

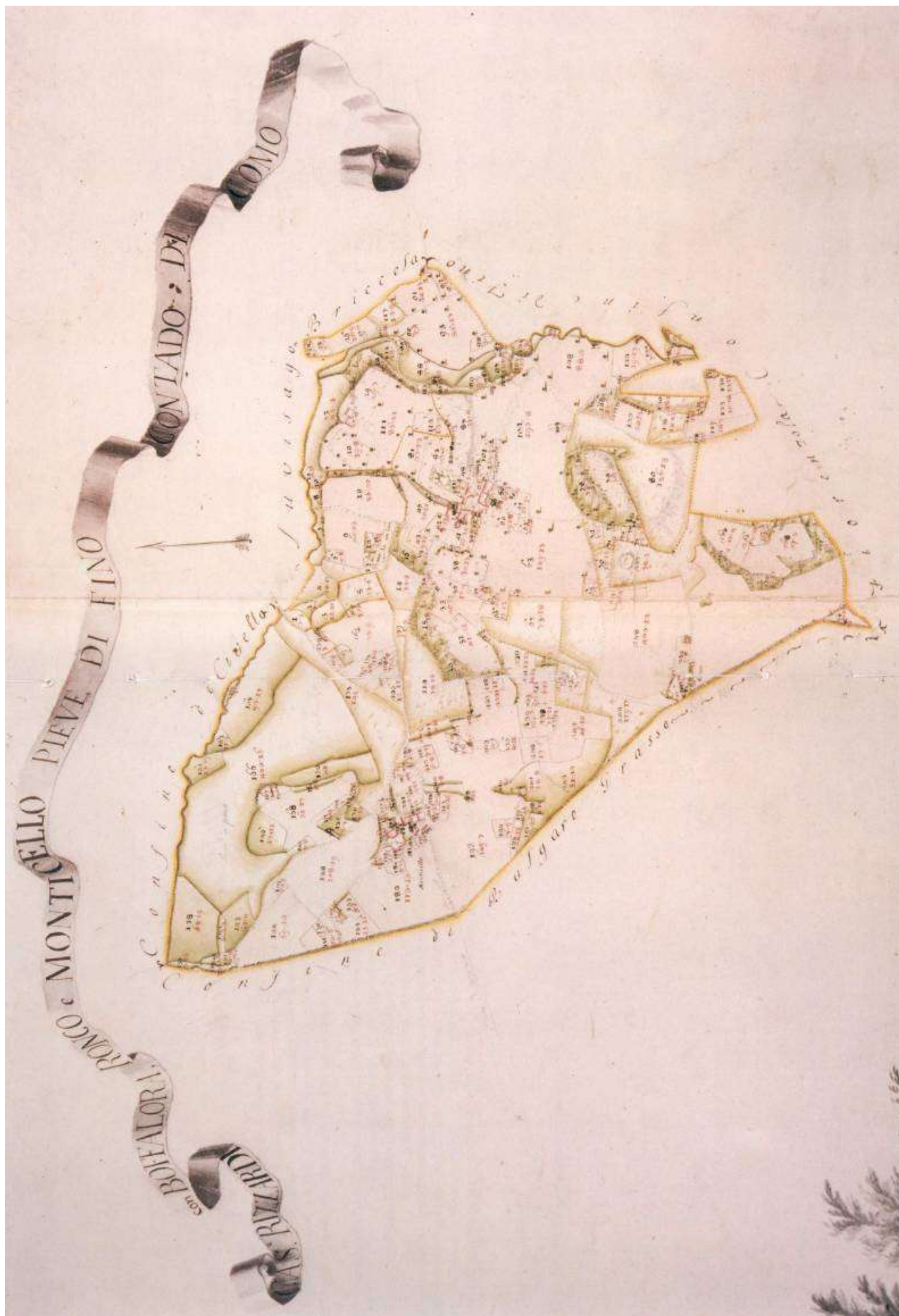


**PROVINCIA DI COMO  
UFFICIO TECNICO**



**VILLA PORRO - LAMBERTENGHI  
IN CASSINA RIZZARDI**

**PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI CONSERVATIVI**



Comune di Cassina Rizzardi – mappa del Catasto Teresiano

## ***INQUADRAMENTO TERRITORIALE***

---

Il compendio immobiliare denominato Villa Porro Lambertenghi è situato sul margine Sud-Est del centro abitato del comune di Cassina Rizzardi, lungo l'asse prospettico che connette il comune stesso con quello limitrofo di Fino Mornasco.

Il complesso architettonico è ubicato in posizione molto favorevole rispetto alle principali infrastrutture di viabilità ordinaria e autostradale.

La sua estrema vicinanza con lo svincolo di Fino Mornasco dell'autostrada A9 Milano-Chiasso offre una stupendo visione prospettica d'insieme sia della villa sia del suo suggestivo contesto a verde.

La villa è altresì adiacente alla S.P. 19, il più importante collegamento del Comune di Cassina Rizzardi con i paesi circostanti.

La Villa si pone anche come appendice estrema dell'antico abitato di Cassina Rizzardi ad esso saldamente unita da un fortissimo legame di appartenenza storica.





## ***NOTE STORICHE***

---

Villa Porro Lambertenghi, fondale ideale del lungo rettilineo proveniente dalla direttrice di Fino Mornasco, rifacendosi agli impianti di impronta barocca che miravano ad uno sviluppo urbano uniforme e sistematico, si propone come un punto nodale all'interno di un paesaggio senza fine ordinato secondo schemi geometrici, al centro di in fuoco prospettico rappresentato da se stessa.

L'impianto planimetrico dell'edificio si presenta molto articolato e sviluppato intorno al tema della corte aperta che, nel caso particolare, assume proprie connotazioni articolandosi lungo tre distinte direttrici e adattandosi alla situazione locale.

Alla Villa si accede attraverso un lunghissimo rettilineo, leggermente in pendenza, proveniente dalla vicina Fino Mornasco che è stato realizzato nel medesimo periodo in cui la Villa veniva ristrutturata ed ampliata nelle forme e dimensioni attuali.

Il viale in questione, oltrepassata la cancellata d'ingresso, immette in una prima corte delimitata ai fianchi da due corpi di fabbrica ad un piano fuori terra e che ha come quinta la facciata orientale della corte nobile.

Quest'ultima, sormontata dallo stemma gentilizio della famiglia Porro, non interrompe il cono ottico del viale ma anzi, attraverso la trasparenza del portico, permette di intravederne l'origine.



*Vista generale della corte d'accesso*

Il portico di cui si è detto immette nella corte nobile che, aperta verso meridione domina tutto il contesto agricolo, una volta possedimento della famiglia Lambertenghi.

Questa corte riassume in se le trasformazioni di cui la Villa è stata oggetto nel corso del tempo, in virtù dei rimaneggiamenti e della fusione di diversi corpi edilizi.

L'ala Ovest ripropone, per impianto planimetrico ed altezze, quasi simmetricamente le caratteristiche della facciata di fronte.



*Corte principale – edificio ad Ovest*



*Corte principale – edificio ad Est*

L'ala posta a Nord, invece, alta tre piani si propone con un portico al piano terra le cui arcate appoggiano su colonne binate in serizzo che ripropongono alla loro estremità superiore, capitelli di ordine dorico.



*Corte principale –edificio centrale*

All'interno di questa ala, che separa la corte nobile da quella prospettante sul parco, trova localizzazione un ampio salone a doppia altezza, centro della intera costruzione.

Da qui si dipartono, ai lati, due lunghe maniche di semplice disegno che, sviluppandosi verso il parco, danno origine alla terza corte.



*La corte verso il parco*

La manica di destra, per il fronte rivolto verso l'esterno, era collegata con fabbricati adibiti prettamente all'uso agricolo, di cui oggi rimangono solo deboli tracce.



*Ruderi della ex corte Briccoletta*

In analogia con quanto ora evidenziato, la manica di sinistra presenta anch'essa una propaggine ad essa ortogonale che si presenta con tutte le caratteristiche tipologiche della casa a corte e denominata, appunto, "corte del Palazzetto".



*Corte del palazzetto*

La storia dell'edificio è intimamente legata alle vicende della famiglia Lambertenghi la quale, già sul finire del XVI secolo era proprietaria di gran parte delle terre di Cassina Rizzardi.

Sul finire del secolo successivo, i Lambertenghi, ed in particolare il Conte Cesare, acquisisce al patrimonio della famiglia altri beni ubicati in paese, tanto che alla sua morte avvenuta nel 1731, la famiglia è proprietaria di quasi l'intero territorio comunale.

La mappa del Catasto Teresiano, la cui stesura come è noto risale al 1721, identifica due mappali classificati come giardini e rappresentati con il segno grafico convenzionale tipico.

Si può aggiungere che la simmetria del disegno realizzato all'interno degli appezzamenti di terreno può ragionevolmente supporre che si trattasse di giardini all'italiana.

Osservando la medesima mappa ed i documenti del Catasto Teresiano, lascia perplessi il fatto che in un medesimo luogo i Lambertenghi possedessero ben due ville con giardino.

Tuttavia, alla luce degli acquisti sopra ricordati, pare ragionevole supporre che in tempi successivi la famiglia Lambertenghi abbia inteso fondere le due proprietà per restituirci un unico complesso con forme del tutto simili a ciò che possiamo osservare oggi.

Appare quindi del tutto plausibile l'ipotesi, ventilata anche dal Della Torre, secondo cui la villa sia il prodotto finale non già di una ricostruzione, quanto piuttosto dall'assemblaggio degli edifici preesistenti.

La sovrapposizione delle mappe catastali riferite alle varie soglie storiche, suggerisce la chiave di lettura per interpretare le fasi evolutive della Villa o, meglio, i vari passaggi che gli edifici che la compongono, hanno subito per giungerci nelle forme attuali.



*Stemma gentilizio della famiglia Porro - Lambertenghi*

## ***DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO***

---

Lo stato di completo abbandono in cui versa da tempo la Villa Porro Lambertenghi ed il conseguente degrado che contraddistingue tale immobile, non lasciano più dubbi sulla necessità che l'Ente proprietario ponga mano finalmente al suo recupero.

Ciò, peraltro, è reso obbligatorio da quanto disposto dagli artt. 14 e 16 della Legge 1089/39 e ripreso integralmente dal testo unico.

Allo stato attuale, lo stato di degrado di alcune parti del fabbricato è tale che si notano distacchi di materiali (intonaci, cornicioni, canali di gronda, pluviali, tegole a canale ecc.), sfondamento di alcune falde del tetto e precarietà statica degli impalcati in legno che, oltre ad aggravare le patologie già in atto, determinano pericolo e insicurezza per quelle persone che vivono nelle immediate vicinanze o vi si trovano per transitare.

Nel corso del 2000 si è anche verificato il crollo di parte del fabbricato sinistro della corte d'ingresso, dovuto anche al tentativo, da parte di ignoti, di asportare alcune colonne in granito di pregevole fattura poste al piano seminterrato(ex scuderia).

Nella logica della salvaguardia, nel 1999 fu proposto e realizzato un intervento che si configurava nell'ambito della ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero e risanamento conservativo.

Esso prevedeva lavori concentrati sull'ala del fabbricato posta in fregio a P.zza Silvio Pellico.

Per quanto attiene gli aspetti statici, a parte i distacchi e il crollo più sopra ricordato, il quadro fessurativo lascia ragionevolmente supporre che non vi siano in atto, allo stato attuale, cedimenti differenziali.

Tuttavia la presenza diffusa del fenomeno di umidità di risalita per capillarità potrebbe influire o aver già influito sugli aspetti statici.

Da ultimo occorre evidenziare che il processo di degrado si è via via accelerato anche a causa dell'asportazione, da parte di ignoti, di elementi costruttivi e decorativi ( colonne, soglie, davanzali e balaustre in pietra naturale; canali e pluviali in rame; tegole a canale; porzioni di pavimento in legno ecc.), nonostante l'Ente proprietaria abbia costantemente provveduto all'inibizione dei possibili accessi alla proprietà.

Ciò detto, l'intendimento della Provincia di Como è stato quello di recuperare e destinare a funzioni pubbliche l'edificio, in considerazione del suo elevato valore storico-artistico, attraverso un progetto di valorizzazione.

In tale direzione ed in considerazione dell'impegno finanziario richiesto per l'esecuzione dei lavori di recupero (impegno non compatibile con le risorse finanziarie della Provincia), la Provincia medesima ha ricercato partners pubblici e privati da coinvolgere nella realizzazione di progetti di interesse comune nell'ottica della conservazione/valorizzazione del compendio immobiliare.



Dagli incontri intercorsi fra Provincia di Como, Istituto Ca' d'Industria ( IPAB) ed Uniti Luoghi Pii e Comune di Cassina Rizzardi era emersa una carenza di disponibilità all'accoglienza in strutture assistenziali protette (circa 1200 posti sull'intero territorio provinciale) che ha indotto i soggetti ad operare d'intesa per la realizzazione di un progetto di restauro architettonico e recupero funzionale con destinazione a residenza assistita per anziani.

A tale proposito, per meglio regolare le reciproche azioni e connessi adempimenti tra la Provincia di Como, Cà D'Industria e Comune di Cassina Rizzardi, si è proceduto in data 13 Giugno 2001 alla stipulazione di un Accordo di programma avente per oggetto “ la progettazione e l'esecuzione dei lavori di restauro architettonico e recupero funzionale di Villa Porro Lambertenghi in Cassina Rizzardi. ”

La spesa complessiva dell'intervento che prevedeva il recupero della Villa Porro Lambertenghi e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica ammontava a £. 20.000.000.000 pari a € 10.329.137,95. L'art. 3 del richiamato accordo di programma prevedeva che i vari gradi di progettazione fossero eseguito dall'Ufficio Tecnico Provinciale, così come la nomina ed i relativi adempimenti posti in capo alla figura del Responsabile unico del procedimento.

Il Comune di Cassina Rizzardi con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 12.02.2002 procedeva all'adozione della variante parziale al P.R.G. vigente che interessava l'area di Villa Porro Lambertenghi.

Successivamente l'U.T.P. rassegnava il progetto preliminare di restauro architettonico e recupero funzionale di Villa Porro Lambertenghi in Cassina Rizzardi, che, con Determina della Giunta Provinciale veniva approvato in linea tecnica in data 20.02.2002 al n° 44/5562.

Nelle more della predisposizione del progetto definitivo si rendeva necessario poter consentire l'accesso in sicurezza all'interno della Villa, al fine di poter procedere a rilievi geometrici e materici più dettagliati, propedeutici alla redazione della seconda fase di progettazione.

All'uopo veniva conferito incarico professionale per progettazione e la D.L. per opere di puntellamento e messa in sicurezza; opere che, successivamente, venivano appaltate ed eseguiti

L'U.T.P. concludeva il progetto Definitivo nel Maggio 2004, con l'acquisizione agli atti:

- 1) della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cassina Rizzardi
- 2) del parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale VV.F.
- 3) del parere positivo rilasciato dalla competente Soprintendenza di Milano.
- 4) del parere positivo dell'ASL competente per territorio.

Successivamente, tuttavia, sono emerse difficoltà a dare esecuzione a quanto concordato e ciò per ragioni finanziarie/gestionali del soggetto pubblico ( IPAB Cà d'Industria ) finanziatore che aveva dovuto prendere atto, negli anni successivi alla stipulazione dell'accordo di programma , di una

contrazione significativa della domanda di posti letto dovuta ad una profonda modificazione del 'mercato' dell'assistenza agli anziani , nonché della circostanza che, sempre il medesimo soggetto, aveva già provveduto ad aprire un'altra struttura di accoglienza (Villa Celesta 2).

Per cercare di definire giuridicamente tale situazione di inottemperanza agli accordi sottoscritti, tra Provincia di Como e Cà d'Industria si sono tenuti vari incontri tra cui, l'ultimo in data 23 Ottobre 2006 dove si è preso definitivamente atto delle nuove esigenze dell'Istituto che rendevano non più attuabile il contenuto dell'Atto contrattuale.

Preso atto di questa circostanza oggettiva, l'Assessorato ai LL.PP. proponeva di convocare la Commissione di Vigilanza prevista dall'art. 9 dell'Accordo sottoscritto al fine di formalizzare una risoluzione consensuale dello stesso.

La Commissione, convocata in data 19 Dicembre 2006 procedeva così a prendere atto della bilaterale volontà della Provincia di Como e della Cà d'Industria alla risoluzione consensuale dell'Accordo di programma sottoscritto in data 13 Giugno 2001, con il conseguente venir meno degli obblighi assunti da parte di entrambi i soggetti per ragioni di interesse pubblico sopravvenute . Definito in tal senso il procedimento derivato dall'accordo di programma l'Assessorato ai LL.PP. proponeva l'avvio di una nuova procedura, ipotizzando un'indagine di mercato con pubblicazione sugli organi di informazione, finalizzata all'individuazione di proposte tese al recupero e all'utilizzo della Villa.

In questo senso si è sviluppata la procedura, proponendo un affidamento in concessione mediante l'istituto della "finanza di progetto" previa indagine di mercato per l'individuazione di proposte di utilizzo da parte di soggetti pubblici o privati comunque interessati .

Quindi, in data 15 Marzo 2007, veniva pubblicato un avviso relativo all'indagine di mercato con termine previsto per la presentazione delle proposte di intervento stabilito per il giorno 20 Aprile 2007.

Entro tale data era pervenuta una sola proposta; mentre successivamente a tale data perveniva da altra Società istanza tesa a consentire la presentazione di una propria proposta.

Considerato che la Provincia di Como aveva interesse a poter disporre di un più ampio ventaglio di proposte e che il termine fissato del 20 Aprile 2007 non era previsto a pena di inammissibilità, si è ritenuto di dare risposta affermativa all'istanza presentata, consentendo alla Società stessa di presentare la propria proposta seppure oltre i termini e, in tal senso, si è proceduto in data 05 Giugno 2007 alla riapertura dei termini con rinnovo di pubblicazione e nuova scadenza per il 27 Luglio 2007.

Le due proposte formalizzate entro tale data hanno riguardato:

1) Professionisti Associati RIMA TRE di Bovisio Masciago (MI) con la proposta di realizzazione di un centro culturale di eccellenza rivolto alla ricerca scientifica e tecnologica nel campo dei beni culturali e del restauro;

2) Studio HICGenius di Milano con la proposta di riqualificazione per attività legate al tempo libero e allo sport.

Le commissioni congiunte Lavori Pubblici, Viabilità Provinciale ed Edilizia Scolastica e Fabbricati, Bilancio, Personale, Patrimonio, Demanio e Economato nella seduta del 08.11.2007 valutavano le proposte pervenute esprimendo parere di preferenza per la n° 1) relativamente alla finalità del recupero.

Tuttavia gli elementi finanziari e progettuali esposti nella composizione delle proposte pervenute non erano in alcun modo sufficienti perché l'iter potesse avere gli sviluppi procedurali propri della finanza di progetto come regolata dagli articoli 152 del decreto legislativo 163/2006.

Per tali motivi in data 27 Giugno 2008 veniva pubblicato un nuovo avviso avente per oggetto “Recupero funzionale di Villa Porro Lambertenghi in Comune di Cassina Rizzardi – Como – a destinazione centro culturale di eccellenza – ricerca scientifica e tecnologica nel campo dei beni culturali e del restauro e realizzazione di nuova volumetria su spazi di pertinenza ad uso ricettivo di supporto”.

A tale avviso, con scadenza 31 Dicembre 2008, non vi è stato riscontro alcuno.



*Portone d'ingresso su Piazza Silvio Pellico*

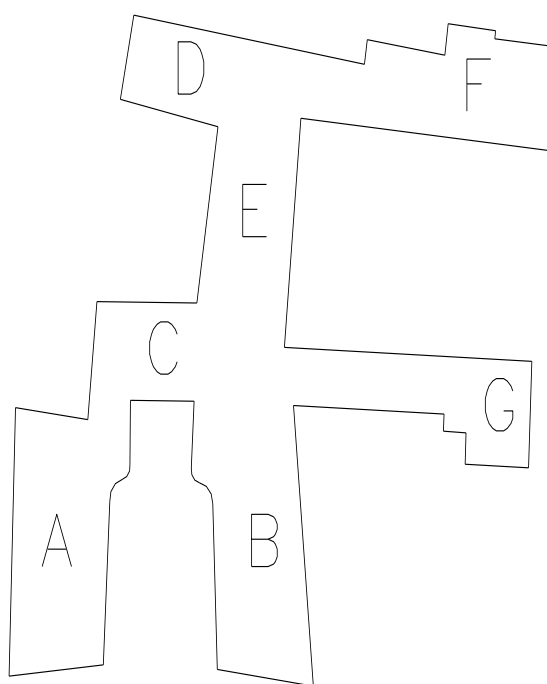
Il problema della conservazione e del restauro è il concetto imprescindibile dal quale si è mossa la progettazione preliminare.

Una delle considerazioni ormai acquisite dalla maggioranza degli operatori che si occupano di tutela del patrimonio storico-architettonico è che se tale patrimonio non verrà reso “produttivo”, anche in senso strettamente economico è evidente che il degrado in atto risulterà incontrastato.

Tale affermazione, in considerazione della grande quantità di monumenti da salvare, specialmente in Italia, appare ancora più vera se vista nel contesto degli strumenti di tutela che, solo recentemente con l’entrata in vigore del “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell’articolo 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352”, hanno cercato di colmare la loro pluridecennale inadeguatezza.

La direzione in cui tale considerazione dovrà essere sviluppata risulta essere quella di un aumento delle interrelazioni tra patrimonio e uso dello stesso, tali da riprendere la capacità di abitare lo spazio, quasi di consumarlo, aumentando le possibilità di comprendere un luogo molto più che cristallizzarlo in una dimensione esclusivamente estetica o commemorativa.

Alla luce delle accurate indagini svolte per la redazione del progetto definitivo più sopra richiamato è emersa, con preponderante urgenza, la necessità di intervenire in alcuni ambiti specifici, tali da poter garantire un progressivo arresto della fase di degrado cui è soggetto l’immobile in questione.



*Schema di riferimento per la descrizione degli interventi*



La struttura muraria è visibile nelle zone in cui si è avuto il distacco completo dell'intonaco dovuto, nella maggioranza dei casi, all'umidità sia ascendente che discendente. La composizione è mista: pietra naturale e mattoni. Le murature della facciata prospiciente la strada provinciale e quella verso la corte della Briccoletta, dove l'intonaco è caduto quasi totalmente, risultano invece costituite in massima parte da pietra naturale.

Tutta la struttura è interessata dal fenomeno dell'umidità ascendente che raggiunge la quota di circa 80 cm., inoltre, specie nei corpi A e B, il dissesto della copertura (coppi su struttura di legno) in seguito alle abbondanti infiltrazioni ha portato al crollo della quasi totalità dei solai, tra il piano terra e l'interrato e della stessa copertura.

Le facciate prospicienti la corte si presentano in pessime condizioni, l'intonaco è caduto in molti punti lasciando scoperta la tessitura muraria che si presenta a sua volta aggredita dall'umidità e dall'erosione che sta lentamente indebolendo il legante. **Si renderebbe necessario, quindi, una ricorsa generale degli intonaci al fine di preservare le murature, nel rispetto dei piani e dei materiali esistenti, realizzando una fascia inferiore di circa m 2,00 di intonaco deumidificante.**

I canali metallici per la raccolta delle acque meteoriche sono per la gran parte assenti, discorso analogo vale per i pluviali; **la lattoneria dovrebbe essere completamente sostituita con nuova in rame, previo ripristino delle grondaie realizzate in lastre di pietra, con le caratteristiche dimensionali dell'esistente.**

In condizioni pessime sono le inferiate poste alle finestre che si presentano corrose ma soprattutto danneggiate da vandali così come ormai compromessi appaiono i pochi serramenti, in legno, rimasti. **Le inferiate dovrebbero essere ripristinate e trattate mentre i serramenti sostituiti con nuovi con caratteristiche dimensionali simili all'esistente.**

## *Corte Nobile*

---

Nei punti in cui manca totalmente l'intonaco appare una muratura quasi integralmente realizzata in mattoni. Gravemente compromessa dall'umidità ascendente è la parete retrostante il portico del corpo D, in alcuni punti l'intonaco è caduto e i letti di malta tra i mattoni sono in parte sgretolati.

La situazione più critica si ha probabilmente tra la seconda e la terza porta-finestra, a destra di quella centrale, dove la muratura è completamente scoperta e in alcuni punti il falso telaio dei serramenti è in vista. In condizioni appena migliori appaiono le altre murature. **Si renderebbe necessaria la rimozione delle parti di intonaco gravemente deteriorato, la ristilatura dei giunti**

**tra i mattoni, la ricostruzione dell'intonaco di calce che per i primi due metri da terra è di tipo deumidificante.** La facciata prospiciente piazza Silvio Pellico è anch'essa interessata dall'umidità ascendente soprattutto nella zona del portone dove l'intonaco è caduto in alcune zone. Lo stesso vale per il prospetto che si apre verso il parco dove si deve registrare un distacco parziale del rivestimento. Salendo al primo piano lo stato delle murature migliora decisamente; le facciate dei corpi C, D ed E che danno sulla corte nobile, a questo livello così come al secondo piano, sono interessate dal dilavamento, causa con il sole del viraggio del colore. **L'intonaco in buono stato potrebbe essere conservato; la colorazione originale potrebbe essere sottoposta a lavatura e ripresa di tinta al fine di ricostituire la continuità e non coprire le tonalità originali, in particolare ciò vale per le false cornici alle finestre e le false colonne.**

Si registra un importante distacco di intonaco al piano primo del corpo C in corrispondenza della prima finestra. Evidenti sono le tracce delle sagome dipinte, che un tempo adornavano le finestre, così come il dilavamento maggiore che interessa le zone attorno ai pluviali. A questo proposito è da segnalare una piccola zona sul lato destro del corpo E dove, a causa del non perfetto allineamento tra due tratti di pluviale, si è formata una macchia di muffa. **Le lattonerie dovrebbero essere sostituite con nuove in rame di pari caratteristiche dell'esistente.** In condizioni peggiori si presenta la facciata dell'ala soprastante il doppio portico dal lato della corte di accesso; qui l'intonaco risulta assente praticamente su tutta la facciata e sono molto disgregati anche i letti di malta nonché i mattoni stessi. Le cornici delle finestre sono qui in rilievo ( in gran parte mancanti ), mentre fortemente degradate sono le lesene e le fasce marcapiano. **L'intonaco dovrebbe essere ricostruito così come le cornici, le lesene e le fasce marcapiano; si dovrà cercare, per quanto possibile di conservare le cornici originali che potrebbero essere differenziate dalle parti nuove mediante un leggero scuretto.** Il lato

verso il parco (del fabbricato D) presenta un dilavamento generalizzato e delle zone in cui si è avuto il distacco della pittura, molto evidente appare la macchia scura, dovuta alle acque meteoriche, situata dietro al pluviale di sinistra.

Le coperture, in coppi con struttura in legno, sono probabilmente quelle nelle migliori condizioni. Unico punto in cui si verificano infiltrazioni di acqua piovana è l'intersezione tra il locale macchine dell'ascensore e le falde del blocco D. Non crea invece problemi la presenza del fastigio sul tetto del doppio portico.

I canali di gronda sono presenti lungo tutta la copertura, la loro funzionalità è però spesso compromessa dalla corrosione che in più punti ha attaccato la lamiera metallica fino a forarla. Testimonianza di perdite di acque meteoriche dai canali è data dalla presenza di macchie scure di umidità lungo le gronde di tutto il perimetro. Mancano invece alcune parti dei pluviali anch'essi comunque non più funzionali e causa di problemi già annotati.

Sia le porte-finestre del piano terra che le finestre del primo e del secondo piano sono realizzate in legno così come tutte le persiane. A livello del giardino la quasi totalità dei vetri è rotta e numerose sono le persiane fuori dai loro cardini. La situazione non migliora ai piani superiori dove però si può trovare ancora qualche finestra con i vetri integri. **I serramenti potrebbero essere conservati, prevalentemente per quanto riguarda il corpo D, mediante pulitura con leggera cartavetratura, trattamento antimuffa/antifungo e leggera tinteggiatura in tinte chiare simili all'esistente. I vetri rotti verrebbero sostituiti con nuovi retrocamera.**

I balconi, in pietra, sono in discrete condizioni ad eccezione di quelli al primo piano che collegano il fabbricato D con le due maniche che si protendono verso il parco (F e G) in parte divelti dai vandali e dai ladri. **I parapetti mancanti potrebbero essere ricostruiti seguendo le caratteristiche dell'originale.** Gli unici parapetti in ferro battuto ancora presenti sono quelli dei balconcini centrali sulla facciata della corte rustica. Probabilmente per motivi di sicurezza sono state in parte murate, a formare delle finestre, le porte-finestre che al secondo piano si aprivano sui due balconi. **Le porte-finestre potrebbero essere ripristinate.**

Dei tre porticati al piano terreno il più degradato è senz'altro quello centrale, oltre ai già elencati problemi legati all'umidità sono da annotare delle lesioni, che si aprono parallelamente alla facciata. **Le volte dovrebbero essere consolidate operando per quanto possibile all'intradosso (mediante fibre di carbonio) e se necessario, a seguito di prove di carico, mediante alleggerimento e consolidamento all'estradosso.** I due gradini che permettono di raggiungere la scala secondaria

sono completamente divelti, il portone retrostante è stato recentemente asportato al pari del parapetto in ferro battuto della scala.

Le colonne che sostengono le volte del portico, realizzate in granito, sono in buone condizioni presentano infatti solo qualche scalfitura. Da segnalare infine la presenza, nel pavimento del portico, di un condotto impiantistico i cui chiusini di ispezione sono in parte rimossi.

I locali retrostanti, cui si accede superando due gradini, sono piuttosto mal ridotti, serramenti divelti, vetri rotti sono denominatori comuni di tutti gli ambienti.

Il salone principale presenta le pareti smaltate, lungo tutto il perimetro, per una altezza di circa 130 centimetri così come molti altri ambienti (questa situazione è probabilmente imputabile all'ultimo riuso). In tutto il locale sia lo smalto che la sovrastante pittura sono soggetti a distacco, evidenti specie sulle pareti verso l'esterno le tracce dell'umidità ascendente; il lato verso il portico è invece interessato dal distacco dell'intonaco, ciò permette di vedere la muratura costituita da mattoni. Sulla volta sono presenti delle lesioni (non passanti) in corrispondenza dei quattro angoli e delle macchie di umidità. In una piccola zona il distacco completo dell'intonaco permette di vedere la

disposizione dei mattoni che formano la volta. In alcuni punti delle pareti perpendicolari alle facciate si notano dei veri e propri “scassi” conseguenti all’asportazione di due grandi dipinti ovali che un tempo ornavano le pareti. Stessa sorte è toccata ai dipinti che ornavano le porte interne. Il pavimento si presenta, per quello che si può vedere, in buone condizioni. **I pavimenti potrebbero essere rifatti in seminato alla Veneziana dopo aver costituito il nuovo vespaio areato; le soglie ed i gradini sono conservati e consolidati.** L’accesso ai locali attigui è garantito da due porte per lato una delle quali è però tamponata. In corrispondenza dell’apertura che permette di accedere ai locali verso la corte di accesso si notano delle lesioni che dall’architrave raggiungono quasi la volta, di queste però non c’è traccia nel locale attiguo. **Le lesioni dovranno essere oggetto di verifica, nell’insieme del consolidamento strutturale, e di stuccatura.**

Il locale a fianco del salone (verso piazza Silvio Pellico) è grossomodo nelle stesse condizioni. Il pavimento in linoleum è in alcuni punti sollevato. Le pareti sono analoghe a quelle viste nell’ambiente precedente sia per quanto riguarda la finitura che il degrado. **Qui il solaio superiore, il quale ha subito vari rimaneggiamenti strutturali, dovrebbe essere sottoposto ad irrigidimento statico mediante putrelle in ferro e successiva collocazione di controsoffitto piano in gesso con cornice laterale; il pavimento dovrebbe essere sostituito con seminato alla Veneziana e vespaio areato.**

In direzione della piazza troviamo un corridoio che collega la corte nobile con quella rustica. Il pavimento si direbbe in buono stato (seminato alla Veneziana), mentre il soffitto in cannette risulta completamente rimosso a causa del degrado; **quest’ultimo verrebbe rifatto in lastre di gesso piane con cornice laterale.**

A fianco della scala principale si apre un piccolo locale le cui pareti sono soggette in più punti al distacco dell’intonaco che le ricopre.

Il soffitto è costituito dalla struttura portante in legno della scala;

La copertura del portico del corpo di fabbrica E (volte a crociera intonacate) è in buone condizioni, non vi sono distacchi né macchie.

Le pareti intonacate dell’androne che collega la corte alla piazza sono fortemente interessate dal distacco della pittura di cui non rimangono ormai che poche tracce. Evidenti sono le efflorescenze così come lo sgretolarsi dell’intonaco nelle parti basse dovuto all’umidità ascendente. Nei punti in cui l’intonaco è caduto totalmente si intravede la struttura muraria, in mattoni nel lato ad est mentre ad ovest si vedono anche numerose pietre. Il soffitto è nelle stesse condizioni delle pareti; sul lato occidentale è presente una cornice che sul lato opposto è ormai completamente scomparsa. Il portone che conduce all’esterno è in legno e così come la cornice in granito che lo contorna pare in buone condizioni.



I due locali che avvolgono la scala principale sono relativamente in buone condizioni. Il primo, quello cui si accede dalla porta è interessato dal lato verso l'androne dal problema dell'umidità ascendente. Da segnalare poi la presenza di uno sfondamento, di 60 centimetri per 80 circa, che attraversa da parte a parte il muro sulla destra della porta. Le pareti del secondo locale che come il primo ha le finestre sulla piazza sono leggermente più degradate di quelle dell'ambiente precedente tanto che in alcuni punti l'intonaco è caduto completamente. La causa sembra essere sempre la risalita capillare dell'acqua.

Sui pilastri che sostengono il doppio portico tra la corte nobile e quella di accesso si notano delle macchie di ruggine dovute alla presenza di alcuni ganci metallici ora ossidati. L'intonaco e la pittura del lato settentrionale sono fortemente degradate molto ampia è infatti la parte di intonaco caduto che permette di vedere i mattoni sottostanti, mentre il resto della parete è interessato da distacco della pittura, da efflorescenze e da macchie causate dall'umidità ascendente. Da segnalare la presenza di una lesione non passante, situata alla sinistra della porta metallica. La parete opposta è in condizioni migliori, si notano comunque macchie di umidità, efflorescenze, distacchi di pittura e di intonaco.

La copertura (volte a crociera) presenta macchie di umidità in corrispondenza dei fronti, distacchi della pittura ed in alcune zone sgretolamento dell'intonaco.

I gradini in granito della scala secondaria sono in buone condizioni, il parapetto in ferro battuto è completamente mancante. Il pianerottolo al piano terra presenta il pavimento in seminato scheggiato in più punti, le pareti sono intonacate e mostrano evidente distacco della pittura.

Il solaio piano, simile nella finitura e nel degrado alle pareti, è ornato, nel sottoscala da cornici in parte però cadute. Il mosaico che ricopre la nicchia a ridosso del portone è in precario stato di conservazione. Questi ambienti vengono restaurati riproponendo le caratteristiche originarie.

Le pareti in calcestruzzo armato che avvolgono su due lati il vano ascensore sono in ottime condizioni. Da annotare la presenza di alcune piccole lesioni, all'apparenza non passanti in corrispondenza dell'innesto delle murature in calcestruzzo in quelle "originali". Il locale attiguo all'ascensore presenta su tutti i lati evidenti distacchi sia della pittura che della vernice, sul lato verso il parco il deterioramento è più evidente a causa della risalita dell'umidità per capillarità. Il controsoffitto è in parte sconnesso e permette di intravedere il solaio.

Tra il locale "ascensore" e il salone principale è situato un altro ambiente per le cui pareti vale il discorso fatto per quelle precedenti. Il solaio è interessato in modo diffuso da distacco di pittura e, in limitate zone, dell'intonaco; si notano anche delle macchie di umidità discendente situate lungo la parete esterna. Il solaio **superiore (in pessime condizioni statiche) verrebbe rifatto in materiali analoghi all'esistente.**

Al primo piano del corpo C il locale più ampio presenta il soffitto e la parete esterna interessati da distacchi di intonaco, macchie di umidità e muschio.

Negli altri ambienti in cui il corpo risulta suddiviso si possono notare: sollevamenti del parquet e del linoleum che in un caso lo ricopre, macchie di muffa, muschio e di umidità sia sul soffitto che sulle pareti. Particolarmente degradata si presenta la muratura che dà sulla corte di accesso, estese sono infatti le zone in cui, a causa dell'umidità, oltre la pittura è caduto anche l'intonaco. **Qui i pavimenti e gli intonaci potrebbero essere rifatti a seguito del consolidamento delle volte sottostanti.**

### *Conclusioni*

Quindi, in estrema sintesi, **gli interventi conservativi previsti e che dovranno essere recepiti dal soggetto subentrante**, possono così riassumersi:

#### ***Accessi*** (vedi documentazione fotografica – cartella “Accessi”)

Come ricordato nella trattazione che precede una delle cause di degrado è imputabile alla progressiva asportazione di manufatti da parte di ignoti, oltre a veri e propri atti di vandalismo.

Per ovviare a tale inconveniente si prevederebbe di riperimetrare l'intera proprietà con adeguata recinzione, murare ”provvisoriamente” ogni apertura che possa permettere l'accesso alla Villa e potenziare i dispositivi di chiusura attualmente in dotazione agli accessi in uso.

#### ***Fondazioni*** (vedi documentazione fotografica – cartella “Fondazioni”)

Si ritiene opportuno ipotizzare, prima di tutto, l'eliminazione del fenomeno di umidità di risalita, presente in vaste aree, attraverso la realizzazione di adeguato vespaio areato, in concomitanza con i necessari interventi di consolidamento statico dell'attuale sistema fondale, anche con la tecnica del cuci/scuci.

Si può prevedere anche di realizzare un adeguato ed efficace sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche al piede del fabbricato.

Conseguentemente si prevederebbe il risanamento delle murature del piano terra e il ripristino dei relativi intonaci.

#### ***Volte e impalcati*** (vedi documentazione fotografica – cartella “Volte e impalcati”)

Le volte verrebbero consolidate operando per quanto possibile all'intradosso (mediante fibre di carbonio) e se necessario, a seguito di prove di carico, mediante alleggerimento e consolidamento all'estradosso.

Per l'ipotizzato ripristino delle volte crollate del corpo A della corte di accesso e necessaria, come attività propedeutica, la ricollocazione delle colonne asportate e la definizione progettuale della facciata crollata prospiciente Via Roma (S.P.19).

Gli impalcati potrebbero essere ripristinati con le caratteristiche attualmente riscontrate.

Dove necessario gli impalcati in legno potrebbero essere coadiuvati da adeguata struttura metallica di rinforzo.

E' un intervento che tenderebbe a riconferire una normale coesione ai componenti edilizi che a seguito di processi di degrado hanno subito una compromissione della microstruttura. Gli interventi di consolidamento utilizzerebbero tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva.

***Coperture*** (vedi documentazione fotografica – cartella “Coperture”)

L'intervento potrebbe consistere nel totale ripristino delle porzioni di copertura mancanti a seguito dei crolli più sopra richiamati e nella manutenzione straordinaria di quelle porzioni ancora esistenti attraverso:

- predisposizione di adeguato ponteggio di facciata;
- rimozione delle macerie e degli elementi, anche strutturali, non più utilizzabili;
- messa in opera di nuova orditura portante;
- ripristino della complanarità degli elementi strutturali sostituito con gli esistenti
- realizzazione di adeguato sistema di isolamento;
- posa di una nuova copertura;
- ripristino degli elementi di lattoneria ( canali di gronda e pluviali)
- installazione di linea vita.

**Resta inteso che ogni eventuale modifica o integrazione dovrà necessariamente essere condivisa e approvata da Codesta Soprintendenza.**

***Allegata Documentazione fotografica***