

VILLA PLINIANA

UN ATTENTO PROGETTO DI
CONSERVAZIONE ARCHITETTONICA HA
RIPORTATO IL COMPLESSO MONUMENTALE
DI VILLA PLINIANA AL SUO ANTICO
SPLENDORE



A SINISTRA. Veduta della Pliniana dal lago. Sullo sfondo la cascata e alcune delle residenze che arricchiscono il complesso.

A DESTRA. Emilio Ottolenghi con la moglie Nicoletta alla Villa Pliniana. Giorgio e Adriana Squinzi con Guido Ottolenghi e la moglie Arianna in occasione dell'inaugurazione della Villa.



Dopo molti anni di attesa, il restauro del complesso monumentale di Villa Pliniana a Torno, una tra le più antiche e suggestive ville del lago di Como, è terminato e la villa è stata inaugurata ufficialmente agli inizi di settembre.

Un intervento iniziato alla fine degli anni '90 con il consolidamento e la messa in sicurezza delle fondazioni, seguiti dal rifacimento del tetto e delle facciate completati agli inizi del 2000, quando si pose mano anche all'ammodernamento della strada di accesso. Ci furono poi cinque anni di progettazione, due anni di intensi lavori e continui contatti con la Soprintendenza. A partire dal 2004, la proprietà ha studiato varie destinazioni, compresa quella alberghiera, puntando alla fine sul settore del luxury resort. Lo scopo è fare di Villa Pliniana - che comprende oltre al corpo centrale altre sette strutture presenti nel grande parco tra le quali Casa Shelley, Casa dei Plinii e il rifugio Da Vinci - un complesso residenziale e dedicato agli eventi, mantenendone inalterato il valore storico-artistico.

PER PRIMA FU LA FONTE

“Una fonte copiosa che sempre cresce e cala ogni ora”, così la descrive Plinio il Vecchio nella *Naturalis Historia* nel I secolo d.C. Il terreno sul quale fu costruita la villa era già conosciuto in età classica per la presenza di una fonte intermittente che presenta un flusso e riflusso tre volte al giorno. La Villa infatti si chiama Pliniana perché fu costruita (nel 1573) attorno alla fonte Pliniana (da non confondersi con la cascata attigua alla villa) e a sua volta la fonte Pliniana si chiama così perché fu menzionata e descritta dai Plinii - Cecilio e Secondo, il Vecchio e il Giovane - per la sua peculiarità di essere intermittente ad intervalli irregolari. Tale flusso probabilmente è dovuto alla presenza di un sifone naturale in una cavità carsica: quando l'acqua raggiunge una certa altezza all'interno della grotta si scarica verso l'esterno. Diminuisce così la portata fino al successivo accumulo interno e alla nuova tracimazione. Anche Leonardo da Vinci, durante il periodo del primo soggiorno a Milano (1482-1500), andò a Torno per studiare il fenomeno misterioso. Molti altri scienziati, tra i quali Paolo Frisi, Lazzaro Spallanzani e Alessandro Volta, visitarono negli anni la fonte studiandone l'andamento.

LA STORIA DI VILLA PLINIANA

La posizione della Pliniana - così isolata a ridosso della montagna e raggiungibile solo via acqua, eccettuato un sentiero pedonale che la univa al paese di Torno - ha alimentato negli anni dicerie e leggende, legate anche al passato del primo proprietario della villa, l'aristocratico piacentino - poi governatore di Como - Giovanni Anguissola, che si diceva avesse parteci-

pato nel 1547 all'assassinio di Pier Luigi Farnese. Certo, il contesto naturale che la circonda e lo strapiombo di roccia sotto il quale è stata costruita le hanno dato un alone di mistero e di grande fascino. Il poeta inglese Shelley, che la citò in uno dei suoi poemi, ne rimase così affascinato da tentare di acquistarla, ma poi si tirò indietro, spaventato dai costi di restauro e di manutenzione.

Nel 1573 il governatore di Como, il conte Giovanni Anguissola, acquistò il terreno, che si trova sulla sponda orientale del ramo comasco del Lario, sul quale nel giro di tre anni, vi eresse l'edificio attuale. Cinque anni dopo la villa passò in eredità al nipote Giulio, che nel 1590 decise di venderla al conte Pirro Visconti Borromeo. Quest'ultimo la rese accogliente e sfarzosa negli arredi e nei decori, mentre gli eredi invece la lasciarono in uno stato di desolante abbandono e nel 1676 fu nuovamente venduta a Francesco Canarisi. Sotto la famiglia Canarisi, la villa visse il suo massimo splendore e venne arricchita da lapidi commemorative e ritratti degli antenati del casato, ospitando tra i secoli Sette e Ottocento Giuseppe II d'Asburgo, Napoleone, Stendhal, Alessandro Volta, Bellini, Gioacchino Rossini, Lord Byron, Ugo Foscolo e Antonio Fogazzaro, che vi si ispirò per scrivere 'Malombra'. Nel 1942 il regista Mario Soldati diresse qui anche il film omonimo. Ai primi dell'Ottocento, Francesco Canarisi decise di vendere tutte le proprietà della famiglia e Villa Pliniana fu acquistata dal principe Emilio Barbiano di Belgioioso. Dopo la sua morte l'intero complesso passò al marchese Lodovico Trotti-Bentivoglio e nel 1890 ai Valperga di Masino, che a loro volta nel 1983 la rivendettero agli attuali proprietari dopo aver trasferito gli arredi nelle stanze del piemontese Castello di Masino, ora di proprietà del FAI.

ARCHITETTURA E STILE DELLA VILLA

Per l'impronta stilistica e architettonica, il progetto della villa è stato attribuito a Pellegrino Tibaldi o Galeazzo Alessi, ma anni fa, grazie alla scoperta di alcuni documenti, si è invece ipotizzato che l'architetto della Pliniana fosse Giovanni Antonio Piotti da Vacallo. La villa, costruita intorno alla fonte intermittente, sorge lungo un'insenatura al confine orientale del Comune di Torno. La facciata è scandita da quattro ordini di finestre: quelle del piano nobile sono sormontate da timpani spezzati. Il piano nobile si affaccia direttamente sul lago ed è articolato in due corpi caratterizzati da grandi saloni separati da una loggia dorica a tre arcate sostenute da colonne binate. Poco sopra il livello del lago si trova un lungo corridoio, illuminato e arieggiato da aperture quadrate senza vetri, dal quale si accede agli scantinati, le cui fondamenta poggiano direttamente sulla roc-



1



2



FOTO 1. La grande terrazza esterna prima dell'impermeabilizzazione è stata trattata con PRIMER SN.

FOTO 2. Gli scarichi sono stati sigillati con MAPEBAND SA.

FOTO 3. La terrazza esterna al piano terra della villa è stata impermeabilizzata con PURTOP 1000.

FOTO 4. Il rinforzo strutturale della

scala elicoidale è stato effettuato con il sistema MAPEWRAP.

FOTO 5. Particolare della cupola dipinta al di sopra della scala elicoidale.

FOTO 6. Visione d'insieme del salone del piano nobile.

FOTO 7. Impermeabilizzazione delle murature contro-terra con PLANITOP HDM MAXI e MAPELASTIC FOUNDATION.

cia. Immediatamente al di sotto del primo piano, un'apertura ad arco permette il defluire delle acque che scendono dalla fonte pliniana. Alle spalle della loggia, oltre la corte, la fonte intermittente passa attraverso una nicchia in roccia spugna che copre la parete a monte della villa. Dopo il trasferimento degli arredi a Masino, nel 1983, la villa è rimasta vuota e disabitata, ma il materiale fotografico mostra ancora lo sfarzo dell'arredo e le decorazioni, come il soffitto a cassettoni nel primo salone del piano nobile o la fascia dipinta con quattordici ritratti di foggia ottocentesca a ricordo dei proprietari che testimoniano l'antico splendore della villa.

UN INTERVENTO DI RESTAURO LUNGO E COMPLESSO

L'intervento di restauro ha previsto inizialmente una radicale



6



7



IN PRIMO PIANO MAPE-ANTIQUE STRUTTURALE NHL

Malta premiscelata fibrorinforzata con fibra di vetro, ad elevate prestazioni meccaniche, sia per intonaci che da muratura, a base di calce idraulica naturale ed Eco-Pozzolana, esente da cemento. È particolarmente indicata sia per l'intonacatura di murature esistenti, anche di pregio storico, sotto tutela delle Soprintendenze per i Beni Architettonici ed Ambientali, sia per la realizzazione di intonaci "armati" e giunti di allettamento, sia per la realizzazione di nuove murature portanti e di tamponamento o ricostruzione di quelle esistenti.



mappatura della struttura, con tecnologie laser scanner e indagini diagnostiche. Il cantiere, nel quale sono state impegnate per molti mesi due imprese - una di Bergamo e l'altra di Ravenna - sotto la direzione dell'architetto Luciana Bassan, ha effettuato la messa in sicurezza degli edifici degradati e il loro restauro, mantenendone sempre inalterate le caratteristiche tipologiche, l'impianto di base, le superfici e le volumetrie, con una particolare attenzione rivolta al consumo energetico. La sorgente intermittente all'interno del complesso architettonico è stata salvaguardata e valorizzata e i fabbricati che fanno parte del complesso della Pliniana hanno mantenuto l'uso residenziale, ricavando quattro suite nella villa e tre appartamenti negli edifici esterni. Il piano nobile e la cappella sconsacrata sono dedicati all'accoglienza degli ospiti, alla rappresentanza istituzionale e all'organizzazione di eventi, mentre sui resti di un edificio attestato fin dal catasto di Maria Teresa è stata costruita una piscina, la cui struttura si integra con l'ambiente circostante. Il restauro delle pitture e delle decorazioni lapidee e lignee, il recupero del piano nobile e la riproposizione della scala elicoidale, hanno mantenuto ed esaltato il valore storico-artistico degli spazi della villa. Tra i servizi offerti dal complesso anche una spa con piscina, un'autorimessa interrata, una sala multimediale, una elisuperficie, un molo per l'ormeggio di barche e traghetti pubblici. La villa è sottoposta a più vincoli, tra i quali quelli monumentale, idrogeologico e paesaggistico, e tutti gli interventi sono stati condotti in sintonia con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano.

L'INTERVENTO DI MAPEI

Nell'ambito del restauro, le scelte tecniche effettuate dalle

imprese coinvolte sono state sempre concordate con la Soprintendenza ai Beni Architettonici ed eseguite nel rispetto dei criteri di conservazione storica della costruzione in base anche alle esigenze legate alla nuova destinazione d'uso. La Pliniana presentava alcune zone colpite da fenomeni di umidità e alcune infiltrazioni nei locali interrati. Per risolvere questi problemi l'impresa e i progettisti incaricati hanno preferito contattare l'Assistenza Tecnica Mapei che ha effettuato in loco una serie di sopralluoghi e di analisi sui supporti e sui materiali in modo da poter proporre i prodotti e i sistemi più idonei per un intervento duraturo e di successo.

Primo piano interrato. I muri della zona al primo piano interrato addossato alla collina che sorge alle spalle della villa sono formati da roccia. Per la sistemazione delle infiltrazioni presenti soprattutto in questa zona la soluzione proposta ha visto l'applicazione sulle superfici interessate della malta bi-componente fibrorinforzata a elevata duttilità a base di leganti a reattività pozzolanica PLANITOP HDM MAXI, in abbinamento a MAPENET EM 40 (rete in fibra di vetro alcali resistente e pre-impregnata), così da creare un intonaco "armato". Il prodotto, grazie all'elevato contenuto di resine sintetiche, oltre ad avere un elevato valore di adesione al supporto, dopo l'indurimento forma uno strato compatto, impermeabile all'acqua ma permeabile al vapore.

Una volta miscelato e posato questo prodotto, è stata anche creata una canalina in opera al piede dello stesso muro per trattenere e far defluire le eventuali venute di acqua e le gocce da condensa. Dopo aver fissato lo scarico della canalina e stagionato il precedente intonaco, si è proceduto all'imper-



SOPRA. Visione d'insieme del cortile interno alla villa.

impermeabilizzazione delle superfici effettuata con MAPELASTIC FOUNDATION, malta cementizia bicomponente specifica per impermeabilizzare murature controterra. MAPELASTIC FOUNDATION è stato applicato a rullo in doppia mano per uno spessore finale di 2-3 mm. Precedentemente la superficie è stata trattata con il primer acrilico consolidante PRIMER 3296. In altri ambienti l'impermeabilizzazione è proseguita con il telo bentonitico per opere in sottoquota con battente idraulico inferiore ai 5 m MAPEPROOF LW. I teli bentonitici sono stati fissati alle pareti con le rondelle in polietilene MAPEPROOF CD e il cordolo bentonitico idroespandente per la sigillatura delle riprese di getto IDROSTOP B25. All'interno dei bagni e degli spogliatoi presenti in questa zona, l'impermeabilizzazione è stata effettuata con la malta cementizia bicomponente ad asciugamento rapido MAPELASTIC TURBO, così da evitare infiltrazioni future.

Secondo piano interrato. Per quanto riguarda il secondo piano interrato, si è intervenuti per sigillare alcune crepe impiegando i prodotti della linea MAPE-ANTIQUE. Per la ricostruzione di porzioni di muratura mancanti è stata utilizzata MAPE-ANTIQUE STRUTTURALE NHL, malta da muratura a elevate prestazioni, esente da cemento e a base di calce idraulica naturale ed Eco-Pozzolana, armata con MAPENET EM 40. L'ancoraggio della rete è stato realizzato con i connettori in fibra di vetro alcali resistente e resina termoindurente MAPENET EM CONNECTOR, a loro volta fissati alle pareti con l'adesivo per il fissaggio chimico MAPEFIX VE SF. Le lesioni di media entità presenti sulle superfici sono state

stuccate e sigillate con la malta da intonaco a base esente da cemento MAPE-ANTIQUE MC.

Per rinforzare le volte è stata utilizzata la malta PLANITOP HDM MAXI in abbinamento a MAPEGRID G 220, rete in fibra di vetro A.R. pre-apprettata a maglia quadrata, interponendo la rete tra due strati di malta. Per il risanamento dei muri del corridoio è stato applicato IDROSILEX PRONTO (ora PLANISEAL 88), malta cementizia osmotica idonea anche al contatto con acqua potabile. Sempre su questo piano è stata impermeabilizzata anche una piccola fontanella ornamentale con MAPELASTIC, malta cementizia bicomponente elastica per la protezione impermeabile del calcestruzzo.

Piano terra. È stato necessario anche effettuare un intervento di impermeabilizzazione sulla grande terrazza esterna al piano terra della villa. L'Assistenza Tecnica Mapei ha consigliato l'utilizzo della membrana poliureica ibrida bicomponente PURTOP 1000. Dopo la rimozione delle parti distaccate e la successiva pulitura, per migliorare l'adesione dei prodotti successivamente stesi, sul sottofondo è stato applicato il primer bicomponente a base di resine epossidiche PRIMER SN. La superficie a fresco è stata spolverata con QUARZO 0,25; depolverato il supporto si è proceduto con l'applicazione della membrana PURTOP 1000 con una spruzzatrice industriale bi-mixer ad alta pressione. Gli scarichi a pavimento sono stati sigillati con il nastro MAPEBAND SA incollato con ADESILEX PG4.

Nel cortile interno la fontana e l'androne sotto i portici fronteggiato sono stati impermeabilizzati con la malta cementizia MAPELASTIC TURBO.

Altre zone di nuova costruzione. Per l'impermeabilizzazione del vano ascensori e dell'ala nuova della villa realizzata contro la roccia, è stato consigliato il sistema bentonitico MAPEPROOF, già utilizzato nel primo piano interrato. Il rinforzo strutturale della scala elicoidale che collega il piano terra con il primo piano è stato effettuato con il sistema MAPEWRAP composto da tessuti in fibra di carbonio e vetro, che offre elevate prestazioni meccaniche, basso impat-

SOTTO. Per il risanamento dei muri del corridoio del secondo piano interrato, è stata usata la malta cementizia osmotica IDROSILEX PRONTO, ora PLANISEAL 88.



to architettonico, alta durabilità, facilità di applicazione. Come prima cosa si è proceduto a creare il piano di posa con la malta PLANITOP HDM MAXI. In seguito si è eseguita la primerizzazione del sottofondo con MAPEWRAP PRIMER 1, seguita dalla rasatura con MAPEWRAP 12 e l'adesivo MAPEWRAP 31 sul quale è stato steso il tessuto MAPEWRAP C QUADRI-AX facendo attenzione a non creare alcuna grinza.

A completamento del rinforzo, dopo aver precedentemente eseguito dei fori, sono stati applicati all'intradosso di ogni gradino i connettori in fibra di carbonio MAPEWRAP C FIOCCO ancorati con MAPEFIX EP385 e aperti a ventaglio nella parte esterna, impregnati e incollati con adesivo MAPEWRAP 31.

Per l'incollaggio del rivestimento di piastrelle in ceramica sono stati utilizzati KERAFLEX MAXI S1 adesivo cementizio ad alte prestazioni a scivolamento verticale nullo, a tempo aperto allungato, deformabile, con tecnologia Low Dust, di classi C2TE e S1 secondo la norma EN 12004. Il mosaico è stato incollato con l'adesivo cementizio bianco ADESILEX P10.

Oltre alla villa Pliniana vera e propria, il complesso comprende anche altre sette strutture presenti nel grande parco. In due di queste – la Casa della Servitù e la Casa Rossa – si è proceduto all'intervento di impermeabilizzazione delle strutture applicando anche qui i prodotti del sistema MAPEPROOF e la malta cementizia bicomponente specifica per impermeabilizzare murature controterra in calcestruzzo MAPELASTIC FOUNDATION. Per l'impermeabilizzazione della piscina è stata applicata a spruzzo la membrana bicomponente a base di poliurea pura PURTOP. Per l'incollaggio e la stuccatura delle piastrelle nella vasca è stato consigliato l'utilizzo di KERAPOXY, malta epossidica antiacida utilizzabile sia come adesivo che come malta per fughe.



L'immagine di apertura e le foto alle pag. 14-15 sono tratte dal libro "La Pliniana di Torno. Storia di una villa e di un mito sul lago di Como" di Fabio Cani, Alessandro Dominioni Editore, 2010. Ringraziamo l'editore per la gentile concessione.

SCHEDE TECNICHE

Villa Pliniana, Torno (CO)

Progettista: probabilmente Giovanni Antonio Piotti da Vacallo

Periodo di costruzione: 1573-1577

Anno di intervento: 2014

Intervento Mapei: fornitura di prodotti per il consolidamento, di sistemi per l'impermeabilizzazione e di prodotti per la posa di piastrelle e mosaico

Progettista: Studio Arplan, arch. Luciana Bassan, arch. Rosario Picciotto

Committente: La Petrolifera Italo Rumena SpA, Bologna

Direzione lavori: arch. Luciana Bassan

Progettazione e direzione lavori

impianti: P.I. Liviano De Zolt e P.I. Claudio Zambonin

Progettazione strutturale e

direzione lavori strutture: ing. Enrico Maria Bandello

Impresa esecutrice: Associazione Temporanea tra le Imprese Cantieri Edili Bergamelli di Nembro (Bg) e Cemi di Ravenna

Coordinamento Mapei: Mauro Boselli, Fabio Messina, Davide Bandera, Luca Ferrari, Dino Vasquez, Pasquale Zaffaroni (Mapei SpA)

PRODOTTI MAPEI

Impermeabilizzazione strutture: Idrostop B25, Mapeband SA, Mapelastic Foundation, Mapelastic Turbo, Mapeproof CD, Mapeproof LW, Planitop HDM Maxi, Primer 3296, Adesilex PG4

Impermeabilizzazione terrazza e piscina:

Purtop 1000, Primer SN, Quarzo 0,25

Consolidamento strutture murarie:

Mapegrid G 220, Mapewrap 12, Mapewrap Primer 1, Mapewrap 31, Mapewrap C Quadri-AX, Mapewrap C Fiocco 12, Mapefix EP385

Ripristino muratura: Mape-Antique MC, Mape-Antique Strutturale NHL, Mape-net EM40, Mape-net EM Connector, Mapefix VE SF

Posa rivestimenti in ceramica e mosaico:

Adesilex P10, Keraflex Maxi S1, Kerapoxy

Risanamento pareti: Idrosilex Pronto (ora Planiseal 88)

Per maggiori informazioni sui prodotti visitare il sito internet www.mapei.it



GUIDO OTTOLENGHI

EMILIO E GUIDO OTTOLENGHI SONO I TITOLARI DELLA PIR, PETROLIFERA ITALO RUMENA, AZIENDA FONDATA NEL 1920 CON SEDE A BOLOGNA CHE SI OCCUPA DI STOCCAGGIO DI PRODOTTI CHIMICI NEL PORTO DI RAVENNA, CON FILIALI A GENOVA, IN ALBANIA E IN TUNISIA. DOPO ANNI DI INCURIA E DEGRADO, HANNO ACQUISTATO E RESTAURATO VILLA PLINIANA

ANCHE IL MILANESE RODOLFO SQUINZI, PADRE DI GIORGIO, SI ERA INNAMORATO DI VILLA PLINIANA. VOI SIETE DI TORINO E VIVETE A BOLOGNA. COME MAI AVETE ACQUISTATO - QUASI QUARANTA ANNI FA - UNA VILLA SUL LAGO DI COMO?

È stato mio padre, che ogni tanto visitava amici sul lago, a innamorarsi della proprietà e dunque più che un'analisi razionale è stata una scelta emotiva e di passione.

COSA VI HA COLPITO DELLA PLINIANA: LA SUA STORIA, LA POSIZIONE, IL FASCINO DEL LAGO, GLI OSPITI ILLUSTRI?

Direi che per noi il rapporto con l'acqua, la sorgente intermittente e la privacy del luogo sono stati i motori della sua magia, poi naturalmente anche la storia che ha attraversato accresce il suo fascino.

IN QUALE STATO SI TROVAVA VILLA PLINIANA QUANDO L'AVETE ACQUISTATO?

Era in uno stato di abbandono e di decadenza, che si è tuttavia aggravato negli anni successivi.

NEL 1818 IL POETA ROMANTICO INGLESE PERCY B. SHELLEY NE RIMASE FOLGORATO E CERCÒ DI COMPRARLA, MA SI RITIRÒ DALL'IMPRESA SPAVENTATO DAI COSTI DI RESTAURO E MANUTENZIONE. NEL 1983, ANNO DELLA VOSTRA ACQUISIZIONE, NON AVETE AVUTO LO STESSO TIMORE?

No, ci pareva che rendendo la Villa accessibile ai mezzi moderni (all'epoca aveva una piccola strada non percorribile da camion), si sarebbe potuto fare un bel lavoro di recupero a costi ragionevoli. I fatti ci hanno dimostrato che vi era stato un eccesso di ottimismo, sia quanto ai costi, sia quanto ai tempi.

La storia di Shelley è simpatica e istruttiva, perché mostra che questa proprietà ha avuto periodi di decadenza e periodi di gloria, e che in effetti è una proprietà difficile.

DOPO OLTRE TRENT'ANNI DALL'ACQUISTO DA PARTE DELLA FAMIGLIA OTTOLENGHI, CINQUE ANNI DI LAVORI E UN BUDGET DI DIVERSI MILIONI, IN SETTEMBRE È STATA INAUGURATA A TORNO, VILLA PLINIANA. SIETE SODDISFATTI DEL RISULTATO OTTENUTO? CI SONO ANCORA DEI SETTORI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ DA PORTARE A TERMINE?

Malgrado le difficoltà, i costi, e i tempi irragionevolmente lunghi, ora che finalmente abbiamo terminato i lavori non siamo pentiti, ma anzi molto orgogliosi del risultato e delle emozioni che la Villa dà ai suoi visitatori, insieme ai comfort di un edificio riportato a standard contemporanei. L'intervento ha riguardato tutto il complesso immobiliare e anche una messa in sicurezza del parco, in gran parte tenuto a bosco. Non prevedo altri interventi significativi. L'inaugurazione del 5 settembre, a cui hanno partecipato anche Adriana e Giorgio Squinzi onorandoci molto, è stato un momento emotivamente molto intenso e atteso.

AVEVATE GIÀ UN'IDEA PRECISA DELLA SUA DESTINAZIONE D'USO DOPO IL RESTAURO DEL CORPO CENTRALE E DELLE ALTRE STRUTTURE PRESENTI NEL PARCO, OPPURE È STATA UNA DECISIONE MATURATA DURANTE GLI ANNI?

Villa Pliniana è stata realizzata contro roccia e con le fondamenta in acqua. Le soluzioni trovate nel '500 per collegare i vari piani della Villa e gli altri volumi ne rendevano complicato l'uso secondo standard contemporanei. Ci è voluto tempo per comprendere gli spazi e il miglior modo di collegarli, e poi una volta acquisita questa coscienza è stato necessario altro tempo per immaginare con precisione uno o più possibili utilizzi, compatibili con i vincoli fisici e normativi del recupero.

I RAPPORTI CON LA BUROCRAZIA NON SONO FACILI IN ITALIA. ANCHE VOI AVETE AVUTO PROBLEMI SU QUESTO FRONTE?

Sì davvero tanti, sia nei primi anni in cui vi era a nostro avviso una chiusura delle amministrazioni e una volontà sostanzialmente espropriativa, sia negli anni successivi (a partire da fine anni '90), in cui il dialogo è migliorato ma la complessità normativa e la pluralità di enti con cui interloquire ha reso veramente lungo l'iter. Credo anche che a Como Villa Pliniana sia sentita da tutti come un bene collettivo e dunque ognuno ha qualcosa da dire o da criticare e le Autorità sono forse state ancora più circospette per tenere conto di questa sensibilità.

È VERO CHE A UN CERTO PUNTO AVRESTE VOLUTO DONARE LA VILLA AL FAI - FONDO AMBIENTE ITALIA-NO? E SE SÌ, PERCHÉ?

Mio padre è stato uno dei primi sostenitori del FAI, nato sul modello del National Trust inglese, e dopo i primi anni di frustrazioni nel tentare di ottenere le autorizzazioni per recuperare la Villa, ne parlò proprio al FAI proponendo di donarla. Temeva che l'abbandono l'avrebbe fatta decadere definitivamente e

pensava che forse il FAI avrebbe ottenuto un miglior ascolto presso le Autorità. Tuttavia il FAI valutò, probabilmente a ragione, che senza una dote, cioè senza una ulteriore donazione che permettesse di recuperare in qualche modo l'edificio, anche per loro la Villa si sarebbe tramutata in un peso.

PER SECOLI LA VILLA È STATA RAGGIUNGIBILE SOLO VIA ACQUA, ECCETTUATO UN SENTIERO PEDONALE CHE LA COLLEGAVA AL PAESE DI TORNO. QUESTA PARTICOLARITÀ HA CAUSATO SICURAMENTE UN AUMENTO DEI COSTI E RALLENTAMENTI NEI LAVORI. COME AVETE RISOLTO IL PROBLEMA?

Nel 1940 circa era stata costruita una ripida e stretta strada di collegamento con la provinciale che corre circa 100 mt sopra la Villa. Una delle prime iniziative concordate con le Autorità, e forse una delle scelte più complesse per loro, fu di permettere un ammodernamento di questa strada che la rendesse percorribile da auto e camion. Questo fu fatto nel 2004, ma il cantiere è stato comunque complesso perché non vi sono due sensi di marcia né grandi aree per depositare materiali. Il cantiere ha dunque richiesto l'intervento di elicotteri per alcune lavorazioni, e la presenza contemporanea di quattro grandi gru.

POTREBBE SEMBRARLE UNA DOMANDA FRIVOLA, MA L'ARRIVO DI UNA STAR COME GEORGE CLOONEY SULLE RIVE DEL LAGO DI COMO HA CAMBIATO LE PROSPETTIVE E LE RICHIESTE PER IMMOBILI DI LUSO IN QUESTA ZONA?

Credo che si debba in qualche modo rendere omaggio a Clooney, perché pur non avendo reso il lago più bello, lo ha reso più noto: grazie a lui la magia del lago è riconosciuta da turisti di ogni angolo del mondo e questo ruolo di ambasciatore del territorio di Como è efficace e merita gratitudine.

NEI VOSTRI PROGETTI VILLA PLINIANA VERRÀ INSE- RITA NEL SETTORE DEL LUXURY RESORT. NON AVETE MAI PENSATO INVECE DI TRASFORMARLA IN UN HOTEL PLURISTELLATO?

Sì, e ne abbiamo parlato con alcune catene prima di completare la progettazione, ma la risposta che abbiamo avuto era che solo con volumi più grandi, che permettessero la realizzazione di almeno ottanta stanze, si sarebbe giustificato un tale progetto. Sento che oggi le catene privilegiano la privacy e sono disponibili a considerare progetti simili a Villa Pliniana, ma non mi sentirei di riaprire un cantiere per adattarla a un diverso uso.

DAL 2002, IN COLLABORAZIONE CON IL COMUNE DI TORNO, LA VILLA ERA VISITABILE UNA VOLTA ALL'ANNO. LE VISITE SONO STATE SOSPENSE DURANTE I LAVORI. RIPRENDERANNO NUOVAMENTE?

Penso di sì, e stiamo parlando col Comune per individuare un formato di visita o di organizzazione di un evento aperto al pubblico, coerente con il nuovo assetto della Villa.

La collaborazione col Comune era partita su base volontaria ed aveva riscosso un grande interesse: questa passione per la Villa Pliniana è un bel patrimonio, da preservare come la Villa stessa.

L'ARCHITETTO
LUCIANA BASSAN,
DIRETTORE DEI
LAVORI E SOCIA
DELLO STUDIO
ARPLAN, HA
REDATTO IL
PROGETTO DI
RESTAURO DI
VILLA PLINIANA



LUCIANA BASSAN

LA RIQUALIFICAZIONE DI VILLA PLINIANA NON È STATA SEMPLICE E SICURAMENTE CI SONO STATI MOMENTI DIFFICILI. QUALI SONO STATI E A COSA SONO STATI DOVUTI?

Il valore e la fragilità del manufatto, ma soprattutto delle decorazioni lignee, in stucco e pittoriche, ci hanno portato a porre la massima attenzione soprattutto agli interventi di scavo in roccia in prossimità della Villa e della fonte per la costruzione dell'ascensore che dal parcheggio arriva fino al livello -1, oltre che per gli scavi eseguiti all'interno dell'edificio per creare i collegamenti orizzontali e verticali.

Il rispetto e la passione per l'intervento di recupero che andavamo a fare ci ha guidati nella prudenza e nella massima attenzione, con grande competenza da parte delle maestranze.

IL RESTAURO È STATO MOLTO IMPEGNATIVO PER I MOLTEPLICI PROBLEMI POSTI DAL CANTIERE.

COSA VI HA PREOCCUPATO DI PIÙ: LA SUA POSIZIONE A RIDOSSO DEL LAGO O LA MANCANZA DI UN ACCESSO VIA TERRA?

Sicuramente la difficoltà di accesso da terra, come pure di transito attraverso un'unica strada di dimensioni limitate, il poco spazio per fare manovra e deposito. In effetti l'organizzazione del cantiere e la logistica, con la presenza di circa 60 persone al lavoro durante tutto l'arco dei lavori, ha richiesto da parte delle Imprese impegno e flessibilità, oltre che disponibilità per il coordinamento.

LA VILLA È SOTTOPOSTA A MOLTI VINCOLI, A COMINCIARE DA QUELLO GEOLOGICO E POI MONUMENTALE E PAESAGGISTICO. INOLTRE, COME PROGETTISTI VI SIETE ORIENTATI IN MASSIMA PARTE VERSO UN RECUPERO FILOLOGICO DELL'ESISTENTE. COME SONO STATI I RAPPORTI CON LA SOPRINTENDENZA?

Abbiamo visto più funzionari della Soprintendenza du-

rante il lungo iter approvativo e con tutti si è instaurato un buon rapporto, determinato sicuramente anche dalla grande importanza che Villa Pliniana riveste nel territorio del lago e non solo. Ciò ha determinato per tutti noi, compresi gli Enti, la massima concentrazione e impegno per ridare splendore al valore architettonico e decorativo di Villa Pliniana. In particolare, nell'ultima fase di progettazione e durante tutta la direzione lavori è stata al nostro fianco l'architetto Maria Mimmo, responsabile di zona che con una grandissima disponibilità ci ha assistito in tutte le fasi, supportandoci nelle scelte.

LA STRETTA RELAZIONE TRA VILLA PLINIANA E L'ACQUA È EVIDENTE, A COMINCIARE DALLA PRESENZA DELLA SORGENTE INTERMITTENTE CHE L'HA RESA FAMOSA PER FINIRE ALLE ACQUE DEL LAGO SOTTOSTANTE. LA PRESENZA DELL'ACQUA PORTA ANCHE PROBLEMI DI UMIDITÀ. COME LI AVETE AFFRONTATI E RISOLTI?

Ancora più che la presenza della fonte è stata la costruzione della Villa e degli edifici a ridosso della roccia che ci ha preoccupato per i problemi di umidità.

Li abbiamo affrontati pensando di agire con considerazioni di tipo fisico, come i contromuri, gli scarichi, l'aerazione, abbinati ai materiali altamente prestanti e tecnologicamente evoluti della Mapei, con il supporto dei suoi tecnici che ci hanno affiancato sia nelle scelte dei prodotti che nella procedura di utilizzo e posa. Ritengo che questa assistenza sia stata e sia fondamentale per avere la garanzia di un intervento risolutivo.

IL CANTIERE HA PREVISTO L'INIZIALE MESSA IN SICUREZZA DEGLI EDIFICI DEGRADATI E POI IL LORO RESTAURO, CON L'OBBLIGO DI MANTENERNE INALTERATE LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, L'IMPIANTO ORIGINALE, LE SUPERFICIE E I VOLUMI. UNA SFIDA NON INDIFFERENTE PER QUALSIASI PROGETTISTA, È STATO COSÌ ANCHE PER VOI?

Sicuramente, il vincolo ricade su tutto il comparto di circa sette ettari e qualsiasi intervento anche tecnologico è passato sotto il vaglio della Soprintendenza. La risoluzione progettuale delle tematiche riferite alle localizzazioni e il passaggio delle dotazioni tecnologiche e alle necessità funzionali-distributive è stato oggetto di studio coordinato tra tutti i professionisti della nostra squadra che operando di concerto, con il supporto della Committenza, ha saputo trovare le soluzioni meno impattanti e più evolute perché la valorizzazione degli ambienti prevedesse un adeguamento ai massimi standard di confort abitativo.

LA TUTELA DEL CONTESTO ARCHITETTONICO E LA TECNOLOGIA SONO STATE CONIUGATE SIN

DAI PRIMI PASSI DEL PROGETTO. L'EVOLUZIONE DEI MATERIALI IMPIEGATI NELL'INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO E RESTAURO CONSIGLIATI DAI TECNICI MAPEI HA CONDIZIONATO ALCUNE VOSTRE SCELTE PROGETTUALI?

La scelta in primis di affiancarci da subito a un partner come Mapei è stata vincente, perché l'esperienza e la grande professionalità di Mapei, oltre che l'avanzata tecnologia dei suoi prodotti, ci ha consentito di individuare senza dubbi e con la sicurezza del risultato le soluzioni ottimali da mettere in atto.

PER FINIRE, DOPO UN INTERVENTO IMPEGNATIVO, COMPLESSO E LUNGO COME QUELLO EFFETTUATO SULLA VILLA PLINIANA, SIETE PRONTI PER UN ALTRO CANTIERE NEL SETTORE DELLA RIQUALIFICAZIONE OPPURE VI PIACEREBBE INTERVENIRE SU UN EDIFICIO MODERNO?

Premesso che Villa Pliniana è unica, come l'esperienza del suo restauro, e che l'amore per il patrimonio architettonico e artistico dell'Italia è un bellissimo banco di prova per un architetto, ritengo che ogni progetto, qualunque esso sia, è una sfida entusiasmante con cui misurarsi e andare oltre i propri limiti.

» IL PROBLEMA DELL'UMIDITÀ È STATO AFFRONTATO CON MAPEI CHE CI HA CONSENTITO DI INDIVIDUARE LE SOLUZIONI DA METTERE IN ATTO

