



CASCINA CUCCAGNA

Una delle cascine presenti sul territorio urbano di Milano è stata recuperata e riqualificata

La Cascina Cuccagna era già presente nel catasto teresiano del 1722 con il nome di Cassina Torchio, detta Pregaranella, di proprietà dei Padri Fatebenefratelli. Tra le oltre 50 cascine milanesi di proprietà comunale, è la più interna al tessuto urbano e si trova nel quartiere compreso tra via Muratori, viale Umbria e via Friuli, poco distante da Porta Romana.

La pianta del fabbricato originario era a "L", ma negli anni sono stati aggiunti altri corpi fino ad assumere nel 1838 l'attuale impianto a "E", una struttura aperta che ha favorito

il suo utilizzo sia come abitazione che come luogo di produzione.

Il suo utilizzo col tempo si è diversificato e vi si sono insediate alcune botteghe artigianali e un'osteria. Dal 1984 è di proprietà del Demanio Comunale, che dieci anni più tardi l'ha dichiarata inagibile.

Alla fine degli anni '90, per iniziativa di un gruppo di abitanti della zona, è nata la Cooperativa Cuccagna, con lo scopo di favorire l'incontro tra le realtà culturali del quartiere e di promuovere la partecipazione collettiva degli spazi della cascina.

Sopra. Immagini della Cascina prima del recupero.

Foto 1. La pulizia dai graffiti è stata effettuata con WALLGARD GRAFFITI REMOVER GEL.

Foto 2, 3, 4 e 5. Dopo la pulizia delle superfici è stata effettuata la stilatura dei corsi fra i mattoni con MAPE-ANTIQUE MC, seguita da un primo strato di MAPE-ANTIQUE RINZAFFO.

La "regolarizzazione" delle superfici ripristinate è stata eseguita con la stesura di MAPE-ANTIQUE FC.



1

Da allora la cooperativa ha svolto un sistematico lavoro di coinvolgimento e sensibilizzazione non solo degli abitanti del quartiere, ma anche delle realtà culturali e delle istituzioni milanesi e ha proposto un intervento sull'intero complesso, che è stato accompagnato da uno studio di sostenibilità economica e da un progetto di restauro conservativo e di adeguamento funzionale.

In occasione dell'emissione da parte del Comune di Milano del bando di assegnazione degli spazi della Cascina, è stato costituito il Consorzio Cantiere Cuccagna, risultato poi vincitore della concessione ventennale d'uso.

Il progetto architettonico

Attraverso il recupero di questa antica cascina agricola, il Consorzio Cantiere Cuccagna ha voluto fornire un nuovo modello per la valorizzazione del patrimonio storico e ambientale costituito dalle cascine pubbliche milanesi e instaurare un nuovo tipo di relazione tra spazi urbani e mondo agricolo.

Oltre a Cascina Cuccagna, nel capoluogo lombardo esistono altre 58 cascine di proprietà comunale, 18 delle quali si trovano in stato di abbandono e aspettano di essere recuperate e valorizzate. In questa prospettiva è stato recentemente costituito il comitato "Cascine Expo 2015" per promuovere la loro trasformazione in un sistema di luoghi poli-funzionali dedicati all'agricoltura, all'alimentazione e alla cura del territorio.

L'idea di recuperare la struttura e gli spazi della costruzione e di adeguarli a una nuova destinazione d'uso mantenendone intatta l'identità originaria ha accompagnato tutti lavori di restauro conservativo effettuati alla Cascina Cuccagna.

Dal punto di vista tecnico, il recupero del complesso ha previsto la ricerca e l'applicazione di soluzioni tecnologiche avanzate, in grado di assicurare la massima fruibilità dell'edificio e di rispondere allo stesso tempo ai principi di bioarchitettura e di sostenibilità energetica (adesione al progetto europeo Green Building).

Incaricata del restauro di Cascina Cuccagna è stata un'equipe di architetti, restauratori, ingegneri e operatori edili, coordinata dall'arch. ing. Marco Dezzi Bardeschi, ordinario di Restauro Architettonico alla Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano.

La collaborazione con Mapei

La Cascina ha una superficie complessiva di 2000 m², oltre ad altri 2000 m² di corti e giardi-



2



3



4



5



IN PRIMO PIANO

MAPE-ANTIQUE

Malta premiscelata in polvere per intonaci, composta da calce idraulica naturale (NHL) ed Eco-Pozzolana, sabbie naturali, speciali additivi, microfibre a bassissima emissione di sostanze organiche naturali. Le malte confezionate con MAPE-ANTIQUE INTONACO NHL possiedono caratteristiche molto simili, per quanto riguarda la resistenza meccanica, il modulo elastico e la porosità, a quelle delle malte a base di calce, calce-pozzolana o calce idraulica, impiegate originariamente nella costruzione degli edifici. Rispetto ad esse la malta in questione è però resistente alle diverse aggressioni chimico-fisiche, all'azione dilavante dell'acqua piovana, alla reazione alcali-aggregato e alla comparsa di fessure da ritiro plastico.



no, ed è sottoposta alla tutela della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali e ai relativi vincoli. Si presentava malandata nelle solette, nel tetto e negli infissi, ma solida nella sua struttura muraria, alla quale un attento e sapiente recupero architettonico poteva dare nuova bellezza.

Il recupero è stato supportato da Mapei, in un progetto che dà risposte concrete ai bisogni emergenti della comunità locale, come la fruibilità degli spazi verdi, lo sviluppo di un sistema più ricco di relazioni, la partecipazione a proposte culturali di valore.

La collaborazione è legata alla prima fase di cantiere ed è relativa al recupero delle facciate esterne, al restauro degli spazi interni e alla costruzione di nuove strutture esterne.

Le facciate: problemi e soluzioni

Il restauro delle facciate della Cascina ha cercato di conservare ciò che è giunto fino a noi. L'incuria e gli agenti atmosferici avevano infatti pesantemente degradato sia gli intonaci che le murature, in special modo le pietre che contornano le aperture.

La prima ad essere portata a termine è stata la facciata che dà direttamente sul giardino.

Dopo le operazioni di pulitura delle pietre (cornicione e contorni finestre) e la rimozione di una piccola porzione dell'intonaco esistente, le superfici che presentavano degradi causati da microrganismi biodeteriogeni, da depositi humiferi e da presenza di vegetazione rampicante sono state trattate con SILANCOLOR CLEANER PLUS, prodotto biocida in grado di eliminare gli apparati vegetali ancorati all'intonaco. Le pareti deturpate da graffiti e scritte sono state trattate e ripulite. Per quanto ri-

guarda le pareti in muratura, la pulizia è stata eseguita con WALLGARD GRAFFITI REMOVER GEL, detergente gelatinoso a base di solventi non nocivi che pulisce le superfici danneggiate dai graffiti.

L'intervento della ditta di restauro è proseguito con l'idrolavaggio a bassissima pressione delle superfici interessate, per rimuovere polvere, efflorescenze, eventuali sali solubili e parti friabili presenti sulla muratura. A questo punto è stata effettuata la stilatura dei corsi fra i mattoni e le pietre con MAPE-ANTIQUE MC, malta per intonaci deumidificanti macroporosi, resistente ai sali, a base di calce ed Eco-Pozzolana, esente da cemento.

A seguire è stato applicato sul supporto saturo di acqua, ma con la superficie asciutta, un primo strato da 5 mm di spessore di malta da rinzaffo traspirante, resistente ai sali, a base di calce ed Eco-Pozzolana, esente da cemento (MAPE-ANTIQUE RINZAFFO).

Prima del completo asciugamento di MAPE-ANTIQUE RINZAFFO è stato applicato l'intonaco deumidificante macroporoso composto da MAPE-ANTIQUE MC. L'ultima fase dell'intervento ha visto la "regolarizzazione" delle superfici ripristinate, con la stesura di MAPE-ANTIQUE FC CIVILE, malta da rasatura traspirante a tessitura fine, resistenti ai sali, a base di calce ed Eco-Pozzolana. Tutti gli intonaci esistenti, che necessitavano di un consolidamento corticale in quanto meccanicamente "deboli" e sfarinanti, sono stati trattati con CONSOLIDANTE 8020, consolidante in solvente di tipo reversibile per il restauro conservativo di supporti lapidei porosi, intonaci di calce e strati pittorici.

L'intervento sulle facciate è poi proseguito



Foto 6. Tutti gli intonaci esistenti che necessitavano di un consolidamento corticale sono stati trattati con il CONSOLIDANTE 8020.

Foto 7. Le piastrelle originali all'interno della Cascina sono state protette con la vernice impregnante KERASEAL, così come gli intonaci decorati originali presenti in alcune delle stanze.

Foto 8. Per ripristinare le travi e le capriate in legno lasciate a vista, è stato utilizzato MAPEWOOD PASTE 140.

Foto 9. I pavimenti dei locali interni disposti su due piani sono stati realizzati con ULTRATOP. Inizialmente il supporto è stato trattato con PRIMER SN e la superficie è stata spolverata a rifiuto con QUARZO 1,2.

Foto 10. È stato poi applicato il rivestimento autolivellante ULTRATOP nel colore rosso per il piano rialzato e nel colore bianco per il piano terra.

con l'applicazione di SILEXCOLOR PRIMER, fondo a base di silicato di potassio in soluzione acquosa, utilizzato come promotore di adesione e per uniformare l'assorbimento del supporto prima dell'applicazione di SILEXCOLOR PITTURA, pittura a base di silicato di potassio stesa come "velatura".

Al termine si è proceduto con la stesura di un ulteriore strato di protezione applicando ANTIPLUVIOL W, impregnante idrorepellente incolore a base di silani e silossani in emulsione acquosa. L'applicazione di uno specifico prodotto idrorepellente sulle facciate dell'edificio aumenta le caratteristiche di durabilità della pittura applicata.

Intervenire all'interno

Nei locali interni disposti su due piani (superficie totale di circa 800 m²), è stata realizzata una pavimentazione in continuo con la malta cementizia autolivellante ULTRATOP, in grado di realizzare superfici molto resistenti all'abrasione. I sottofondi oggetto della nuova pavi-

mentazione erano di natura cementizia. Dopo l'abrasione superficiale di tutti i supporti con la macchina molatrice, effettuata per rimuovere la parte superficiale del supporto e realizzare una superficie di aggrappo idonea al successivo rivestimento, il supporto di posa è stato primerizzato con PRIMER SN, primer bicomponente a base di resine epossidiche. Dopo l'applicazione del primer, la superficie è stata spolverata a rifiuto con QUARZO 1,2 per consentire una perfetta adesione di ULTRATOP. Sulla superficie adeguatamente preparata è stato applicato il rivestimento autolivellante ULTRATOP, preparato con apposita pompa e colato in soluzione unica in uno spessore medio di 8 mm: ULTRATOP è stato scelto nel colore rosso per il piano rialzato e nel colore standard per il piano terra.

La committenza aveva espresso il desiderio di mantenere inalterata la tonalità della pavimentazione, perciò è stato consigliato di proteggere ulteriormente il pavimento al piano rialzato con l'applicazione a rullo della finitura poliuretanicica bicomponente a basso ingiallimento MAPEFLOOR FINISH 52 W. Al piano terra, sempre a rullo, è stata invece applicata la finitura poliuretanicica alifatica MAPEFLOOR FINISH 50.

Nella zona cucina adiacente al ristorante, dopo la preparazione e la pulizia del supporto, è stata applicata a spatola una prima mano del formulato epossidico traspirante MAPEFLOOR I 500 W, con successivo spolvero di QUARZO 0,5. Una volta asciutto e rimosso il quarzo in eccesso, è stata applicata una seconda mano di MAPEFLOOR I 500 W, con







spolvero a rifiuto di quarzo. Dopo l'asciugamento del formulato resinoso e in seguito alla rimozione del quarzo in eccesso, è stata applicata la terza mano di MAPEFLOOR I 500 W. Questo rivestimento, oltre ad essere traspirante, possiede ottime resistenze chimiche, meccaniche e all'abrasione. Ad asciugatura avvenuta è stato effettuato un trattamento superficiale con vibrocompattatrice meccanica (elicottero), per conferire alla pavimentazione un particolare effetto estetico. Per finire è stato quindi applicato uno strato di

protezione con la finitura trasparente poliuretanica alifatica MAPEFLOOR FINISH 50.

All'interno della cascina le pavimentazioni originali in cotto sono state protette applicando la vernice impregnante KERASEAL. Per ripristinare le travi e le capriate in legno lasciate a vista, è stata utilizzata la tecnologia Mapewood System, composta da primer e adesivi epossidici a differente viscosità.

Dedicata allo svago, alla didattica, agli eventi culturali, alla riscoperta del territorio rurale, la Cascina Cuccagna è tornata a vivere.

Sopra. Vista dall'alto della Cascina a lavori ultimati.

SCHEDE TECNICHE

Cascina Cuccagna, Milano

Periodo di costruzione: XVII secolo

Periodo di intervento: 2010-2012

Intervento Mapei: fornitura di prodotti per il risanamento, il restauro conservativo e la protezione delle facciate, per il ripristino delle vecchie pavimentazioni

Progettista e direttore lavori: prof. arch. ing. Marco Dezzi Bardeschi

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali

di Milano: arch. Libero Corrieri

Committente: Consorzio Cantiere Cuccagna

Impresa esecutrice: CCLM Milano Cooperativa di Costruzione Lavoranti Muratori

Impresa di restauro: Usellini Restauri di Juan Carlos Usellini

Coordinamento Mapei: Massimo Seregini, Davide Bandera, Giovanna Novella, Alberto Arosio, Mapei SpA

PRODOTTI MAPEI

Risanamento e restauro facciate: Antipluviol W, Consolidante 8020, Mape-Antique FC CIVILE, Mape-Antique MC, Mape-Antique Rinzafo, Silancolor Cleaner Plus, Silexcolor Pittura, Silexcolor Primer, Wallgard Graffiti Remover Gel

Ripristino vecchie pavimentazioni: Mapefloor Finish 50, Mapefloor Finish 52, Mapefloor I 500 W, Primer SN, Quarzo 1,2, Ultratop

Riqualificazione interni: Keraseal, Mapewood Paste 140, Mapewood Primer 100

Per maggiori informazioni sui prodotti consultare il sito www.mapei.it.