



**COMUNE DI
ISEO**



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*

*Fondo concorsi progettazione e idee
per la coesione territoriale*



**RIQUALIFICAZIONE DI PORZIONE DELL'EDIFICIO STORICO
DENOMINATO "CASTELLO DEL CARMAGNOLA"**

CLUSANE D'ISEO

CUP: F11E23000000006- CIG: 9657133641

DOCUMENTO

*Procedura aperta per concorso di progettazione in due gradi
Fondo concorsi progettazione e idee per la coesione territoriale*

INFORMAZIONI GENERALI

Ente Banditore:

COMUNE DI ISEO

P.zza Giuseppe Garibaldi 10, Iseo 25049 (BS) | Italy

<https://www.comune.iseo.bs.it/>

Luogo di esecuzione dell'opera:

Castello del Carmagnola

Via Pascoli, Fraz. Clusane

Comune di Iseo, Provincia di Brescia - codice NUTS ITC47

Coordinate:

45.661525, 10.002683

Codice Unico di Progetto (CUP):

F11E23000000006

Codice identificativo di gara (CIG):

9657133641

Responsabile Unico del Procedimento:

Arch. Nadia Bombardieri

Responsabile Settore Tecnico

nadia.bombardieri@comune.iseo.bs.it

030/9869450

Ufficio Tecnico:

uff.tecnico@comune.iseo.bs.it

llpp@comune.iseo.bs.it

030/9869451 - 030/9869454

Sommario

Sommario	3
CASTELLO DI CLUSANE DETTO "DEL CARMAGNOLA"	4
CENNI STORICI.....	4
ATTUALITA'	5
DISPOSIZIONI URBANISTICHE – PGT IN ADOZIONE	8
STRUTTURE	11
EDIFICIO E DOTAZIONE IMPIANTISTICA.....	11
DISPOSIZIONI PROGETTUALI	11
RILIEVO FOTOGRAFICO - CORTILE INTERNO	12
RILIEVO FOTOGRAFICO - PIANO TERRA.....	14
RILIEVO FOTOGRAFICO - PIANO SEMINTERRATO.....	17
RILIEVO FOTOGRAFICO - PIANO PRIMO	18
RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNI	20

CASTELLO DI CLUSANE DETTO “DEL CARMAGNOLA”

Fuori dall'abitato dell'antico borgo di Clusane, su di un leggero promontorio, sorge l'antico Castello detto del Carmagnola, un imponente edificio realizzato nel XV secolo, durante la dominazione veneta.

L'origine del nome di questo imponente edificio è determinata grazie a documenti di archivio risalenti al 1429, anno in cui il podere fu donato da Venezia al condottiero Francesco Bussone detto il "Conte di Carmagnola", in cambio dei servizi resi dalla repubblica della Serenissima.

Alessandro Manzoni dedicherà a questo famoso condottiero la sua prima tragedia *“Il Conte di Carmagnola”*, pubblicata nel gennaio del 1820.

Il complesso si sviluppa a pianta quadrangolare, con grande cortile interno e posizione dominante sul territorio limitrofo e sul lago d'Iseo. L'edificio ha subito, durante i secoli, molte modifiche.

Attualmente la proprietà risulta divisa in due parti, una delle quali, oggetto del presente Bando, risulta essere di proprietà del Comune di Iseo, per gentile donazione ricevuta dalla famiglia Anessi.

CENNI STORICI

Il castello di Clusane sorge sul promontorio posto a ovest della parte antica del paese e domina tutta la zona sud del lago. Si presenta come un grande e massiccio edificio fortificato, a pianta quadrata con cortile interno; intorno alle mura si nota il profondo fossato difensivo con caratteristici ponti ad arcata in pietra che lo scavalcano. Le entrate alla rocca erano due: una sul lato orientale e l'altra su quello occidentale, dove esisteva il ponte levatoio e le torrette di avamposto oggi completamente scomparsi. Pochi sono i documenti che trattano dell'origine di questo particolare "palazzo-castello": la prima struttura viene attribuita agli Ysei (Oldofredi), feudatari della zona, i quali costruirono questo edificio nel quattordicesimo secolo forse all'interno di un castrum altomedioevale fortificato appartenente, nell'XI secolo, alla famiglia longobarda dei Mozzi.

I documenti attestano che nel 1412 la proprietà fu passata ai Malatesta e successivamente, nel 1427, alla Repubblica Veneta in seguito alla confisca dei beni degli Oldofredi.

L'imponente costruzione fu donata l'anno seguente a Francesco di Bussone detto il Carmagnola per i servizi prestati quale comandante di tutto l'esercito della terraferma. Il condottiero divenne signore del castello solo per quattro anni, poiché nel 1432, ritenuto un traditore dai veneziani, fu giustiziato in piazza San Marco a Venezia e i suoi beni venduti ai privati.

Il castello di Clusane fu acquistato successivamente dalla nobile famiglia bresciana dei Sala, che intraprese lavori di modifica per trasformarlo in residenza secondo i modelli rinascimentali.

Nel 1548 il castello (definito "casamento") era composto di un nucleo fortificato con orto, brolo, alcune abitazioni, una fornace ed un mulino.

A seguito di successione ereditaria il castello fu suddiviso in quote, tanto che nel corso del Seicento numerose famiglie vantavano diritti di proprietà sull'edificio.

La fortezza militare originaria, mutate le esigenze difensive, è andata lentamente trasformandosi nella direzione di edificio residenziale. Se le parti inferiori hanno generalmente mantenuto sino ad oggi la loro struttura difensiva, le parti superiori hanno subito nel corso dei secoli un sostanziale ingentilimento. Durante il cinquecento, infatti, sul lato est (oggi di proprietà di privati) è comparsa una loggetta retta da colonne tuscaniche, sono scomparsi i merli, nelle sale appaiono ricche decorazioni ad affresco. La facciata est proseguiva idealmente anche sul lato Sud, ove restano solamente tracce di un'altra loggia e le mensole di supporto ad un lungo balcone. Il lato Ovest è stato pesantemente rimaneggiato, privato dell'accesso levatoio e vi sono stati addossati alcuni fabbricati privi di pregio.

È probabilmente da ricondurre all'eccessivo frazionamento l'inizio del degrado che ha portato lentamente il castello da fiera fortezza a elegante residenza rinascimentale a modesto esempio di alloggio popolare: ogni famiglia riadattò alle sue esigenze la parte abitativa e si modificarono così molte importanti caratteristiche di impronta militare dell'edificio.

ATTUALITA'

Oggi il castello si presenta come un edificio non uniforme a causa delle differenti vicende storiche ed artistiche subite, anche a causa della pluralità di proprietari succeduti nel corso del tempo.

Attualmente il Comune di Iseo è proprietario di circa metà dell'immobile; la restante parte, non oggetto del presente bando, è proprietà di terzi privati.

L'immobile di proprietà comunale risulta essere la parte ovest dell'edificio; presenta forma a C, corrispondente alla metà ovest dell'intero Castello, di forma quadrata.

L'edificio si affaccia esternamente su una porzione di terreno a prato, ed internamente sulla corte interna. Sono presenti un piano terra, un piano primo e sottotetto. Il corpo a nord, verso il lago, comprende anche un piano interrato costituito da ampi vani con copertura a volta utilizzati un tempo come cantina. Nell'ultimo secolo, infatti, l'edificio è stato utilizzato con destinazione residenziale "non nobile" a favore di diverse famiglie.

Nel 1965 è stata dichiarata l'inagibilità dei locali; l'edificio è in disuso da allora.

L'immobile è stato oggetto di opere di consolidamento statico come da prescrizioni della Soprintendenza, eseguite con Permesso di Costruire n. 271/'07 del 03/12/2007.

L'immobile è completamente privo di impianti, pavimentazioni, intonaci e infissi.

Il Comune di Iseo è stato recentemente beneficiario della proprietà dell'immobile da parte della famiglia Anessi, accettata dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 15-09-2022, e formalizzata ufficialmente attraverso l'atto di donazione firmato in data 15/12/2022 redatto dal Notaio Enrico Tabalappi.

La donazione ha previsto l'obbligo da parte del Comune di Iseo della piena osservanza delle seguenti condizioni:

- destinare i beni donati a scopi tesi al recupero, studio, valorizzazione ed utilizzo dell'edificio, in quanto parte dello storico Castello, con riguardo all'iter storico dello stesso ed alle vicende che lo hanno interessato nel tempo e con riguardo anche alla Frazione di Clusane del Comune di Iseo nella quale trovasi ubicato;
- in tale prospettiva gli utilizzi degli spazi resi disponibili nell'ambito del recupero dell'edificio donato dovranno avere precisa connotazione e destinazione di valorizzazione culturale, museale, e storica di tutto quanto lo riguarda;
- in genere il Comune di Iseo potrà comunque utilizzare l'edificio nel modo e per le finalità che riterrà opportuni purché rispettosi dei suoi valori storici ed artistici.

I beni in oggetto infatti sono soggetti a vincolo di tutela apposto dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Brescia con decreto in data 22 aprile 1995 del Ministero per i beni culturali ed ambientali.

L'immobile, per la propria ubicazione centrale all'abitato di Clusane, infatti, ben si presta ad un utilizzo con finalità pubbliche, che siano consone al valore storico e artistico e che privilegino destinazioni culturali, museali, cerimoniali, associative, di beneficenza o comunque compatibili con la tutela della natura dell'immobile, risultando utile per l'attuazione di futuri programmi a favore della collettività.



IDENTIFICAZIONE FRAZIONE CLUSANE



IDENTIFICAZIONE AREA CASTELLO DEL CARMAGNOLA

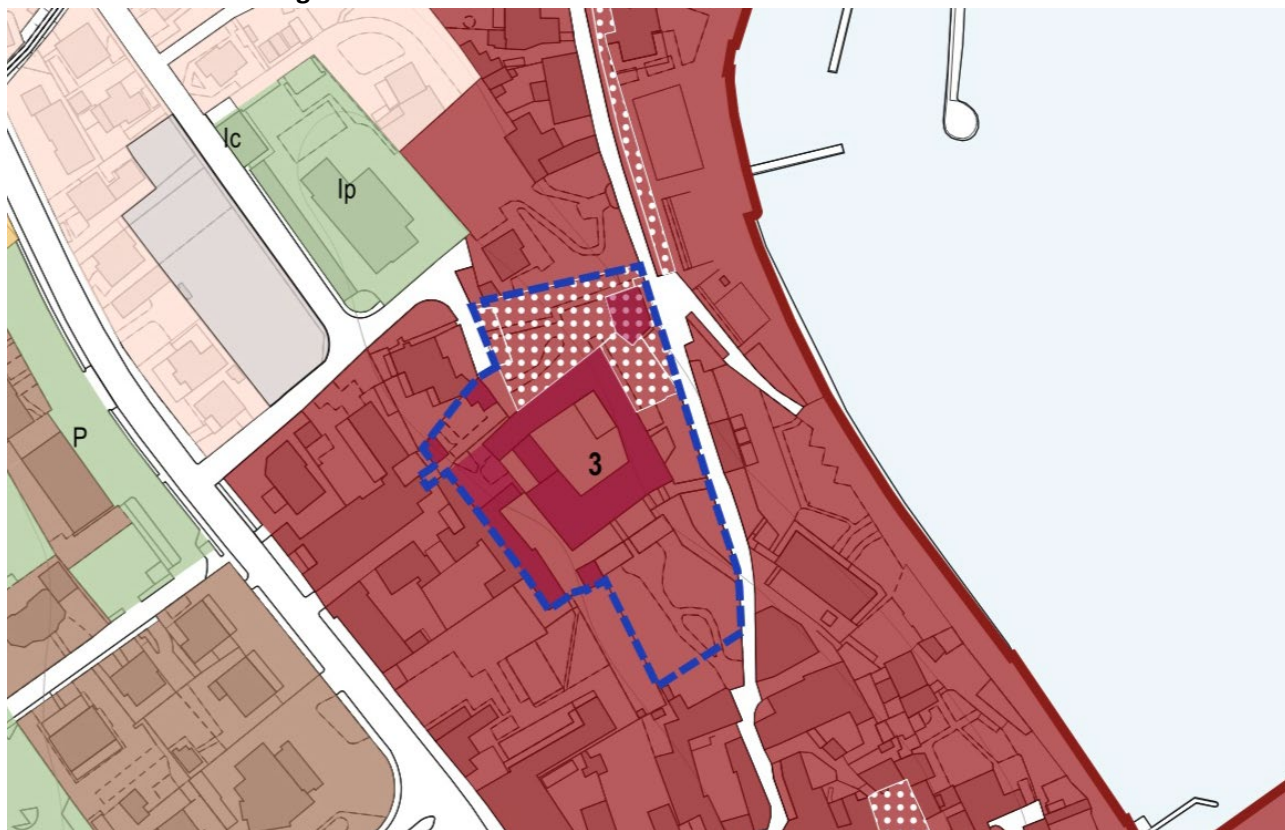


IDENTIFICAZIONE AREA DI INTERVENTO

DISPOSIZIONI URBANISTICHE – PGT IN ADOZIONE






Piano delle Regole

Carta del Piano delle Regole



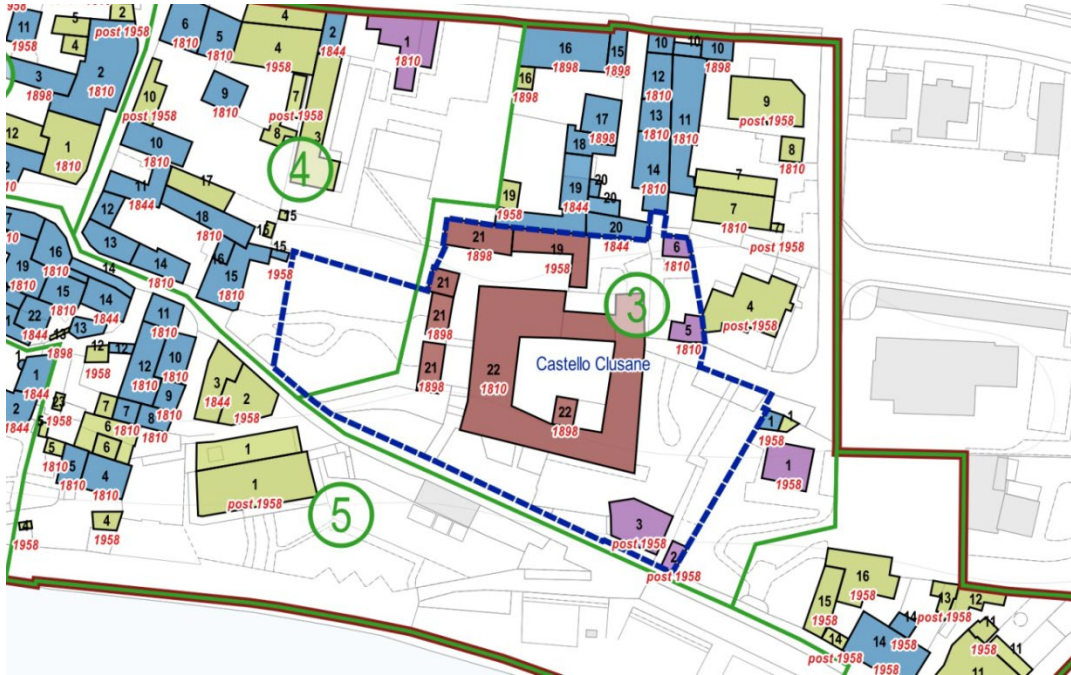
LEGENDA

1 - Sistema insediativo del lago

-  Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
-  Edifici di valore testimoniale
-  UP1.1 - Nuclei di Antica Formazione
-  PA non attuati
-  ASR - ambiti strategici di rigenerazione urbana

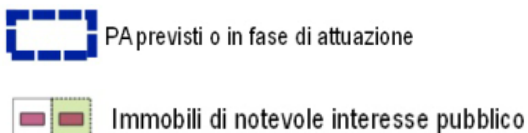
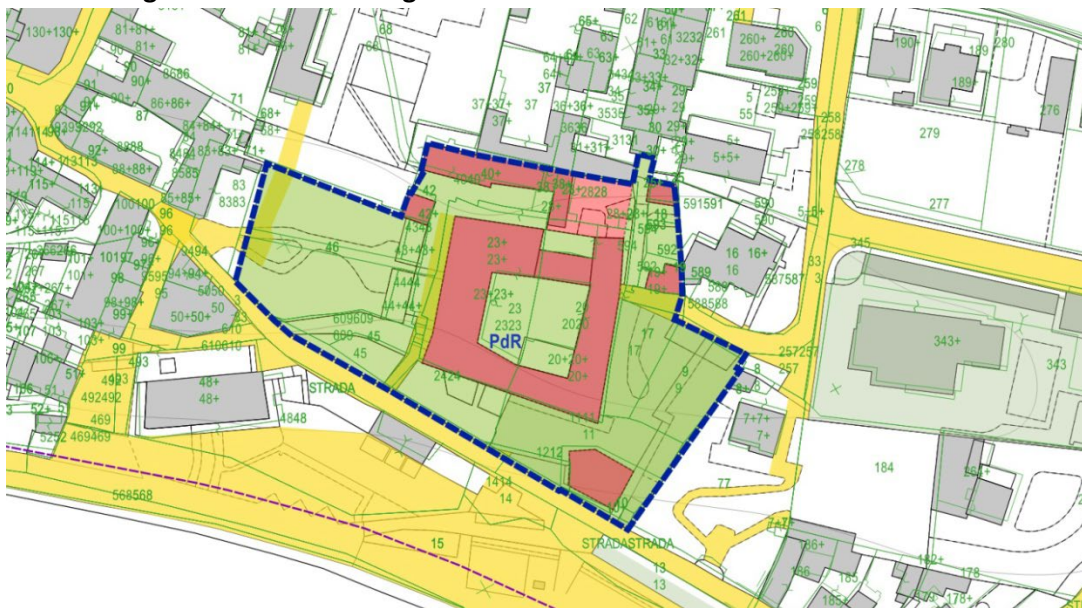
Piano delle Regole

Carta delle modalità di intervento nei NAF – Iseo



Piano delle Regole


Carta dettaglio UP1.2 Riva del Lago





Documento di Piano

Carta dei Vincoli




 Immobili di notevole interesse pubblico


 Territori contermini ai laghi [art.142 comma 1, lettera b)]

 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde [art. 142 comma 1 lettera c)]

 Aree di notevole interesse pubblico [art. 136 comma 1, lettera c) e d)]

Zone archeologiche [art. 142 comma1, lettera m)]:


 Periodo preistorico

 Periodo romano

Documento di Piano

Carta della sensibilità paesistica



 Classe 5 - sensibilità molto alta

STRUTTURE

L'intero castello è stato oggetto di riqualifica statica e consolidamento strutturale negli anni 2007/2008.

La struttura è costituita da importanti murature in pietra (nell'angolo Nord-Ovest i muri superano i due metri di spessore), da solai a volta sul piano interrato e su porzione del piano terra, da solai in legno sul piano terra e da una nuova copertura in legno estesa a tutto il fabbricato.

Nel corso di questi interventi, le tramezze realizzate in epoca recente al fine abitativo sono state eliminate, e le finestre ridimensionate con tavolati sono state riportate alle dimensioni originarie, al fine del ripristino funzionale della struttura originaria. La progettazione dell'intervento di riqualificazione dovrà verificare la conformità strutturale dell'immobile alle destinazioni da insediare nell'immobile nel rispetto delle normative simiche nazionali e regionali vigenti.

EDIFICIO E DOTAZIONE IMPIANTISTICA

L'immobile è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto, pavimentazioni, intonaci e infissi.

Si segnala che è già programmato e previsto un intervento di pavimentazione e rivestimento con materiale lapideo della scala esterna di collegamento tra il castello ed il lungolago (foto 20 e foto 21).

DISPOSIZIONI PROGETTUALI

Come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 19/01/2023, attraverso la quale si manifestano le volontà dell'Amministrazione Comunale, si riportano le seguenti linee di indirizzo progettuali:

- Recupero e riqualificazione dell'immobile Castello del Carmagnola quale importante testimonianza del patrimonio storico architettonico del territorio clusane, con la finalità di renderlo visitabile e aperto al pubblico e promuovendolo a nuovo polo di attrattiva turistica;
- progettazione dei percorsi di accesso al Castello con particolare attenzione all'abbattimento delle BB.AA.

Destinazioni d'uso da prevedere nelle soluzioni progettuali:

- sale espositive;
- sale convegno;
- altre destinazioni d'uso ritenute coerenti con il valore storico architettonico dell'immobile, e che siano finalizzate alla promozione del territorio e dell'economia locale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sale per mostre temporanee, aule destinate alla formazione, sedi associative, auditorium, infopoint, etc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO - CORTILE INTERNO



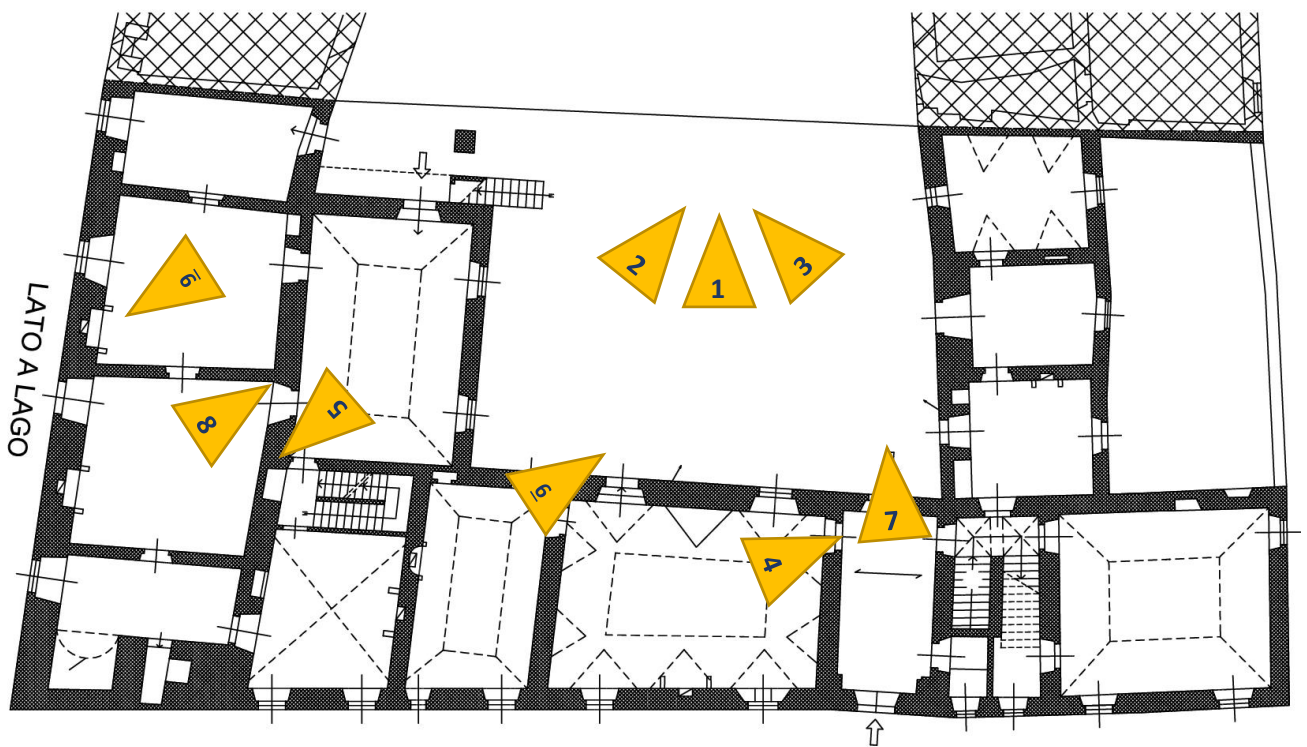
FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



RILIEVO FOTOGRAFICO - PIANO TERRA



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

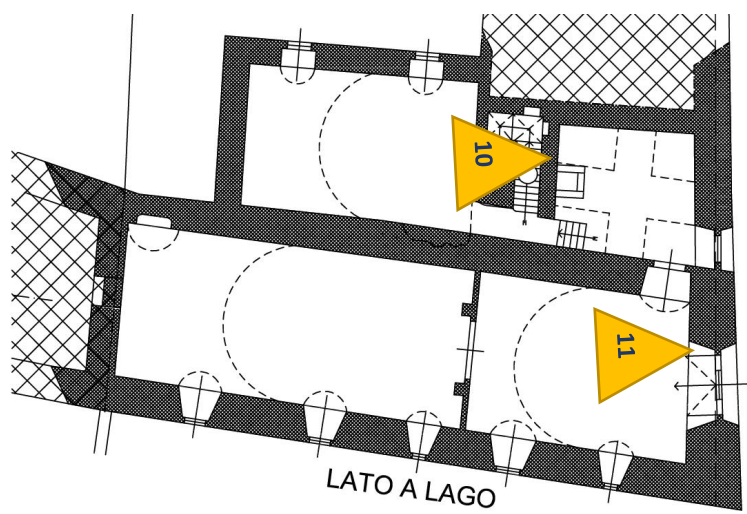
RILIEVO FOTOGRAFICO - PIANO SEMINTERRATO



FOTO 10



FOTO 11



RILIEVO FOTOGRAFICO - PIANO PRIMO

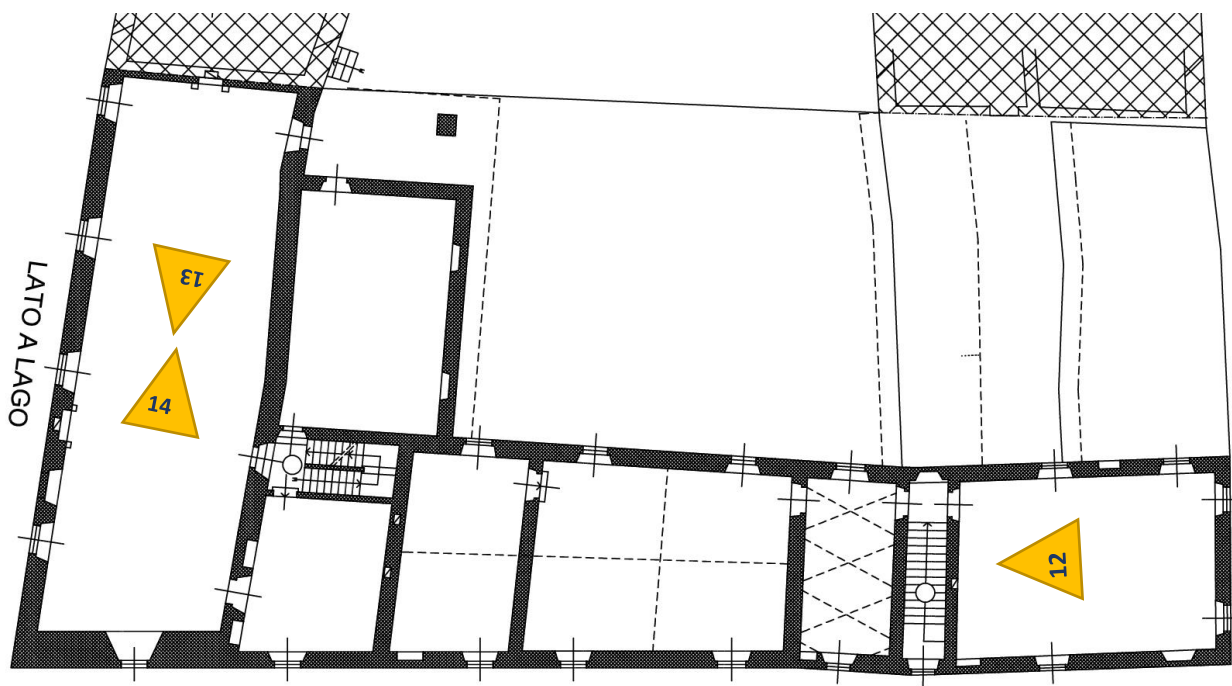


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNI

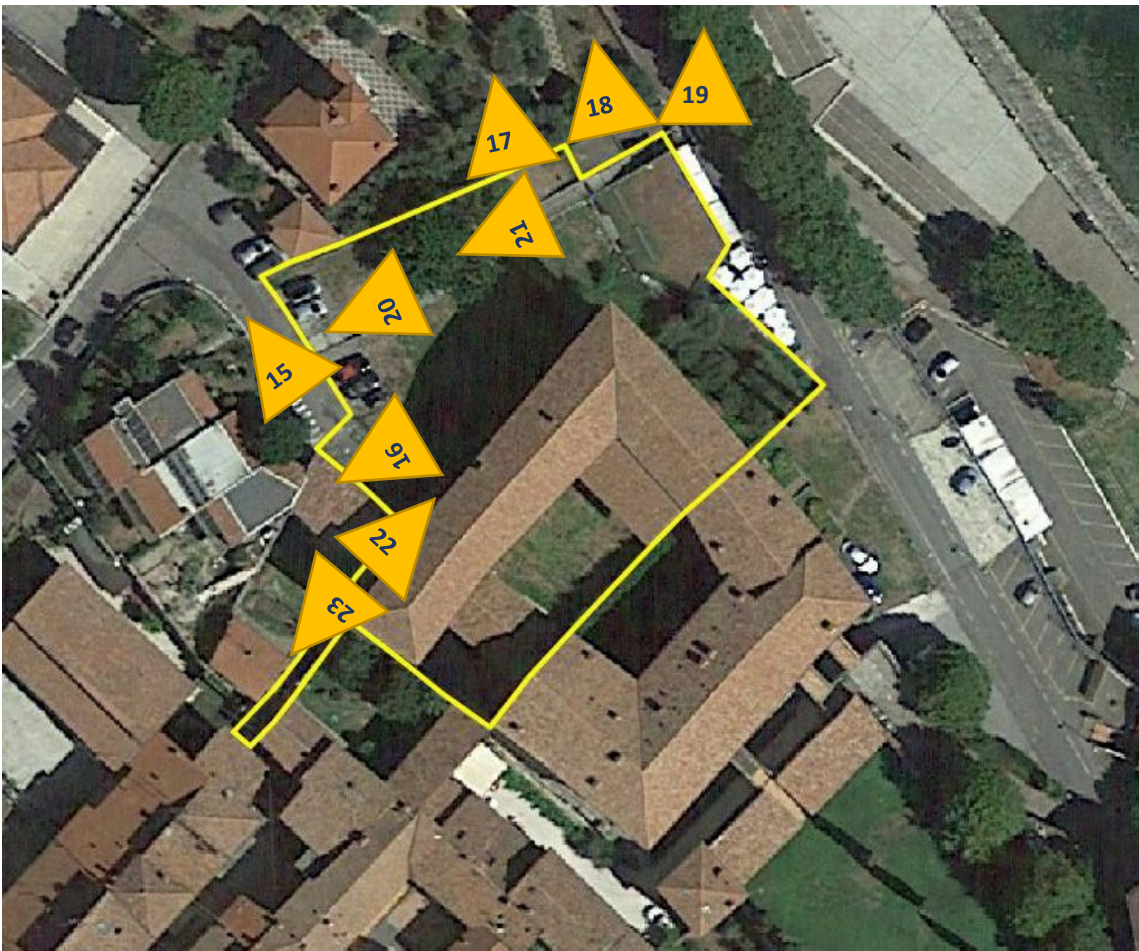


FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20

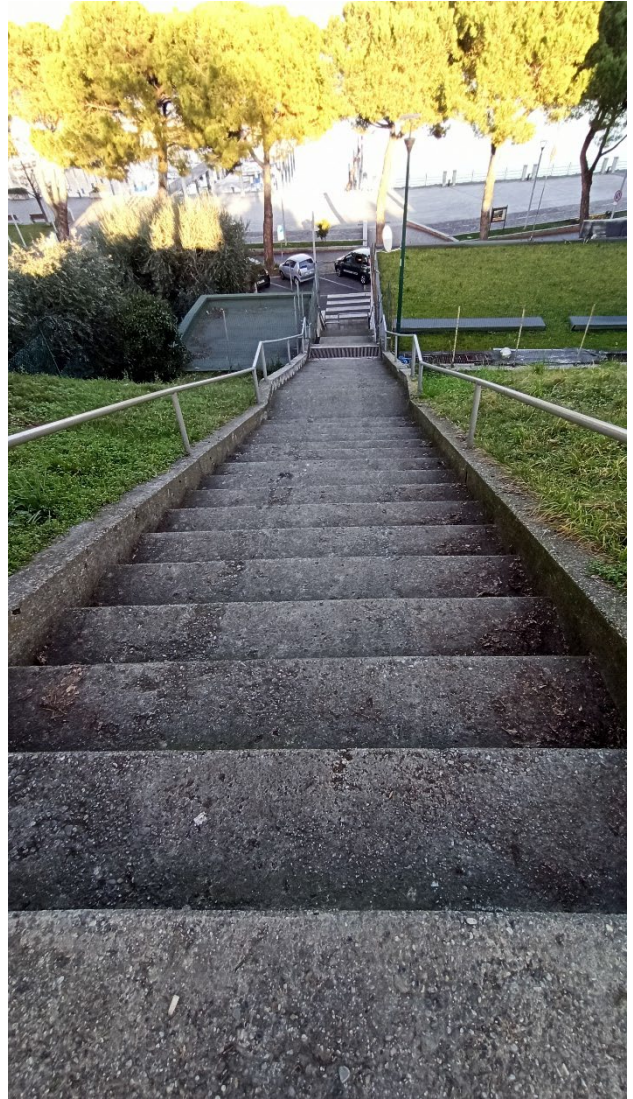


FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23

Iseo, 15/02/2023

LA RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Nadia Bombardieri
Documento firmato digitalmente