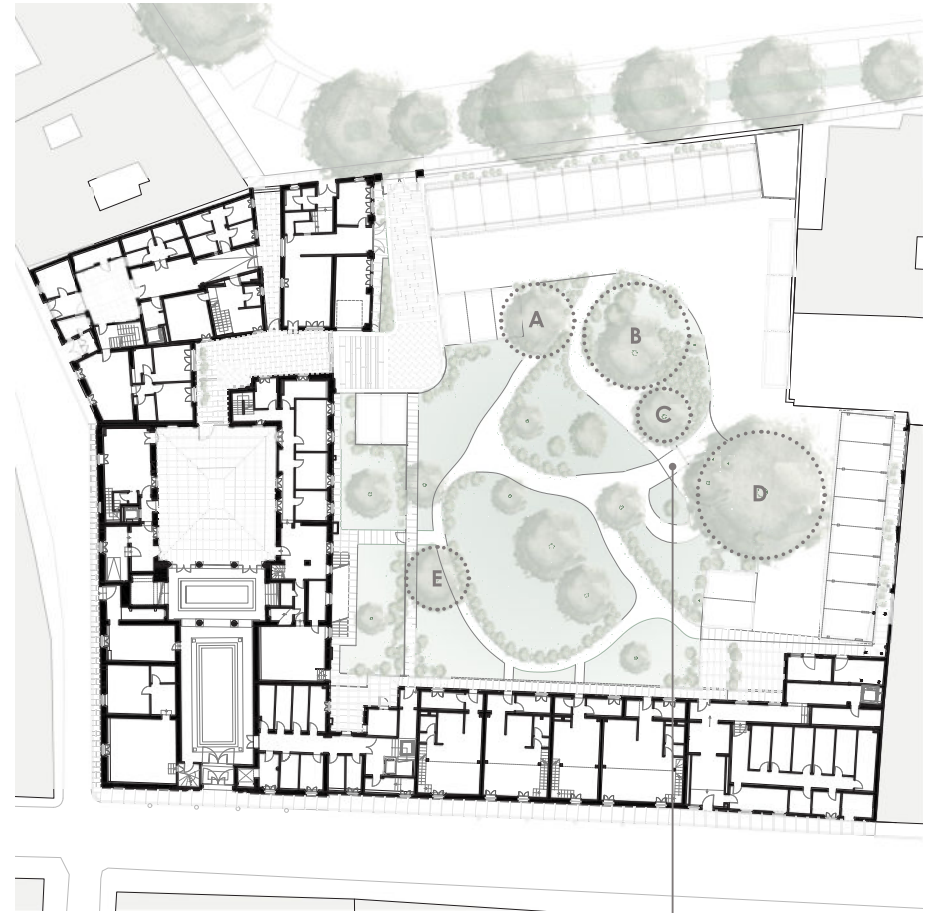
Il giardino, di tipo 'romanico', è caratterizzato principalmente da due piccole "colline" collegate da un percorso aereo, che fa da ponte tra le stesse, e da due aiuole di forma irregolare arredate con alberature d'alto fusto e siepi al contorno. Il disegno dell'interno è completato da percorsi ad andamento sinuoso che collegano le varie aree agli accessi alle residenze.

Le dimensioni importanti del giardino e la sua presenza, percepita da quasi tutte le residenze, ne fa elemento di pregio dell'intero comparto.

Sono presenti nell'area i posti auto pertinenziali di uso esclusivo: due gruppi di parcheggi coperti da tettoia grigliata ed altri collocati a ridosso del verde.

La parte di lotto destinata alla circolazione carrabile, ed ai parcheggi, è definita e limitata alla porzione nord-ovest dell'area e non interferisce con l'articolazione dei pedonali e delle aiuole.

A		<p>GINKGO BILOBA (GINKGO)</p> <p>DIMENSIONI: Diametro del tronco: 70 cm Portamento: arboreo con chioma espansa. Altezza: 18 - 20 m</p>	<p>STATO ATTUALE: Pianta in buono stato vegetativo. Valore ornamentale buono.</p>	<p>Mantenimento. Interventi di cure culturali ordinari da programmare nel prossimo futuro.</p>
B		<p>Broussonetia papyrifera (gelso da carta)</p> <p>DIMENSIONI: Diametro del tronco: 40 cm Portamento: arboreo con chioma espansa. Altezza: 8 - 10 m</p>	<p>STATO ATTUALE: Pianta in buono stato vegetativo. Valore ornamentale buono.</p>	<p>Mantenimento. Interventi di cure culturali ordinari da programmare nel prossimo futuro.</p>
C		<p>Taxus baccata (tasso)</p> <p>DIMENSIONI: Diametro del tronco: 30 cm Portamento: arboreo con chioma piramidale, ramificata dal basso. Altezza: 10 - 12 m</p>	<p>STATO ATTUALE: Pianta in buono stato vegetativo. Valore ornamentale buono.</p>	<p>Mantenimento. Interventi di cure culturali ordinari da programmare nel prossimo futuro.</p>
D		<p>Platanus Orientalis (platano)</p> <p>DIMENSIONI: Diametro del tronco: 90 cm Portamento: arboreo maestoso, chioma espansa. Altezza: 18 - 20 m</p>	<p>STATO ATTUALE: Pianta in buono stato vegetativo. Valore ornamentale buono.</p>	<p>Mantenimento. Interventi di cure culturali ordinari da programmare nel prossimo futuro.</p>
E		<p>Aesculus hippocastanum (ippocastano)</p> <p>DIMENSIONI: Diametro del tronco: 70 cm Portamento: arboreo con chioma espansa rotondeggiante. Altezza: 14 - 16 m</p>	<p>STATO ATTUALE: Pianta in buono stato vegetativo. Valore ornamentale buono.</p>	<p>Mantenimento. Interventi di cure culturali ordinari da programmare nel prossimo futuro.</p>



All'interno del giardino è possibile trovare un suggestivo percorso pedonale che ci accompagna alla scoperta del giardino e della sua vegetazione.

Seguendo il percorso è possibile salire sui vari dislivelli dell'area, in particolare due colline collegate tra loro attraverso un passaggio pedonale creando così un piccolo ponte, enfatizzando l'aspetto romantico del giardino.

immagine:
 scena crepuscolare con illuminazione rappresentativa del
 passaggio aereo presente all'interno del giardino

ACCESSI

Tutte le residenze hanno ingresso sia da via Fontanelli n° 33, carrabile e pedonale, dal quale si accede al giardino comune, sia dalla viabilità pubblica (accesso solo pedonale) in zona a traffico limitato (Via Cerca e Via Ganaceto).

Scala A-D: oltre che dai singoli ingressi dal giardino, l'accesso e la distribuzione al Piano Terra di questi due corpi è in parte comune, costituita dall'atrio principale posto su via Ganaceto n° 97, il quale distribuisce alla scala principale del corpo A e, attraverso un corridoio, alla Scala D.

Il **corpo D** è inoltre provvisto di n° 4 unità immobiliari con ingresso indipendente direttamente dal giardino (loft), ricavate nel volume della ex palestra.

Il Vano **Scala A** costituito dallo scalone storico direttamente connesso con l'atrio monumentale, è servito da un elevatore per l'accesso al P2°, posizionato in modo da non interferire, e accessibile dal cortile interno.

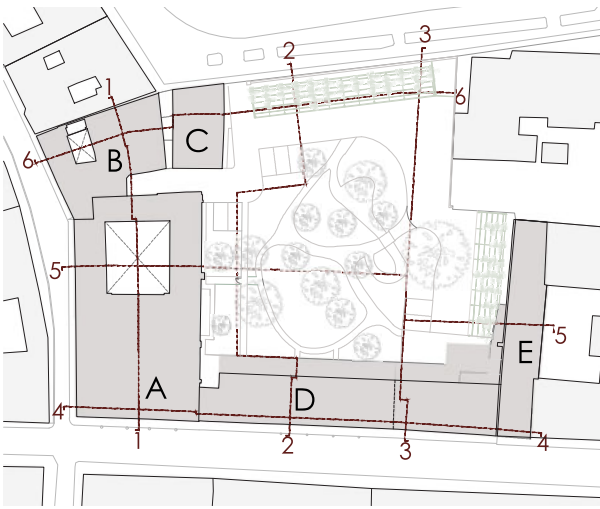
Il Vano **Scala D** è dotato di elevatore collocato all'interno della tromba delle scale esistenti. Questo elevatore servirà solo i piani secondo e terzo in quanto al primo piano è impedito lo sbarco dalla quarta rampa presente. Al primo livello è presente solo l'appartamento A4 che ha, al piano terra, un vano esclusivo che potrà essere dotato di un elevatore interno.

Alla **Scala B** si accede da via Cerca n° 41 e la distribuzione al Piano Terra avviene attraverso il cortile interno. L'elevatore è posizionato a ridosso del vano scala senza interferenze con quest'ultimo.

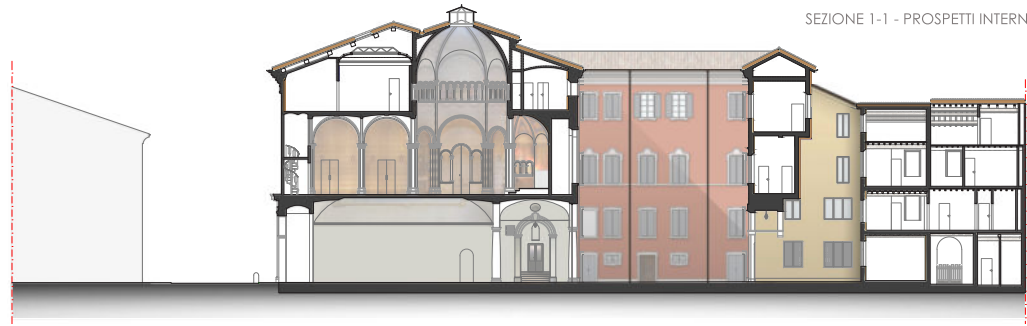
L'accesso da via Fontanelli e dal giardino comune, avviene tramite un piccolo cortiletto in comune con l'**Unità Edilizia C**.

Lo spazio esterno intermedio è comune ad **A-B-C** ma non agli altri corpi.

Alla **Scala E** si accede dal giardino comune e da via Ganaceto attraverso ingressi esclusivi. Le residenze sono servite da un ascensore esterno collegato al vano scala.



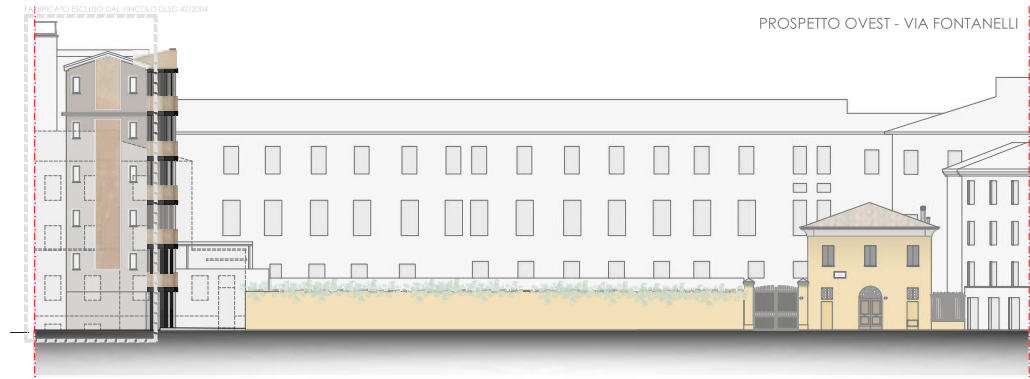
SEZIONE 1-1 - PROSPETTI INTERNI



SEZIONE 3-3 - PROSPETTI INTERNI

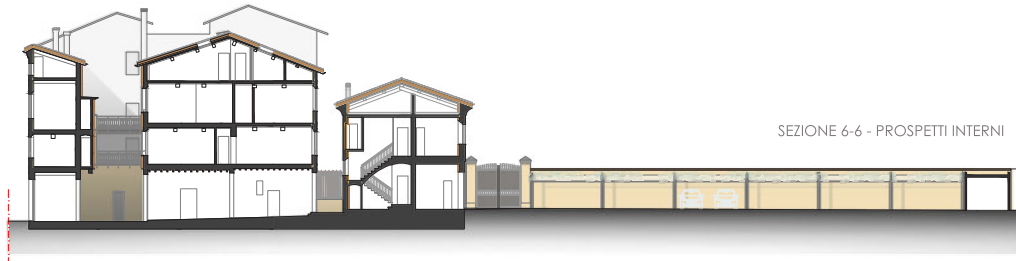


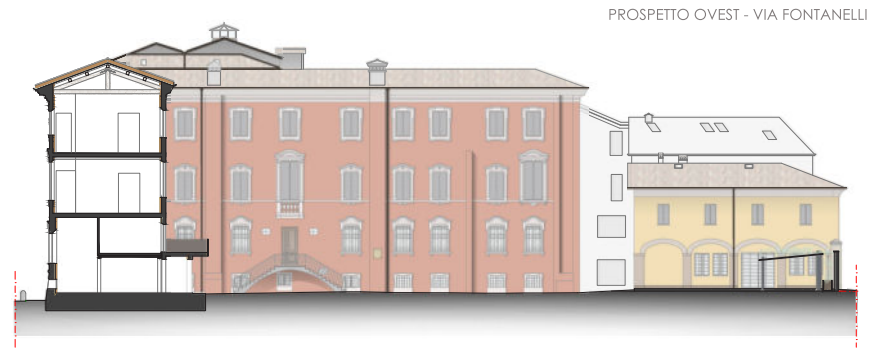
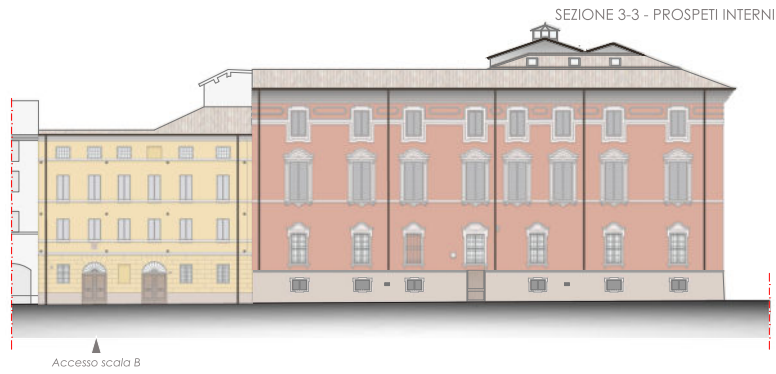
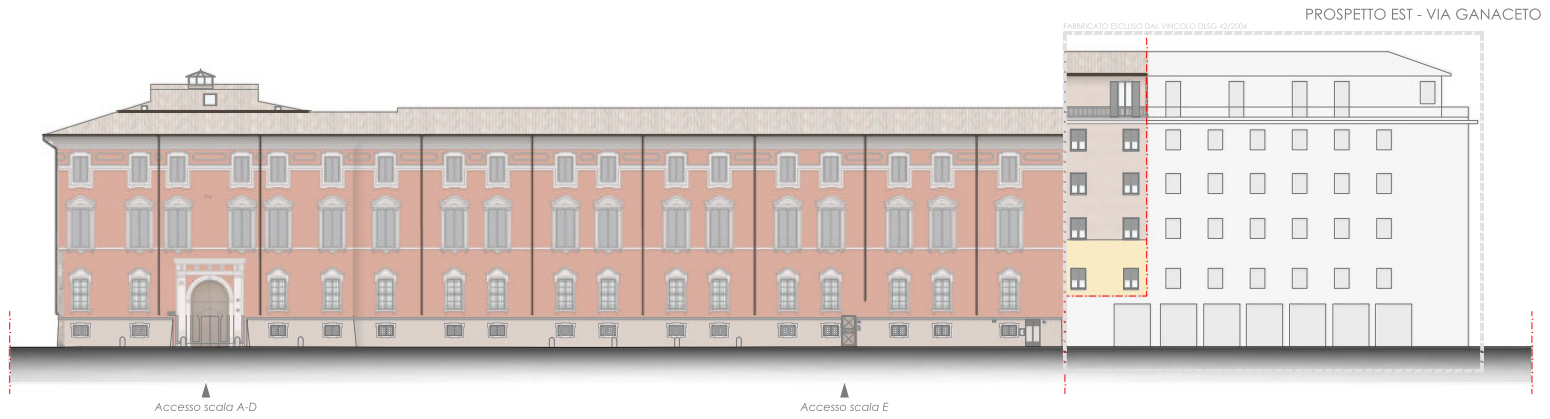
PROSPETTO OVEST - VIA FONTANELLI



Accesso A-B-C-D-E Accesso unità edilizia C

SEZIONE 6-6 - PROSPETTI INTERNI





PARTI COMUNI



PIANO TERRA



LEGENDA:

comuni a tutti

spazio comune | scala A

spazio comune | scala A-D

spazio comune | scala A-B-C

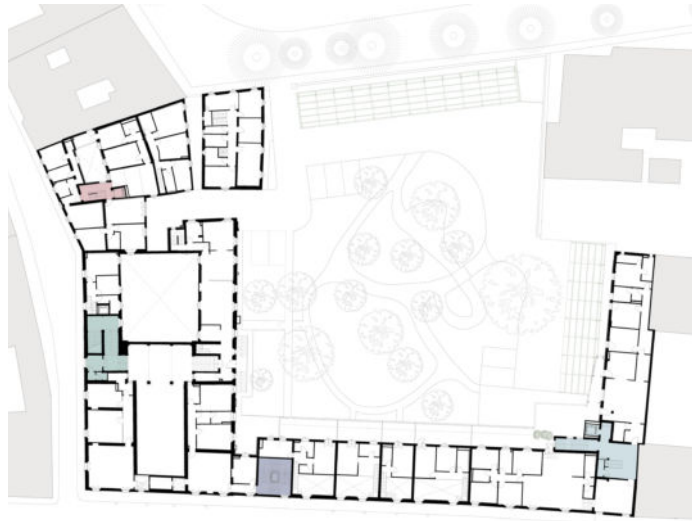
spazio comune | scala B

spazio comune | scala B-C

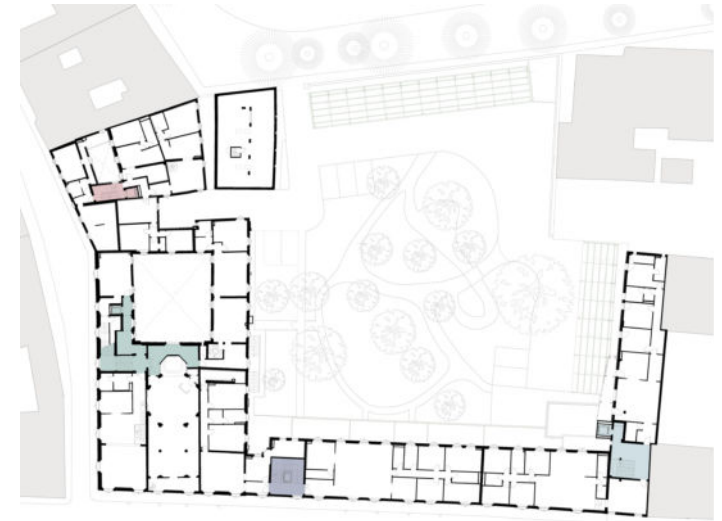
spazio comune | scala E



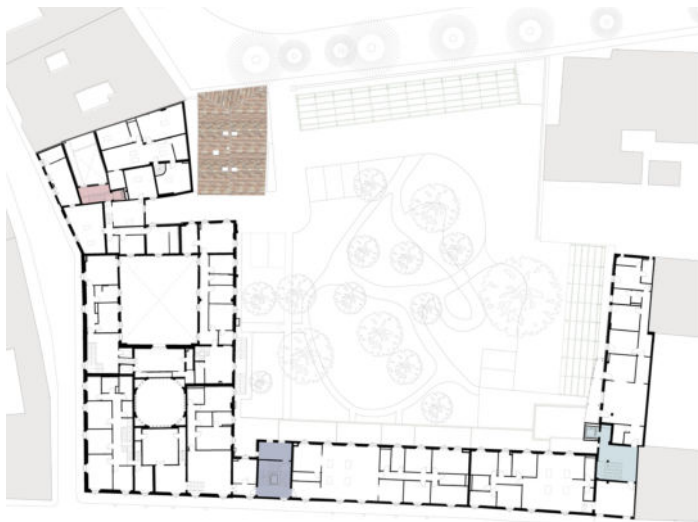
PIANO TERRA



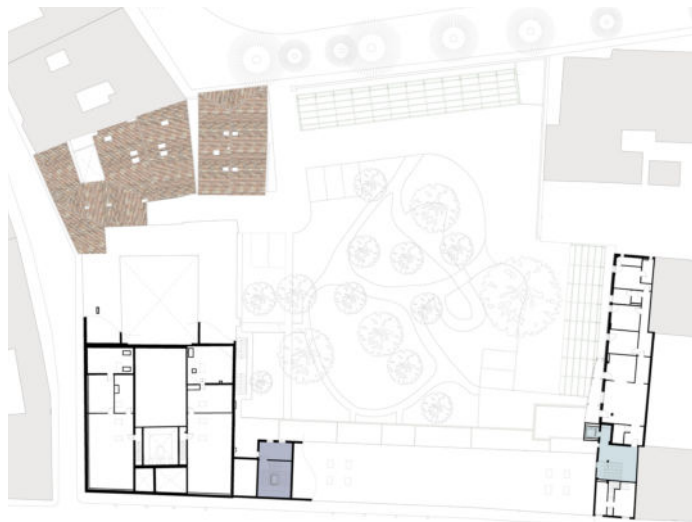
PIANO PRIMO



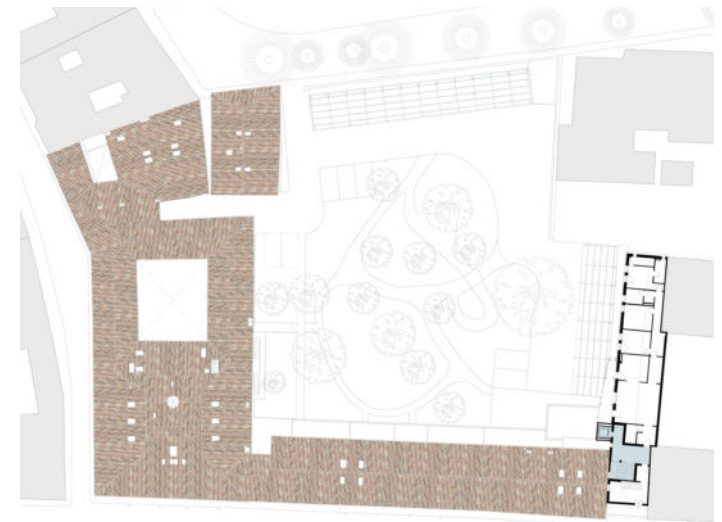
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



LEGENDA:

comuni a tutti

spazio comune | scala A

spazio comune | scala A-D

spazio comune | scala A-B-C

spazio comune | scala B

spazio comune | scala B-C

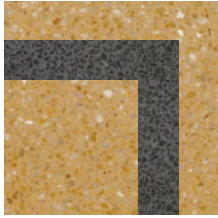
spazio comune | scala E

MATERIALI | PARTI COMUNI

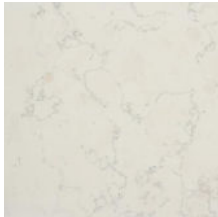
INTERNI



- 6 Ingresso Ganaceto
Pietra Calcareo tipo Prun -
spazzolata bianca e rosa



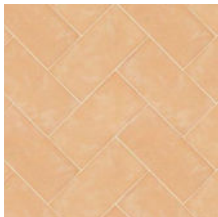
- 7 Corridoio Piano Terra
formelle di graniglia 20x20 levigato
opaco - nero/grigio



- 8 Androne-corridoio-scala comune
marmo biancone

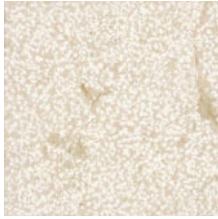


- 9 Corridio cantine-vano comune
differenziata
gres effetto biancone

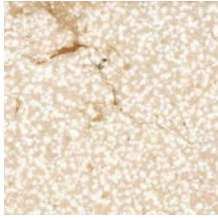


- 10 Pavimento Androne - Corridoio
Cantine - Vano scala
cotto levigato





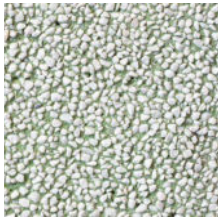
- ① Cortili interni-marciapiedi
Pietra Calcareo bocciardata tipo Prun
(della Lessinia colore avorio)



- ② Cortili interni-marciapiedi
Pietra Calcareo bocciardata tipo Prun
(della Lessinia colore rosa)



- ③ Posti auto e zona carrabile
Formelle autobloccanti bianche con
fughe in ghiaietto fine o erba (esempio
Acciottolato Gallotta)



- ④ Percorsi Pedonali - giardino
Pavimentazioni in ghiaia bianca



- ⑤ Bordura aiuole
lamina in acciaio corten

