

# LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI COCCAGLIO. APPLICAZIONE DI METODOLOGIE DI CONOSCENZA INNOVATIVE PER IL PIANO DI GESTIONE E CONSERVAZIONE PROGRAMMATA

Topic: conservazione, manutenzione e gestione degli spazi pubblici e dei beni architettonici

Stefano Della Torre<sup>1</sup>, Stefania Bossi<sup>1</sup>, Andrea Paneroni<sup>2</sup>, Anna Pianazza<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Dipartimento ABC, Politecnico di Milano

<sup>2</sup>Ingegnere, libero professionista, Brescia, panes@fastwebnet.it

<sup>3</sup>Architetto, libero professionista, Brescia, anna-pianazza@fastwebnet.it

## **Abstract**

This paper describes an attempt to improve the practices concerning the conservation of historic facades in urban centres. They are a kind of “border surface”: though mostly under private responsibility, they are very relevant in the perception of “urban landscape” understood as a “common good”; therefore their conservation becomes an opportunity to match building scale with urban level action.

On this way the Municipality of Coccaglio (BS) has set up a procedure to manage the transformations and to promote best practices through a planned conservation plan adopted for the whole town center.

Granted by Cariplo Foundation, this project starts by setting up a database of building studies (diagnostic and survey activities), then it promotes a long term monitoring, and finally guide lines for historic center transformations will be delivered.

This has been also a case study for the implementation of a new web-based platform dedicated to the planned conservation of historic buildings: the implementation at urban scale implies the use of few technical elements for many buildings, that means to test the flexibility and scalability of the system. For the single case the informative system elaborates a conservation plan to manage both private and public activities and solving critical issues at building and urban level.

The first outputs of the project, while activities are still ongoing, concern the development processes started up by the project, already detectable in the change of attitudes and procedures. This means that planned conservation (stepping from restoration as event, to preservation as a long-term process) can be a cultural shock hitting every stakeholder involved in processes of conservation and enhancement of built heritage.

## **Articolo**

### **Premessa**

Risulta tutt'altro che scontata, nella prassi di approccio all'esistente, l'applicazione di aggiornate metodologie conservative alle superfici di finitura che caratterizzano il patrimonio diffuso dei centri storici<sup>1</sup>.

Ancora lontani da una adozione capillare delle pratiche di ispezione ed indagini preventive, manutenzione e conservazione programmata<sup>2</sup>, si assiste tuttora ad un approccio improntato perlopiù a caratteri di urgenza con interventi che consentono, come operazione consueta e consolidata, nei casi di degrado più avanzato, la rimozione acritica ed in quantità consistente di materiale, sostituito od integrato con elementi di nuova fornitura, difficilmente analoghi, per caratteristiche fisiche e meccaniche, alla materia storica rimossa.

Non mancano nella disciplina della manutenzione edilizia numerose sperimentazioni in merito alla gestione delle superfici del costruito storico; basti citare i piani del colore che molto spesso hanno ridotto la complessa tematica della manutenzione delle superfici su scala urbana ad una serie di norme prescrittive rivolte più alla ricerca o riproposizione di un'immagine stereotipata ed astratta, che alla conservazione materica delle stesse<sup>3</sup>.

Negli edifici le facciate, in particolare, costituiscono un elemento tecnico “epidermico” bivalente, ed in quanto tale maggiormente esposto al rischio di erronee valutazioni: fanno parte integrante di un organismo architettonico, inteso come sistema complesso e stratificatosi nel tempo, ma nello stesso tempo si

identificano come superfici di “confine”; pur di competenza perlopiù privata, partecipano alla percezione del bene comune “scenario urbano” attraverso la loro pubblica fruizione.

Il presente contributo illustra un tentativo di inversione di tendenza rispetto alla comune prassi operativa, in cui le originarie istanze di decoro e valorizzazione delle facciate del centro storico sono divenute l'occasione, da una parte, per lo sviluppo di un progetto di ricerca articolato e rispettoso dell'esistente, dall'altra per una revisione e coordinamento degli interventi dalla scala edilizia a quella urbana.

Le esigenze iniziali, quindi, sono state indirizzate verso una duplice finalità: coniugare le necessità della pubblica amministrazione per un governo del territorio, anche attraverso la cura dell'immagine pubblica del centro storico, con la volontà di sostenere la diffusione di nuove sensibilità conservative, partendo dal riconoscimento di consistenza e valore del patrimonio diffuso del nucleo antico e non solo delle emergenze monumentali, ha condotto verso la definizione di una regolamentazione delle trasformazioni che, attraverso un sistema di censimento dell'esistente e gestione partecipata degli interventi, garantisca la permanenza delle testimonianze materiche e storiche.

In questa direzione l'amministrazione comunale di Coccaglio (BS) ha attivato una procedura di controllo sul governo delle trasformazioni con l'intento di promuovere l'adozione di pratiche virtuose attraverso un piano di conservazione programmata del centro storico: tramite il tema delle superfici si sono affrontati i problemi, più in generale, del costruito storico diffuso e della conservazione e gestione delle trasformazioni dei materiali di finitura che caratterizzano le superfici esterne.

L'innovazione di tale approccio si è concretizzata inoltre nella sperimentazione come caso studio emblematico, a scala urbana, di un nuovo applicativo di una piattaforma informatica web-based dedicata alla manutenzione degli edifici.

### **Il caso studio e il progetto Cariplo**

Il comune di Coccaglio, in provincia di Brescia, è situato al confine tra la pianura e la Franciacorta, ai piedi dell'emergenza del Montorfano. Si tratta di un insediamento che vanta origini molto antiche (castrum, pagus, sede di pieve), sorto in un'area strategica, zona storicamente di confine e su una direttrice storica di traffici e comunicazioni; permangono tuttavia poche tracce significative ed evidenti del suo passato più antico, testimoniato comunque dall'estensione di un centro storico di considerevole entità, sviluppatosi nel corso dei secoli attorno al castello ed alla pieve<sup>4</sup>.

Il nucleo antico ha subito nel corso degli ultimi decenni, a partire dal dopoguerra, le medesime vicissitudini che accomunano moltissimi centri medio/piccoli della pianura-collina lombarda, dove sotto pretesti come il progresso, lo sviluppo industriale ed il progressivo inurbamento dei territori agricoli, si è spesso lasciato spazio a processi di degrado ed abbandono da una parte ed a distruttivi processi di speculazione edilizia dall'altra. Ancora in tempi recenti le istanze di conservazione e valorizzazione del centro storico sono state disattese, con una politica di governo del territorio che ha permesso ulteriori perdite di testimonianze materiali preziose, e dove il centro storico veniva valutato ancora come una sommatoria di emergenze monumentali, puntuali per quanto significative, e non come un insieme organico da preservare in quanto tale.

Con un decisivo cambio di rotta l'attuale amministrazione<sup>5</sup>, consapevole della necessità di regolamentare ogni ulteriore processo che coinvolga il centro storico e, di conseguenza, di un affinamento della pianificazione vigente, ha promosso l'attivazione di una procedura di gestione di lungo periodo sul governo del patrimonio del nucleo antico, con l'intento di frenare ogni ulteriore processo di degrado e trasformazione urbanistica incontrollata, per regolamentare ed incentivare, anche attraverso l'avvio di un processo preliminare di conoscenza, l'adozione di pratiche virtuose che si concretizzino in un piano di gestione e conservazione programmata del patrimonio costruito.

Dalle considerazioni sopra riportate, che hanno costituito i presupposti fondamentali per il piano di collaborazione instauratosi tra l'amministrazione comunale ed il gruppo di lavoro, è derivato un programma di intervento, oggetto di contributo di Fondazione Cariplo nell'ambito del bando “Promuovere le metodologie innovative per la conservazione programmata”, le cui finalità essenziali sono state sinteticamente riassunte nei seguenti punti:

- Approfondire le conoscenze sul patrimonio costruito storico, ponendo attenzione soprattutto sulla acquisizione di dati materici e dati quantitativi, attraverso l'applicazione di tecnologie già in parte consolidate nel campo del restauro monumentale, ma poco diffuse nell'ambito del costruito diffuso, nella consapevolezza, pur nei limiti insiti in ogni ricerca, della necessità di riconoscere ancora prima di

salvaguardare sia la complessità che la diversità delle testimonianze storiche anche se apparentemente meno rilevanti.

- Promuovere una gestione sostenibile del nucleo antico, attraverso interventi di restauro e riqualificazione edilizia coerenti con la salvaguardia dei suoi valori storico culturali, puntando ad un decisivo cambio di approccio rispetto alla prassi consolidata, dove troppo spesso vengono trascurati investimenti nella cura continuativa nel tempo e nella promozione della diffusione di buone pratiche tra gli attori istituzionali ed i proprietari. In questo senso il progetto sin dalle premesse si prefiggeva, attraverso una politica di sensibilizzazione diretta, l'obiettivo sia di adottare cantieri pilota d'esempio, sia di pubblicizzare da subito il cambio nella gestione del patrimonio costruito, attraverso l'immediato avvio, contemporaneamente alla fase di acquisizione delle geometrie dell'edificato tramite rilievo laser scanner, di pratiche di ispezione, manutenzione e monitoraggio degli involucri esterni di un campione rappresentativo di edifici.

- Individuare politiche edilizie ed urbanistiche di tutela e valorizzazione diffusa, che superino l'impostazione fondata esclusivamente su vincoli coercitivi, in favore di disposizioni propositive e di sostegno (tecnico, culturale e finanziario) per quanti intendano intervenire sul patrimonio edilizio, con l'obiettivo di promuovere, individuare e sostenere modalità di intervento coerenti con la conservazione programmata (intesa come procedura innovativa basata non più sulla estemporaneità del singolo intervento, ma su un processo di gestione delle trasformazioni organico e di lungo periodo, che assicuri la permanenza della materia storica sopravvissuta), e comprensivi del monitoraggio continuo dello stato di conservazione degli edifici, prima e dopo gli interventi attraverso la realizzazione di un sistema informatico di gestione dati aperto ed in continua evoluzione.

Il quadro delle nuove regole in via di definizione non dovrà quindi essere percepito come sistema coercitivo-punitivo, ma come percorso di accompagnamento, motivazione e partecipazione dell'utente<sup>6</sup>.

Gli obiettivi di un progetto così impostato si stanno concretizzando, nel corso dei lavori, attraverso strategie di azione che si possono sintetizzare nei seguenti passi:

- Redazione di linee guida per la qualità degli interventi del centro storico, con direttive concrete ed applicabili e regolamenti speciali per incentivare il restauro e la valorizzazione degli edifici, anche attraverso concrete politiche di agevolazioni economiche.
- Realizzazione di una banca dati informatizzata, continuamente aggiornabile, che da raccolta e schedatura dei dati iniziali si converta in vero e proprio sistema di gestione nel lungo periodo.
- Promozione di un sistema di verifica periodica – monitoraggio degli effetti prodotti.

Nella definizione dell'oggetto di studio ed indagini, si è cercato un compromesso tra la relativa vastità del nucleo storico urbano, connotato da un'identità planimetrica ancora ben riconoscibile nonostante puntuali interventi di sostituzione e riassetto urbanistico, e l'esigenza di conferire agli studi un carattere di applicazione allargata, a prescindere da preventive selezioni basate su scale di valori predeterminate, puntando l'attenzione anche su quella parte dell'edificato che, non essendo soggetta a particolari vincoli di tutela, risulta più esposta alle trasformazioni incontrollate proprie del mercato edilizio: i primi risultati in un significativo campione dei casi stanno confermando, per esempio, le pratiche tanto diffuse, nei decenni scorsi sino ad oggi, di totale rimozione e rifacimento degli intonaci antichi appartenenti all'edificato storico diffuso.

Il progetto ha visto come fase preliminare l'avvio di una accurata attività di conoscenza dell'esistente, basata essenzialmente su operazioni di rilievo geometrico ed analisi diagnostica, in fase di ultimazione. Dapprima è stato eseguito un rilievo laser scanner di una selezione delle cortine edilizie del centro storico individuate come più rappresentative, considerata l'estensione considerevole del nucleo antico in relazione alle risorse economiche disponibili. L'utilizzo del cestello elevatore per l'acquisizione dei rilievi in quota sta permettendo, contemporaneamente, di compiere una prima campagna di ricognizione, ispezione ed esecuzione di eventuali piccole operazioni di manutenzione sugli edifici in oggetto. Contestualmente sono state avviate indagini conoscitive specifiche e di approfondimento su intonaci, coloriture e materiali di finitura, applicate su un campione rappresentativo di edifici selezionati tra le proprietà sia pubbliche che private. Le attività in corso si stanno concentrando principalmente su indagini stratigrafiche degli intonaci, misure colorimetriche di superficie ed indagini chimico fisiche sugli intonaci e sui materiali di finitura. Svoltata sotto la guida di un restauratore la campagna di indagini, oltre a fornire una esauriente conoscenza della consistenza materiale dei fronti indagati, deve contribuire ad approntare un esempio di metodologia di approccio al progetto di conservazione e restauro di tutte le facciate del centro storico<sup>7</sup>.

### **La redazione di un piano di gestione tramite un nuovo applicativo**

Con una tempistica più dilatata rispetto alle operazioni sopra esposte si sta predisponendo il censimento di un campione rappresentativo del patrimonio edificato del centro storico, con schedatura in sistema informativo consultabile ed aggiornabile della base documentaria raccolta. Infatti nell'ambito di un programma operativo di Regione Lombardia è in fase di conclusione un progetto che prevede la rielaborazione del software SIRCoP (Sistema informativo regionale per la Conservazione programmata) con la messa a punto di un applicativo web-based dedicato alla manutenzione degli edifici storici<sup>8</sup>.

L'applicativo SIRCoP nasce alla fine degli anni Novanta sviluppato nell'ambito di un progetto di ricerca del Politecnico di Milano con il supporto di Regione Lombardia, per redigere e gestire piani di manutenzione per il patrimonio storico-architettonico dettagliando informazioni sui singoli elementi tecnici di ogni manufatto, e costituendo un valido start-up informativo per innescare strategie gestionali più ampie che assurgano alla scala urbana.

Partendo dalla condivisione della metodologia della conservazione programmata, il gruppo di lavoro è impegnato nello sviluppo di una versione del software STR PlanNet Manutenzioni che, pur se dedicata alle caratteristiche non standardizzabili del patrimonio storico-architettonico, mantenga un sistema multilivello e multiutente, proprio del software stesso, necessario per un efficace sviluppo di una strategia integrata tra fasi di progetto, manutenzione e gestione, con la possibilità di correlare molteplici manufatti simultaneamente così come già da tempo avviene nella gestione di patrimoni immobiliari.

In questa direzione il caso studio di Coccaglio è risultato emblematico per un'ulteriore fase della sperimentazione: utilizzare l'applicativo a scala urbana, su una quantità significativa di edifici, ma con la possibilità di gestire un sottoinsieme di elementi tecnici riferibili sia alle sole facciate che a tutti i componenti dello spazio antropico dei centri urbani che con esse si relazionano: pavimentazioni stradali, reti tecnologiche, aree verdi e così via.

L'ambizione è infatti quella di realizzare un applicativo in cui la specificità del patrimonio costruito - che non permette facili standardizzazioni degli elementi tecnici, né tanto meno dei processi manutentivi - sia coordinata e compatibile con la gestione della manutenzione a larga scala che, per una amministrazione comunale, comprende anche le problematiche relative alla viabilità, alle opere pubbliche ed alla gestione degli spazi aperti.

Tale aspetto si è tradotto, operativamente, nella messa a punto di una logica di codifica e di schedatura che tenga insieme entrambi i livelli e permetta flessibilità nella compilazione del data-base. Un altro aspetto peculiare che ha reso il caso del centro storico di Coccaglio particolarmente interessante per la versione dell'applicativo in fase di sperimentazione, è la possibilità di gestire informazioni di carattere speditivo su un consistente patrimonio, con un approccio al tema della conservazione programmata alquanto inusuale. Solitamente il processo prende avvio dall'opportunità dell'intervento di restauro, quale momento tipico di conoscenza del manufatto, in cui si dispone di molte informazioni di dettaglio relative ad un numero circoscritto di manufatti. Diversamente il caso studio in oggetto, nell'applicazione attualmente in essere, rielabora un insieme limitato e parziale di informazioni (riferibili, in alcuni casi, alle sole indagini condotte nel progetto Cariplo - rilievo e diagnostica), ma diffuse su un patrimonio esteso, con l'ulteriore opportunità, in qualsiasi momento, di implementare il sistema per ogni singolo bene censito con la stessa scala di approfondimento ed esiti conclusivi (piano di conservazione programmata) previsti dalla sperimentazione sul singolo bene monumentale.

Il sistema informativo in sintesi, una volta definito e progettato, fornirà il supporto base anche per la successiva fase di progettazione ed attuazione del piano di conservazione del centro storico, nonché per la gestione delle trasformazioni e successivi sviluppi del patrimonio edificato coordinando tanto l'intervento privato con quello pubblico che le problematiche di scala edilizia con quella urbana.

### **Conclusioni**

A livello locale le ricadute positive del progetto in generale e soprattutto della sua applicazione informatica sono molteplici e tutt'altro che scontate:

- Dalle fasi di conoscenza è derivato un approfondimento sulla quantificazione e valutazione puntuale dei fattori di rischio; la presa di coscienza di tale quadro generale ha reso evidenti i vantaggi, economici e pratici, della filosofia del minimo intervento e conseguentemente le opportunità offerte dall'applicazione della politica della prevenzione.

- La condivisione, con gli enti preposti, di una visione più strategica della gestione del patrimonio urbano contribuisce al superamento della logica consolidata di un'attività pubblica concentrata sui meri adempimenti burocratici.
- L'adozione diffusa di nuovi strumenti informatici facilita la condivisione e divulgazione delle informazioni tra le strutture pubbliche, l'utenza e le professionalità tecniche chiamate ad intervenire sul patrimonio.
- Infine l'utilizzazione di uno strumento informatizzato facilita la sistematizzazione delle conoscenze, a tutt'oggi molto settoriali e non coordinate all'interno di un progetto investigativo unitario.

In particolare sulla base dei primi riscontri, mentre il progetto è in fase di esecuzione, le prospettive di sviluppo futuro e di messa a regime del processo sono promettenti: si è potuto constatare come, sino dagli esordi, il progetto abbia innescato l'avvio di pratiche virtuose, con il coinvolgimento di casi concreti in cui, all'applicazione delle nuove metodologie introdotte, è seguita una modifica dell'approccio progettuale precedentemente intrapreso, con conseguente programmazione ed avvio delle fasi vere e proprie di cantiere improntate secondo i percorsi in fase di sperimentazione e definizione.

In sintesi, un approccio innovativo nella gestione e controllo degli interventi edilizi ed urbani può avere ricadute positive nella gestione del singolo intervento edilizio, anche se privato. Tale considerazione sottolinea inoltre come il passaggio dal restauro-evento alla strategia della conservazione programmata non possa che avvenire tramite una revisione di tutto il processo inerente il patrimonio storico-architettonico e un coinvolgimento dei diversi attori.

#### Note:

<sup>1</sup> G. Biscontin, G. Driussi (a cura di), *Pensare la prevenzione, manufatti, usi, ambienti, Atti del Convegno di studi Scienza e Beni Culturali, Bressanone 13-16 luglio 2010*, Venezia, Arcadia Ricerche, 2010.

<sup>2</sup> S. Della Torre (a cura di), *La conservazione programmata del patrimonio storico-architettonico. Linee guida per il piano di manutenzione e il consuntivo scientifico*, Milano, Guerini e Associati, 2003.

<sup>3</sup> Cfr. F. De Grossi, *I piani del colore*, in V. Pracchi (a cura di), *Lo studio delle tecniche costruttive storiche: stato dell'arte e prospettive di ricerca*, Como, Nodolibri, 2008, pp. 101-118.

<sup>4</sup> C. Esposito, *Coccaglio, la sua antica strada e riflessioni sulla "militare" romana in Franciacorta*, Bornato, Fausto Sardini Editore, 1986.

<sup>5</sup> Assessorato ai LL.PP. di Coccaglio, nelle persone dell'assessore, arch. I. P. Massetti e del dirigente di settore e RUP, geom. A. Lancini.

<sup>6</sup> Si veda la sperimentazione attuata dal Comune di Chiavenna (SO), all'interno del progetto CulturALP. Cfr. F. Putignano (a cura di), *Qualità urbana. Recupero e valorizzazione dei centri storici: il progetto CulturALP, Atti del convegno di studi, Chiavenna, 19 novembre 2005*, Sondrio, 2007.

<sup>7</sup> Il progetto vede la consulenza scientifica gratuita del laboratorio di analisi di una ditta specializzata in materiali per il restauro (Tassullo Spa).

<sup>8</sup> Il progetto è finanziato sul bando POR FESR 2007-2013. La partnership è costituita da: Dipartimento ABC del Politecnico di Milano, ICVBC del CNR - sezione di Milano "G. Bozza", Foppoli Moretta associati, Gasparoli srl e STR, specializzata in gestione del patrimonio immobiliare.