



Abbate cura di ciò che vi è stato donato · 1456

Studio Fattibilità Tecnico Economica

01. RELAZIONE TECNICA

Relazione Tecnica sugli interventi architettonici di riqualificazione previsti

Intervento di recupero e rifunzionalizzazione di un edificio storico per un nuovo centro di promozione culturale sull'ambiente e sulla ruralità nel borgo di Fallavecchia (Morimondo)





Sommario

Premessa.....	3
1. Inquadramento storico	4
2. Contesto attuale	8
3. Progetto: spazio multifunzionale e area espositiva	10
4. Descrizione interventi.....	11
5. Vincoli Urbanistici e Conclusioni	14



Premessa

Con il suo patrimonio dei beni rurali l'Ospedale Maggiore di Milano, già "Ca' Granda", possessore da più di cinque secoli di poderi nella campagna lombarda (dalla pianura non irrigua da Varese a Lecco a quella irrigua tra l'Adda e il Ticino nelle provincie di Milano, Pavia a Lodi), nutriva con le sue produzioni i malati dell'ospedale stesso: esso costituisce un eccellente esempio di continuità di una "campagna che nutre la città" (in linea con le attuali tematiche di agricoltura urbana), in cui si riconosce una parte della storia lombarda.

Dai possedimenti rurali derivavano per l'ospedale non solo le entrate d'affitto in denaro, ma anche, fino al XVIII secolo, i prodotti della terra necessari al sostentamento dei ricoverati e alle preparazioni farmaceutiche. Al suo interno l'ospedale disponeva di un mulino, di forni per la cottura del pane, di cantine per la conservazione del vino, di prodotti in salamoia, di una macelleria e di numerose dispense, di un'erboristeria e - in certi periodi - di ben due farmacie.

Ancora oggi è possibile ripercorrere la via che seguivano le derrate alimentari e i materiali edili dalla Cascina Fornace a Morimondo, lungo il Naviglio di Bereguardo prima e il Naviglio Grande poi, per giungere alla Cerchia dei Navigli e approdare di fronte alla Cà Granda. E' possibile inoltre entrare all'interno delle cascine e leggerne, attraverso la tipologia degli edifici, le diverse epoche comprendendo così cosa si produceva, quali acque bagnavano i loro campi e come venivano regolate, quali boschi fornivano legname e selvaggina all'Ospedale: lo stretto legame tra campi e cascina hanno formato diverse unità di paesaggio che hanno costruito il paesaggio di Morimondo nel suo complesso. Un paesaggio che si è trasformato nel tempo ma che ha conservato gran parte della sua ossatura, nonché molti elementi materici e relazioni funzionali, sociali, economiche, simboliche, visive.



Abbiate cura di ciò che vi è stato donato - 1456

1. Inquadramento storico

Dal secolo XII il feudo di Fallavecchia-Morimondo era sotto la giurisdizione dell'abbazia cluniacense di Morimondo. Nel 1561 papa Pio IV sopprime l'abbazia e trasferisce all'ospedale i beni della stessa, tra cui Fallavecchia. Nel 1786 accadde per Fallavecchia e Morimondo quello che era successo per Bertonico: essendo infatti cessato il sistema feudale, risultò illegittima la signoria della Ca' Granda, che mantenne comunque la proprietà.



Nel contesto di Fallavecchia, antico insediamento longobardo, si ritrovano oggi tutti gli elementi architettonici che costituiscono l'identità rurale del luogo: gli stalloni, i depositi, le case padronali, le case dei braccianti e la chiesa. Nel 1722 (Catasto Teresiano) i campi coltivati a riso erano molto estesi e il borgo era dotato di una pila per la pulitura del riso.



Abbiate cura di ciò che vi è stato donato - 1456



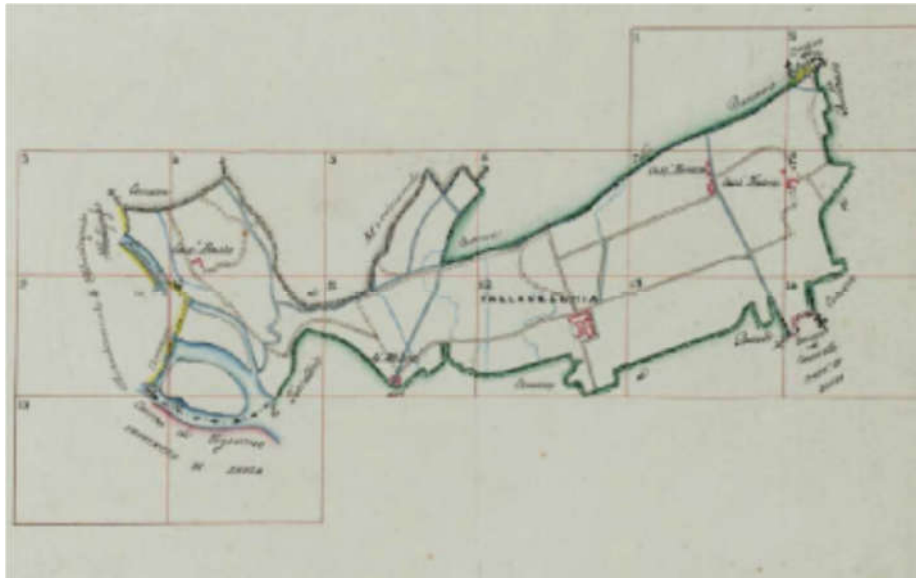
Id: 171739
Segnatura: 3024 -
Numero Mappa: 1
Numero Foglio: 16
Titolo attribuito: MAPPA ORIGINALE DEL COMUNE CENSUARIO DI FALLAVECCHIA
Istituto Conservatore: Archivio di Stato di Milano
Descrizione Esterna
Tipologia: MAPPA
Tipologia Foglio: FOGLIO MAPPA
Tipologia Condizionamento: CARTELLA
Dimensioni (altezza x base): 50x65
Localizzazione
Comune Censuario: FALLAVECCHIA
Codice Comune Censuario: 009008012000
ID Istat: 015150
Comune Attuale: Morimondo
Distretto: PIEVE CORBETTA
Provincia: DUCATO MILANO
Datazione
Anno iniziale Mappa: 1722
Anno finale Mappa: 1722
Descrizione Tecnica
Scala Numerica: 2000
Orientamento: nord
Mediazione Grafica: inchiostro nero, inchiostro colori, acquerello, matita

Tra i depositi si distingue il fabbricato chiamato Arsenale, un edificio a pianta quadrata per lo stoccaggio dei prodotti alimentari che provenivano da diverse cascine del fondo di Fallavecchia, al cui interno era collocato anche un caseificio. In esso veniva lavorato il latte anche di altre possessioni come Basiano, Fornace e Molini oltre a quello di Fallavecchia. Il formaggio prodotto veniva portato all'Ospedale Maggiore attraverso i Navigli.

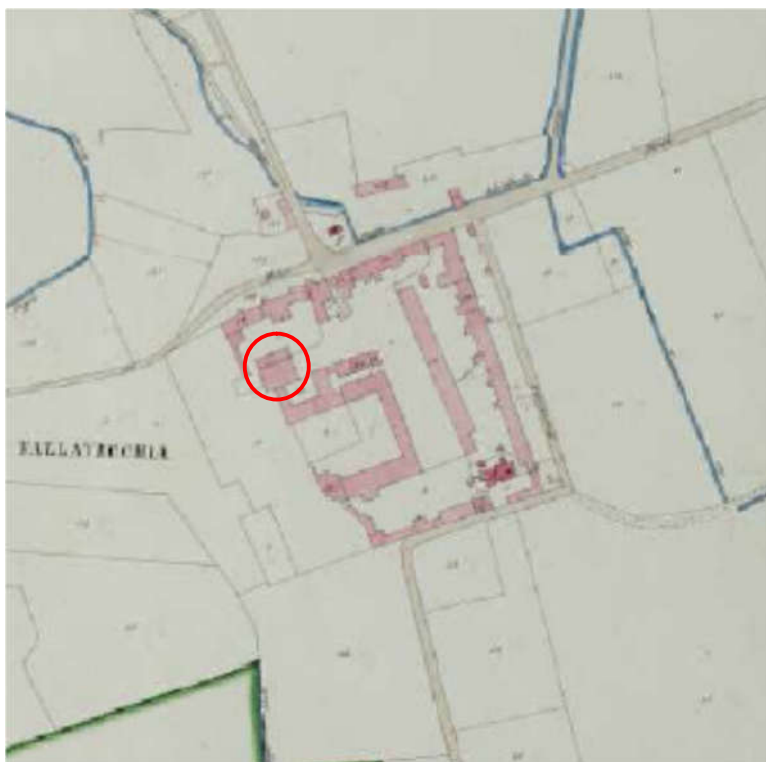


Abbiate cura di ciò che vi è stato donato - 1456

Inquadramento Fallavecchia mappa 1877



Dall'archivio di Stato. Soglie storiche: 1877 e 1902



Id: 218467

Segnatura: 2925 -

Numero Mappa: 1

Numero Foglio: 10

Titolo attribuito: MAPPA ORIGINALE DEL COMUNE
CENSUARIO DI FALLAVECCHIA

Istituto Conservatore: Archivio di Stato di Milano

Descrizione Esterna

Tipologia: MAPPA

Tipologia Foglio: FOGLIO MAPPA

Tipologia Condizionamento: CARTELLA

Dimensioni (altezza x base): 55x70

Localizzazione

Comune Censuario: FALLAVECCHIA

Codice Comune Censuario: 009008012000

ID Istat: 015150

Comune Attuale: Morimondo

Comune Amministrativo: MORIMONDO

Distretto: MANDAMENTO BINASCO

Provincia: PROVINCIA MILANO

Datazione

Anno iniziale Mappa: 1866

Anno finale Mappa: 1887

Descrizione Tecnica

Scala Numerica: 2000

Orientamento: nord

Mediazione Grafica: inchiostro nero, inchiostro colori,
acquerello, matita



Abbiate cura di ciò che vi è stato donato · 1456



Identificazione

Id: 138150

Segnatura: 197 -

Numero Mappa: 1

Numero Foglio: 12

Titolo attribuito: MAPPA ORIGINALE DEL COMUNE CENSUARIO DI FALLAVECCHIA

Istituto Conservatore: Archivio di Stato di Milano

Descrizione Esterna

Tipologia: MAPPA

Tipologia Foglio: FOGLIO MAPPA

Tipologia Condizionamento: CARTELLA

Dimensioni (altezza x base): 55x70

Localizzazione

Comune Censuario: FALLAVECCHIA

Codice Comune Censuario: 009008012000

ID Istat: 015150

Comune Attuale: Morimondo

Comune Amministrativo: MORIMONDO

Distretto: MANDAMENTO BINASCO

Provincia: PROVINCIA MILANO

Datazione

Anno iniziale Mappa: 1897

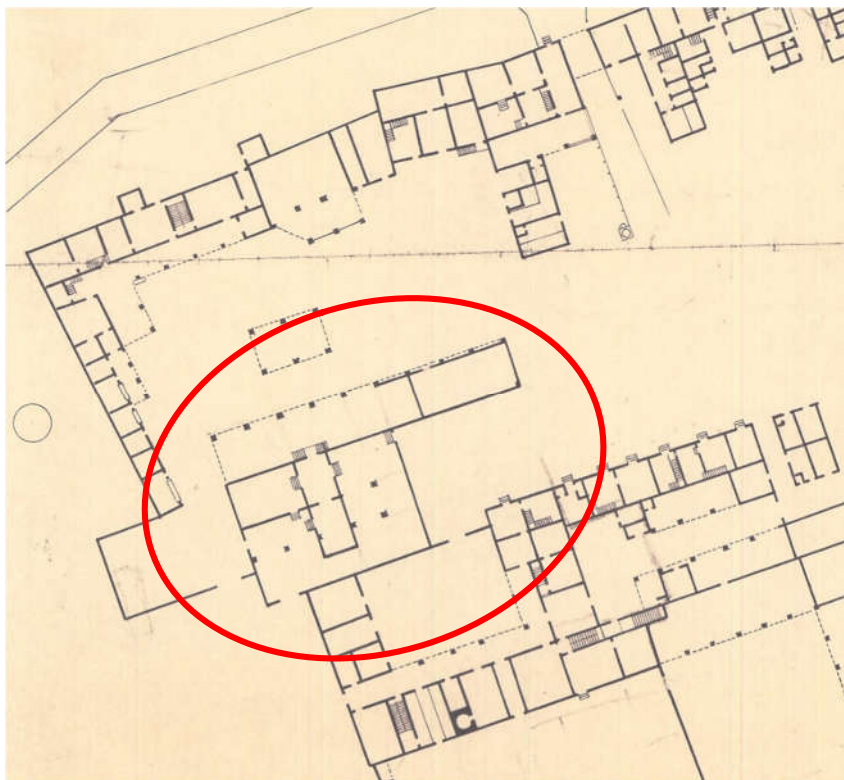
Anno finale Mappa: 1902

Descrizione Tecnica

Scala Numerica: 2000

Orientamento: nord

Mediazione Grafica: inchiostro nero, inchiostro



Planimetria-rilievo del 1932



2. Contesto attuale

Negli ultimi dieci anni i locali del magazzino sono sfitti e vengono utilizzati dalla proprietà per stoccare i materiali edili di utilizzo/scarto per i lavori di manutenzione sugli edifici.

Fino al 2008 e per circa 20 anni l'edificio è stato affittato ed utilizzato come officina/deposito da un artigiano fabbro, dedito anche all'attività di ritiro e stoccaggio di materiali vari di scarto. L'area di stoccaggio più utilizzata è stata quella esterna e, in seguito ad un grave incendio accaduto nel 2011, è stata definitivamente sgomberata.

Il valore storico e architettonico dell'edificio, il contesto nel quale è inserito e l'opportunità che vede in questo momento l'interesse dell'attività della Fondazione Patrimonio Ca' Granda, come ente gestore del patrimonio storico dell'Ospedale, impegnata in azioni e progetti che permettano la scoperta di luoghi e pratiche rurali dimenticati ma sempre vivi e ricchi di interesse, sono tutti gli elementi che hanno generato il progetto di riqualificazione che viene presentato.

A supporto delle pratiche già avviate di Agricoltura Sostenibile, di Agricoltura Tecnologica e di promozione degli Itinerari Turistici tra cascine e territori dell'Ospedale, si è resa evidente la necessità di utilizzare alcuni locali per l'incontro con gli agricoltori e i fruitori coinvolti nei progetti.

L'edificio ex Arsenale è stato individuato in seguito a svariate valutazioni: il fatto che sia nelle disponibilità della Proprietà in quanto sfitto e che sia collocato nel contesto dell'antico borgo di Fallavecchia ma in una posizione più periferica e con affaccio sulla vallata.



Abbiate cura di ciò che vi è stato donato - 1456



Vista dell'edificio dalla piazza principale, lato est



Viste dell'edificio dal lato nord e dal retro-ovest.



Viste sulla vallata

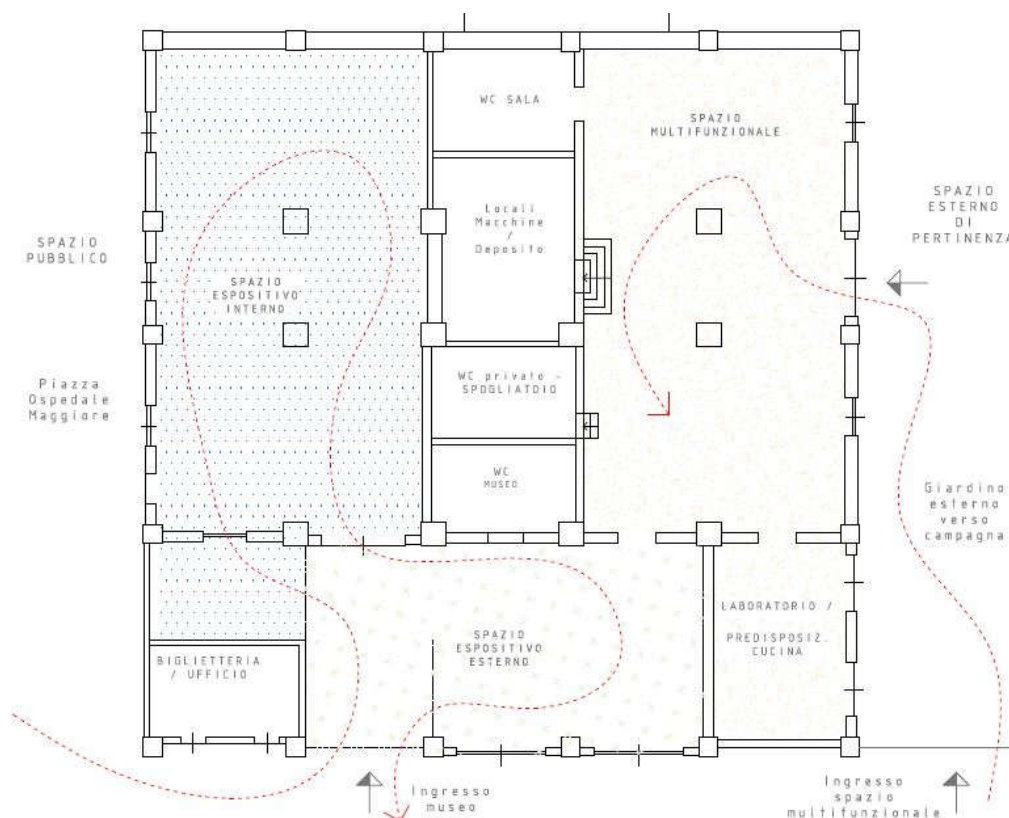


3. Progetto: spazio multifunzionale e area espositiva

Il progetto si propone quindi di riqualificare i locali interni per ricavarne:

- uno spazio multifunzionale dove poter incontrare gli agricoltori coinvolti nei progetti e dove poter organizzare i momenti di formazione e informazione con i vari soggetti coinvolti;
- un'area espositiva dove verranno collocati in forma permanente gli antichi attrezzi agricoli e i monili che testimoniano usanze e valori delle realtà rurali del passato.

L'ipotesi di progetto prevede che le due destinazioni avranno ingressi dedicati; inoltre l'area destinata alla formazione e agli incontri avrà l'affaccio sulla vallata e godrà dell'utilizzo del giardino. La collocazione dello spazio espositivo è pensata più in relazione alla piazza Ospedale Maggiore riconoscibile per sua natura come luogo di arrivo, incontro e stazionamento. Anche lo spazio espositivo potrà godere di un'area esterna, ma coperta, ossia il portico di accesso. Sempre nel portico si prevede la realizzazione di un locale con la predisposizione per l'installazione di attrezzature per la cucina/laboratorio per preparazioni alimentari.



Schema planimetrico dei percorsi di accesso



4. Descrizione interventi

Alla luce dell'ipotesi di progetto sopra illustrata, si riporta sommariamente la descrizione dei lavori necessari alla realizzazione.

I lavori più importanti sono: la realizzazione del vespaio e il consolidamento della soletta del solaio del sottotetto.

Per una migliore salubrità dei locali e per rendere maggiormente funzionali gli impianti di climatizzazione che verranno realizzati ex novo, sarà necessaria la realizzazione di un vespaio areato dal momento che, l'edificio ne è privo, e che all'interno del magazzino i pavimenti sono in battuto di cemento, senza un evidente vincolo di mantenimento di elementi di pregio, ciò ci porta ad ipotizzare l'utilizzo di pavimentazioni in gres fine porcellanato come finitura.

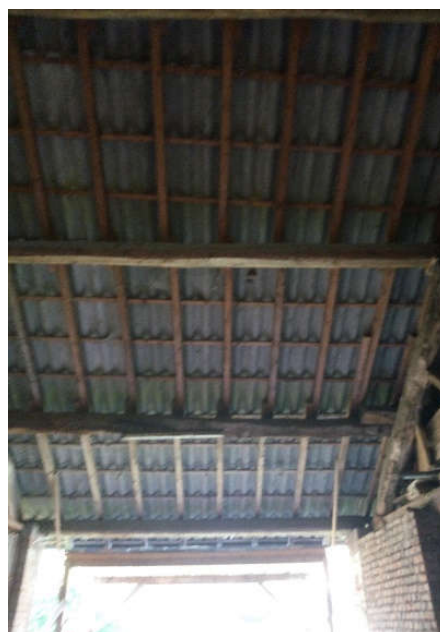
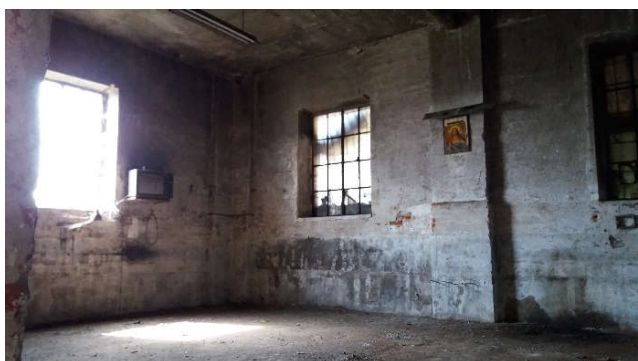
Per quanto riguarda la soletta del sottotetto, quella esistente è in travi di ferro e tavelle e presenta, oltre a scrostamenti della tinteggiatura, anche la rottura di alcune tavelle. L'intervento prevede un consolidamento che contenga e prevenga lo sfondellamento delle tavelle a cui seguirà la posa di un controsoffitto rispondente alla normativa antincendio, in maniera tale da compartimentare, rispetto al pericolo di incendio, la zona a piano terra da quella sottotetto inutilizzata.

I restanti lavori sono legati più nel concreto al recupero, alla riqualificazione e alla redistribuzione degli spazi e riguardano la demolizione di tavolati, la realizzazione degli impianti elettrici, termici, idraulici e dei nuovi blocchi bagni, oltre ai collegamenti alle reti dei servizi (luce, acqua, gas e fognatura), a cui seguono gli interventi di riparazione delle murature e degli intonaci interni ed esterni, la realizzazione di nuovi tavolati, tinteggiature e le finiture ed infine la sostituzione dei serramenti.



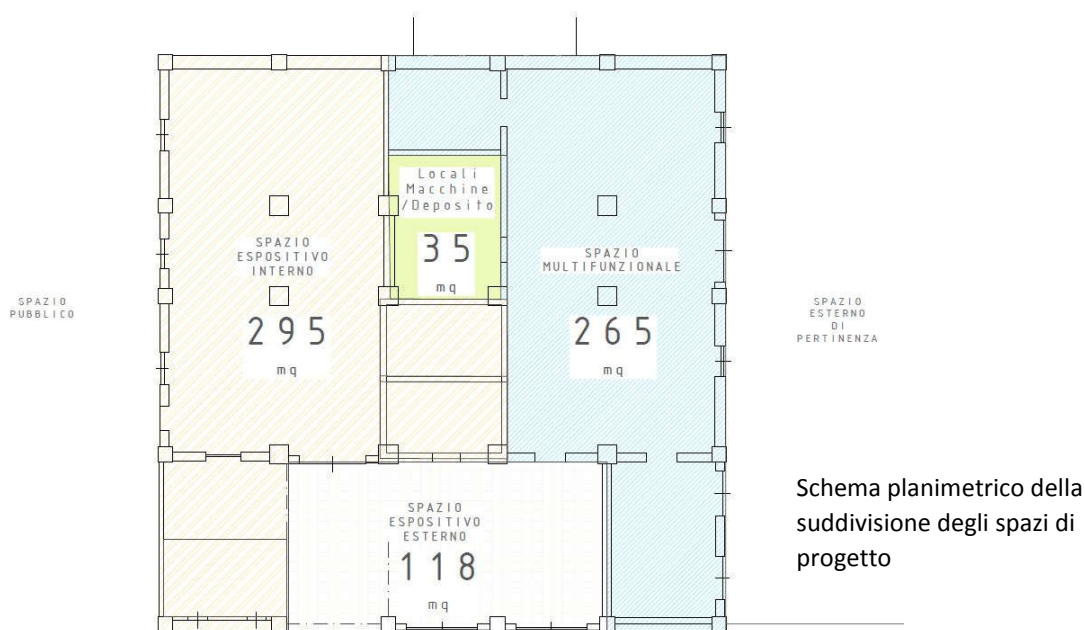
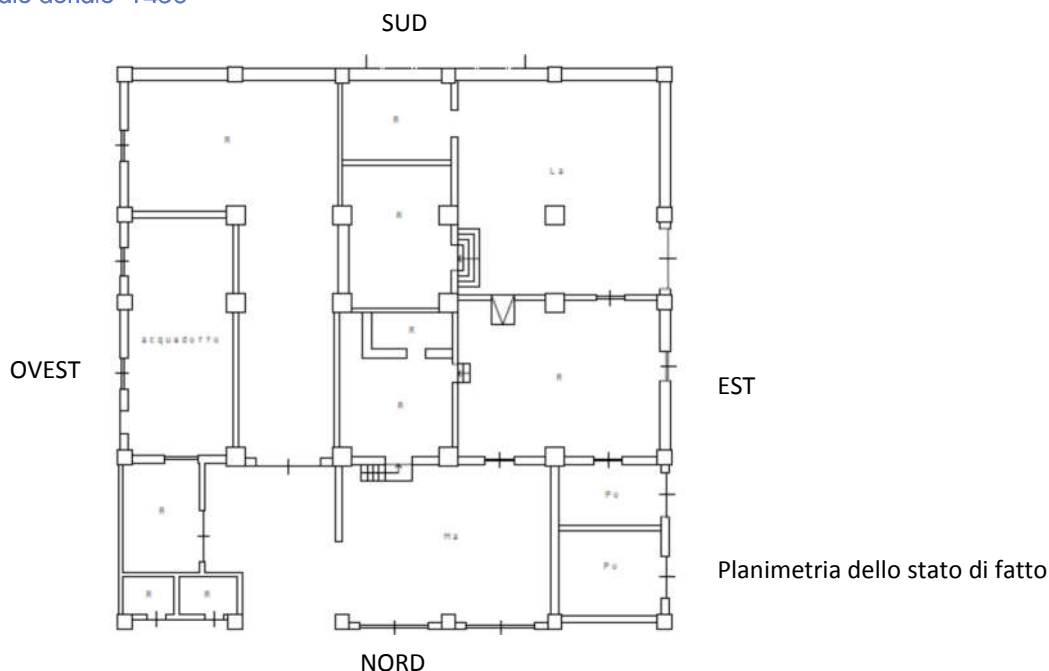
Abbate cura di ciò che vi è stato donato - 1456

Viste interne





Abbiate cura di ciò che vi è stato donato - 1456



Nella planimetria dello stato di fatto si può notare, la totale assenza di servizi e la composizione dell'edificio con locali finalizzati a stoccaggio e lavorazione. La struttura in pilastri permette tuttavia un riadattamento più plastico degli ambienti tenendo presenti due elementi meno flessibili: la forma quadrata e la presenza di quote di calpestio differenti. Si è dunque individuata una fascia centrale destinata ai servizi e agli impianti e le due aree laterali destinate l'una allo spazio multifunzionale e l'altra allo spazio espositivo, entrambe con prolungamento in facciata. Il prospetto con portico, lato nord, torna a riappropriarsi della propria natura e se si osserva la planimetria del 1932 si nota come in origine il lato nord fosse completamente porticato.



5. Vincoli Urbanistici e Conclusioni

Tali presupposti dovrebbero incontrare, per lo meno dal punto di vista teorico, i modelli di conservazione dei beni architettonici e paesaggistici cui fa riferimento la soprintendenza, dal momento che l'involucro verrà mantenuto tal e quale e, pur intervenendo sugli interni con evidenti modifiche degli spazi, non si eliminano finiture interne di pregio o di particolare connotazione storico-artistica; si dota bensì l'edificio degli impianti e servizi che lo rendono nuovamente funzionale.

Considerando infine l'ambito di intervento rispetto ai vincoli urbanistici l'area è compresa nel Parco del Ticino nella fascia delle zone G2, pianura irrigua a preminente vocazione agricola, e dal PGT, è identificata come Zona di Iniziativa Comunale Orientata.

La relazione del Piano delle Regole riporta quanto segue sul nucleo di Fallavecchia:

“La frazione che conserva nel toponimo il riferimento alle origini Longobarde (Fara Vetula) riveste particolare importanza per le forti potenzialità di valorizzazione ambientale che la contraddistinguono.

L'abitato del centro storico possiede infatti una capacità di forte suggestione in virtù della propria conformazione morfologica a grande recinto che immediatamente rimanda alla probabile origine di struttura fortificata.

Dalla porta di accesso, posta sul lato nord del perimetro, si presenta un'immagine di grande impatto visivo sulle strutture, di prevalente origine agricola, che ne compongono il costruito.

La percezione è amplificata da un recente intervento di riqualificazione delle superfici pavimentate ad acciottolato che conferisce all'insieme un generale carattere di decoro.

Tale contesto presenta al contempo diversi elementi di criticità legati principalmente allo stato di cattiva conservazione di molti edifici che in alcuni casi risultano essere in condizioni di abbandono. Proprio la presenza di numerose strutture dismesse suggerisce la necessità di individuare una disciplina di intervento in grado di favorire, o quantomeno non ostacolare, possibili domande di riqualificazione.

L'obiettivo cui finalizzare una sostenibile politica di recupero è, una volta ancora, la valorizzazione dei caratteri ambientali presenti.

Tale prospettiva si ritiene debba essere realisticamente connessa alla capacità di immaginare una serie di possibili funzioni compatibili legate alla matrice agricola di gran parte delle strutture esistenti.”