

FINANZIATO DA



ACCORDO DI RILANCIO ECONOMICO SOCIALE E TERRITORIALE (AREST) FINALIZZATA AD ATTUARE UN PROGRAMMA DI INTERVENTI CHE FAVORISCANO L'ATTRATTIVITÀ E LA COMPETITIVITÀ DI TERRITORI E IMPRESE E IL SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE

COMMITTENTE



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

Piazza A. Diaz, 1

20038 - Busto Garolfo (MI)

IN PARTENARIATO CON

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Busto Garolfo e Buguggiate S.c.r.l.
Via Manzoni 50
20038 - Busto Garolfo (MI)

BIRRIFICIO DI LEGNANO S.r.l.
Via San Vittore 40
20123 - Milano (MI)

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO EX TESSITURA PESSINA & SALA

CUP: C78C22000760004

Via Verdi 1, Busto Garolfo (MI)

PROGETTISTI

CAPOGRUPPO

Arch. Riccardo Carnaghi

Via Induno 6, Busto Garolfo (MI)
Ordine degli Architetti di Milano n. 20527
C.F. CRNRCR93D13E514R
P.IVA 10621250967
Tel. +39 333 7513432
riccardocarnaghi@ortles.eu

MANDANTI

Arch. Matteo Bellini

Via S. Giuseppe 99, Foresto Sparo (BG)
Ordine degli Architetti di Bergamo n. 3181
C.F. BLLMTT90A24I437A
P.IVA 04367310168
Tel. +39 346 3709799
matteobellini@ortles.eu

E Plus Studio S.r.l.

Società di ingegneria
Via G. Pergolesi 6, Milano
C.F. 07923140961
P.IVA 07923140961
Tel. +39 0382 572825
info@e-plus.it

Dott. Geol. Marco Stoppa

Strada Biandrate 24, Novara (NO)
Ordine dei Geologi del Piemonte n.482
C.F. STPMRC75E26F952K
P.IVA 01780320030
Tel. +39 0321 407246
marco.stoppa@geologiapiemonte.it

TIMBRO E FIRMA

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Andrea Fogagnolo

Responsabile Area Demanio e
Patrimonio Immobiliare

CONSULENTI

Arch. Giorgio Faccincani
Ing. Matteo Monegato
P.I. Gabriele Latini

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO

RELAZIONE DI CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE STORICHE

SCALA

	Data	Revisione	Descrizione
1	7 maggio 2024		
2			
3			
4			

TAVOLA

C.03

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

PROGETTO DI RECUPERO DELL'EX TESSITURA PESSINA & SALA

PROGETTO ESECUTIVO

Relazione di conservazione delle facciate storiche

Sommario

1.	PREMESSE	3
2.	DOCUMENTAZIONE STORICA DELL'EDIFICIO	4
3.	STATO DI FATTO	7
3.1	Descrizione del fabbricato	7
3.2	Facciata su via Verdi.....	7
3.3	Facciata su via Arconate	8
4.	ANALISI DEI DEGRADI.....	9
4.1	Murature.....	9
4.2	Zoccolatura	9
4.3	Lesene	10
4.4	Cornici delle finestre	10
4.5	Davanzali finestre	11
4.6	Cornice decorativa	12
4.7	Elementi in pietra	12
4.8	Serramenti	13
5.	INTERVENTI DI CONSERVAZIONE	14
5.1	Murature.....	14
5.2	Zoccolatura	14
5.3	Lesene	14
5.4	Cornici delle finestre	15
5.5	Davanzali finestre	15
5.6	Cornice decorativa	15
5.7	Elementi in pietra	15
5.8	Serramenti	15
6.	PORTICO.....	16

1. PREMESSE

Il progetto di recupero dell'ex Tessitura Pessina & Sala parte dalla conservazione delle porzioni di fabbricato che si sono preservate nel tempo e alla successiva trasformazione di questo fabbricato in un nuovo edificio per attività economiche e sociali.

Pur non essendoci uno specifico vincolo da parte della Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, essendo l'edificio di proprietà pubblica e di età superiore a 70 anni, è sottoposto a tutela di cui alle disposizioni della Parte II del Codice dei Beni Culturali. Pertanto, la presente relazione serve a spiegare i principali fenomeni di degrado riscontrati sulle facciate storiche e gli interventi tecnici di conservazione.

Il progetto definitivo è stato trasmesso alla Soprintendenza, alla quale è stato richiesto un parere sulla base di una conferenza di servizi indetta dal Comune di Busto Garolfo il 09.01.2024. Al termine delle tempistiche previste non è pervenuto alcun parere dalla Soprintendenza in merito al progetto presentato; pertanto, si ritiene approvato per silenzio assenso.

2. DOCUMENTAZIONE STORICA DELL'EDIFICIO

L'ex Tessitura Pessina & Sala venne fondata nel 1901 da Luigi Pessina. Lo stabilimento, costruito nel 1910 ed ampliato nel 1943, è un tipico esempio di architettura industriale del primo Novecento.



Una fotografia storica del fabbricato originale dell'ex Tessitura Pessina&Sala

Il complesso originale prevedeva lo stabilimento produttivo, caratterizzato da tre navate, la palazzina per uffici e abitazione e la centrale termica con annessa ciminiera. Il portico di carico scarico che connetteva il fabbricato produttivo alla centrale termica si configura già come un successivo ampliamento.

Negli anni, nell'area si sono susseguiti diversi ampliamenti, con fabbricati industriali di epoca più recente, senza particolare valore architettonico.

Il fabbricato su cui si propone l'intervento in oggetto, è lo stabilimento originale dell'ex Tessitura, il primo che fu costruito prima dei successivi ampliamenti. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'architettura industriale di inizio Novecento, con una planimetria rettangolare scandita da tre grandi navate con colonne in ghisa a reggere le coperture a shed con tegole marsigliesi. Le facciate in murature erano intonacate con elementi decorativi a contrasto: le cornici delle finestre, le lesene che scandiscono le facciate e gli elementi decorativi della cornice sono intonacate in colore bianco. La facciata lungo via Arconate presenta una cornice decorativa con elementi geometrici in calcestruzzo tinteggiato di colore bianco, mentre la zoccolatura era in intonaco stollato di colore grigio. Le finestre erano in ferro, con una trama geometrica tipica degli edifici industriali. I davanzali delle finestre erano in pietra.



(A sinistra) una fotografia storica delle facciate dell'edificio oggetto di intervento, (a destra) foto della ciminiera e della ex centrale termica.



Fotografia storica dell'edificio oggetto di intervento visto da via Verdi.



Fotografie storiche di dettaglio degli elementi decorativi delle facciate.

La facciata a tre campate su via Verdi presentava delle finestre circolari sul fronte e una cornice in pietra, con elementi decorativi sulla sommità. L'ingresso all'edificio avveniva dalla prima campata verso ovest, l'unica che presentava una porta di ingresso.

3. STATO DI FATTO

3.1 Descrizione del fabbricato

Le condizioni attuali evidenziano uno stato di forte degrado, dovuto a decenni di abbandono, ad un parziale crollo avvenuto nel gennaio 2014 quando il Comune non ne aveva ancora la proprietà, e delle parziali opere di demolizione effettuate dalla precedente proprietà.

Ad oggi del fabbricato originale resta solo parte della facciata ad ovest lungo via Arconate e una sola delle tre campate della facciata su via Verdi. Le altre facciate così come la copertura sono crollate o sono state demolite. Internamente rimangono solo alcuni muri divisorii parzialmente crollati che attualmente sorreggono le facciate esterne.

È presente anche parte del portico di carico scarico, mentre l'altra porzione che lo univa alla centrale termica, come quest'ultima, è stata demolita.



In rosso le porzioni del fabbricato che si sono conservate.

Nel parcheggio pubblico adiacente in corso di realizzazione, è ancora presente la ciminiera in mattoni dell'impianto termico dell'attività, che però non è parte di questo intervento. La ciminiera è stata ceduta al Comune con un procedimento separato al presente.

La ex palazzina per uffici ed abitazione, all'angolo fra le due vie è stata completamente demolita.

3.2 Facciata su via Verdi

Della facciata originale a tre campate rimane solo la prima verso ovest, quella che ha l'ingresso storico all'edificio. Attualmente è intelaiata da un ponteggio che la sorregge. Presenta diversi fenomeni di degrado come distacchi, mancanze, presenza di vegetazione e degradazione, ma le

principali caratteristiche architettoniche della facciata si sono conservate, come la cornice decorativa e la scansione degli elementi di facciata.



Fotografie dello stato di fatto della facciata su via Verdi, vista dall'esterno e dall'interno.

3.3 Facciata su via Arconate

La facciata su via Arconate si è parzialmente conservata, anche se la lunghezza originale era superiore a quella attualmente rimasta. Si leggono ancora tutte le principali caratteristiche architettoniche della facciata, tra cui la zoccolatura strollata, le lesene, le cornici delle finestre ad arco e la cornice con motivi geometrici decorativi. Le condizioni di conservazione sono molto degradate: l'intonacatura originale si è distaccata per la quasi totalità delle superfici murarie, come anche la strollatura sullo zoccolo presenta diversi fenomeni di distacco. Gli elementi a contrasto come le lesene e le cornici delle finestre presentano fenomeni di distacco, esfoliazione e degradazione. La cornice presenta anch'essa diversi fenomeni di esfoliazione.



Fotografie dello stato di fatto della facciata su via Arconate.

4. ANALISI DEI DEGRADI

I principali degradi riscontrati sull'edificio sono causati da anni di abbandono dell'area e dai crolli e demolizioni parziali subite dal fabbricato. Sulle porzioni rimaste, oltre ai danni creati dai crolli e dalle demolizioni, si riscontrano numerosi fenomeni di degrado dovuti dall'azione degli agenti atmosferici.

Si procede a descriverli dividendoli per elementi architettonici che compongono le facciate.

4.1 Murature

Le porzioni in muratura, costituite da mattoni pieni, erano in origine intonacate. La quasi totalità delle superfici murarie presenta un completo distacco dell'intonaco, lasciando emergere la muratura in mattoni. Si riscontrano puntuali fenomeni di lacuna dei mattoni, mentre la maggior parte dei mattoni risulta in un discreto stato di conservazione, con la sola presenza di depositi superficiali. Si rileva la presenza di vegetazione, in maniera puntuale lungo il fronte su via Arconate, mentre in maniera molto estesa, con vegetazione rampicante, sulla facciata di via Verdi.



Principali degradi evidenziati (UNI 11182): distacco, lacuna, deposito superficiale, presenza di vegetazione.

4.2 Zoccolatura

La zoccolatura in intonaco stollato presenta fenomeni di distacco su ampie superfici, mentre nelle porzioni conservate si rilevano depositi superficiali e presenza di vegetazione.



Principali degradi evidenziati (UNI 11182): distacco, deposito superficiale, presenza di vegetazione.

4.3 Lesene

Le lesene, che in origine erano intonacate di colore bianco presentano diversi fenomeni di degrado: alcune presentano un distacco totale dello strato di intonaco, altre hanno conservato questo strato e presentano fenomeni di esfoliazione ed alterazione cromatica.



Principali degradi evidenziati (UNI 11182): distacco, esfoliazione, alterazione cromatica.

4.4 Cornici delle finestre

Le finestre ad arco presentavano una cornice decorativa in rilievo, intonacata di colore bianco. I fenomeni di degrado si differenziano tra le varie finestre, alcune meglio conservate altre molto più degradate. In linea comune si evidenzia principalmente il distacco dello strato di intonaco o la mancanza di parte della cornice. Sulle porzioni conservate si rilevano fenomeni di esfoliazione.



Principali degradi evidenziati (UNI 11182): distacco, mancanza, esfoliazione.

4.5 Davanzali finestre

I davanzali sono in pietra e risultano in un buono stato di conservazione, con la sola presenza di depositi superficiali e presenza di vegetazione su alcuni. Fa eccezione il davanzale di una delle finestre della facciata di via Verdi che è stato fratturato completamente.



Principali degradi evidenziati (UNI 11182): deposito superficiale, presenza di vegetazione, fratturazione.

4.6 Cornice decorativa

La cornice decorativa è costituita da blocchi di calcestruzzo con un motivo geometrico a rilievo pitturato di colore bianco. Si è conservata quasi completamente e non risultano lacune. Si evidenziano fenomeni di esfoliazione dello strato superficiale, oltre alla presenza di depositi superficiali.



Principali degradi evidenziati (UNI 11182): esfoliazione, deposito superficiale.

4.7 Elementi in pietra

Gli elementi in pietra della cornice, localizzati principalmente sulla facciata di via Verdi, si sono conservati in buono stato, così come l'elemento decorativo sulla sommità della facciata. Si rilevano solo depositi superficiali e presenza di vegetazione.



Principali degradi evidenziati (UNI 11182): deposito superficiale, presenza di vegetazione.

4.8 Serramenti

I serramenti originali in ferro, con i montanti in griglia tipici dell'architettura industriale del periodo, si sono conservati in tutte le finestre. Le parti vetrate sono rotte o mancanti in tutti i serramenti, mentre i telai in ferro presentano fenomeni di ossidazione del metallo.



Principali degradi evidenziati: ossidazione, mancanze.

5. INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Il progetto ha seguito una filosofia di conservazione dello stato dei luoghi, volto alla salvaguardia delle facciate esterne, andando a conservare le caratteristiche architettoniche e a restaurare o ricostruire gli elementi maggiormente danneggiati.

Da un punto di vista strutturale le facciate sono in uno stato di precario equilibrio statico, rette attualmente dall'impalcatura e da alcuni muri interni che svolgono un'azione di sostegno. Al fine di preservare l'integrità delle facciate esterne si renderà necessario realizzare una nuova struttura sul filo interno dei muri (coincidente con la struttura del nuovo fabbricato) che andrà a consolidarli staticamente. Le partizioni interne esistenti, parzialmente crollate e prive di valore storico, verranno demolite per lasciare spazio alla nuova struttura di sostegno. Ne consegue che l'interno dei muri storici sarà trattato come un muro ex novo, con finiture in linea con il resto del progetto. Le facciate esterne manterranno invece le loro caratteristiche architettoniche come testimonianza storica.

Si procede a descrivere gli interventi di conservazione dividendoli per elementi architettonici che compongono le facciate, come è stato fatto per il precedente capitolo relativo ai degradi.

5.1 Murature

Nelle porzioni in muratura, visto il completo distacco dell'intonaco nella maggior parte delle superfici, si prevede di rimuovere le porzioni di intonaco rimasto per esporre completamente i mattoni pieni su entrambe le facciate. Si prevede di reintegrare le puntuali lacune con mattoni originali recuperati sul posto, e procedere alla rimozione della vegetazione. Si procederà ad una pulitura completa dei laterizi ed eventuali interventi puntuali di consolidamento, al fine di conservare la muratura nel tempo.

5.2 Zoccolatura

Per la zoccolatura in intonaco stollato, presentando diversi fenomeni di distacco su ampie superfici, si prevede di rimuovere l'intonacatura originale e realizzarne una nuova, sempre con effetto stollato, utilizzando un idoneo intonaco minerale. Verranno conservate le medesime caratteristiche architettoniche di quello originale, sia in termini di finitura che di colore grigio. Nelle opere di rimozione dell'intonaco si procederà ad eliminare anche tutta la vegetazione presente.

5.3 Lesene

Per le lesene, presentando diversi gradi di degrado, si prevede di rimuovere l'intonaco originale solo nelle porzioni che si distaccano, mentre le porzioni ancora ben consolidate alla muratura verranno lasciate. Si prevede di procedere al ripristino dell'intonacatura, mediante idoneo prodotto, seguendo le medesime caratteristiche architettoniche originali. Si prevede una finitura bianca come in origine.

5.4 Cornici delle finestre

Per le cornici delle finestre si prevede di rimuovere l'intonaco originale solo nelle porzioni che si distaccano, mentre le porzioni ancora ben consolidate alla muratura verranno lasciate. Si prevede di procedere al ripristino dell'intonacatura, mediante idoneo prodotto, seguendo il disegno architettonico originale. Si prevede la medesima finitura bianca utilizzata per le lesene.

5.5 Davanzali finestre

I davanzali, essendo in un buono stato di conservazione, verranno conservati procedendo solamente alla pulitura dei depositi superficiali e alla rimozione della vegetazione. Il davanzale della finestra sulla facciata di via Verdi, che è stato fratturato completamente, si tenterà di ricomporlo o si procederà alla sua sostituzione con un nuovo elemento con il medesimo disegno dell'originale.

5.6 Cornice decorativa

Per la cornice decorativa si prevede un intervento di pulitura e di rimozione dello strato di pittura esistente. Si procederà alla successiva tinteggiatura con idoneo prodotto del medesimo colore di quello esistente.

5.7 Elementi in pietra

Per gli elementi in pietra della cornice, visto il buono stato di conservazione, si prevede solamente un intervento di pulitura per eliminare i depositi superficiali e la rimozione della vegetazione presente.

5.8 Serramenti

Per i serramenti originali in ferro si prevede di smontarli, rimuovere le parti vetrate, sabbiarli per eliminare la ruggine e riverniciarli con idonea vernice color ferro micaceo RAL 7016. I serramenti rimarranno con una semplice funzione estetica, essendo un elemento caratteristico delle facciate. I nuovi serramenti a taglio termico saranno montati a filo interno del nuovo pacchetto murario e saranno del medesimo colore di quelli storici (RAL 7016).

6. PORTICO

Lungo la facciata su via Arconate è ancora presente parte del portico di carico scarico, che connetteva il fabbricato produttivo con la centrale termica. Questo elemento risulta essere un'aggiunta successiva, come desunto dal differente linguaggio architettonico e dagli elementi di raccordo alla facciata, riscontrabili sul luogo. Si evidenzia inoltre come questo sia solo una parte dell'originale portico che aveva una forma ad L.



Fotografie storiche del portico. (A sinistra) in rosso si evidenzia la forma originale a L, (a destra) il portico in prossimità della centrale termica.

Attualmente è rimasto solo un pezzo dell'originale portico: sono rimaste cinque colonne con la relativa copertura. È presente anche una struttura metallica che funzionava da gru per il sollevamento dei carichi.



Fotografie della porzione di portico rimasta.

Purtroppo, lo stato di conservazione del portico è fortemente degradato: il solaio di copertura è molto imbarcato con le travi in ferro pesantemente piegate e i ferri di armatura esposti. Come si vede dalle

fotografie, essendo solo una porzione del portico originale, nel punto in cui è stato demolito si vedono i segni della demolizione, con parti di solaio rotte e ferri di armatura a vista.



(A sinistra) la porzione di portico demolita, (a destra) particolare del collegamento della copertura con il fabbricato produttivo.

Da un'analisi statica si è rilevato che le condizioni del portico non consentono una conservazione nello stato di fatto: il solaio di copertura, viste le precarie condizioni degli elementi strutturali, andrebbe ricostruito completamente, dato che il suo ripristino non garantirebbe le condizioni di sicurezza e resistenza ai carichi previste dalle normative tecniche.

Alla luce di ciò si ritiene sia più idoneo **procedere alla sua demolizione** per le seguenti motivazioni:

- Staticamente non si può conservare l'attuale solaio di copertura;
- Non si ritiene consona una ricostruzione in stile di una singola porzione di portico;
- Essendo un'aggiunta successiva con uno stile diverso rispetto al fabbricato produttivo, la demolizione consentirebbe il ripristino della facciata del fabbricato.