



IL RIUSO DEI CASALI DI VILLA GREPPI:

Valorizzazione e sostenibilità nel paesaggio brianteo

POLITECNICO DI MILANO

Scuola di Architettura Civile
Laurea Magistrale in Architettura
Anno Accademico: 2013-2014

Relatore: Prof.ssa Susanna Bortolotto
Correlatore: Prof. Maurizio Boriani

Aaike Aarts 786653
Serena Rozza 797144
Federica Francesca Tana 799455



IL RIUSO DEI CASALI DI VILLA GREPPI: Valorizzazione e sostenibilità nel paesaggio brianteo

INDICE

Abstract

Capitolo 1 – Il territorio tra le province di Lecco e Monza e Brianza

1.1 - Collocazione e ruolo del complesso di Villa Greppi

1.2 - Inquadramento territoriale

1.3 - Sviluppo storico del comune di Monticello e Casatenovo

1.3.1 - Carte Catastali

1.3.1.1 - Catasto Teresiano, 1721

1.3.1.2 - Catasto Lombardo Veneto, 1855

1.3.2 - IGM e CTR

1.3.1.1 - IGM, 1888

1.3.1.2 - IGM, 1931

1.3.1.3 - CTR, 1994

1.3.3 - Carta delle Permanenze

1.4 - Analisi del sistema dei servizi

1.5 - Analisi del sistema paesaggistico - culturale

1.5.1 - Percorsi naturalistici del Parco della Valletta

1.5.2 - Il percorso del Cavallo Rosso

1.5.3 - Il Cammino di Sant' Agostino

1.5.4 - Iniziative *Slow food*

1.5.4 - Iniziative "Ville Aperte"

1.6 - Analisi delle potenzialità e delle criticità del territorio



IL RIUSO DEI CASALI DI VILLA GREPPI: Valorizzazione e sostenibilità nel paesaggio brianteo

Capitolo 2 – Indagine storica

2.1 - Premessa

2.2 - Metodologia

2.3 - Fonti consultate

2.4 - Schedatura

Abbreviazioni

2.4.1 - Scheda documento archivistico

A1: Atto d'acquisto della villa

A2: Estratti dal Registro dei Cabrei del 1835

A3: Descrizione particelle catastali

A4: Passaggi di proprietà

A5: Atto notarile n.4091

A6: Passaggio di proprietà

A7: Atto di costituzione del Consorzio Brianteo Villa Greppi

A8: Bando di Concorso di Idee "Vivere Villa Greppi"

A9: Elaborati progetto vincitore del Concorso

2.4.2 - Scheda documento bibliografico

B1: Estratto da "La Brianza vista da Alessandro Greppi"

B2: "scoprire le bellezze del Parco di Villa Greppi"

B3: Estratto da "Ville della Brianza, Villa Greppi
Monticello Brianza

B4: Estratto da " Villa Greppi a Monticello Brianza"

B5: Estratto da " Monticello Brianza paesaggi, uomini, culture"



IL RIUSO DEI CASALI DI VILLA GREPPI: Valorizzazione e sostenibilità nel paesaggio brianteo

2.4.3 - Scheda documento cartografico

- C1: Catasto Teresiano - Territorio di Casate Vecchio, Pieve di Missaglia
- C2: Catasto Lombardo Veneto - Mappa del comune censuario di Monticello ed Uniti, Mandamento di Missaglia
- C3: IGM 1888- Tavola 37 Como, quadrante 32, Il sud-ovest Carate
- C4: Cessato Catasto - Comune amministrativo di Monticello, Sezione di Monticello, Mandamento di Missaglia
- C5: IGM 1931- Tavola 37 Como, quadrante 32, Il sud-ovest Carate
- C6: CTR 1980 - quadranti B5C2 e B5D2
- C7: CTR 1994 - quadranti B5C2 e B5D2
- C8: Aerofotogrammetrico Comune di Monticello Brianza
- C9: Estratto del PGT 2008
- C10: Estratto del PTCP 2008
- C11: Ortofoto 2011/12
- C12: Visura catastale, foglio 108
- C13: Planimetria generale

2.4.2 - Scheda documento iconografico

- I1: Villa Greppi a Casate Vecchio nei Monti di Brianza
- I2: Vendemmia a Rancate
- I3: La casa del generale Giuseppe Sirtori a Casate Vecchio, Brianza
- I4: Casa Sirtori a Casate Vecchio
- I5: Cartolina scritta da Bice Greppi con panorama di Casatevecchio
- I6: Casatevecchio
- I7: Casatevecchio, vecchio nucleo
- I8: Le cascate di Villa Greppi a Casatevecchio



IL RIUSO DEI CASALI DI VILLA GREPPI: Valorizzazione e sostenibilità nel paesaggio brianteo

2.5 - Ricostruzione dell'evoluzione storica delle proprietà della famiglia Greppi

2.5.1 - Il Borgo di Casatevecchio

2.5.2 - L'acquisto delle proprietà degli Arrigoni da parte dei Greppi

2.5.3 - Le case coloniche

2.5.4 - Le proprietà agricole descritte nei Cabrei del 1835

2.5.5 - La permanenza dei Greppi nei decenni successivi

2.5.6 - Costituzione del Consorzio Brianteo Villa Greppi e la gestione
del complesso

2.5.7 - Bando di Concorso di Idee "Vivere Villa Greppi"

2.6 - Regesto

Capitolo 3 – Il complesso di Villa Greppi

3.1 - Descrizione dello stato di fatto dei beni

3.2 - Considerazioni sullo stato di fatto dei beni

3.3 - Rilievo geometrico dei Casali

3.4 - Individuazione delle tecniche e dei materiali costruttivi dei Casali

3.4.1 - Elementi verticali

3.4.2 - Elementi orizzontali

3.4.3 - Aperture

3.4.4 - Analisi dei degradi e dei dissesti

3.4.5 - Approfondimento

3.4.5.1 - Fabbricato del fienile

3.4.5.2 - Fabbricato delle stalle



IL RIUSO DEI CASALI DI VILLA GREPPI: Valorizzazione e sostenibilità nel paesaggio brianteo

Capitolo 4 – Ridisegno del paesaggio

4.1 - Un raggio verde ad unione dei Parchi

4.2 - Valorizzazione delle aree agricole

Capitolo 5 – Destinazione d'uso della Villa e del suo contesto

5.1 - Principi guida del progetto

5.2 - Descrizione del progetto

5.2.1 - Funzioni pensate nel compendio

5.2.2 - I Casali di Villa Greppi

5.2.2.1 - Riconoscibilità dell'intervento

Capitolo 6 – Progetto degli spazi aperti

6.1 - Conservazione e valorizzazione del parco all'inglese

6.2 - Nuova configurazione del giardino all'italiana

6.3 - Esaltazione delle viste panoramiche

6.4 - Il progetto del parco urbano

Bibliografia

Capitolo 1

Il territorio tra le province di Lecco e Monza e Brianza

1.1. Collocazione e ruolo del complesso di Villa Greppi

Il complesso di Villa Greppi e relative pertinenze è sito nel comune di Monticello Brianza (LC), confinante con i comuni di Barzanò, Viganò, Missaglia, Casatenovo, Besana in Brianza e Renate. Esso fa parte del Consorzio Brianteo Villa Greppi, associazione culturale la cui finalità «consiste nel valorizzare la Brianza, la sua cultura, il suo Territorio, la sua gente, le sue realtà aiutandoli nei cambiamenti in atto per ben collocarsi nel presente e nel futuro, in Lombardia, in Italia e in Europa». I Comuni partecipanti sono diciassette, oltre a quelli sopra citati aderiscono Sirtori, Cremella, Cassago, Bulciago, Nibionno, Veduggio, Briosco, Verano, Triuggio, Montevecchia, e le province di Monza Brianza e Lecco.

1.2. Inquadramento territoriale

Questo spaccato di territorio si colloca nel centro di un ideale triangolo che collega le città di Lecco, Como e Monza, a sua volta attratto dalla metropoli di Milano.

Le distanze chilometriche che intercorrono tra il centro di Monticello e i principali poli del territorio circostante sono:

- Como, 20.99 km;
- Lecco, 17.77 km;
- Milano 28.77km;
- Monza 14.09 km.

Vi è una fitta rete di collegamenti che unisce questi poli tra loro: una rete di strade a scorrimento veloce (autostrade, superstrade, provinciali) e una maglia più fitta di strade urbane, nonché il trasporto su rotaia con la linea ferroviaria Milano-Lecco (via Molteno). Per quanto riguarda la mobilità lenta locale sono presenti percorsi ciclopedonali e raggi verdi, tratti d'unione tra i tre grandi parchi presenti: il Parco della Valle del Lambro, il Parco della Valletta e il Parco di Montevecchia e Valle del Curone. Per quanto riguarda il sistema delle acque, fondamentali sono il fiume Lambro e il sistema dei laghi di Pusiano, Alserio, Annone e il Lario. Questa analisi iniziale ha lo scopo di mettere in luce come Monticello Brianza si relazioni con il contesto sia a livello provinciale che regionale.

1.3 - Sviluppo storico del comune di Monticello e Casatenovo

Per avere un quadro completo ed esaustivo del territorio comunale è stato condotto uno studio dell'evoluzione storica dello stesso e del comune di Casatenovo a partire dal 1721, con la prima carta catastale sino ad arrivare alle carte tecniche più recenti.

In dettaglio le carte analizzate sono:

- Catasto Teresiano, 1721
- Catasto Lombardo-Veneto, 1855
- IGM, 1888
- IGM, 1931
- CTR, 1994

1.3.1 Carte Catastali

1.3.1.1 Catasto Teresiano, 1721

La lettura dei dati mappati permette di vedere come ci sia una predominanza dei terreni atti alla coltivazione della vite, indicati con la dicitura di “aratorio vitato”, che costituiscono il 60% del terreno non edificato dei comuni di Monticello e Casatevovo.

Questa prima carta mostra l’inizio dell’edificazione del nucleo di Casatevecchio e sono visibili le preesistenze su cui sorgerà Villa Greppi.

Annessi a questi risultano il giardino e l’orto, già rilevati con estensioni simili alle attuali. La villa è posizionata su di un’altura rispetto alla quale, a sud, si trovano campi destinati alla coltivazione (indicati con la dicitura aratorio e aratorio vitato) mentre a nord è presente un’area boschiva.

Dalla villa, guardando verso sud, si godeva di un’ottima vista sul paesaggio completamente libero, sul quale si stagliavano soltanto l’Oratorio di San Carlo e San Francesco e il campanile della Chiesa di San Giorgio.

La famiglia Arrigoni risulta essere proprietaria, oltre che della Villa, anche delle terre a essa connesse. A denotare la nobiltà degli Arrigoni è presente sulla carta catastale il roccolo per la caccia all’uccellazione. Per quanto riguarda i dati delle famiglie confinanti troviamo a nord la famiglia Recalcati e a sud la famiglia Giussani, mentre, ancor più a sud, si trovano i possedimenti del clero.

1.3.1.2 Catasto Lombardo - Veneto, 1855

La lettura dei dati mappati permette di vedere come la predominanza della coltivazione della vite subisca una lieve diminuzione, costituendo comunque più del 50% del territorio.

Per quanto riguarda la villa, questa passa di proprietà dalla famiglia Arrigoni alla famiglia Greppi e così anche tutte le terre possedute nei dintorni. Il paesaggio visibile dalla villa rimane invariato, se non per la presenza più a nord della Cascina Calderara, appartenente alla famiglia Bocconi.

Nella zona a sud-ovest rispetto alla Villa si rende autonomo il comune di Casatevecchio. Inoltre, confrontando i confini delle proprietà degli Arrigoni con quelle successive dei Greppi, si nota come i possedimenti terrieri di questi ultimi fossero maggiori a quelli precedenti ma le destinazioni d’uso delle stesse, rimangono invariate. La villa si presenta con la forma ancora oggi visibile, solo la posizione della portineria e dei viali di accesso cambiano rispetto alla conformazione attuale.

Di nuova costruzione, rispetto al periodo degli Arrigoni, sono il granaio, la stalla, la palazzina e l’ampliamento della villa. La “Casa da Torchio” viene ampliata a ovest e trasformata in casa colonica per volere della famiglia, accorrandola a un’altra di dimensioni più grandi, delineando un’area a corte stretta e lunga aperta sulla strada. Il secondo corpo di fabbrica si prolunga verso meridione. Gli edifici erano abitati dalle famiglie dei contadini, i coloni, che lavoravano i possedimenti terrieri dei Greppi.

1.3.2 IGM e CTR

Le Carte IGM e CTR non forniscono informazioni sulle destinazioni d’uso del territorio dettagliate tanto quanto quelle delle mappe catastali. Vengono qui messe in evidenza le aree destinate a:

- aratorio
- aratorio vitato
- bosco
- prato
- edificato

1.3.2.1 IGM, 1888

I primi nuclei storici, collegati attraverso un sistema lineare, risultano essere piccole macchie di colore all'interno di aree prevalentemente agricole. In questa soglia si nota come la prevalenza di aree coltivate a vigneto, riscontrate precedentemente, subisca un calo rilevante. Infatti sul finire del XIX secolo, precisamente nel 1879, l'arrivo della Fillossera, afide non autoctono dell'Europa, provocò la moria di quasi tutte le specie di vite presenti sul territorio. Solo la scoperta della resistenza all'afide della vite americana permise, tramite l'innesto, di salvare la vite europea. La percentuale dell'aratorio vitato passa infatti da più del 50% precedente al 40%, parificandosi alla percentuale di campi (aratori) presenti sul suolo comunale.

Per le infrastrutture è importante segnalare l'introduzione della nuova rete tramviaria che collegava Monza a Lecco.

La conformazione del nucleo di Casatevecchio, della villa e relativo compendio non presenta trasformazioni evidenti.

1.3.2.2 IGM, 1931

In questa carta si nota come non ci sia un sostanziale cambiamento tra le aree destinate a coltivazione generica e quelle destinate a vigneto, nonostante ormai quest'ultima non sia più la coltivazione d'eccellenza del territorio e sarà destinata a scomparire, come è possibile vedere nella soglia successiva.

Per quanto riguarda le infrastrutture in questa mappatura vediamo la comparsa della ferrovia Milano-Como, inaugurata nel 1911 e della proposta di progetto per la ferro-tramvia che collegava Casatenovo con Monticello Brianza. La situazione della villa e delle sue pertinenze rimane invariata.

1.3.2.3 CTR, 1994

I nuclei storici si espandono ulteriormente, tanto da rendere più difficoltosa la lettura del loro sviluppo lungo le arterie principali. Conseguentemente appaiono più limitate le aree verdi, rimaste per lo più destinate a prato e a campo coltivato e si assiste alla totale scomparsa dei vigneti. La proposta della ferro-tramvia a collegamento tra Casatenovo e Monticello Brianza non viene realizzata.

Per quanto riguarda il Compendio di Villa Greppi, si nota l'edificazione del fienile, posto a sud del nucleo. Inoltre viene edificata la scuola per l'Istruzione Secondaria in prossimità del nucleo dei casali.

1.3.3 - Carta delle Permanenze

A conclusione di questo percorso attraverso l'evoluzione storica di Monticello Brianza e Casatenovo, è stata redatta la carta delle Permanenze. Con il termine permanenza si intende far riferimento alla continuità di principi insediativi, pratiche culturali e attitudini produttive consolidati attraverso le diverse fasi storiche e ancora oggi leggibili e riconoscibili, testimoniando la straordinaria continuità dei primi assetti insediativi e agricoli. Nel nostro caso la lettura della trasformazione del territorio è avvenuta sulla base cartografica della CTR 1994, al momento la Carta Tecnica Regionale più aggiornata di cui possiamo disporre. Su tale carta sono state mappate le varie zone, con colori a partire dal più scuro al più chiaro, a seconda della loro epoca di formazione. In un'unica carta possiamo così percepire quali siano i tessuti insediativi o le aree verdi (qui distinte in aree boschive, agricole e prati) stabili nel tempo e il loro espandersi durante i secoli.

I nuclei abitativi presenti al 1994 (partendo dall'alto, Prebone, Cortenova, Torrevilla, Monticello Brianza e la sua località Casatevecchio e Casatenovo) compaiono già nella

rilevazione del 1721, ma nell'ultimo secolo si legge un netto aumento del territorio costruito. Le grandi coltivazioni destinate a vigneti diffuse fino a inizio '900 diminuiscono drasticamente a partire dal 1931, fino a scomparire del tutto, tanto che nella carta qui presentata non sono state rilevate. Nonostante tutte le trasformazioni che si sono susseguite nel corso degli anni, la notevole espansione urbana dei comuni di Monticello Brianza e Casatenovo e la scomparsa di coltivazioni a vigneto, il territorio ha conservato il suo forte carattere agricolo, con più del 60% composto da aree verdi contro il 30% del tessuto edificato.

Possiamo attribuire la costruzione della Villa nelle sue fattezze definitive all'arco di tempo compreso tra la seconda metà del '700 e la prima metà dell'800, fatta eccezione per l'ala ovest già presente al 1721. Anche la matrice originaria delle case coloniche della villa è attestata già nel 1721, mentre il resto del complesso si edificherà nei secoli successivi. La scuola in prossimità del Compendio ha invece origini più recenti, compare infatti completamente edificata a partire dal 1994.

1.4 Analisi del sistema dei servizi

La prima analisi riguarda il settore ricettivo, dell'istruzione e del trasporto pubblico su gomma.

Come visibile dalla mappatura le strutture ricettive presenti sono diciassette, nessuna delle quali nel comune di Monticello Brianza e una sola presente all'interno del comune di Casatenovo, fattore che penalizza fortemente il settore turistico. Per quanto riguarda le strutture scolastiche, sono presenti in tutti i comuni consorziati, fatta eccezione per Montevecchia. Il Consorzio Brianteo è nato con lo scopo di sopperire a una carenza culturale del territorio brianzolo, per questo motivo sotto la spinta dello stesso, è nato l'Istituto di Istruzione Secondaria Superiore "Alessandro Greppi" e all'interno dell'ex-scuderie della villa è presente la Scuola ENAIP per Operatori Agricoli. In effetti dalla mappatura emerge che Monticello Brianza, nonostante sia un comune di circa 4000 abitanti, di cui circa 700 studenti (dagli 0 ai 18 anni) vede la presenza sul suolo comunale di due scuole dell'infanzia e di due scuole di istruzione superiore secondaria. Le scuole primarie (asilo ed elementari) e di istruzione secondaria (medie e superiori) si collocano maggiormente all'esterno del perimetro di Monticello Brianza, nei comuni a nord del Consorzio Brianteo di Nibionno, Bulciago, Cremella, Cassago, Veduggio, Barzanò, Renate e a sud nel comune di Casatenovo e Verano Brianza.

Per il settore dei trasporti sono state segnalate le autolinee che interessano i comuni del Consorzio e le relative fermate, nonché la ferrovia e le relative stazioni. Quest'ultime sono Cassago-Nibionno-Bulciago, Renate-Veduggio, Besana in Brianza, Villa Raverio, Carate-Calò e Triuggio-Ponte Albiate; quella più vicina al comune di Monticello Brianza, che ne è priva, è la stazione di Besana Brianza.

Le linee di trasporto pubblico su gomma creano un anello di collegamento tra i comuni consorziati tralasciando quasi del tutto i comuni di Missaglia, Casatenovo e Besana Brianza. Casatenovo è collegato a questa rete di trasporti solo nella parte a ridosso del confine con Monticello, ponendo al centro del collegamento le pertinenze del Consorzio in oggetto di studio. La villa risulta essere servita dai mezzi pubblici ma le corse rimangono limitate alle fasce orarie e ai giorni scolastici.

1.5 Analisi sistema paesaggistico – culturale

La seconda analisi riguarda il sistema "paesaggistico culturale" all'interno dell'estensione territoriale del Consorzio, che garantisce l'eterogeneità dei servizi offerti alla cittadinanza, nonché la ricchezza di stimoli storico-culturali e paesaggistici. Primo aspetto fondamentale

è la presenza sul territorio di parchi di interesse regionale e sovracomunale come il Parco della Valle del Lambro, il Parco della Valletta e il Parco di Montevicchia e Valle del Curone.

Il primo di questi è un parco regionale, istituito nel 1983, comprendente 35 comuni, tra cui Casatenovo. Il suo territorio si estende lungo un tratto di 25 km del fiume Lambro, caratterizzato da un'orografia con altopiani, piccole valli scavate dai fiumi, rogge e torrenti e da grandi estensioni di prati intercalate da modeste zone boschive. Un aspetto di particolare interesse è dato dalla presenza di numerose ville patrizie, con i relativi giardini storici: uno su tutti il complesso del Parco della Villa Reale di Monza.

Il Parco della Valletta è nato nel 2003 grazie alla Provincia di Lecco che ha istituito il Parco Agricolo Sovracomunale della Valletta. La Valletta è un'area verde non urbanizzata compresa fra i comuni di Barzago, Barzanò, Bulciago, Cassago, Cremella, Monticello (LC), Besana e Renate (MB), nel cuore della Brianza. Percorsi ciclo-pedonali di varia lunghezza con accesso dagli otto paesi permettono di apprezzare le interessanti caratteristiche naturali e paesaggistiche per le quali la Valletta è stata individuata come area di attenzione da tutelare e valorizzare.

Il Parco di Montevicchia e Valle del Curone è stato istituito nel 1983 e il suo territorio interessa undici comuni, alcuni dei quali facenti parte dell'organo del Consorzio Brianteo Villa Greppi: Missaglia, Montevicchia, Sirtori e Viganò. Il Parco non è una riserva integrale, ma un'area molto diversificata in cui sono presenti, oltre a zone di rilevante interesse ambientale, anche centri urbani, insediamenti produttivi, aree destinate all'agricoltura e accanto monumenti architettonici di grande valore artistico e culturale.

Un secondo aspetto rilevante è il sistema delle ville e delle cascate storiche presenti ancor oggi sul territorio, all'interno delle quali è presente Villa Greppi e il relativo compendio rurale. La mappatura ha messo in evidenza come queste siano strettamente collegate le une alle altre, innanzitutto tramite le iniziative culturali che le interessano; ma a unire queste presenze sul territorio vi è inoltre una fitta rete di percorsi ciclopedonali e di itinerari di interesse paesaggistico-culturale, alcuni passanti all'interno dell'area in oggetto di studio. In ambito prettamente paesaggistico individuiamo i percorsi del Parco della Valletta di Monticello Brianza-Oriano e di Besana Brianza-Barzago, di carattere sia paesaggistico che culturale e vediamo la presenza del Percorso del Cavallo Rosso e il Cammino di Sant'Agostino.

1.5.1 Percorsi naturalistici del Parco della Valletta

I percorsi naturalistici del Parco della Valletta si inseriscono all'interno del sistema di collegamenti ciclopedonali che coinvolgono tutte le aree verdi dei comuni consorziati. Il sentiero di Monticello Brianza-Oriano, con partenza dal lato opposto dell'ingresso al compendio della villa, è lungo 3,3 chilometri circa e costeggia due cascate di interesse: cascina Teresa (nome odierno di cascina Calderara) e cascina Magritto.

Il percorso naturalistico di Besana Brianza-Barzago, avente un tratto comune con quello sopra citato, si estende per 9 chilometri circa e anch'esso costeggia due cascate presenti nella mappatura dei nuclei rurali storici: cascina Canova e cascina Rampina.

1.5.2 Il percorso del Cavallo Rosso

Il percorso del Cavallo Rosso è un cammino letterario compreso nel progetto "La Brianza del Cavallo Rosso", realizzato dalla Provincia di Monza e Brianza col contributo di Regione Lombardia, per promuovere la figura e in particolare l'opera dello scrittore Eugenio Corti. // *cavallo rosso* è un romanzo di carattere parzialmente autobiografico edito nel 1983, ambientato in gran parte in Brianza negli anni della seconda guerra mondiale .

Il Percorso del Cavallo Rosso prevede un itinerario di 12 tappe, dove Villa Greppi risulta avere un ruolo centrale, in quanto prende il via dallo "Spazio del Cavallo Rosso", sito

proprio nell'area della Villa. Qui il visitatore potrà approfondire la conoscenza dell'autore e del progetto stesso grazie a pannelli esplicativi posti sia alla partenza che lungo il tragitto. Quest'ultimo attraversa i campi delle Besanelle, luogo descritto nell'incipit del romanzo per continuare nel centro di Besana Brianza e terminando presso Villa Brivio a Nova Milanese.

1.5.3 Il Cammino di Sant'Agostino

Il Cammino di Sant'Agostino è un pellegrinaggio mariano, originariamente concepito per raggiungere e collegare nelle sue tappe cinquanta santuari mariani e i più importanti siti artistici della Lombardia. Il percorso tocca tre località lombarde coinvolte con la figura di Agostino da Ippona: Rus Cassiacum, oggi Cassago Brianza e luogo della conversione del Santo, Milano luogo del battesimo e Pavia, dove si trovano le reliquie del Santo al quale il Cammino è dedicato. La caratteristica peculiare del Cammino di Sant'Agostino è la forma stessa del percorso, somigliante a una figura stilizzata di rosa. Il territorio di Monticello Brianza è compreso nella prima macrotappa del cammino, il "Fiore della Rosa". Questo è un percorso circolare chiuso di 352 km, da percorrere idealmente in quindici giornate di cammino: esso inizia e si conclude a Monza, toccando venticinque santuari mariani e transitando per la località di Rus Cassiacum, dove Agostino soggiornò sei mesi e si convertì alla fede cristiana, immediatamente prima del battesimo nella città di Milano. In particolare il tratto che coinvolge il suolo comunale di Monticello viene percorso durante la decima giornata, per un totale di 27 chilometri.

1.5.4 Iniziative Slow Food

Oltre a ricchezze culturali e paesaggistiche, i territori vantano la presenza di numerosi prodotti tipici e di attività commerciali a km zero. Uno dei maggiori promotori di questa iniziativa è Villa Greppi, che ospita periodicamente i maggiori produttori locali, dando loro spazio per la vendita. I prodotti di qualità e a km 0 vengono presentati direttamente ai consumatori garantendo metodi di produzioni sostenibili per l'ambiente e preservando la cultura alimentare delle comunità locali. La cultura infatti è produzione artistica, ma anche ambiente, paesaggio, storia, usi e costumi di un territorio e il Consorzio Brianteo Villa Greppi, in collaborazione con le *Slow Food* di Lecco e Monza e Brianza sostiene e promuove la cultura in ogni sua forma.

1.5.5 Iniziative "Ville Aperte"

Per questo motivo Villa Greppi è tra le protagoniste dell'iniziativa "Ville aperte Brianza", iniziativa culturale finalizzata alla valorizzazione dei pregevoli siti storico-artistici del territorio. Nata nel 2002 da un'istituzione del comune di Vimercate, nel 2007 venne estesa ad altri comuni della provincia di Monza e Brianza. In occasione di "Ville Aperte Brianza" sono aperti al pubblico i siti normalmente accessibili e quelli privati: palazzi signorili, antiche rocche, parchi e giardini all'italiana e all'inglese, basiliche e oratori. All'interno dei diciassette comuni del Consorzio Brianteo Villa Greppi, redici sono le ville che aderiscono all'iniziativa, distribuite nei comuni di Besana Brianza, Casatenovo, Barzanò, Briosco, Cassago Brianza, Cremella, Triuggio e Tregasio di Triuggio. Nel comune di Monticello Brianza solo Villa Greppi partecipa all'iniziativa, in collaborazione con la cooperativa Brig Cultura e Territorio, mettendo a disposizione il suo patrimonio storico-culturale nonché paesaggistico.

Questo sguardo attento è necessario per capire come si collocano Monticello e il compendio di Villa Greppi all'interno dei diversi sistemi analizzati e a quali mancanze si potrebbe sopperire con la futura proposta progettuale. In conclusione possiamo dire che nonostante le svariate attrattive presenti come le ville storiche e le iniziative culturali, i

percorsi tematici e i percorsi ciclopedonali che permettono la fruizione in toto del territorio, queste risultano non essere supportate dal trasporto pubblico a causa dei disservizi e dell'insufficienza di collegamento, nonché della carenza di strutture atte alla permanenza sul territorio da parte dei visitatori.

1.6 Analisi delle potenzialità e delle criticità del territorio

Il comune di Monticello Brianza si trova al centro di un sistema ad anello che coinvolge diversi ambiti (culturale, storico e paesaggistico) e la sua posizione, punto di forza, lo rende potenzialmente uno dei comuni maggiormente attrattivi della Brianza. Dalla lettura fisica del territorio si riscontra come questo sia, ancora oggi, un polmone verde della Brianza con prati, colture e boschi nonché le riserve naturali dei grandi tre parchi presenti sul territorio: Parco della Valle del Lambro, Parco della Valletta e il Parco di Montevicchia e Valle del Curone. Questi ultimi interessano i comuni di Besana in Brianza, Monticello Brianza, Casatenovo e Missaglia.

Dalla lettura della maglia dell'edificato si può notare come siano in maggioranza le costruzioni con valore storico-architettonico rispetto a quelle recenti, numerose sono infatti le ville, le cascine e gli edifici religiosi di interesse culturale sparse sul suolo comunale. Questi, divisi in base alla loro funzione sono stati analizzati secondo il loro grado di conservazione: degradato o conservato storico. Diverse aree industriali, alcune delle quali di recente edificazione, in stato di dismissione e degrado interrompono il collegamento diretto tra i Parchi e pur rimanendo in minoranza rispetto alle aree verdi, si presentano a oggi come elementi negativi sul territorio. Contrapposti a questi, ci sono gli elementi a carattere positivo che includono architetture di pregio e panorami: la "Limonera" Belvedere Martizay o la nostra stessa Villa oggetto di studio, offrono scorci suggestivi del paesaggio collinare di Monticello Brianza e limitrofi.

Per quanto riguarda le infrastrutture, il Comune di Monticello Brianza è dotato di strade urbane e provinciali che lo rendono ben collegato ai comuni adiacenti. Purtroppo, per quanto riguarda il servizio pubblico, è privo di stazione ferroviaria; questo fatto lo rende dipendente dalla prima stazione vicina, quella del comune di Besana in Brianza.

Il tratto che collega il compendio rurale e la villa alla stazione in analisi, è in pendenza e percorribile a piedi in trenta minuti circa. Diverse sono le possibilità per esplorare il territorio agricolo evitando le strade asfaltate: intraprendendo i sentieri ciclopedonali, del Cavallo Rosso e del cammino di Sant'Agostino, tracciati negli appezzamenti coltivati ma non sempre praticabili e adeguatamente segnalati.

Il micro-sistema di Villa Greppi e relative pertinenze si inserisce all'interno di un macro-sistema che, se analizzato nelle diverse scale territoriali, mette in luce nuove relazioni e possibilità di valorizzazione. Infatti, se osserviamo il compendio rurale verso la residenza nobiliare e gli edifici limitrofi, c'è necessità di inserire una nuova funzione che possa rendere attrattiva una parte di sistema che rispetto a Villa Greppi risulta essere meno polarizzata; mentre se osservato a una scala più ampia, come appunto le interazioni tra i comuni del Consorzio Brianteo, si può notare come la necessita della nuova destinazione d'uso possa arricchire non solo il complesso architettonico ma completare il sistema dei parchi e sopperire alla carenza di una struttura a carattere ricettivo, nel comune di Monticello Brianza.

Capitolo 2

Indagine storica

2.1 Premessa

La ricerca storica costituisce una tra le fasi più importanti che compongono il progetto di conservazione e riuso del manufatto architettonico. Ogni edificio è paragonabile ad un libro: i capitoli che lo compongono ci rivelano datazioni, motivazioni sulla sua edificazione, spiegazioni sulla conformazione attuale, usi e stili di vita che lo stesso conteneva, raccontandoci così la sua storia. Per questo motivo, la prima fase del nostro lavoro, aveva come obiettivo quello di conoscere i manufatti da noi studiati, attraverso una lettura cronostorica, garantita soprattutto da mezzi archivistici, bibliografici, cartografici e iconografici.

Questa fase si è sviluppata a partire da marzo del 2013 e si è protratta per diversi mesi, permettendoci di arricchire la linea storico - temporale del nucleo di Casatevecchio.

2.2 Metodologia

Per conoscere in modo esaustivo la storia dei nostri casali, è stato fondamentale per noi, reperire il maggior numero di informazioni attraverso documentazioni originali e fonti archivistiche, libri antichi e pubblicazioni recenti, reperite nelle biblioteche e nella sede del consorzio di Villa Greppi, incisioni e fotografie storiche e attuali nonché attraverso la lettura della documentazione cartografica. Sono stati, di fatto, consultate biblioteche e archivi come l'archivio di Stato di Milano, l'archivio di Stato di Como e l'Agenzia del territorio di Lecco, nonché l'archivio e il fondo del Consorzio Brianteo, la Biblioteca Civica di Casatenovo e le mappe catastali, IGM,CTR aerofotogrammetrici e le carte tecniche dell'Ufficio Tecnico del Comune, che ci hanno fornito materiale interessante ai fini della ricerca. Per tanto la ricerca storica si compone di quattro categorie: bibliografica, archivistica, cartografica ed iconografica.

Essendo il nostro oggetto di studio di minore rilevanza rispetto alla villa, libri e documenti trovati si incentravano maggiormente sulla narrazione della storia della residenza con la descrizione dei vari passaggi di proprietà, delle trasformazioni e modifiche avvenute al corpo di fabbrica e al paesaggio circostante, visibili ad esempio in dipinti e in foto d'epoca che poste a confronto l'una con l'altra rendono facilmente riscontrabili le differenze. In ogni documentazione solo qualche informazione sulla vita del compendio rurale veniva fornita, questo però non vuol dire che non sia possibile ricostruirne le fasi salienti, emergenti dalla comparazione delle informazioni, dalla sua costruzione ad oggi. D'altra parte si sono riscontrate numerose difficoltà nel reperire materiale che riguardasse precisamente le pertinenze nostro oggetto di studio come ad esempio la mancanza di catasti e planimetrie non essendo mai state effettivamente rilevate, mancate specificazioni nei passaggi di proprietà che confermino la presenza o meno dell'edificato, impossibilità di reperimento della CTR 1962 a causa delle cattive condizioni in cui verte il supporto, più in generale ci sono lassi di tempo nei quali manca qualsiasi informazione.

Una volta raccolte tutte queste informazioni, si è proceduto con il redigere la parte riguardante la relazione storica. Quest'ultima si compone di regesto storico, relazione vera e propria (che altri non è che lo sviluppo del regesto storico) e schedatura di tutto il materiale reperito diviso nelle quattro categorie sopra citate.

Il regesto storico, dove si inseriscono in ordine cronologico tutti gli avvenimenti datati che hanno interessato la vita della Villa e relativo compendio. Alcuni di questi sono catalogati con le datazioni precise (oltre all'anno alcune hanno anche giorno e mese) e altri, invece,

hanno una datazione relativa al secolo o al lasso di tempo in cui sono accaduti. Successivamente è stata redatta la relazione storica, intesa come narrazione scritta dall'edificazione delle pertinenze fino ad arrivare ai giorni nostri e si è proseguito catalogando tutte le fonti indirette in base alla loro tipologia. Per ognuno di esse sono state annotate nelle schede descrittive le informazioni principali tra cui il nome, la provenienza, l'argomento trattato e si è allegato ad ogni scheda il documento corrispondente, sotto forma o di trascrizione o di fotocopia.

La conoscenza a 360 gradi del compendio rurale e della villa, al quale è strettamente connesso, risulta prodromo fondamentale per poter svolgere al meglio l'intervento di conservazione.

2.3 Fonti consultate

- Agenzia del Territorio di Lecco,
via Iqualada 8 – Lecco
- Archivio Statale di Como,
via Briantea 8 – Como
- Archivio di Stato di Milano,
Notarile U.V., cart. 2993, via Senato 10 – Milano
- Biblioteca Centrale Facoltà di Architettura-Politecnico di Milano,
via Ampère 2- Milano
- Biblioteca Civica Casatenovo,
via Castelbarco 7- Casatenovo (LC)
- Casateonline
<http://www.casateonline.it/articolo.php?idd=66988>
- Castello Sforzesco, Archivio Stampe,
Piazza Castello 1 – Milano
- Comune di Monticello Brianza, Provincia di Lecco,
<http://www.comune.monticellobrianza.lc.it>
- Consorzio Brianteo Villa Greppi,
via Monte Grappa 21- Monticello Brianza (LC)
- Flickr
<http://www.flickr.com/photos/monticello-brianza/6417572771/in/photostream/>
- Stamperia Old Prints
<http://www.stamperiaantiche.it/dettaglio-eng.php?numero=20217#>
- TEDOC, Servizio tesi e documentazione,
via Bonardi 9 – Milano
- TEDOC, Servizio tesi e documentazione, Biblioteca Campus Durando,
via Durando 10 - Milano

2.4 Schedatura

2.5 Ricostruzione dell'evoluzione storica delle proprietà della famiglia Greppi

2.5.1 Il Borgo di Casatevecchio

Situato a confine con il territorio del Comune di Casatenovo, il nucleo di Casate Vecchio si è da sempre identificato con il grande complesso di Villa Greppi, predominante rispetto al

gruppo di case che in passato «eran pertinenze rustiche della residenza nobile». «La strada piuttosto stretta, che lo attraversa in modo peculiare, è caratterizzata, nel punto di maggior restringimento, dalla presenza del ponte, che unisce le due parti del parco della villa. Il tracciato è testimoniato già nella cartografia del Teresiano»² risalente al 1721 e «costituiva fin da tempi più antichi il collegamento tra l'abitato e il borgo di Monticello a nord-est e quello di Besana a ovest, oltre che con Casatenovo».

Nel XVIII sec. i conti Gasparo e Luigi Arigoni possedevano una «“Casa da Nobile di propria abitazione compresi li Giardini”, nella posizione in cui oggi si situa il corpo padronale della villa e (...) all'inizio dell'abitato una “casa da massaro con torchio da vino di proprio uso”, che oggi si identifica con la parte settentrionale dell'edificio rurale situato a sinistra sulla strada che scende a Casatenovo».

2.5.2 L'acquisto delle proprietà degli Arrigoni da parte dei Greppi

La proprietà degli Arrigoni nei primi anni dell'800 passò alla famiglia Greppi e non pochi dubbi ci sono su questo passaggio di proprietà perché ufficialmente «l'atto di vendita della villa di Monticello ai Greppi è del 17 marzo 1811» dove le proprietà terriere registrate di Monticello e Casatevecchio sono di 268 pertiche e 17 tavole milanesi, «(...) ma la data per l'acquisto della villa sembra contraddetta da (...) una iscrizione posta in calce ad un ritratto di Don Giacomo Greppi, conservato nella cappella fino a pochi anni fa, testimonianza che lo stesso “acquistò e ricostruì la fabbrica posta a Casatevecchio.1801”».

Una nota all'interno del contratto d'acquisto del 1811 è in grado di chiarire meglio la contraddizione tra la data dello stesso e il rinnovo delle fabbriche di Casatevecchio: «si fa riferimento ad un grosso debito contratto dall'Arrigoni proprio nel 1801 e al suo impegno a vendere la proprietà di Casate Vecchio qual ora non fosse riuscito ad estinguere il debito», la famiglia Greppi verosimilmente ebbe la disponibilità della casa fin dai primi anni dell'Ottocento, formalizzandone poi l'acquisto nel 1811.

A seguito di questa vendita, sempre nei primi anni del XIX sec., il cambiamento più importante che segnò il nucleo di Casatevecchio, fu la costruzione del grande complesso architettonico di villa Greppi e le nuove costruzioni del tessuto minuto che hanno portato a quella che in gran parte ancora oggi è la configurazione originale: «Questo villone padronale di Casate Vecchio – oggi comune di Monticello – con le annesse case coloniche, stalle, magazzini, boschetto e giardino all'italiana – ha il suo nucleo originario del tardo Settecento, con ampliamenti, decorazioni pittoriche, fregi ottocenteschi di periodi diversi». «Anche la casa del torchio per il vino venne ampliata a ovest e trasformata per volere della famiglia Greppi in casa colonica (...) in modo tale da delineare un'area a corte stretta e lunga, aperta sulla strada».

2.5.1 Le case coloniche

Abitate dalle famiglie dei contadini che lavoravano i terreni di proprietà Greppi, le case coloniche, erano costruite «secondo la tipologia della cascina brianzola, si caratterizzano per la presenza della peculiare modularità che coinvolgeva i due piani in alzato. A piano terra il locale dove si viveva durante il giorno, quindi la cucina, e al piano superiore le stanze dove si dormiva, ognuna aperta sull'ampia balconata in legno, la lobia. In vero solo l'edificio a nord del cortile e quello a est si conformavano secondo questa logica e si aprono quindi sia sotto che sopra con un'area porticata retta da pilastri ottagonali. Il fronte sud della corte invece ha nel mezzo un'apertura ad arco ed è cadenzato da semplici finestre distribuite in modo regolare e simmetrico su due livelli».

2.5.4 - Le proprietà agricole descritte nei Cabrei del 1835

La famiglia Greppi, divenuta proprietaria di molti possedimenti nel territorio di Monticello e Casatenovo, era legata contrattualmente a molte famiglie contadine che si occupavano di gestire i vari fondi, corrispondendo periodicamente un canone. Nell'indice del Cabreo del 1835 sono inventariati tutti i possedimenti della famiglia, specificandone il nome attribuito ai terreni, le sue dimensioni – misurate in pertiche e tavole milanesi – la tipologia del bene, il suo valore e il contadino gestore della proprietà. In questo registro, troviamo le prime tracce della famiglia che si occupò della gestione delle proprietà dei beni di Casatevecchio: la famiglia Saini (di cui si ha testimonianza anche in una foto degli inizi del 1900, che ritrae la famiglia nella corte di Casatevecchio). Al 1835 era Luigi Saini ad occuparsi delle proprietà corrispondenti al nucleo di Casatevecchio. Queste sono indicate nel cabreo numero 22 di Monticello e sono costituite da “vari aratori vitati e moronati, un vivaio di gelsi, un'aia, una Casa da massaro, un torchio da vino, una corte, uno zerbo con piante, un bosco castanile e un prato”.

2.5.5 - La permanenza dei Greppi nei decenni successivi

Alla morte di Giacomo I avvenuta nel 1820, Antonio II, conte e primogenito di Marco I, ereditò la villa dello zio Giacomo I e la fece divenire luogo di villeggiatura per la sua generazione e le successive fino alla sua morte nel 1878. Nessuna modifica ci fu all'assetto della “casa da massaro con torchio da vino” come viene messo in luce dalla relativa particella del Catasto Lombardo-Veneto, redatto nel 1855 e confermato poi dalla tavoletta 37 della carta IGM del 1888.

Nel sommario del Catasto Terreno e Fabbricati del comune di Monticello del 1873 venne identificata come proprietaria delle particelle adiacenti alle proprietà dei Greppi, la famiglia Sirtori, nello specifico, il generale Giuseppe Sirtori, originario di Casate Vecchio, Capo di Stato Maggiore di Garibaldi nella spedizione dei Mille. Di queste proprietà, troviamo testimonianza iconografica, in un disegno realizzato dal conte Alessandro Greppi nel 1874, che ce ne mostra uno scorcio.

A seguito della morte di Antonio II, si certificò attraverso un atto notarile datato 22 ottobre 1879, il passaggio delle proprietà inclusivo delle pertinenze in oggetto di studio. All'interno dello stesso venne allegata la «Descrizione dei confini degli stabili componenti i Poderi di Guzzafame, di Casate Vecchio e di Gallivola ed uniti formanti parte dell'asse ereditario abbandonato dal defunto illustrissimo signor Conte Antonio Greppi». In particolare troviamo la descrizione del «Podere di Casate vecchio: Questo podere consta di aratori asciutti con gelsi e viti, pochi prati e boschi, caseggiati colonici e vasto Palazzo di Villeggiatura con giardini; esso giace per la maggior parte nel comune di Monticello, e nel resto in quello di Casate Nuovo e Besana, i primi due nella provincia di Como mandamento di Missaglia, e l'altro nella provincia di Milano, mandamento di Carate».

Le tre personalità di spicco che si susseguirono ad Antonio II sono «Antonio III (1878-1894), Giuseppe III (1894-1921) ed Emanuele I (1921-1931)»¹². Quest'ultimo, sposatosi con la Contessa Beatrice Barbiano di Belgiojoso d'Este nel 1902, divenne proprietario dei beni della famiglia Greppi dal 1921 al 1931, data della sua morte al quale succedettero la moglie e i suoi fratelli. Due cartoline, a cavallo tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, spedite e firmate dalla Contessa Bice Greppi, ci permettono di ammirare la Villa padronale, i giardini e le pertinenze, nonché i filari di gelsi ad oggi non più esistenti.

Per quanto riguarda invece l'assetto fisico del compendio rurale, la cartografia datata 1898 del Cessato Catasto e quella del 1931 della carta IGM, dimostra come non ci siano mutamenti o stravolgimenti nella conformazione planimetrica; a supporto di queste

informazioni vi è una fotografia scattata agli inizi del 1900 ritraente una famiglia di coloni all'interno della corte principale delle pertinenze.

Le uniche tracce riguardanti passaggi di proprietà nella prima metà del 1900, sono contenute all'interno del Registro delle Partite del 1871 e non interessano direttamente la nostra area oggetto di studio ma la particella adiacente, storicamente di proprietà della famiglia Sirtori. Si attestò nel 1942 il passaggio di quest'ultima, tramite lascito testamentario da parte del capostipite della famiglia Sirtori al sig. Garboli, che a sua volta la rivendette nel 1952 al sig. Pirovano.

2.5.6 - Costituzione del Consorzio Brianteo Villa Greppi e la gestione del complesso

Negli ultimi quarant'anni invece grandi cambiamenti interessarono Villa Greppi e suoi edifici annessi, prima di tutto per la natura giuridica dei beni stessi. Infatti il 27 dicembre del 1974 si costituì il "Consorzio Brianteo per l'educazione permanente", firmato dalle amministrazioni provinciali di Como e Milano e i Comuni di Barzanò, Besana Brianza, Briosco, Bulciago, Casatenovo, Cassago Brianza, Cremella, Monticello Brianza, Nibionno, Renate, Sirtori, Triuggio, Veduggio con Colzano, Verano Brianza e Viganò.¹³ Nello stesso anno il Consorzio acquisì l'intero complesso di Villa Greppi e i beni immobili annessi, stabilendovi la propria sede.

Da statuto questo ente si dichiarò: «un centro di produzione e diffusione della cultura, arte e spettacolo, ed ente di supporto all'azione educativa con sede nell'omonima villa con relativo compendio in Monticello Brianza. (...) Il consorzio detiene un importante patrimonio immobiliare composta dalla Villa padronale, il Granaio, le Scuderie, dalla portineria, dal compendio di Casate Vecchio e da un importante parco».

Di qualche anno più tardi sono la CTR del 1980 e la successiva del 1994. La prima mette in luce le modifiche apportate ai corpi di fabbrica posti a sud della corte dei rustici e ci porta ad ipotizzare che la costruzione del fienile (l'edificio posto separatamente a sud del corpo a U e del suo prolungamento) sia avvenuta nel lasso di tempo che distanzia quest'ultima carta e il Cessato Catasto del 1898; la seconda invece non mette in luce modifiche planimetriche al compendio rurale o più in generale al complesso di Villa Greppi ma vede l'edificazione della scuola per l'istruzione secondaria superiore "Alessandro Greppi".

Per quanto riguarda invece l'analisi più recente, risalente all'ultimo decennio, vediamo come nel PGT redatto dal comune di Monticello Brianza nell'ottobre del 2008, l'area in oggetto di studio venga segnalata come ambito di trasformazione e vi si ipotizza una destinazione d'uso di tipo terziario, direzionale, ricettivo. Inoltre la mappa catastale redatta nel 2012, non fornisce informazioni attendibili sulla conformazione delle case coloniche, poiché non è mai stato eseguito un rilievo, tant'è che vi è riproposto l'assetto risalente al Cessato Catasto del 1898.

Anche la documentazione fotografica attesta come il totale abbandono delle pertinenze ha fatto sì che, dal 2009 ai giorni d'oggi, queste vertano in uno stato di totale degrado.

2.5.7 Bando di Concorso di Idee "Vivere Villa Greppi"

Si conclude la nostra ricerca storica con il recente bando di idee promosso dal Consorzio Brianteo Villa Greppi: "Bando Concorso di Idee: Vivere Villa Greppi".

Quest'ultimo, indetto il 14 febbraio 2013, ha lo scopo di «promuovere l'ideazione e l'individuazione delle funzioni e i servizi che possono essere inseriti all'interno degli spazi di proprietà del Consorzio in modo da garantire la sopravvivenza e l'utilizzo del patrimonio immobiliare»¹⁵. Invitati a partecipare sono l'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori e l'Ordine degli Ingegneri delle Province di Como, Lecco e Monza e Brianza.

Il progetto vincitore del bando, realizzato dagli architetti Michele Stillitano, Barbara Croce, Alessandro Carelli e Gabriele Corbetta, prevede la conversione della villa a Museo della Brianza e divide tutta l'area considerata in sei compendi, ossia in sei aree tematiche con diverse destinazioni d'uso.

Le idee raccolte nei vari progetti partecipanti al concorso, saranno spunto per un eventuale intervento promosso dallo stesso Consorzio.

Capitolo 3

Il complesso di Villa Greppi

3.1 Descrizione dello stato di fatto dei beni

Il grande complesso architettonico di Villa Greppi è situato in posizione dominante nel comune di Monticello Brianza, nella piccola località di Casatevecchio. Due sono gli ingressi principali al complesso: quello su via Monte Grappa, sia per i visitatori che per i dipendenti, il secondo dal parcheggio della scuola passando per il giardino antistante.

Si compone di un corpo principale a uso residenziale e di altri edifici di servizio disposti nella parte nord-est della proprietà: portineria, scuderie, granaio e abitazione del fattore. La portineria, posta all'ingresso del compendio lungo Via Montegrappa, a oggi è proprietà del Consorzio ma risulta essere abitata mentre tutti gli altri edifici sono la sede del Consorzio Brianteo Villa Greppi e il polo scolastico. L'intero compendio immobiliare si trova immerso in un grande parco, nel quale si individuano i giardini all'inglese e all'italiana; quest'ultimi si affacciano sul comune di Casatenovo.

La residenza nobiliare si sviluppa secondo un andamento planimetrico a U e si eleva su tre livelli: il piano terra di servizio, il secondo piano per la residenza nobiliare dove nell'ala ovest gli ambienti nobiliari si spalancano sulla "carpineta" e l'ultimo piano, in origine adibito alle abitazioni per la servitù, soltanto durante l'ultimo periodo subì un cambio di destinazione a locali di abitazione dei diversi rami della famiglia Greppi. Attualmente la villa risulta essere priva di una funzione al suo interno, versa in uno stato di trascuratezza e occasionalmente viene aperta per visite su appuntamento.

A est della villa troviamo:

- la Casa del Fattore, oggi sede degli uffici e dell'archivio del Consorzio, è un unico fabbricato quadrilatero di ridotte dimensioni;
- le Scuderie, ricercate nell'impostazione architettonica a corte, sono chiuse sul lato meridionale dal fabbricato del Granaio oltre che dalla struttura cilindrica che un tempo conteneva il torchio. Oggi è sede della Scuola per Operatori agricoli ENAIP;
- il Granaio è stato sottoposto a un intervento di restauro a partire dal 2011 ed è stato convertito in sala conferenze al piano terra e spazio espositivo al primo piano; ha subito recentemente un intervento al piano interrato dove è stata collocata una zona ristorazione e bar;
- Il prospetto meridionale della villa si affaccia sul sistema di terrazzamenti del giardino all'italiana.

Il primo terrazzamento è sorretto da una struttura portante ad archi e cinto da una balaustra e da muretti laterali. Attraverso una scala a forcipe si arriva al secondo terrazzamento dove sono visibili le strutture delle limonaie ed è possibile accedere alle cantine mentre nel terzo terrazzamento del giardino sono presenti ancora oggi gli spazi destinati alla coltivazione e protezione delle piante all'interno delle serre. L'ultima scala centrale porta al terrazzamento con giochi geometrici di aiuole create con le siepi di bosso. Tutta la parte restante della proprietà Greppi si conforma secondo il gusto romantico del parco all'inglese, un ponticello sovrasta la strada che conduce dal nucleo di Casatevecchio al paese di Casatenovo, collegando così le due parti del parco. In Casatenovo era ed è presente un ampio corpo di fabbrica che, partendo da nord si conforma con una corte chiusa con uno stretto passaggio verso la via per Casatenovo; la costruzione era divisa in due: la parte a corte e il successivo andamento verso meridione della famiglia Greppi mentre la restante di proprietà della famiglia Sirtori. Quest'ultima,

ancora di proprietà privata della famiglia, è attualmente abitata e versa in uno stato di condizione ottimale.

Il compendio, collocato alle pendici dell'altura, risulta essere cerniera tra la realtà nobiliare della residenza e la realtà di vocazione agricola del territorio circostante, scomparsa non del tutto poco meno di cent'anni fa. La "casa colonica" sede del nostro intervento progettuale, ai tempi dei Greppi era abitata ai contadini che lavoravano i terreni della famiglia. Di tipologia a corte e impreziosita dalla presenza di pilastri ottagonali a sorreggere il ballatoio distributivo, è rimasta abitata fino a qualche decennio fa e attualmente versa in una condizione di totale abbandono e inutilizzo nonché di fatiscenza delle coperture e insicurezza della stabilità strutturale.

A conclusione dell'area limitrofa alla Villa è stato eretto nel 1974, l'Istituto di Istruzione Secondaria Superiore "Alessandro Greppi". Questo, sproporzionato rispetto al tessuto minuto circostante, incide negativamente sulla percezione visiva del territorio oscurando la bellezza dei terrazzamenti visibili ai piedi della Villa.

L'analisi accurata delle peculiarità positive e negative del territorio sono alla base di ogni ipotesi progettuale. Sarebbe infatti impossibile effettuare una proposta di intervento adeguata senza aver compreso i punti di forza e di debolezza del microsystema in cui sono presenti la villa e relative pertinenze.

3.2 - Considerazioni sullo stato di fatto dei beni

Sono emerse quindi le seguenti considerazioni:

- la scuola secondaria, per quanto svolga una attività fondamentale per l'istruzione all'interno del territorio brianzolo, esteticamente si staglia prepotentemente contro il paesaggio sottostante;
- il giardino ai piedi della villa risulta essere una cerniera tra il compendio rurale e la Scuola Secondaria superiore. Usato nella bella stagione come palestra all'aperto da parte degli studenti, per il resto dell'anno risulta essere poco curato e non organico con i terrazzamenti del giardino all'italiana della Villa;
- Villa Greppi, per la sua rilevanza storico-culturale ed essendo sede del Consorzio Brianteo Villa Greppi, ha un'elevata polarità sul territorio circostante. Anche dal punto di vista orografico la villa predomina, essendo posizionata su una altura;
- il roccolo all'interno del parco all'inglese è una permanenza storica e memoria dell'attività di caccia all'uccellazione, praticata dalla nobiltà Greppi. Deve essere preservata e utilizzata per nuovi scopi, come ad esempio zona di sosta e panorama;
- numerosi sono i panorami da preservare e potenziare, ad esempio la vista verso Montevecchia, quella dalla scuola verso la villa e dal giardino all'inglese verso l'area verde al di là di Via Monte Grappa;
- di fronte alla villa è presente un'estesa area verde di interesse storico-paesaggistico, definita e tutelata dalla PTCP con la dicitura di «centro storico dai margini non occlusi»;
- c'è un forte dislivello tra la zona dove sono collocate le pertinenze rurali e l'abitazione Greppi; questo per quanto sia il riflesso dell'importanza del complesso nobiliare, rende difficoltoso un collegamento fluido tra le due parti, soprattutto pedonale, da parte dei possibili utenti di entrambi;
- il compendio rurale di Casatevecchio è un nucleo di antica formazione e come tale deve essere rispettato e valorizzato (definizione datagli dal PGT comunale). Dalla sua posizione risulta aver avuto in passato un ruolo di secondaria importanza rispetto all'abitazione nobiliare ma non meno necessario per la vita di quest'ultima.

Iniziativa riguardante direttamente il compendio della villa è “Vivere Villa Greppi”, finalizzata alla valorizzazione del Fondo Iconografico e Documentario Greppi e del complesso della residenza nobiliare. In quest’ambito vengono realizzate esposizioni tematiche del fondo iconografico, visite guidate alla Villa e al parco, attività didattiche per la scuola, eventi teatrali e musicali.

3.3 - Rilievo geometrico dei Casali

Lo studio analitico del compendio rurale avviene tramite le operazioni di rilievo, organizzate in più giornate per le diverse parti del complesso che permettono, una volta raccolti e rielaborati i dati, di restituirne la reale conformazione.

Il rilievo in sito, fotografico e geometrico, è stato effettuato nel corso di sette giornate nelle seguenti date:

- 02_febbraio_2013
- 05_maggio_2013
- 15_maggio_2013
- 27_maggio_2013
- 21_giugno_2013
- 23_luglio_2013
- 11_novembre_2013

In data 2 febbraio, è stata effettuata una prima indagine generale mirata a comprendere i caratteri più evidenti dei manufatti, il contesto, la forma e la distribuzione interna, integrando il tutto con una ricerca cartografica utile per capire le trasformazioni del compendio rurale. In questa prima giornata di sopralluoghi, siamo state accompagnate dal presidente del Consorzio Villa Greppi, sig. Enzo Bruni e dall’arch. Pietro Sola, che ci hanno mostrato i tratti peculiari e le problematiche dei fabbricati rurali, nostro oggetto di studio.

Nelle date di maggio si è proceduto con i rilievi degli spazi interni, utilizzando come base gli eidotipi sui quali abbiamo impostato i triangoli, necessari a effettuare le trilaterazioni interne. Indispensabile è l’integrazione con le misure di controllo, utile per evidenziare gli eventuali errori di misurazione.

Nelle date successive, oltre che ultimare le quotature e completare il reportage fotografico generale, si è proceduto con il rilievo fotografico del fienile, indagine diretta utile per l’analisi dei materiali e dei degradi che hanno coinvolto questo corpo di fabbrica.

Tutte le operazioni di misurazione necessarie per le realizzazioni di una trilaterazione completa sono state effettuate con l’utilizzo di una bindella, di un metro rigido e di un distanziometro laser portatile, nei casi in cui era possibile la lettura del punto luminoso prodotto dallo strumento; le informazioni topografiche ottenute da queste operazioni di rilievo sono state annotate durante i sopralluoghi.

Per il rilievo della parte esterna e la scelta dei punti fissi su cui impostare la poligonale, si è aspettata la disponibilità della stazione totale, avvenuta in data 21 giugno. Sono stati scelti tre punti topografici a cui agganciare la trilaterazione esterna (n.1000, n.2000, n.3000), grazie alla quale è stato possibile effettuare le misurazioni dell’ingombro generale del complesso rurale.

Utilizzando la stazione totale (metodo indiretto che si ottiene misurando direttamente gli angoli orizzontali e verticali e la distanza dal punto di nostro interesse) è stato possibile effettuare la rilevazione delle altezze dei singoli corpi e segnare dove sono collocate le finestre, l’altezza del ballatoio, i punti di gronda e di imposta del tetto.

La rielaborazione dei dati provenienti dalla stazione totale uniti alle quotature rilevate manualmente, ha reso possibile la restituzione grafica della planimetria e degli alzati del compendio rurale. Purtroppo le condizioni di instabilità in cui gravano alcune stanze o l'impossibilità di entrarvi, nonché le condizioni della vegetazione esterna, hanno reso difficoltose tutte queste operazioni rendendoci impossibile una restituzione totale del complesso.

Attraverso il rilievo delle geometrie eseguito sulle pertinenze di Casatevecchio, è stato possibile restituire un'immagine uniforme e tipologica dei manufatti, fornendoci informazioni metriche e spaziali. Per avere una reale conoscenza dell'edificio, risulta però necessario affiancare all'immagine puramente geometrica dei manufatti delle informazioni in merito ai materiali e alle tecnologie con i quali sono stati assemblati e messi in opera.

Nel corso dei sopralluoghi compiuti in situ a partire dal marzo 2013, abbiamo avuto modo di ottenere una prima conoscenza del manufatto individuandone le caratteristiche principali, attraverso un'osservazione diretta, la realizzazione di una campagna fotografica e una piccola attività di campionamento.

3.4 - Individuazione delle tecniche e dei materiali costruttivi dei Casali

A partire dalle informazioni raccolte nei sopralluoghi, abbiamo cercato di effettuare un'analisi delle tecnologie costruttive, individuando tre categorie nelle quali classificare le componenti materico-strutturali delle nostre pertinenze:

- Elementi verticali e loro finiture
- Elementi orizzontali e coperture
- Aperture

3.4.1 Elementi verticali

Muratura:

Gli edifici risultano essere costituiti da una muratura ordinaria mista di pietre e mattoni. Questo tipo di muratura è stata realizzata con scapoli irregolari o scheggioni di pietra, senza particolare cura dal punto di vista estetico, in quanto era destinate a essere intonacata sui due lati. I mattoni o i coppi in cotto sono stati impiegati per chiudere i vuoti fra gli elementi di pietra o regolarizzare i piani della muratura o per la costruzione dei ricorsi orizzontali, da interporre alla muratura di pietrame.

Lo spessore è variabile a seconda della sua funzione:

1. muri perimetrali e di spina tra i 50 e i 70 cm
2. muri di tamponamento tra i 15 e i 20 cm

Pilastrì:

Oltre a questo tipo di murature, all'interno del nucleo edificato, sono presenti tre diversi tipi di elementi puntiformi portanti:

1. pilastrì ottagonali in pietra
2. pilastrì rettangolari in pietra mista
3. pilastrì in mattoni

1. Questi pilastrì, situati nella corte a U, sono composti da un basamento in pietra (Ghiandone) alto circa 70 cm e da un fusto (\varnothing 70 cm) composto da corsi di pietra tagliati, di varia dimensione e tenuti insieme da malta. Il fusto presenta una finitura pittorica. Questi pilastrì si elevano per due piani a sostegno della struttura porticata in legno (lobia) che si distribuisce nella L a nord.

2. I pilastrì rettangolari si collocano in particolare nel prolungamento dell'edificio che si estende a sud. Costituiscono la struttura portante di questo corpo di fabbrica che aveva funzione di stalla o deposito attrezzi. Questi pilastrì presentano una composizione mista:

conci di pietra irregolari e di diversa natura, mattoni e malta. Presentano un basamento in pietra di altezza variabile che seguono la pendenza del terreno.

3. I pilastri in mattoni vanno a costituire la struttura portante della tettoia e del fienile di realizzazione più recente. Nel fienile presentano un basamento composto anch'esso da mattoni. Hanno forma quadrata e la dimensione varia a seconda della struttura e dello sviluppo in altezza: nella tettoia il lato è di 45 cm, nel fienile di 60 cm.

Finitura

Nonostante lo stato di degrado in cui versano gli edifici e in molte parti degli stessi sia visibile solo la muratura mista, ipotizziamo che la maggior parte del complesso fosse intonacato.

Osservando il corpo a U, in cui restano tracce consistenti di intonaco superficiale colorato, possiamo notare che all'esterno gli edifici presentano una colorazione non uniforme, che varia dai toni del giallo ocra al bianco, mentre all'interno prevale il colore bianco. Nei punti in cui ci sono lacune o dilavamento di questo, emerge uno strato di intonaco sottostante più grezzo che aveva la funzione di proteggere la muratura sottostante e uniformarne la superficie.

3.4.2 Elementi orizzontali

Solai:

Sono presenti due tipologie di solai.

I primi, presumibilmente i più antichi, sono i tradizionali solai in legno a doppia orditura. Si trovano nella maggior parte dei locali delle case coloniche e nel ballatoio, che corre lungo tutto il corpo posto a nord e a est della corte.

Nonostante questi solai presentino rivestimenti e spessori diversi a seconda dell'uso del locale, in tutti i casi, la struttura risulta essere a doppia orditura, ossia composta da una serie di travi principali disposte con un interasse di 2 o 4 m, a seconda della dimensione minore dell'ambiente e una serie di travi secondarie di minore dimensione disposte perpendicolarmente.

Per riempire i vuoti fra le travi, è stato utilizzato uno strato secondario costituito da tavole in legno (assito), sul quale è stato successivamente posato uno strato di battuto di detriti e calce che ha il compito di attutire i rumori di calpestio e incrementare la massa del solaio riducendone le vibrazioni. Su di esso viene posta la pavimentazione.

Nelle stalle e nei locali di servizio, che presentano un maggior stato di abbandono, le travi sono a vista e hanno un profilo grezzo, nel ballatoio e nei locali abitati invece, presentano un profilo rettangolare e uniforme. Alcuni ambienti, che presentando un migliore stato di conservazione probabilmente furono gli ultimi a essere stati abbandonati, hanno solai in legno rivestiti da perline lignee dipinte. Anche le travi principali sono foderate con tavole di legno dipinte.

Nel fienile e in alcuni locali dell'edificio a U, sono presenti dei solai in laterocemento, composti da travi in ferro e tavole in laterizio. Ipotizziamo la realizzazione di questa seconda tipologia in epoca più recente, in sostituzione dei tradizionali solai in legno degradati.

Coperture:

In tutti gli edifici le coperture sono realizzate a falda, con struttura in legno e un rivestimento in coppi.

Nello specifico, sono ravvisabili due diverse tipologie di coperture: alla lombarda e alla piemontese. Nella maggior parte dell'edificio a corte e nel suo prolungamento a sud ipotizziamo che sia stata utilizzata la tecnica tradizionale dei tetti alla lombarda. In questa tipologia di copertura le terzere, disposte parallelamente alla linea di gronda, sono vincolate con catene lignee o metalliche agli appoggi inferiori, costituiti dalle pareti portanti trasversali alla pianta dell'edificio. Nel caso del corpo del fienile, di più recente costruzione,

gli le terzere poggiano direttamente su capriate lignee a nodo aperto e su travi cantonali. In questa tipologia di capriata, il nodo monaco-catena è realizzato con una staffa metallica non chiodata alla catena.

Nel braccio settentrionale dell'edificio a corte, più precisamente nella copertura del ballatoio, la struttura presenta un'orditura alla piemontese, costituita da travi inclinate, dette falsi puntoni, poggianti sui pilastri ottagonali e sul muro di spina, o su una trave di colmo, portata dalle pareti trasversali.

3.4.3 Aperture

Le aperture di porte e finestre sono state realizzate mediante l'utilizzo di architravi e piedritti in pietra, in alcuni casi è riconoscibile l'uso della pietra Molera per le porte. Dall'osservazione della pianta, possiamo notare la presenza, più o meno costante, di strombature, sia nelle finestre che nelle porte. Gli infissi sono in legno e sono presenti grate metalliche a protezione delle aperture dei piani terra. Nel fienile, al piano superiore, sul fronte sud, sono presenti delle aperture protette da gelosie in mattoni e malta. Queste venivano realizzate per garantire la ventilazione naturale e evitare che il fieno si bagnasse.

3.4.4 - Analisi dei degradi e dei dissesti

Dopo aver effettuato un'analisi generale delle tecnologie costruttive dei vari edifici del complesso di Casatevecchio, ed esserci focalizzati su uno in particolare andando a individuare i materiali principali di cui si compone, abbiamo condotto un'analisi generale sullo stato di conservazione del compendio rurale nella sua totalità. Successivamente ci si è concentrati sull'edificio del fienile, realizzando una mappatura dei degradi che lo interessano.

Nello svolgere questa operazione, oltre al supporto del rilievo geometrico, è stato utilizzato un fotopiano dei prospetti analizzati, realizzato con l'uso del programma RDF.

Non è stato possibile utilizzare tecniche analitiche e strumenti diagnostici specifici della disciplina, perciò l'indagine dei degradi è stata affrontata in situ con un approccio esclusivamente macroscopico.

Le forme patologiche sono state identificate grazie alle indicazioni riportate dalla Norma Tecnica UNI 11182 del 2006 (Beni Culturali - Materiali lapidei naturali e artificiali - Descrizione della forma di alterazione - Termini e definizioni). La norma indica la scelta e la definizione dei termini utili per indicare le differenti forme di alterazione e degrado visibili ad occhio nudo. Il documento permette quindi il rilevamento dello stato di conservazione della superficie lapidea, mentre la definizione delle cause e l'entità dell'alterazione dovranno essere accertate successivamente dalla diagnostica.

Dall'analisi dei manufatti, sono quindi emersi i seguenti fenomeni di degradi:

ALTERAZIONE CROMATICA

Variazione naturale, a carico dei componenti del materiale, dei parametri che definiscono il colore. È generalmente estesa a tutto il materiale interessato; nel caso l'alterazione si manifesti in modo localizzato è preferibile utilizzare il termine macchia.

COLATURA

Traccia ad andamento verticale. Frequentemente se ne riscontrano numerose ad andamento parallelo.

COLONIZZAZIONE BIOLOGICA

Presenza riscontrabile macroscopicamente di micro e/o macro organismi (alghe, funghi, licheni, muschi, piante superiori).

DEPOSITO SUPERFICIALE

Accumulo di materiali estranei di varia natura, quali polvere, terriccio, guano, ecc. Ha spessore variabile, generalmente scarsa coerenza e scarsa aderenza al materiale sottostante.

DISTACCO

Soluzione di continuità tra strati di un intonaco, sia tra loro che rispetto al substrato, che prelude, in genere, alla caduta degli strati stessi.

EFFLORESCENZA

Formazione superficiale di aspetto cristallino o polverulento o filamentoso, generalmente di colore biancastro.

EROSIONE

Asportazione di materiale dalla superficie che nella maggior parte dei casi si presenta compatta.

FRATTURAZIONE

Soluzione di continuità nel materiale che implica lo spostamento reciproco delle parti.

FRONTE DI RISALITA

Limite di migrazione dell'acqua che si manifesta con la formazione di efflorescenze e/o perdita di materiale. È generalmente accompagnato da variazioni della saturazione del colore nella zona sottostante.

GRAFFITO VANDALICO

Apposizione indesiderata sulla superficie di vernici colorate.

LACUNA

Perdita di continuità di superfici (parte di un intonaco e di un dipinto, porzione di impasto o di rivestimento ceramico, tessere di mosaico, ecc.).

MACCHIA

Variazione cromatica localizzata della superficie, correlata sia alla presenza di determinati componenti naturali del materiale (concentrazione di pirite nei marmi) sia alla presenza di materiali estranei (acqua, prodotti di ossidazione di materiali metallici, sostanze organiche, vernici, microrganismi per esempio).

MANCANZA

Perdita di elementi tridimensionali.

PATINA BIOLOGICA

Strato sottile ed omogeneo, costituito prevalentemente da microrganismi, variabile per consistenza, colore e adesione al substrato.

POLVERIZZAZIONE

Decoesione con caduta del materiale sotto forma di polvere o minutissimi frammenti. Talvolta viene utilizzato il termine disgregazione.

PRESENZA DI VEGETAZIONE

Presenza di individui erbacei, arbustivi o arborei.

3.4.5 - Approfondimento

3.4.5.1 - Fabbricato del fienile

Il rilievo materico costituisce una delle fasi che compongono il progetto di conservazione e riuso di un bene.

Dopo aver effettuato un'analisi generale delle tecnologie costruttive dei vari edifici del complesso di Casatevecchio, ci siamo focalizzati su uno in particolare andando a individuare i materiali principali di cui si compone. La scelta dell'edificio, corrispondente al fienile posto a sud del complesso, è stata fatta tenendo in considerazione la possibilità di leggere agevolmente l'edificio nella sua interezza. Nel nostro caso, non è stato possibile utilizzare tecniche analitiche e strumenti diagnostici specifici della disciplina, perciò l'indagine è stata affrontata in situ, nello specifico durante il sopralluogo realizzato in data 11 novembre 2013, con un approccio esclusivamente macroscopico. A supporto di questa indagine, abbiamo effettuato una campagna fotografica a distanza progressiva dai vari materiali, e compiuto una piccola operazione di campionamento nei punti in cui era possibile. Successivamente, dal punto di vista operativo, sulla base del rilievo geometrico, si è proceduto alla realizzazione di un rilievo grafico dei materiali costituenti il manufatto. Le indagini realizzate, quindi, ci hanno permesso di individuare alcuni dei materiali che compongono la muratura mista del manufatto, la struttura portante, gli elementi di chiusura orizzontali e verticali. Analizzando il fienile, abbiamo potuto verificare la presenza di alcuni materiali riscontrabile costantemente in tutti i corpi di fabbrica del nucleo di Casatevecchio:

- il laterizio: un materiale ceramico poroso che deriva dalla lavorazione di argille sufficientemente plastiche da consentire la formatura e, dopo la cottura, permettere di ottenere un prodotto con adeguata resistenza meccanica e stabilità agli agenti atmosferici.
- Il Ghiandone: un materiale lapideo naturale tipico della provincia di Sondrio. È una roccia magmatica (primaria) che deriva dal raffreddamento e dalla cristallizzazione del magma. È una roccia intrusiva che si è formata all'interno della crosta terrestre; proprio a causa della tranquillità della cristallizzazione si è formata la caratteristica struttura granulare. Il ghiandone è una granodiorite. I minerali principali che compongono il ghiandone sono il quarzo, l'ortoclasio, il biotite; plagioclasio, anfibolo.
- La pietra molera: è un materiale lapideo naturale tipico della provincia di Lecco, di tipo arenario. I minerali principali che compongono la pietra molera sono il quarzo, la muscovite con cemento calcitico. La pietra molera è una roccia sedimentaria clastica o detritica.

Capitolo 4

Ridisegno del paesaggio

4.1 Un raggio verde ad unione dei Parchi

Tutte le analisi condotte ci hanno permesso di conoscere e apprezzare il territorio e i nostri Casali, individuando potenzialità e criticità da valorizzare e risolvere. È stato messo in luce come Monticello Brianza abbia una posizione strategica all'interno di questo contesto e risultando legata ai principali poli possieda un potenziale attrattivo da incoraggiare tramite iniziative e proposte progettuali rivolte alla diverse fasce di utenza. In risposta a queste considerazioni si propone un collegamento "verde", passante per il Parco di Villa Greppi e che interessi tutti e tre i Parchi, mettendoli in stretta relazione l'uno con l'altro grazie alle numerose aree agricole presenti e valorizzando la centralità dei giardini della residenza nobiliare. La traduzione progettuale di questo collegamento ideale consiste nell'assestamento dei percorsi ciclopedonali esistenti, migliorando la segnaletica e rendendoli maggiormente fruibili, la valorizzazione del percorso pedonale e la creazione di un corridoio ciclo-pedonale continuo dalla stazione di Besana Brianza alla nostra villa e ai principali punti di interesse culturale, storico e produttivo come Villa Filippini, oggi sede della Biblioteca Civica di Besana. La pista ciclabile arriverà fino ai Casali, lungo via dei Mille, dove è stata prevista una prima postazione di *bike sharing*; in questo punto è possibile fermarsi e intraprendere il percorso pedonale attraverso il compendio e/o riprendere il percorso ciclabile all'ingresso della Villa da via Montegrappa. Per ogni comune consorziato è stata prevista almeno una postazione *bike sharing*, prevedendo un tempo di percorrenza massimo di 20 minuti tra un comune e l'altro.

Per mantenere intatta la percezione estetica della passeggiata, è stata prevista una mitigazione dell'impatto visivo delle zone industriali e una valorizzazione di quelle aree che presentano caratteri agricoli apprezzabili visivamente e conoscitivamente come la coltivazione in serra.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità veloce, essendo il trasporto pubblico su gomma una delle mancanze più gravi, ipotizziamo un potenziamento di questo incrementando il numero di corse giornaliere in modo da unire efficacemente i Casali al sistema già presente e che rafforzi il collegamento tra la stazione di Besana Brianza e il centro di Monticello. Per garantire il corretto funzionamento della nostra proposta progettuale sono stati rivisti i sensi di percorrenza di alcune strade: la nostra volontà è quella di privilegiare come punto d'arrivo e di accesso quello dai Casali; è stato collocato il parcheggio e la zona di sosta riservata al trasporto pubblico proprio in questo punto.

4.2 Valorizzazione delle aree agricole

Un altro obiettivo è la valorizzazione delle aree agricole: le colture storiche presenti nelle proprietà dei Greppi, apprese attraverso lo studio della cartografia storica e dei Cabrei, ricreeranno uno spaccato dello scenario paesaggistico che contraddistingueva la Brianza nei tempi passati. Prevediamo quindi la ripiantumazione di vigneti e ne garantiamo il godimento attraverso sentieri ciclopedonali e zone di sosta attrezzate a completamento della rete di sentieri già esistenti, creando un anello ideale che riunifichi tra loro i tre parchi. La costituzione del Consorzio tra "le Terrazze di Montevicchia", azienda vitivinicola dalla presenza rilevante all'interno della produzione vinicola lecchese e sita nel Parco di Montevicchia e Val Curone e "Le Colline di Monticello", azienda vitivinicola prevista dal nostro progetto, renderà possibile la sostenibilità dell'intervento coordinando le attività di

piantumazione, raccolta e il trattamento dell'uva nonché la produzione di vino dall'ottima qualità.

Le aree designate a vigneto, site nei dintorni dei Casali e della villa, sono sei e sono nominate in base ai nuclei rurali edificati o delle località in prossimità, desunte dai dati contenuti nei Cabrei del 1835.

In ordine troviamo: "Villa Paradiso", "Glorietta", "Campone", "Lisandro", "Cascina Teresa" (area antistante la villa) e "Cascina Canova" in direzione di Montevicchia. In dettaglio è stato analizzato il vigneto di "Cascina Teresa": lungo i bordi dell'appezzamento è stato disposto un filare di vite maritata a gelso, come nella tradizione brianzola, mentre all'interno su terrazzamenti sono stati previsti filari di vite a cordone speronato. Grazie alla presenza di un percorso in calcestruzzo e di zone di sosta attrezzate, è possibile attraversare il vigneto e imboccare i sentieri già esistenti del Cammino di Sant'Agostino e del Cavallo Rosso.

Capitolo 5

Destinazione d'uso della Villa e del suo contesto

5.1 - Principi guida del progetto

« Il progetto di restauro di un edificio non può limitarsi alle sole opere di pulitura, consolidamento e protezione, al puro mantenimento dello stato materiale del manufatto, ma deve andare oltre garantendo la vita dell'oggetto architettonico per mezzo dell'utilizzo. In questa fase delicata, la restituzione del manufatto ad un fruitore, è necessario essere in grado di recepire suggerimenti e indicazioni derivanti dalla consistenza dell'oggetto, dalla sua storia, dalla sua tipologia distributiva, senza prevaricare l'oggetto da tutelare ».

Il nostro progetto vuole rispondere al Bando di Concorso indetto nel 2013 dall'Ordine degli Architetti e Ingegneri di Como, Lecco e Monza Brianza, in collaborazione con il Consorzio di Villa Greppi, che proponeva di promuovere l'ideazione e l'individuazione delle funzioni e i servizi che potevano essere inseriti all'interno degli spazi di proprietà del Consorzio, in modo da garantire la sopravvivenza, il riuso e la conservazione del patrimonio immobiliare e agricolo in un'ottica di sostenibilità ambientale ed economica nel tempo.

Si prevedono destinazioni a uso pubblico che possano interagire e dialogare con le attività del Consorzio, tenendo in considerazione tutto il compendio: villa, pertinenze, case coloniche, parco e scuola, confermando le destinazioni d'uso attuali e cercando di reintegrare quelle parti che oggi risultano periferiche.

5.2 - Descrizione del progetto

5.2.1 Funzioni pensate nel compendio

A seguito delle analisi condotte e a fronte delle carenze riscontrate nel sistema delle strutture ricettive nonché come risposta alle richieste del bando di idee, abbiamo previsto di destinare i Casali a funzione ricettiva e commerciale e di conferire all'area un carattere agricolo-produttivo.

Entrando nel complesso da via Montegrappa, vediamo come vengano riconfermate le funzioni a oggi presenti della Segreteria, sede del Consorzio e dell'Archivio all'interno della Casa del Fattore, nelle Scuderie viene mantenuta la scuola ENAIP e nel Granaio la sala polivalente. La villa tornerà ad avere un ruolo attivo all'interno del compendio, scenario di celebrazioni ed eventi di varia portata che rievocheranno i fasti della realtà nobiliare.

Si è poi data attenzione alla valorizzazione del patrimonio botanico contenuto all'interno del parco all'italiana e del parco all'inglese. Sono già attive numerose visite guidate lungo il percorso botanico che permettono di ammirare essenze pregiate e di entrare nel bosco spontaneo del giardino all'inglese. L'aggiunta di un nuovo percorso all'esistente e la ricostruzione del roccolo per l'uccellazione, una volta esistente nel parco stesso, diventeranno momento di apprendimento delle specie vegetali e animali presenti. Passeggiando attraverso il giardino all'italiana, al primo livello vi si trova una postazione banqueting che può essere utilizzata per allestire eventi all'aperto, rinfreschi e degustazioni e che coinvolge anche le cantine sottostanti la villa e vede il ripristino della funzione di limonaia e agrumeto a quelle già esistenti. Scendendo al secondo livello troviamo la zona dedicata alla coltivazione in serra, al cui interno sono previste erbe officinali e piante aromatiche, e l'ultimo livello esistente ha un motivo a decorazione geometrica con siepi di bosso. Scendendo dalla nuova scala centrale arriviamo alla zona nella quale si è concentrata maggiormente la riorganizzazione del verde: uno spazio a orti,

un frutteto e una barriera vegetale per mitigare l'impatto visivo della scuola ai piedi della villa.

5.2.2 I Casali di Villa Greppi

Entrando nei Casali troviamo il giardino "Segreto", chiamato così per la sua totale mascheratura dall'esterno e cerniera di collegamento tra il giardino all'italiana e la nuova area commerciale prevista. Questa si articola in un nuovo corpo di fabbrica speculare al fienile contenente i mercati temporanei per le iniziative riguardanti lo *slow-food* e la vendita a kilometro zero, stessa funzione è prevista negli spazi ricavati sotto la copertura pilastrata esistente. Nel corpo del fienile è stato previsto, al piano terra, l'inserimento di negozi fissi atti alla vendita dei prodotti della terra del compendio, e al piano primo il *wine bar*, per poter sorseggiare il vino di produzione propria del Consorzio "Le Colline di Monticello". Proseguendo lungo la rampa, che segue il dislivello naturale del sito, troviamo le cucine del ristorante e un laboratorio didattico per l'infanzia dove è possibile apprendere le tecniche agricole e vedere gli strumenti per la produzione del vino dalla vigna alla bottiglia. Questo ambiente introduce al percorso didattico che si sviluppa all'interno del parco di Villa Greppi, tenuto dai ragazzi della scuola ENAIP. Nel lato opposto è presente il laboratorio di cucina, dove è possibile cucinare utilizzando i prodotti a kilometro zero per riscoprire le ricette locali e gustando nuovamente i sapori della tradizione. A questo punto si giunge nella corte del *Bed and Breakfast* "I Casali", le cui camere si affacciano direttamente sulla corte, comprensive di servizi e di un piccolo spazio privato all'aperto al piano terra. Sono presenti inoltre la reception, l'*infopoint* per i vari corsi tenuti nei laboratori e il piano terra dell'abitazione della famiglia gestore del complesso. Al piano superiore ci sono il ristorante, le camere per gli ospiti servite dal ballatoio e le camere private della famiglia. Il Caffè, raggiungibile anche dall'esterno e non a uso esclusivo degli ospiti del *B&B*, occupa due piani e ha una terrazza attrezzata che affaccia da un lato sul giardino della villa, dall'altro sull'entrata secondaria del complesso. Per rendere riconoscibili i punti d'accesso sono stati pensati dei portali contemporanei, nella forma e nel materiale.

5.2.2.1 - Riconoscibilità dell'intervento

Gli stessi elementi costruttivi previsti da progetto sono immediatamente riconoscibili, scegliendo l'intervento ottimale per le chiusure verticali e orizzontali come il consolidamento della struttura portante, il rifacimento della pavimentazione e il mantenimento degli elementi con valore di pregio. Di quest'ultimi fanno parte i pilastri ottagonali della corte, le cui fatture danno valore a un edificio che di per sé nasce riflettendo le funzioni al suo interno, i camini, il pozzo e la muratura a vista delle partizioni verticali. Tutte le nuove strutture hanno uno scheletro in acciaio anodizzato, indipendente rispetto alla muratura esistente e le partizioni verticali prevedono come soluzione tecnologica una pannellatura in legno per parapetti e tamponamenti ciechi mentre grandi lastre di vetro con infissi fissi o mobili nello stesso acciaio chiudono gli spazi che originariamente erano aperti come il primo piano del fienile. Nel concreto l'idea progettuale si traduce con un piano di demolizioni e costruzioni che prevede la rimozione di alcune partizioni verticali e di due corpi scale e la costruzione di nuovi sistemi di risalita, provvisti di ascensore e collocati in punti più funzionali al progetto. È stato previsto il prolungamento del ballatoio per permettere l'accesso a tutte le camere del primo piano e l'articolazione interna delle stesse è stata realizzata con tamponamenti in cartongesso.

Capitolo 6

Progetto degli spazi aperti

Il Parco di Villa Greppi ha grande valore paesaggistico e architettonico, nonché rilevante importanza dal punto di vista botanico. È stato concepito tenendo presente la caratteristica peculiare della sommità su cui si erge la villa, che, oltre a essere un notevole punto d'osservazione del paesaggio, possiede un microclima particolarmente mite, tale da consentire con successo l'immissione e il pieno sviluppo di specie aventi un areale mediterraneo. Numerose sono le visite guidate lungo il percorso botanico che permette di ammirare essenze pregiate, come Cedri del Libano e dell'Himalaya.

È possibile suddividere il parco esistente, con le relative aggiunte progettuali, in tre macro aree:

- il parco all'inglese;
- il giardino all'italiana con la nuova parte adibita a orto e frutteto;
- il parco urbano, antistante l'ingresso dei Casali e al tempo stesso filtro per l'accesso pedonale della scuola.

6.1 - Conservazione e valorizzazione del parco all'inglese

Il parco all'inglese può essere diviso a sua volta in due grandi aree: la sommità del colle e il tratto perimetrale. Quest'ultimo è caratterizzato da doppi filari di carpini che creano una barriera protettiva frangivento, la "carpinata", il cui impianto regolare lascia pensare alla possibilità di un viale sottostante o di un sentiero per le passeggiate. La seconda area, la sommità del colle, è più articolata: fino al ponte richiama un paesaggio quasi di "riviera" in cui predominano le specie introdotte, mentre, oltrepassando il ponticello, vi è il richiamo all'idea di bosco spontaneo delle Prealpi. Questo è il riflesso del gusto romantico del tempo e della volontà di ricreare uno scenario di vegetazione selvaggia e spontanea, risultato invece dell'attenta piantumazione delle essenze e del loro accostamento in base al fattore estetico. Nel nostro caso sono state riprese le coltivazioni tipiche e i terrazzamenti della Brianza. Il percorso che attraversa questo parco, completato da un nuovo tratto progettuale, si conclude nella riconfigurazione fisica del roccolo. Nel passato utilizzato dalla famiglia Greppi per l'uccellazione, da noi ripensato come occasione di conoscenza, da parte dei visitatori, della fauna selvatica locale. Di forma ellittica, è composto da un primo giro di piante di carpino e un secondo più esterno di sorbi, piante utilizzate anche originariamente per attrarre i volatili. Queste due zone sono integrate, sul versante sud, dai tre piani del giardino all'italiana e a ovest sono delimitate dalle abitazioni di servizio e dalle scuderie che le separano dall'area meno nobile del parco, un tempo adibita a frutteto, orto e allevamento di animali da cortile.

6.2 - Nuova configurazione del giardino all'italiana

Il giardino all'italiana vedrà il rifiorire dei terrazzamenti grazie al mantenimento delle specie vegetali esistenti, come le lagerstroemie e la collocazione delle piante di agrumi all'interno delle strutture delle limonaie. Scendendo al secondo livello troviamo la zona dedicata alla coltivazione in serra, dove all'interno sono coltivate le erbe officinali e le piante aromatiche mentre l'ultimo livello vedrà conservato il motivo a decorazione geometrica con le siepi di bosso.

Contro il muro di contenimento di quest'ultimo livello, decorato con piccoli archi ribassati, è pensato il posizionamento di piante da frutto a spalliera, che creano un motivo decorativo e allo stesso tempo cariche di frutta nella stagione della maturazione. Ai piedi di quest'ultimo livello è prevista la risistemazione del parterre con l'orto ornamentale e il frutteto. Il primo, ispirato all'orto-giardino del Castello di Villandry, vede la coltivazione di ortaggi ornamentali come cavoli, lattuga rossa e zucche, il tutto racchiuso all'interno di una siepe di rose. Grazie alla rotazione delle colture in ogni periodo dell'anno, si avrà una coloritura variegata del giardino. L'orto così organizzato non sarà solo piacevole alla vista ma offrirà prodotti sempre diversi, venduti nei negozi fissi all'interno del fienile o raccolti dagli stessi visitatori, rendendo la passeggiata un'occasione per apprezzare la bellezza delle verdure, le tecniche di coltivazione e le ricette di cui sono protagoniste. I visitatori, inclusi i più piccoli, possono quindi decidere di assaporarle a casa o di frequentare uno dei numerosi corsi di cucina tenuti nel compendio. Anche il frutteto, con i fiori e i frutti, contribuirà a cambiare lo scenario del giardino nelle diverse stagioni e permetterà di assaggiare e osservare da vicino piante ormai rare, della tradizione agricola di una volta e non più presenti nei frutteti odierni. Sono state scelte piante di giuggiolo, mirabolano e biricoccolo. La didattica del sito non si limita a questi due interventi ma anche nell'area di collegamento tra i terrazzamenti e l'edificio del granaio, viene previsto un vigneto didattico, rivolto principalmente ai più piccoli. Esso è la riproduzione in scala minore della vigna antistante la Villa di Cascina Teresa e permette di vedere da vicino come e con quali strumenti viene realizzata nel campo la vigna, nonché come funziona la fase della vendemmia.

6.3 - Esaltazione delle viste panoramiche

Tutto il giardino risulta essere percorribile dai visitatori e i sistemi di risalita previsti per permettere il superamento del dislivello del sito, hanno una forma a cannocchiale che mira a sottolineare le visuali sul giardino e sul territorio attorno alla collina su cui è sita la villa. A mitigare la vista che si può avere dalla villa alla scuola e viceversa è stata prevista una schermatura vegetale realizzata con piante di tiglio che, grazie alla loro altezza, renderanno meno impattante l'edificio scolastico, interamente realizzato in cemento armato negli anni settanta. L'altra essenza prevista dall'intervento è la lagerstroemia, collocata come elemento divisorio tra lo spazio privato delle singole camere e il passaggio pubblico attraverso i Casali.

6.4 - Il progetto del parco urbano

Di carattere totalmente diverso è il parco urbano, ispirato al parco pubblico danese del Superkilen di Copenhagen; è zona di filtro tra l'ingresso dei Casali, della scuola e il parcheggio coperto. L'aggettivo adatto per descriverlo è "ludico": entrandovi infatti si è accolti da una serie di "colline", piccoli rialzi a onda, rivestiti di legno, che idealmente richiamano i profili collinari del paesaggio di Monticello. Su queste strutture è possibile correre, giocare e sostare, ammirando gli spruzzi d'acqua della fontana antistante. A illuminare questo spazio, ulteriore richiamo del paesaggio naturale circostante, sono stati scelti lampioni ad albero stilizzato in acciaio bianco; questo materiale è previsto per tutte le dotazioni del parco fatta eccezione delle sedute, pensate dello stesso legno delle "colline". L'area del parco vicino all'ingresso dell'istituto è attrezzato per lo svolgimento delle attività fisica e pensato come possibile palestra all'aperto con spalliera e barre parallele. Ai lati del portale d'ingresso principale sono previsti gli spazi per la socializzazione dotati di tavoli,

sedute e prese elettriche per diventare postazioni di lavoro all'aperto; rivolti verso le vetrine dei negozi, per chi desiderasse totale relax, sono apposti dondoli e gazebo.