

CASTELLUM - Rivista dell'Istituto Italiano dei Castelli  
Roma Castel Sant'Angelo -  
Direttore Responsabile Prof. Arch. Mario Roggero

**LAVORI DI VALORIZZAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE del Polo vitivinicolo sito in Riccagioia in Torrazza di Coste di Montebello della Battaglia (PV)**

L'opera oggetto della progettazione è inserita:

- nel "Programma per la valorizzazione del patrimonio immobiliare" (Provaipi) approvato in data 29 gennaio 2004 con la deliberazione n. 246 del Consiglio di Amministrazione dell'ERSAF;
- nel "Piano Attuativo" del suddetto programma, approvato in data 9 settembre 2004

con la deliberazione n. 297 del Consiglio di Amministrazione dell'ERSAF, rettificata

con delibera n. 325 del 25 novembre 2004, ed integrato con delibera n. 303 del 30 settembre 2004.

**LO STATO DI FATTO**

**Aspetti territoriali – Il sito**

L'azienda sperimentale Riccagioia, sita in parte nel comune di Torrazza Coste e in parte nel comune di Montebello della Battaglia, entrambi in provincia di Pavia, è collocata nel cuore del comprensorio viticolo collinare dell'Oltrepo Pavese e occupa una superficie di 55 ettari. Attualmente la superficie produttiva è impegnata in parte a vigneto convenzionale, in parte a seminativo e prato e in parte a vigneto e frutteto per la conservazione della biodiversità viticole e frutticole.

Presso l'azienda, attualmente sede dell'ERSAF (Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste), si attuano, proseguendo attività già in corso negli anni precedenti, selezioni clonali dal punto di vista sanitario e vegetale, di vitigni porta innesti ed europei e prove di difesa con prodotti antiparassitari di nuova formulazione.

L'attività svolta nel settore delle viticoltura dall'Ente, in stretta collaborazione con la Facoltà di Agraria dell'Università di Milano, è stata ufficialmente riconosciuta dal Consiglio Regionale della Lombardia.

Si tratta di un'area situata nell'Oltrepo Pavese, territorio della provincia di Pavia posto a meridione del corso del Po, che comprende zone montane, collinari e di pianura.

**Il complesso edilizio di Riccagioia**

Il complesso di Riccagioia sorse in epoca rinascimentale come dimora dei Ghisleri, come ne fanno fede alcuni stemmi blasonati e un arco cinquecentesco tuttora ben conservato. Come risulterebbe da alcune fonti, Michele Ghisleri, nato a Bosco Marengo nel 1504 ed eletto Papa nel 1566 con il nome di Pio V, soggiornò sicuramente presso gli zii di Riccagioia, specialmente quando era studente presso i P.P. Domenicani di Voghera. Quando nel 1712 fu canonizzato, S. Pio V fu scelto dai torrazzesi come compatrono della Parrocchia, anche perchè durante i soggiorni a Riccagioia, il Santo soleva soffermarsi in preghiera presso l'antico Oratorio di



Ingresso corte padronale

S. Giuseppe, che si trovava sull'area dell'attuale Municipio.

Sotto il profilo insediativo e tipologico, come la maggior parte delle cascine lombarde a corte chiusa il cui impianto conserva sostanzialmente il medesimo schema distributivo, quella di Riccagioia è organizzata intorno ad un grande spazio centrale che vede contrapposte due corti distinte e fisicamente separate, seppur collegate tra loro da un imponente portale con cancello: quella padronale, sulla quale si affacciano gli edifici originariamente abitati dal proprietario del fondo e spesso dal fattore e oggi adibita a sede dell'università ed uffici

**TITOLO OPERA:**

Lavori di valorizzazione e rifunionalizzazione dell'azienda agroforestale di Carpaneta in Gazzo di Bigarello (MN) e del polo vitivinicolo di Riccagioia in Torrazza di Coste e Montebello (PV).

**COMMITTENTE:**

Infrastrutture Lombarde S.p.A.

**UBICAZIONE:**

Carpaneta in Gazzo di Bigarello (MN)  
Torrazza di Coste e Montebello (PV).

**DESTINAZIONE D'USO:**

Polo Universitario -Attività didattico - sperimentali

**LIVELLO DI PROGETTAZIONE:**

Progetto esecutivo

**IMPORTO GLOBALE:**

€ 12.437.470,00

**CATEGORIE:**

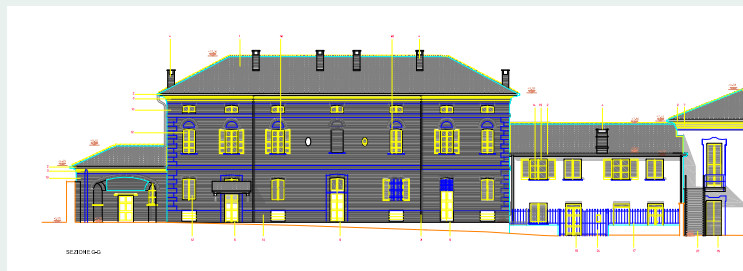
Ib)	€	949.537,55
Ic)	€	371.421,37
Id)	€	4.319.670,62
Ig)	€	2.496.700,37
IIla)	€	266.541,46
IIlb)	€	2.101.372,88
IIlc)	€	1.857.225,85
IVc)	€	75.000,00

**PERIODO DI ESECUZIONE:**

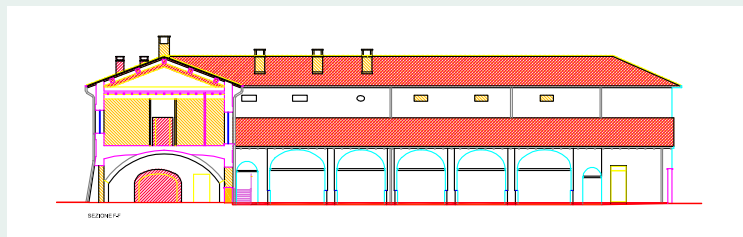
2007



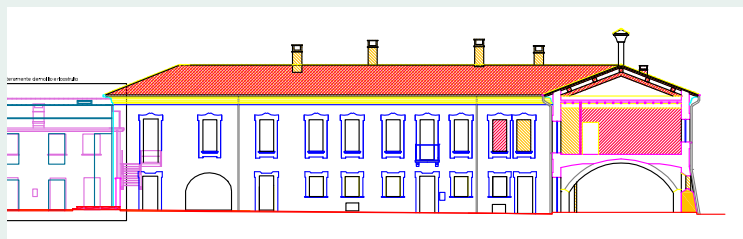
Planimetria con individuazione dei principali interventi



Prospetto NORD sulla corte rurale



Prospetto SUD sulla corte padronale



Prospetto NORD sulla corte padronale

dell'Ersaf, e quella rurale sulla quale si affacciano i fabbricati agricoli, in origine adibiti a ricovero degli animali e ad immagazzinamento del fieno, magazzini e officine, casa dei contadini e dei salariati.

Tale conformazione così come ci si presenta oggi, è in realtà il risultato di addizioni progressive succedutesi nel tempo. Solo in epoca relativamente recente (XX secolo), alla corte padronale si sono aggiunti fabbricati per lo più a carattere rurale: in particolare la casa colonica (edificio B e annesso fabbricato A) risalente ai primi anni del '900, la casa del custode, la stalla e il fienile (edifici E, E' ed F) risalenti agli anni '40 del secolo scorso, ed infine la casella (edificio G) risalente agli anni '60. Questi fabbricati costituiscono di fatto la corte rurale che si "giustappone" a quella padronale. Solo in epoca molto recente, alla fine degli anni '70, viene infine aggiunto l'ultimo corpo di fabbrica tra gli edifici D e B, l'edificio C.

## IL PROGETTO

Criteri della progettazione architettonica

Il progetto di valorizzazione e rifunzionalizzazione del polo vitivinicolo di Riccagioia, è stato predisposto sulla base di analisi, indagini e rilievi condotti sui fabbricati oggetto di intervento, nonché sulla base delle successive esigenze emerse da approfondimenti condotti nel corso della progettazione esecutiva con il supporto della Committenza, approfondimenti che hanno determinato nuovi input progettuali, e che portano, relativamente alla configurazione morfologica, spaziale e funzionale del complesso di Riccagioia. Aspetti morfologici e tipologici  
Come accennato, pur non avendo (o avendolo ormai perduto) i singoli edifici in sé, uno specifico valore storico-architettonico, assume tuttavia particolare rilevanza il carattere insediativo che possiede, nel suo insieme, l'intero organismo edilizio, sia per quanto riguarda l'organizzazione spaziale di quest'ultimo nel contesto aziendale (ma anche quella dei fabbricati all'interno delle corti), sia per quanto riguarda il carattere tipologico e compositivo dei singoli corpi di fabbrica, tuttora pienamente leggibile e meritevole di salvaguardia. Rilevanza, quindi, che appare evidente in un'ottica di tutela dell'insieme ambientale di cui la cascina è parte.

Sotto il profilo metodologico, il lavoro progettuale si è basato sulla convinzione che l'intervento di valorizzazione debba necessariamente considerare il recupero della corte nel suo insieme, nel rapporto funzionale e spaziale tra le due parti di cui si compone, quella padronale e quella agricola.

Pur non essendoci sul complesso edilizio un vincolo esplicito (decreto) di tutela del patrimonio storico-architettonico, ma solo un vincolo "ope legis" ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. "Codice Urbani"), il progetto, così come concertato con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio alla quale il progetto

Prospetto NORD sulla corte rurale



è stato sottoposto, prevede il restauro e il risanamento conservativo degli edifici prospettanti sulla corte padronale e della casa colonica (edifici B), e la ricostruzione edilizia degli edifici rurali (edifici E-E'-F e G) e del corpo di fabbrica realizzato negli anni '70 (edificio C) poiché, oltre ad essere questi ultimi i fabbricati meno significativi sotto il profilo architettonico, si è manifestata con maggior chiarezza la incompatibilità delle strutture murarie esistenti con adeguate condizioni di sicurezza sia per lo stato attuale che in relazione ai nuovi assetti distributivi funzionali di progetto. Questa analisi, nonché il confronto con l'inquadramento progettuale storico-architettonico, ha portato alla soluzione progettuale

di procedere alla loro demolizione e successiva ricostruzione con tecniche e soluzioni strutturali compatibili con le destinazioni di progetto ed il contesto geologico esistente.

Mentre l'intervento di restauro e risanamento conservativo è volto principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi, l'intervento di ricostruzione, per altro verso, tende al recupero dei caratteri morfologici e costruttivi degli edifici rurali attraverso una loro rivisitazione in chiave contemporanea, intervento volto più in generale alla riproposizione, più che alla conservazione letterale del tessuto originale, del tema della corte. L'impossibilità di un ripristino delle preesistenze che non ne alterasse definitivamente il carattere, oltre che funzionalmente non praticabile ed eccessivamente costoso, ha in un certo senso legittimato la scelta progettuale fatta, nella convinzione che la demolizione non rimuove la memoria della corte preesistente.

#### ***Gli edifici della corte padronale***

Per quanto riguarda gli edifici della corte padronale destinati all'università è stato previsto un intervento di "ripulitura" delle facciate da ogni elemento incongruo e di superfetazione, quali la scala esterna in metallo o gli impianti (condizionatori e tubazioni) e i corpi illuminanti applicati direttamente alle pareti esterne che le deturpano oltre al completo rifacimento degli infissi, delle finestre ed il sistema di oscuramento, riproponendo, per forma, materiale e dimensione, le originali tipologie. Particolare attenzione è stata posta alla riqualificazione dell'involucro murario degradato, al fine di migliorarne la resistenza agli agenti esterni e la tenuta complessiva. A tal proposito è stato previsto il consolidamento o, dove necessario, la sostituzione degli intonaci (che rappresentano la maggior parte del rivestimento delle facciate) al fine di aumentarne le proprietà di resistenza, senza annullarne tuttavia le capacità di traspirazione. Inoltre lo scopo di eliminare il fenomeno, diffuso in tutto il complesso, dell'umidità da risalita, è stato previsto di intervenire attraverso una rete drenante perimetrale generalizzata.

E' stato previsto altresì il rifacimento delle coperture, sia per quanto riguarda le parti strutturali, sia per quanto riguarda il manto, riproposto nei materiali originali attraverso il recupero degli elementi in laterizio accuratamente smontati ed accatastati per il loro successivo riutilizzo.

Gli interni, ristrutturati una ventina di anni fa, risultano oggi inadeguati non solo alle nuove esigenze di utilizzo sotto il profilo funzionale degli spazi, ma anche rispetto al mutato quadro tecnico-normativo sotto il profilo fruitivo, impiantistico e strutturale. Inoltre, eccetto alcuni ambienti al piano terra dei fabbricati L e D che ancora presentano caratteri tipologici originari (le volte a botte in mattoni), i restanti ambienti hanno completamente perduto i caratteri originari. In particolare alcuni interventi condotti in modo non unitario o in base all'esigenza del momento, come il rifacimento degli impianti o il rifacimento integrale di alcuni ambienti, hanno determinato, anche per le soluzioni adottate (quali tubazioni di impianti lasciati a vista) e per i materiali utilizzati (le finiture sono quasi ovunque di basso livello), una generale mancanza di qualità sia sotto il profilo estetico, che della fruibilità e funzionalità dell'edificio nel suo complesso (la presenza, ad esempio, di numerose barriere architettoniche).

Nell'ambito della rifunionalizzazione dell'int-



Prospetto SUD -Corpo B



Corte padronale

Per quanto riguarda gli edifici della corte rurale, si è proceduto alla loro sostituzione, ad eccezione dei fabbricati A e B che si presentano in condizioni migliori sotto il profilo strutturale e della conservazione dei caratteri architettonici.

Sui fabbricati con attuale destinazione a servizio agricolo (edifici E, F e G) si è proposta la realizzazione di corpi di fabbrica che riprendono, per tipologia, sagoma e sedime, i fabbricati preesistenti e le facciate nelle loro componenti morfologiche e costruttive salienti; le pilastrature dei finili così riproposte costituiranno il “guscio”, la memoria storica, al cui interno, una volta “svuotati” i volumi dalle partizioni non più funzionali da un punto di vista strutturale e distributivo, saranno realizzati gli spazi a pianta libera idonei ad ospitare i laboratori. Si cercherà di consentire una doppia lettura dell'edificio: quella tradizionale, attraverso la riproposizione di materiali e forme della tradizione rurale appunto, e quella contemporanea e funzionale, percepita attraverso le grandi aperture delle facciate lignee tra le pilastrature. L'utilizzo, tra una pilastratura e l'altra, di pannelli lignei pieni e a frangisole (di colore scuro per contrastare con il mattone dei pilastri), avranno anche la funzione di proteggere dall'eccessivo irraggiamento solare le pareti vetrate rivolte a sud, così da garantire anche un'adeguata ventilazione. L'interno sarà realizzato avendo particolare cura della flessibilità d'uso e dell'attrezzabilità degli ambienti.

L'edificio E, attualmente abitazione del custode, è stato sostituito con un edificio in muratura, finito a intonaco e tinteggiato con tinta chiara. Costituirà, con le sue facciate essenziali e le finestre regolari che riprendono, per proporzioni, quelle della facciata principale di ingresso all'Università, l'ingresso principale ai laboratori e agli uffici di Ersaf, e delimiterà spazialmente l'area di accesso all'intero complesso di Riccagioia. Sulla sua facciata principale, inoltre, un'apertura a tutta altezza consente di vedere la “scatola di legno e vetro” al cui interno si trovano gli uffici e i laboratori.

Per quanto riguarda la casa colonica all'interno della corte rurale (edificio B e annesso A), si è intervenuti attraverso il suo consolidamento, il restauro e risanamento conservativo eliminando gli elementi incongrui (come ad esempio la serra addossata al loggiato sul lato sud dell'edificio), in quanto fabbricato di maggiore interesse sotto il profilo architettonico. Questo edificio, per le caratteristiche suddette, ben si è prestatto ad essere destinato a uffici, sale riunioni, sale di ricevimento e a spazi di rappresentanza. Le altezze libere del sottotetto, inoltre, consentono un possibile eventuale utilizzo futuro in caso di necessità di ampliare gli spazi ad uso ufficio.

Il fabbricato A, infine, per la sua contiguità alla casa colonica ben si presta, attraverso la realizzazione di un piano interrato, a ospitare l'accesso alle cantine al cui interno, una volta recuperate, sarà realizzata la banca (o caveau) del vino.

Per quanto riguarda la corte, avendo perso la propria funzione originaria di spazio di lavoro all'aperto e fulcro di tutte le attività dell'azienda, se ne prevede la sistemazione a verde attraverso un disegno geometrico degli spazi delimitati da percorsi in calcestruzzo e cemento bianco liscio, e riproponendo la geometria e le dimensioni della vecchia aia con una pavimentazione in legno trattato, recuperando e reinterpretando lo spazio originariamente utilizzato per essiccare i prodotti del podere.

### ***I Parcheggi***

L'area esterna al complesso di Riccagioia, a nord di quest'ultima, al termine del grande viale alberata di accesso, sarà destinata a parcheggio. Il progetto prevede la realizzazione di 80 posti auto.

### ***Gli Impianti***

La progettazione impiantistica ha riguardato nello specifico gli impianti elettrici, termici, speciali, idrici e fognari.

ro complesso universitario, il progetto ha previsto la ristrutturazione completa degli ambienti interni nell'ottica di una riqualificazione non solo estetica, attraverso l'utilizzo differenziato e mirato di finiture di diverso livello qualitativo, ma anche, e soprattutto, prestazionale, in termini di accessibilità, fruibilità, flessibilità, attrezzabilità, manutenibilità e, non ultimo, di ottimizzazione delle condizioni climatiche. Sarà inoltre riqualificata la corte padronale attraverso la sua ripavimentazione in piastrelle di cotto, e l'inserimento di un sistema di illuminazione meno invasivo che valorizzi la percezione dei fabbricati da un lato e consenta una migliore fruibilità dei percorsi esterni dall'altro.

### ***Gli edifici della corte rurale***