



STUDIO DI FATTIBILITA'

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

NUOVA ATTIVITA' "CENTRO DI FORMAZIONE PERMANENTE SPECIALIZZATO IN CYBERSECURITY", RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE E RECUPERO DI UNA PORZIONE DEL PARCO.

Edificio sito in Lecco, Via allo Zucco, n. 6

Fg. 4 Mapp. 129

RELAZIONE STORICO - ARTISTICA

COMMITTENTE

ALLEATECH S.r.l.

Corso Promessi Sposi 72,
23900, Lecco (LC)

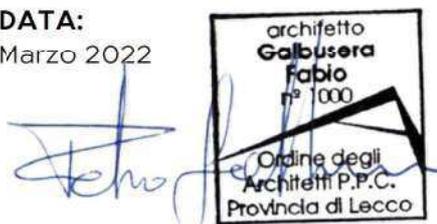
COLLABORATORE ARCH. MATTIA BERI
Via Don G. Pozzi, 17
23900 Lecco (LC)

PROGETTISTA

ARCH. FABIO GALBUSERA

Via Mons. G. Parmigiani 32, 23868 Valmadrera (LC)
T. 0341 583024 | M. 388 9424515

DATA:
Marzo 2022



B

43_21

RELAZIONE STORICO - ARTISTICA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Proposta di collaborazione ai sensi dell'art. 8 co. 3 del Regolamento per la collaborazione tra i cittadini attivi e l'Amministrazione, approvata dal Consiglio Comunale il 9 maggio 2016.

Edificio denominato "Villa Guzzi" situato in Lecco (LC), via allo Zucco 6.

C.U. Fg. 4 Mapp. 129

OGGETTO – NUOVA ATTIVITA' "CENTRO DI FORMAZIONE PERMANENTE SPECIALIZZATO IN CYBERSECURITY", RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE E RECUPERO DI UNA PORZIONE DEL PARCO.

LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO

VILLA GUZZI

UBICAZIONE

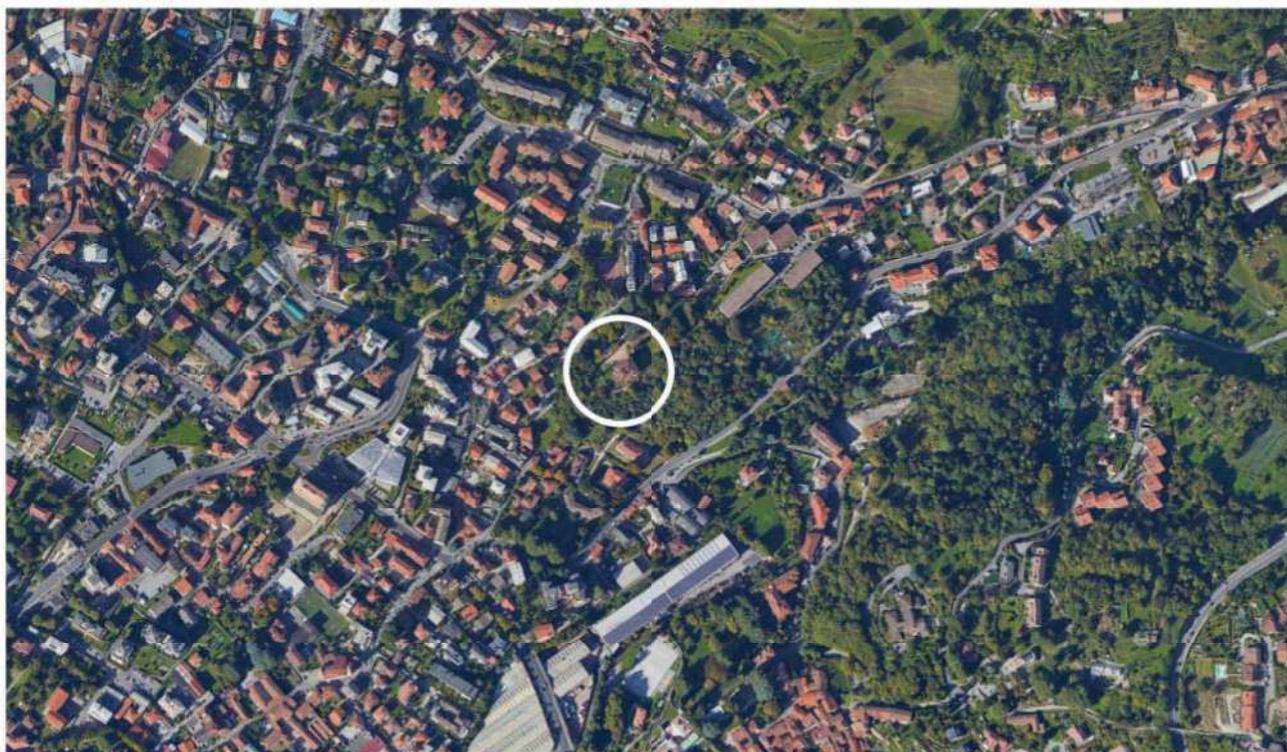


Figura 1 – 2022, Immagine satellitare

Il complesso immobiliare di Villa Guzzi, in totale, è composto da un terreno di circa 26'000 metri quadrati.

I fabbricati sono costituiti da una villa padronale che copre una superficie di circa 360 metri quadrati e da una dependance di circa 130 metri quadrati¹.

L'edificio di Villa Guzzi si trova a Lecco, nel rione di Olate in Via allo Zucco 6, all'interno di un parco facente parte della proprietà stessa.

Il terreno su cui sorgono la villa e l'annesso parco sono delimitati a nord-ovest da Via allo Zucco (che prende il suo nome dallo "Zucco", piccolo promontorio su cui è posta), la quale, salendo, diventa Via Luera; a sud-est il lotto confina invece con Via Galileo Galilei, la quale prosegue verso il rione lecchese di Bonacina. A sud, in corrispondenza di Via Volone, e a nord-est la proprietà confina con terreni ed edifici privati, prevalentemente di natura residenziale.

¹ <https://www.comune.lecco.it/index.php/area-stampa/comunicati-stampa/6101-manifestazione-di-interesse-per-la-valorizzazione-di-villa-guzzi> [data di ultima consultazione 16/03/2022]

ANALISI DEL CONTESTO

OLATE

DA COMUNE A RIONE

Il rione di Olate si trova all'interno del comune di Lecco, nella parte nord-orientale.

Esso comprende l'area delimitata a nord-ovest da corso Matteotti e include via Villette, via allo Zucco, via Bellavista e via Griso. Fanno inoltre parte dello stesso rione il tratto più basso di via Luera e via Galileo Galilei. Il rione si estende poi fino al torrente Caldone e alla via Ugo Foscolo e a sud-ovest fino a poco prima di via Solferino, la quale appartiene al rione Castello.

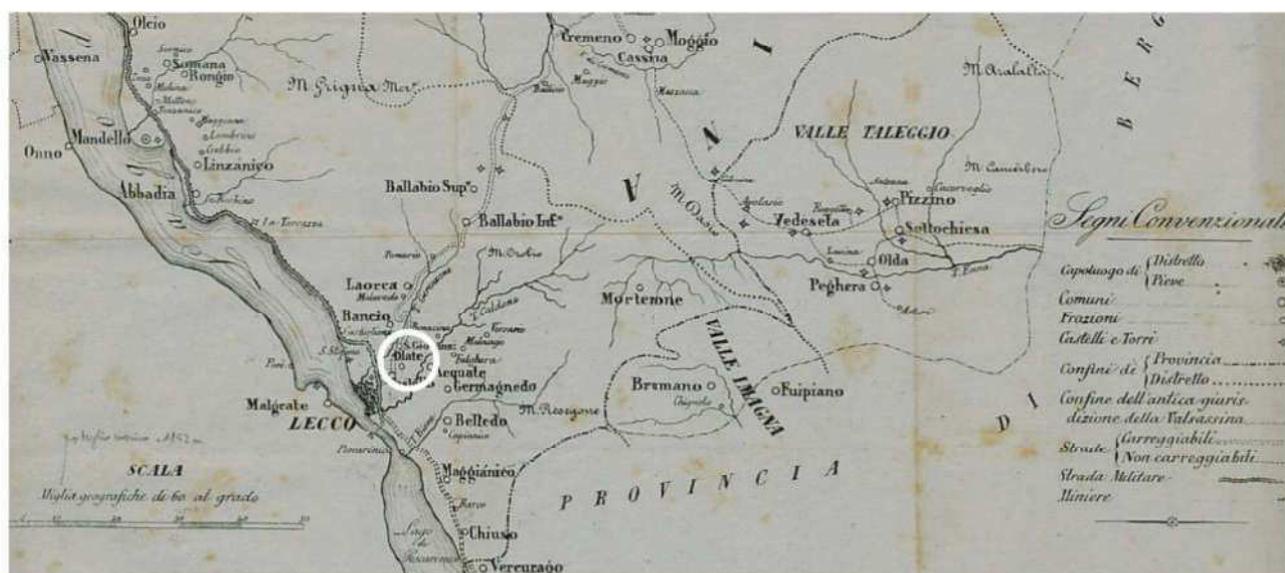


Figura 2 – 1847, Carta topografica della Valsassina e delle terre limitrofe: Ossia dei distretti di Introbio, Lecco e Bellano e delle Valli Averara e Taleggio per le Notizie Storiche scritte dall'Ing. G. Arrigoni compilata dal medesimo e dedicata all'illustre amico Giovanni nobile Manzi

Probabilmente risalente al XV secolo, periodo in cui venne edificata la chiesa allora dedicata ai santi Vitale e Valeria, e inizialmente appartenete alla comunità della Pieve di Lecco, Olate (allora conosciuto con l'antico toponimo di Volate) compare nel "Sommarione del perticato del 1558 della comunità di Lecco con sua giurisdizione fatto comune per comune"².

Secondo poi quanto riportato nelle risposte ai 45 quesiti della real giunta del censimento nel 1751, Olate con Bonacina era uno dei venti comuni "fra loro separati per ragione di quota", che costituivano la comunità generale di Lecco, allora infeudata al conte Marcello Airnoldi e sotto un solo giudice (podestà) feudale residente a Lecco.

I confini tra i diversi comuni erano "confusi per non essere mai stati divisi li terreni" e rimaneva separato soltanto l'estimo; tutti i venti comuni, e quindi anche quello di Olate, avevano il loro consiglio particolare, un sindaco un console e dei deputati, risultando così autonomi a tutti gli effetti³.

² Estimo di Carlo V, Ducato di Milano

³ <https://www.lombardiabeniculturali.it/istituzioni/schede/5000537/?view=toponimi&hid=5000240> [data di ultima consultazione 16/03/2022]

OLATE, LUOGO MANZONIANO

Olate viene da sempre identificato dalla tradizione come paese originario di Renzo e Lucia, protagonisti del romanzo "I Promessi Sposi" scritto da Alessandro Manzoni e principalmente ambientato nel territorio lecchese.

In particolare, la chiesa, nella tradizione dei Luoghi Manzoniani, è identificata con la parrocchia di Don Abbondio in cui si sposarono Renzo e Lucia. Inizialmente essa fu dedicata al Santo Martire Vitale, cui venne associata successivamente anche la Santa Martire Valeria.

Costruita fra il Quattrocento e il 1765, divenne parrocchia nel 1614 e un secolo e mezzo più tardi, nel 1767. Nella prima metà del '900, nel corso di alcuni interventi di ripristino e ampliamento venne posta sull'ossario dei morti della "grande peste" una lapide che definiva Olate "Luogo manzoniano per eccellenza"⁵. Altro luogo manzoniano ad essere tuttora conservato nel rione di Olate, salvo successivi rimaneggiamenti, è la casa di Lucia Mondella, ubicata al civico 19 di Via Caldone.

Nel XVIII secolo questa costruzione era una masseria proprietà della famiglia Airoidi Marcesini, lontani parenti del Manzoni⁶. Il rione contava inoltre altri luoghi presenti nel romanzo, come il Palazzotto di Don Rodrigo (oggi sostituito da Villa Guzzi), la casa di Renzo Tramaglino con l'annessa vigna e altri luoghi minori.

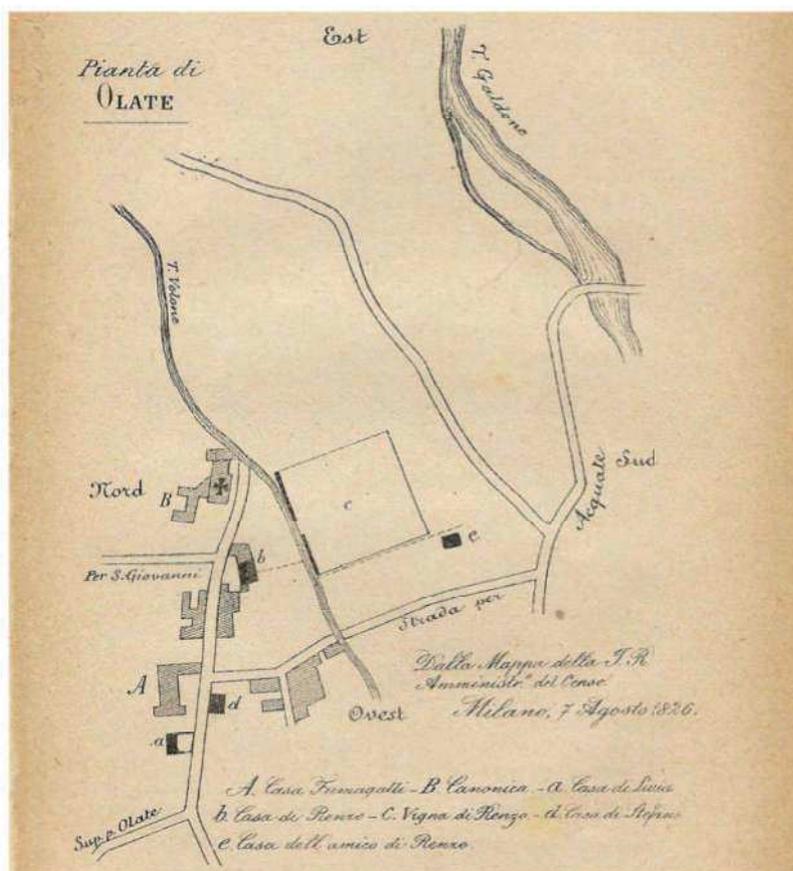


Figura 4 - 1826, Pianta di una porzione Olate e identificazione dei luoghi manzoniani, Stampa antica

⁵ <https://www.comune.lecco.it/index.php/vivere-lecco/cosa-vedere/olate>
[data di ultima consultazione 16/03/2022]

⁶ ibidem

ANALISI DELL'EDIFICIO

VILLA GUZZI

STORIA ED EVOLUZIONE DELL'IMMOBILE

L'attuale edificio di Villa Guzzi venne progettato nel 1937 dall'architetto lecchese Mario Cereghini.

Esso ricopre una notevole importanza all'interno del territorio lecchese, in quanto rappresentativo del luogo in cui sorgeva il Palazzotto di Don Rodrigo descritto all'interno del Promessi Sposi di Manzoni.

Il Palazzotto di Don Rodrigo venne edificato durante il XVI secolo nella località di Olate, su commissione dei nobili Arrigoni di Introbio, famiglia rivale dei Manzoni e motivo per il quale lo scrittore la indicò come la residenza dell'antagonista del famoso romanzo.⁷

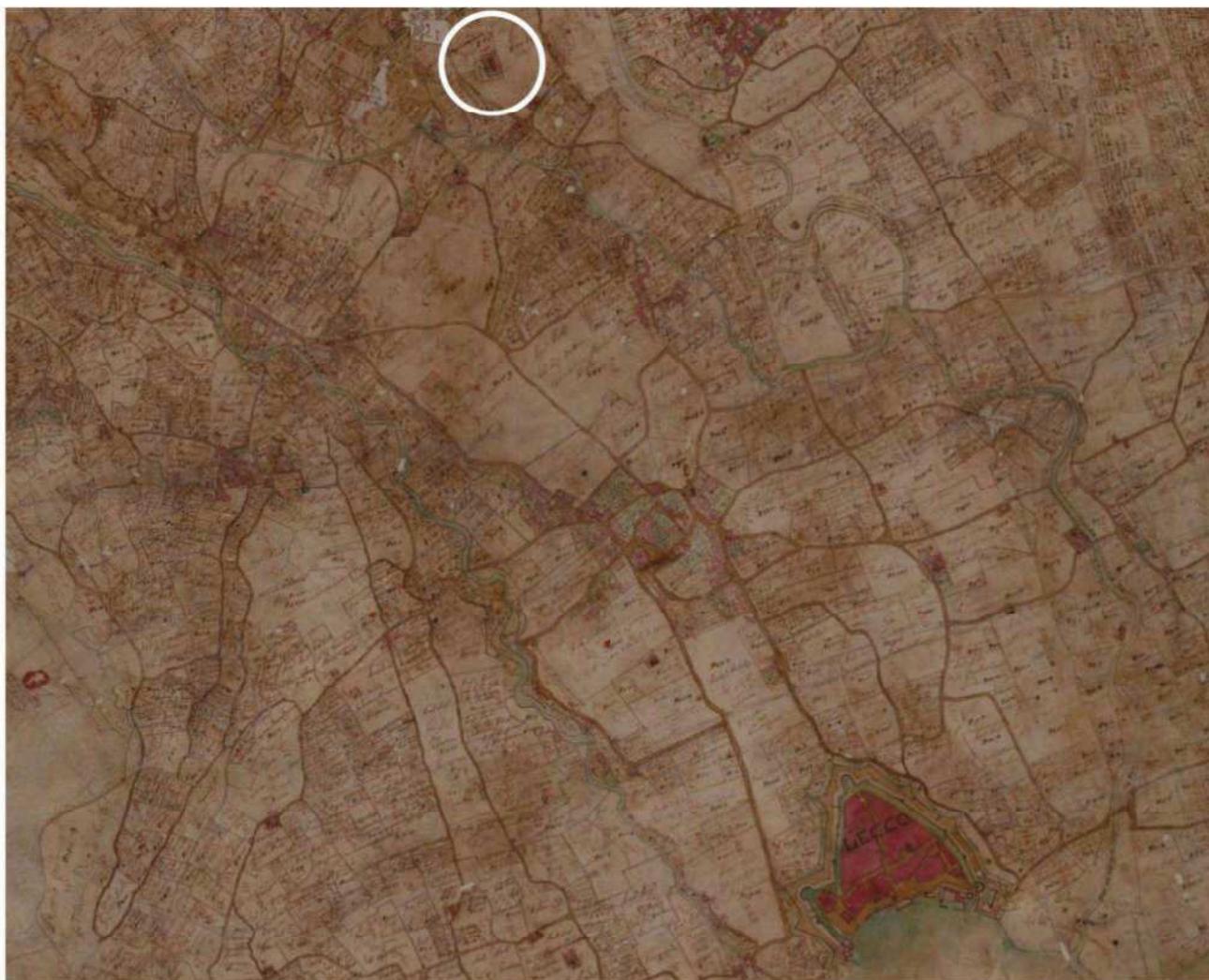


Figura 5 – 1723, Catasto teresiano. Mappe originali primo rilievo

⁷ file:///C:/Users/workstation4/Downloads/Cartina_Lecco_itinerario_manzoniano.pdf
[data di ultima consultazione 15/03/2022]



Figura 6 – 1723, Catastro Teresiano. Mappe originali primo rilievo. Ingrandimento in corrispondenza della proprietà

Si analizza l'edificio a partire dall'osservazione del Catastro Teresiano; quest'ultimo rappresentò un'opera monumentale di censimento di tutte le proprietà fondiarie del ducato di Milano, venne ufficialmente avviato nel 1718 e in gran parte realizzato fra il 1722 e il 1723, per poi concludersi nel 1760, sotto il governo dell'Imperatrice Maria Teresa.

Proprio del 1723 è la mappa qui analizzata: da essa è possibile dedurre che, in quel periodo, la proprietà fosse ancora dei conti Arrigoni, in particolare del conte avvocato fiscale Don Giacomo Arrigoni, canonico della Metropolitana di Milano e nativo di Varenna.

Come anticipato, la villa sorge sullo Zucco di Olate, che nella mappa viene indicato con l'antico toponimo di Zuchò.

In seguito, la proprietà passò ad un conte spagnolo discendente dei Salazar⁸, del quale però non sono state rinvenute ulteriori informazioni storiche.

⁸ file:///C:/Users/workstation4/Downloads/Cartina_Lecco_itinerario_manzoniano.pdf
[data di ultima consultazione 15/03/2022]

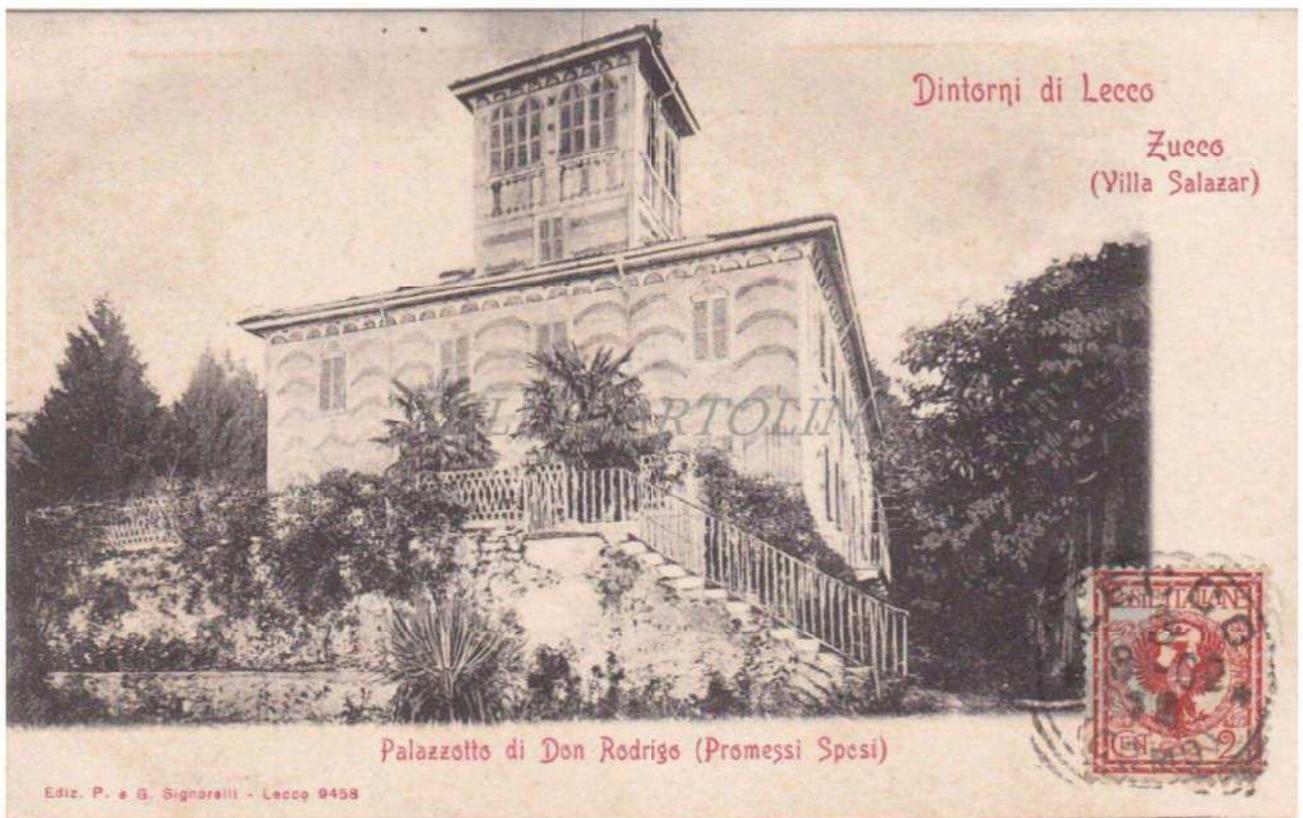


Figure 7 e 8 – Cartoline d'epoca che raffigurano la villa prima dell'intervento di Cereghini e in cui figura ancora il nome dei Salazar

Dopo essere stata proprietà del conte spagnolo e della sua discendenza, il lotto divenne proprietà di Angelo Ferrario, industriale lecchese e ultimo proprietario della villa originaria.



Figura 9 – 1921, Foto d'epoca in cui appare la villa originaria e la strada da percorrere per raggiungerla

Egli cedette la proprietà negli anni '30 del Novecento all'industriale lecchese Ulisse Guzzi, che affidò il compito all'architetto razionalista Cereghini di elaborare il progetto per la nuova villa a seguito della demolizione di quella storica.

Nell'anno 1982 l'edificio venne poi ceduto da Locatelli Angela (vedova di Guzzi) a favore del Comune di Lecco⁹, che poco dopo, precisamente nell'aprile 1988 lo cedette a Menegozzi Emilio per la quota di un terzo, Menegozzi Daniela per la quota di un terzo e Menegozzi Giovanna e Magnani Carlo per la quota di un terzo¹⁰.

In seguito, la villa ritornerà al comune di Lecco, per poi essere utilizzata come sede provinciale del CONI, il quale lo restituirà nel 2018 al Comune. Ad oggi i locali sono liberi.

⁹ Atto 3519, Atto di acquisto del compendio di Villa Guzzi ex Villa allo Zucco

¹⁰ Atto 3778, Atto di vendita di parte del compendio di Villa Guzzi ex Villa allo Zucco

L'EDIFICIO ORIGINARIO E LA LETTERATURA

Come già ampiamente descritto, l'edificio sorge al posto del Palazzotto di Don Rodrigo, demolito per fare spazio al progetto di Mario Cereghini.

All'interno del romanzo, il Palazzotto rappresenta la residenza del personaggio, signorotto locale che esercita il suo dominio sul paese dei due Promessi Sposi.

Dalle descrizioni presenti nello scritto manzoniano (capitolo V e capitolo VIII), è possibile intuire che Manzoni si sia ispirato all'edificio realmente presente sullo Zucco di Olate.

Infatti, egli lo descrive come un edificio che sorge isolato, al pari di una piccola fortezza squadrata su un'altura e domina, con la sua torre piatta, le case sottostanti.

Proprio così si presentava la villa edificata dai nobil Arrigoni.

Per maggiore completezza, si riportano dunque le due porzioni significative del romanzo.

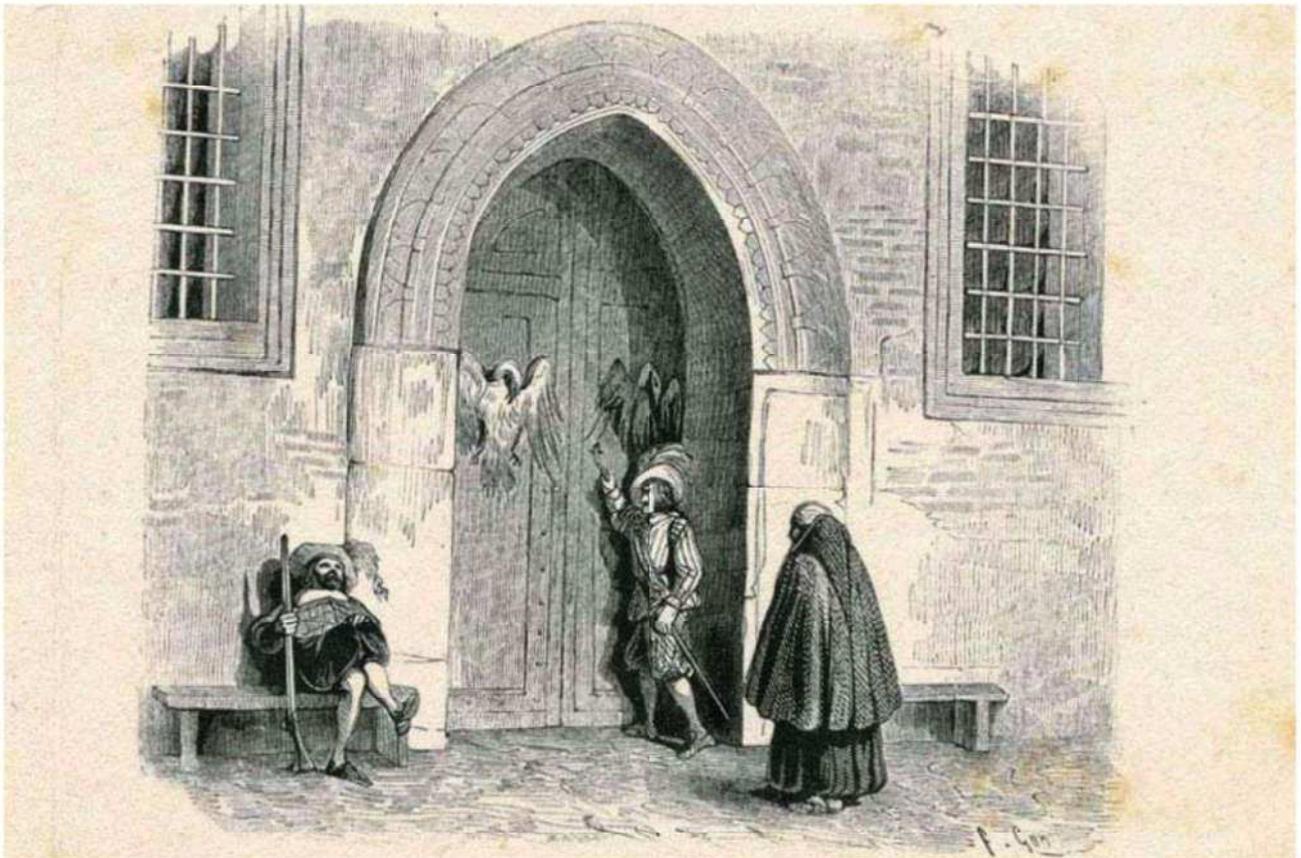


Figura 10 – 1840, Bozza per l'illustrazione dell'edizione de "I Promessi Sposi", Fra Cristoforo si reca al Palazzotto di Don Rodrigo, Biblioteca Braidense

Alessandro Manzoni, I Promessi Sposi, tratto dal cap. V

Il palazzotto di don Rodrigo sorgeva isolato, a somiglianza d'una bicocca, sulla cima d'uno de' poggi ond'è sparsa e rilevata quella costiera. A questa indicazione l'anonimo aggiunge che il luogo [...] era più in su del paesello degli sposi, discosto da questo forse tre miglia, e quattro dal convento. Appiè del poggio, dalla parte che guarda a mezzogiorno, e verso il lago, giaceva un mucchietto di casupole, abitate da contadini di don Rodrigo; ed era come la piccola capitale del suo piccol

regno. Bastava passarvi, per esser chiarito della condizione e de' costumi del paese. Dando un'occhiata nelle stanze terrene, dove qualche uscio fosse aperto, si vedevano attaccati al muro schioppi, tromboni, zappe, rastrelli, cappelli di paglia, reticelle e fiaschetti da polvere, alla rinfusa.

[...] Fra Cristoforo attraversò il villaggio, salì per una viuzza a chiocciola, e pervenne su una piccola spianata, davanti al palazzotto. La porta era chiusa, segno che il padrone stava desinando, e non voleva esser frastornato. Le rade e piccole finestre che davan sulla strada, chiuse da imposte sconnesse e consunte dagli anni, eran però difese da grosse inferriate, e quelle del pian terreno tant'alte che appena vi sarebbe arrivato un uomo sulle spalle d'un altro. Regnava quivi un gran silenzio; e un passeggero avrebbe potuto credere che fosse una casa abbandonata, se quattro creature, due vive e due morte, collocate in simmetria, di fuori, non avesser dato un indizio d'abitanti. Due grand'avoltoi, con l'ali spalancate, e co' teschi penzoloni, l'uno spennacchiato e mezzo roso dal tempo, l'altro ancor saldo e pennuto, erano inchiodati, ciascuno sur un battente del portone; e due bravi, sdraiati, ciascuno sur una delle panche poste a destra e a sinistra, facevan la guardia, aspettando d'esser chiamati a goder gli avanzi della tavola del signore.

Alessandro Manzoni, *I Promessi Sposi*, tratto dal cap. VIII

[...] Il palazzotto di don Rodrigo, con la sua torre piatta, elevato sopra le casucce ammicchiate alla falda del promontorio, pareva un feroce che, ritto nelle tenebre, in mezzo a una compagnia d'addormentati, vegliasse, meditando un delitto.



Figura 11 – Cartolina raffigurante la villa e l'immagine di Don Rodrigo

IL PROGETTO DI CEREGHINI BIOGRAFIA DELL'ARCHITETTO



Figura 12 – Mario Cereghini nel 1930, tratto da AA. VV. Mario Cereghini architetto

Mario Cereghini nacque a Lecco nell'anno 1903. Durante la sua adolescenza, intraprese gli studi superiori artistici a Bergamo, dove partecipò attivamente a varie iniziative culturali, sportive, politiche dell'ambiente studentesco.

Nel 1921 aderì al Partito Nazionale Fascista e nel 1922 prese parte alla Marcia su Roma.

In qualità di sportivo appassionato, numerose volte gareggiò all'interno di competizioni sciistiche, fino a vincere il Campionato Italiano Universitario nel 1926 e lo «Sci d'oro del Re» nel 1927.

Relativamente agli studi universitari, intraprese poi la Scuola Superiore di Architettura del Politecnico di Milano, laureandosi nell'anno 1928.

Nello stesso anno aderì al Movimento Italiano per l'Architettura Razionale (M.I.A.R.) nel gruppo milanese con gli ora famosi architetti Bottoni, Dell'Acqua, Figini, Frette, Griffini, Lingeri, Pollini e Terragni. Successivamente, nel 1930, costituì il gruppo comasco con Terragni, Dell'Acqua, Giussani, Lingeri, Mantero, Ortelli e Ponci¹¹.

Nel periodo immediatamente successivo alla fondazione del gruppo comasco, si riavvicinò alla sua città natale, insegnando ad un corso di Storia dell'Arte presso l'Istituto Tecnico Commerciale di Lecco e proseguendo nell'attività politica della città. Questo lo portò ad assumere varie cariche politiche, fino a divenire, nel 1931, vice Podestà di Lecco.

¹¹ M. G. Furlani Marchi, *L'esperienza razionalista di Mario Cereghini*, Estratto da "Archivi di Lecco", Lecco, 1983, pp. 458,459

Esempio vivente di quanto le varie arti potessero integrarsi fra loro, egli si presentò sulla scena come un artista poliedrico e attivissimo, alternando la progettazione all'esperienza artistica e letteraria. Cereghini, infatti, oltre che esercitare la professione di architetto, si destreggiò in svariati campi come: la pittura, la grafica e la scrittura di articoli, libri e poesie. A rimarcare questa sua passione nei confronti della scrittura, fece parte della redazione di note riviste come «Quadrante» (della quale fu cofondatore) e «Rassegna di Architettura».

Nel corso degli anni '30, partecipò quindi a varie mostre di architettura e, nel frattempo, collaborò alle Triennali di Monza e di Milano ottenendo vari riconoscimenti.

Sul fronte degli studi urbani, tra il 1937 ed il 1938 elaborò la Sistemazione del centro di Lecco che dimostra l'idea di rapporto profondo tra edificato e scenario montano che pervade le sue opere d'architettura sin dalle prime architetture montane. Al tema montano egli si dedicò anche con una ricerca vasta ed articolata che ne connota l'esperienza professionale sino agli anni Sessanta. Il fuoco d'attenzione risultava duplice: l'architettura alpina e gli elementi costitutivi del paesaggio¹².

Volontario di guerra, ufficiale degli Alpini, partecipò anche alle campagne di Albania e di Russia. Ma quando, al ritorno dal fronte, l'ideologia non lo convinceva più, si appartò dalla vita pubblica, dedicandosi, per qualche anno, prevalentemente alla pittura¹³.

Insieme alla guerra, per Cereghini, finì anche l'esperienza razionalista e negli anni a seguire dedicò il suo interesse culturale e progettuale all'architettura alpina, al cui tema si applicherà fino all'ultimo. Durante gli anni '50 allestì quindi numerose mostre legate al tema montano, divenendo persino membro del Consiglio direttivo dell'Istituto di Architettura Montana presso il Politecnico di Torino e ricevendo il «Toro» di Bardonecchia, premio internazionale per l'architettura e l'urbanistica montana¹⁴.

Rimasto infine tra i pochi superstiti di quel famoso gruppo di progettisti, nel 1958 venne richiamato a rappresentare, come primo Presidente, l'Ordine degli Architetti della Provincia di Como, costituita in quell'anno¹⁵; rieletto per quattro volte consecutivamente, mantenne quest'incarico fino all'ultimo, quando nel 1966 morì a Madesimo.

¹² AA. VV., *Alcuni architetti (Raccolta iniziale degli architetti rappresentativi tra gli iscritti all'Ordine di Lecco)*, Dolzago, 2013, p. 17

¹³ M. G. Furlani Marchi, *L'esperienza razionalista di Mario Cereghini*, Estratto da "Archivi di Lecco", Lecco, 1983, p. 462

¹⁴ AA. VV., *Alcuni architetti (Raccolta iniziale degli architetti rappresentativi tra gli iscritti all'Ordine di Lecco)*, Dolzago, 2013, p. 17

¹⁵ M. G. Furlani Marchi, *L'esperienza razionalista di Mario Cereghini*, Estratto da "Archivi di Lecco", Lecco, 1983, pp. 462, 463

IL PROGETTO

Nel 1937, Mario Cereghini, su commissione di Ulisse Guzzi, progettò la villa tuttora presente allo Zucco di Olate.

Egli, rispettando in parte il valore testimoniale dell'edificio precedente, fece costruire un edificio simmetrico, con tetto a falde, sormontato da una torretta, sulle cui pareti, tinteggiate a smorte strisce orizzontali tricolori, si aprono finestre di taglio differente: alcune ad arco, le maggiori delle quali suddivise in piccoli riquadri.

La progettualità e il linguaggio dell'edificio originario vengono mantenuti nella torretta centrale, oggi più larga e più bassa rispetto alla precedente di manzoniana memoria.

Elementi modernisti, come qualche finestra orizzontale, o le fessure verticali concluse a semicerchio, risultano quasi citazioni in un contesto estraneo¹⁶.

Sembra che Cereghini abbia non solo voluto conformarsi nella volumetria (alla quale era probabilmente obbligato), al fabbricato di aspetto cinquecentesco - il presunto palazzotto di Don Rodrigo - demolito non senza proteste e sostituito dalla villa, ma abbia cercato di rievocarne in qualche misura il carattere. (Anche l'insolito intonaco riprendeva la colorazione patriottica, bianca, rossa e verde, voluta dai proprietari ottocenteschi, la famiglia Arrigoni)¹⁷.



Figura 13 – La villa dopo la sua ricostruzione secondo il progetto di Cereghini

¹⁶ AA.VV., *Architetti e architetture fra le due guerre in Provincia di Lecco*, Lecco, 2009, pp. 73, 74

¹⁷ Ivi, p. 74

LA VILLA OGGI

Allo stato attuale l'edificio, nel suo complesso, ci appare ancora secondo il progetto di Mario Cereghini. Risulta possibile affermare, infatti, che nel tempo trascorso dal 1937 ad oggi la villa non abbia subito delle modifiche consistenti.

Le facciate e la torre risultano ancora tinteggiate a strisce di colori in tre tonalità alternate (giallo, arancio e verde) con porzioni e dettagli puntuali tinteggiate di colore bianco, soprattutto in corrispondenza di aperture e bow-window e del portico d'ingresso.

Il manto di copertura della villa e della torretta è stato oggetto di riqualificazione strutturale. Esso si presenta come una copertura di tipo a padiglione, in coppi, con travetti in legno a vista e travi metalliche a sostenimento del tetto, che poggiano su pilastri in cemento. Il corpo della villa presenta una struttura cementizia, con solai in laterocemento.

All'interno, le finiture si presentano per la maggior parte ancora come all'epoca, con pavimentazioni, arredamenti e boiserie originali in numerose stanze dell'edificio. In alcuni casi sono però presenti pavimentazioni non originarie in linoleum o moquette. I serramenti sono in legno, alcuni dei quali sono stati oggetto di manutenzione e sostituzione.

Si riscontra infine anche la presenza di elementi, prevalentemente di arredo e impiantistici, non risalenti all'epoca di costruzione, ma probabilmente inseriti all'interno della struttura per poter rendere l'edificio fruibile in qualità di sede provinciale del CONI.

Alla luce di queste osservazioni, che costituiscono una prima breve analisi dell'edificio, si può quindi dedurre che l'immobile abbia nel complesso mantenuto le sue caratteristiche stilistiche ed architettoniche, anche se risulta necessario aggiungere che numerosi degli elementi originari (in particolare serramenti, solai e coperture) versano in uno stato di degrado piuttosto avanzato. L'edificio si presenta inoltre in buone condizioni statiche, ma, come anticipato, non in buone condizioni di manutenzione generale.

Per quanto concerne il terreno circostante la villa, ovvero il suo parco, esso presenta vialetti, stradine, prati e un piazzale antistante l'ingresso alla villa con un portico da cui si accede all'interno dell'edificio.

In particolare, l'area oggetto di analisi presenta numerosi alberi di pregio per valore botanico, monumentale, dimensionale e di vetustà.

Tuttavia, da ormai un decennio, tutte le aree verdi non sono più state oggetto di cure manutentive e necessitano quindi di interventi per ristabilirne la sicurezza e il decoro, al fine di poter fruire dell'edificio e del parco stesso.



Figure 14 e 15 – 2022, Gli esterni della villa oggi



Figura 16 – 2022, Scorcio del parco della villa

Valmadrera, 18/03/2022

architetto
Galbusera
Fabio
n° 1000

Ordine degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco

(Arch. Fabio Galbusera)