

1. DESCRIZIONE GENERALE PROPOSTA [n. 10 fogli A4]

1.1 ABSTRACT

Parole chiave: *originalità, livelli di progettazione, rispetto verso l'esistente, analisi multicriteriale, miglior scenario economico, strategie di valorizzazione e piani economici di post gestione.*

La proposta progettuale, illustrata nel presente documento e riferita al Concorso di Idee per il compendio di Villa Alari, risponde all'esigenza espressa dall'ente banditore e dalla comunità di Cernusco sul Naviglio attraverso molteplici idee e soluzioni innovative.

Si è deciso anzitutto di attribuire al progetto un **logo ed un titolo** evocativo dei passati e dei futuri scenari per la Villa, cosicché possa essere immediatamente individuata e riconosciuta all'interno dell'ampio patrimonio storico della Martesana e del milanese. Si è scelto pertanto:

"DELIZIE IN VILLA ALARI"

In seguito, sono stati affrontati diversi temi che competono ad un edificio storico, ossia quelli della conservazione, della rifunzionalizzazione, dell'accessibilità, del paesaggio e, non ultimo, quello della sostenibilità economica. Giunti alla definizione di **numerosi possibili scenari, ne sono stati selezionati tre**, ritenuti i più coerenti alla richiesta del Comune di Cernusco i quali possiedono, quale minimo comun denominatore, i connotati storici, artistici, strutturali e stilistici del costruito, riconoscendone l'importanza entro un approccio conservativo.

L'Amministrazione Comunale potrà pertanto scegliere all'interno delle tre proposte, in base all'impegno economico ed alla modalità di gestione che vorrà perseguire. Va sottolineato fin da subito che ciascun "livello" può essere realizzato per lotti successivi e, soprattutto, possiede una **propria sostenibilità economica**. Si ha pertanto:

Progetto base (livello 1): restauro del solo corpo centrale della Villa con miglioramento dei collegamenti verticali e la connessione con il piano interrato esistenti. Gli accessi dell'edificio avvengono in superficie da Via Cavour e dalla corte principale o dal prospetto sud (a piano terra e piano interrato), con accesso dal parco e dai vicini parcheggi, sia quello "esclusivo" interrato presente all'intero del parco, sia quello pubblico a est;

Progetto intermedio (livello 2): inclusione di nuove funzioni e servizi nelle ali laterali rispetto alla corte nord, considerate fruibili grazie alla futura acquisizione;

Progetto completo (livello 3): realizzazione dell'auditorium ipogeo nell'area corrispondente alla corte nord della Villa. Si tratta della proposta innovativa che i concorrenti hanno sviluppato, dai caratteri economici impegnativi, ma al contempo capace di offrire un valore aggiunto alla Villa ed alla città, oltre che sostenibile, come dimostrato dal business model.

L'originalità del progetto nasce non solo da un cosciente rispetto verso l'esistente e le sue storicità, ma anche da un'attenta e lungimirante analisi del complesso di Villa Alari, visto non come un *unicum* isolato, ma come un'**opportunità** di potenziare le **risorse territoriali** e la propria **attrattività**.

In quest'ottica, Cernusco sul Naviglio diviene parte integrante di un sistema di più ampia prospettiva, al quale appartengono il maggior attrattore di Milano e gli ambiti circostanti.

Pertanto, l'analisi del territorio comprende le "connessioni" con il dintorno (viabilità ed elementi naturali), il paesaggio circostante e la presenza di realtà imprenditoriali, accademiche e culturali che, potenzialmente, svolgano il ruolo di possibili fruitori o partner. La progettazione dell'accessibilità e del verde coinvolgono e facilitano l'assetto della viabilità, le connessioni urbanistiche ed esaltano le fisionomie paesaggistiche legate alla flora dei parchi e delle aree verdi circostanti e del Naviglio.

Infine, la proposta delle funzioni e servizi immaginati per Villa Alari condividono una **fattibilità economica** e derivano da considerazioni di matrice multicriteriale, che hanno compreso in fase analitica la selezione dei migliori scenari valutati come fattibili, in quanto ritorno economico nel tempo e come propulsori per un sostentamento economico, anche delle altre attività da collocarsi nell'edificio.

L'approccio non si lega pertanto alla sola progettazione, ma anche a strategie di valorizzazione e a piani economici di post gestione.

1.2 PREMESSE E CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO E VINCOLISTICO (Rif. scheda A3: 4.3)

Parole chiave: “luogo della cultura”, funzioni non a reddito, sviluppo planimetrico, “valori paesaggistici coerenti ed integrati”, planning delle attività

Villa Alari, pur non essendo un museo nell'uso restrittivo del termine al quale siamo abituati in Italia, è per legge chiamata ad assolvere funzioni di valorizzazione e promozione culturale: a tutti gli effetti, quale **complesso monumentale di appartenenza pubblica**, è riconducibile alla tipologia di “luogo della cultura” così come definito dal Codice BCP, art. 101¹.

Ciò premesso, nel delinearne un piano di valorizzazione è ragionevole proporre che la Villa possa divenire il laboratorio principale di un progetto più ampio e diffuso, nel contesto cittadino e sovralocale, per individuare e realizzare nuove soluzioni, nuovi metodi, nuovi modelli organizzativi e gestionali legati al tema della valorizzazione dei beni culturali in contesti paesaggistici che conservano ambiti di grande pregio storico e naturalistico, nonché memorie di saperi e storie fondamentali per l'identità di una comunità. La funzione qui indicata e proposta potrebbe inquadrarsi perfettamente in quanto previsto dalla legge regionale Lombardia 25/2016, artt. 37, alla quale si riferisce il decreto della Direzione generale Autonomia e Cultura n. 8605 del 14/06/2019, avente ad oggetto “Approvazione dell'avviso pubblico per la selezione dei **piani integrati della cultura - anni 2020 - 2021** art. 37 l.r. n. 25/2016” (identificativo atto n. 300).

Il termine per la presentazione della candidatura scade il **31 ottobre 2019**.

VincoliVincoli derivanti dal bando

L'estensiva previsione nel bando di funzioni non a reddito in Villa Alari rende necessario cercare coperture del fabbisogno finanziario di parte corrente (costi di ordinaria gestione e manutenzione) facendo ricorso soprattutto a proventi da attività / funzioni da implementare in ambiti fisici esterni alla parte artisticamente più qualificata e “in vista” del monumento (dal piano rialzato all'ultimo, a partire dagli ingressi), per la quale l'accesso pubblico con modalità non necessariamente remunerative per il soggetto gestore², previsto appunto dal bando, condiziona in modo marcato la delineazione di un'ipotesi di conto economico.

Ciò non toglie che anche i locali particolarmente qualificati del corpo centrale possano, con determinati limiti, venire gestiti a reddito senza rischio di mercificazione. Tutta da verificare è poi la disponibilità eventuale - parziale o totale, libera o condizionata - delle ali della Villa ai lati della corte d'onore nord (accesso esterno da Via Cavour) e in particolare del piano terreno: infatti, ove se ne possa acquisire la disponibilità integrandola con quella del corpo centrale, già comunale, l'assunzione della gestione economica di esse potrebbe ragionevolmente comportare **ricavi superiori ai costi aggiuntivi** di conservazione, manutenzione, allestimento, gestione. Per questo si è sviluppato il sopracitato “livello 2”.

Vincoli fisici e funzionali

Lo sviluppo planimetrico a ciascun piano del corpo centrale quasi non prevede disimpegni nel nucleo centrale (ad es.: corridoi); di conseguenza, la ripartizione nei diversi spazi di funzioni / attività coesistenti (o comunque svolte simultaneamente) apparirebbe difficoltosa, sia in sedi complanari che su piani diversi, ove non si disponesse tanto di un montacarichi quanto di un ascensore (oltre allo scalone monumentale ed altri corpi scala), che infatti vengono previsti dalla configurazione funzionale proposta dal progetto, benché di ridotta dimensione. Ciò permette uno sviluppo in verticale di separate funzioni / attività su lati differenti della fabbrica serviti ciascuno da collegamenti verticali adatti anche a disabili.

Alcuni vincoli normativi ed amministrativi inerenti la Villa in quanto bene culturale

Noto è il regime vincolistico ex D. Lgs. 42/2004. Occorre peraltro ricordare che l'art. 6 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (Codice BCP) dispone che “la valorizzazione comprende altresì la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, ovvero la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati”. Di questo si tiene conto, impostando tutto il progetto come intervento di valorizzazione ai sensi degli artt. 6, 111-115 del Codice BCP oltre che delineando la possibilità di un piano di manutenzione a lungo termine degli spazi a giardino o a “verde pubblico”, in termini tali da prevedere progressive forme di qualificazione che non incidano comunque necessariamente in modo immediato sui costi delle componenti prioritarie dell'intervento.

Resta opportuno segnalare che, ai sensi del D.M. 154/2017 del MiBAC, art. 3, il piano di conservazione programmata sarà definito in parallelo allo sviluppo delle diverse fasi di progettazione.

Inoltre va considerato, anche nella delineazione del planning delle attività, che la realizzazione di un'area ipogea (includente servizi di accesso e orientamento anche per disabili, oltre ad eventuali servizi commerciali, introduttivi ed educativi), che si riconnetterà al piano interrato della Villa, comporta una previa ricognizione archeologica da concordare con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, pur in assenza di dati storici relativi a preesistenze.

1. D. Lgs. 42/2004

Art. 101 - Istituti e luoghi della cultura

Ai fini del presente codice sono istituti e luoghi della cultura i musei, le biblioteche e gli archivi, le aree e i parchi archeologici, i complessi monumentali.

Si intende per:

a) *“museo”, una struttura permanente che acquisisce, cataloga, conserva, ordina e dispone beni culturali per finalità di educazione e di studio; [...]*

f) *“complesso monumentale”, un insieme formato da una pluralità di fabbricati edificati anche in epoche diverse, che con il tempo hanno acquisito, come insieme, una autonoma rilevanza artistica, storica o etnoantropologica.*

Gli istituti ed i luoghi di cui al comma 1 che appartengono a soggetti pubblici sono destinati alla pubblica fruizione ed espletano un servizio pubblico. [...]

Art. 102 - Fruizione degli istituti e dei luoghi della cultura di appartenenza pubblica

Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali ed ogni altro ente ed istituto pubblico, assicurano la fruizione dei beni presenti negli istituti e nei luoghi indicati all'articolo 101, nel rispetto dei principi fondamentali fissati dal presente codice.

Nel rispetto dei principi richiamati al comma 1, la legislazione regionale disciplina la fruizione dei beni presenti negli istituti e nei luoghi della cultura non appartenenti allo Stato o dei quali lo Stato abbia trasferito la disponibilità sulla base della normativa vigente. [...]

2. Si ipotizza l'individuazione di un **soggetto gestore** (meglio evitare la dizione “proponente”), per ora senza potersi precisare se si tratti di gestione diretta (ossia interna al Comune: cosa naturalmente improbabile) ovvero indiretta (D. Lgs. 42/2004, art. 115). Appare necessario che esso si qualifichi come main contractor, al fine di assicurare il massimo di unitarietà di visione organizzativa, di sinergia fra eventuali sub-contraenti, di trasparenza nella programmazione e nella rendicontazione contabile e sociale. Resta inteso che, ferme restando le disposizioni normative accennate, l'individuazione o costituzione ad hoc del soggetto gestore dovrebbe ovviamente tenere conto anche del Codice dei contratti pubblici e potrebbe altresì giovare di altri fonti normative, quali ad esempio il cosiddetto Codice del Terzo settore.

In luogo di “banditore” si propone di usare il termine **ente proprietario**, perché da esso devono comunque venire le indicazioni inerenti le modalità di individuazione del soggetto affidatario della gestione: tale affidamento infatti può avvenire anche con modalità diverse da quelle di un bando.

D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio) Titolo II - Fruizione e valorizzazione - Capo I - Fruizione dei Beni culturali - Sezione I - Principi generali

Articolo 115 - Forme di gestione

1. Le attività di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica sono gestite in forma diretta o indiretta.

2. La gestione diretta è svolta per mezzo di strutture organizzative interne alle amministrazioni, dotate di adeguata autonomia scientifica, organizzativa, finanziaria e contabile, e provviste di idoneo personale tecnico. Le amministrazioni medesime possono attuare la gestione diretta anche in forma consortile pubblica.

3. La gestione indiretta è attuata tramite concessione a terzi delle attività di valorizzazione, anche in forma congiunta e integrata, da parte delle amministrazioni cui i beni pertengono o dei soggetti giuridici costituiti ai sensi dell'articolo 112, comma 5, qualora siano conferitari dei beni ai sensi del comma 7, mediante procedure di evidenza pubblica, sulla base della valutazione comparativa di specifici progetti. I privati che eventualmente partecipano ai soggetti indicati all'articolo 112, comma 5, non possono comunque essere individuati quali concessionari delle attività di valorizzazione.

4. Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali ricorrono alla gestione indiretta al fine di assicurare un miglior livello di valorizzazione dei beni culturali. La scelta tra le due forme di gestione indicate ai commi 2 e 3 è attuata mediante valutazione comparativa in termini di sostenibilità economico-finanziaria e di efficacia, sulla base di obiettivi previamente definiti. La gestione in forma indiretta è attuata nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 114. [...]

1.3 A LINEE PROGRAMMATICHE CORRISPONDONO AZIONI STRATEGICHE PER LE PROPOSTE PROGETTUALI E GESTIONALI

Parole chiave: linee programmatiche, fase post-intervento e gestione, sostentamento (del bene), azioni strategiche

In richiamo alle premesse nonché alle potenzialità e priorità emerse dalle logiche giuridico-vincolistiche si è proceduto all'individuazione di linee programmatiche strategiche sul medio-lungo periodo che servissero da supporto per le "scelte pilota", a partire non solo dalla fase pre-progettuale ma soprattutto a quella di post-intervento e gestione.

Lo scopo di tali guide è garantire il sostentamento del bene inteso non solo più come singolo involucro costruito (la Villa in sé) ma come sistema integrato "monumento-ambiente" nel quale faranno parte differenti attività e funzioni di natura diversa ed eterogenea che garantiscano delle entrate economiche al fine di compensare anche la parte culturale che, come già detto, è difficilmente economicamente autosufficiente.

Sono state individuate quattro linee programmatiche:

Linea 1 - Fruizione degli spazi. Occorre migliorare il comfort, l'accessibilità e la connessione e la sicurezza degli spazi, attivandone al tempo stesso delle politiche di conservazione programmata dell'edificio al fine di non incorrere in future spese maggiori dovute alla scarsa manutenzione.

Linea 2 - Organizzazione delle attività nella Villa. Garantire le professionalità indispensabili (a partire da un soggetto gestore del sistema con potere decisionale trasversale). Aumentare le risorse economiche e potenziare la raccolta fondi da partner pubblici e privati. Migliorare la qualità dei servizi ospiti nella Villa e incrementare gli accordi e la reciproca collaborazione tra questi.

Linea 3 - Comunicazione e rapporto con il territorio. Accrescere la notorietà e visibilità della Villa, migliorando il suo apprezzamento presso il pubblico, i privati e presso le istituzioni pubbliche e le realtà imprenditoriali. Occorrono a tal proposito politiche mirate di *public engagement* che rafforzino le relazioni e l'affezione con gli attori locali e del territorio.

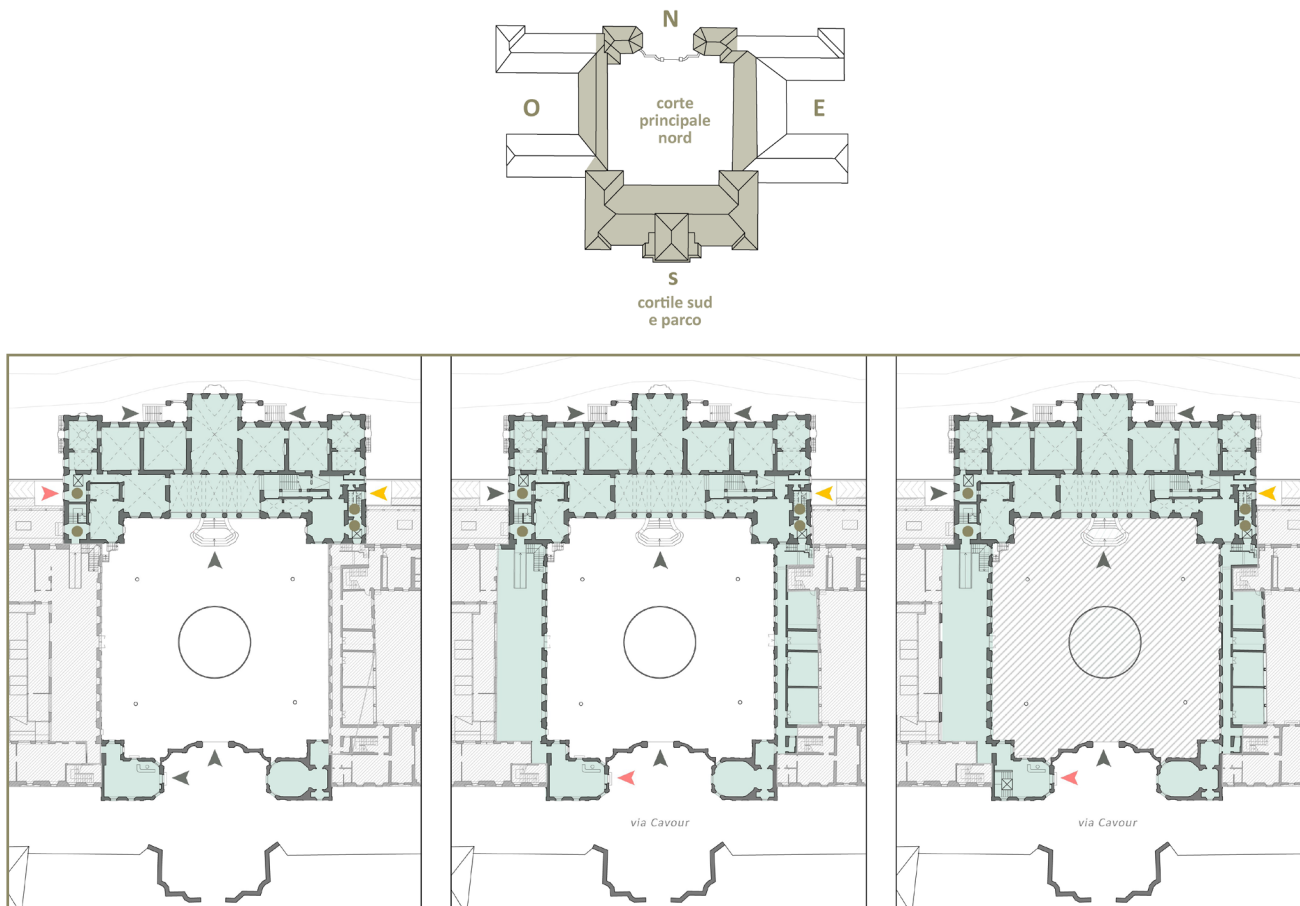
Linea 4 - Innovazione digitale. Definire una strategia digitale per la comunicazione, la fruizione, la ricerca e il *customer care* che arricchisca l'esperienza di visita, ma soprattutto migliori la competitività *online* del sito rispetto alle altre attrazioni turistiche, tenuto conto che secondo le statistiche gli acquisti di attività culturali avviene sempre più su internet.

Alle linee programmatiche corrispondono delle azioni strategiche che per il progetto "**DELIZIE IN VILLA ALARI**", si traducono nella formulazione delle ipotesi progettuali, di intervento conservativo e delle impostazioni gestionali (in riferimento alle analisi di fattibilità economica e di costi-benefici), concretamente delineate e descritte nelle sezioni successive.

1.4 DESCRIZIONE E SVILUPPO DEL PROGETTO

Parole chiave: *flessibilità del progetto, innovazione, sinergia tra le funzioni nella Villa, accessibilità*

Schema generale (Rif. schede A3: 7.2 – 7.9)



Il progetto di valorizzazione del compendio di Villa Alari “**DELIZIE IN VILLA**” permette un **approccio flessibile**, sviluppandosi in tre livelli progettuali autonomi e man mano implementabili.

Questa scelta deriva dalla consapevolezza e la volontà di dare l’opportunità ai soggetti decisionali coinvolti di poter selezionare una delle tre opzioni in base a delle considerazioni di tipo funzionale – economico e in base all’incerta disponibilità delle ali laterali nella corte nord della Villa.

Si anticipa che, tra le tre proposte descritte, il gruppo di progettazione predilige in “DELIZIE IN VILLA” l’opzione di “Progetto completo” o perlomeno quello “Intermedio” per i quali il piano terra delle ali laterali si considera come già acquisito dall’ente banditore. Non a caso, le ali costituirebbero uno spazio strategico sia dal punto di vista funzionale, sia sotto il profilo dell’accrescimento del valore economico complessivo.

Tuttavia, come già detto, la mancata acquisizione delle ali non pregiudica la fattibilità della proposta progettuale “base” (livello 1).

Si descriveranno pertanto le funzioni e destinazioni d’uso del livello base, che è comune alle tre proposte, per poi introdurre le funzioni e le strategie aggiuntive nei due livelli successivi.

Al paragrafo 3.1 della presente relazione, cui si rimanda, vengono fornite ulteriori specifiche in termini di progettazione strutturale.

Progetto base (livello 1). In questa prima proposta si considera il solo corpo centrale della Villa, corrispondente all’attuale disponibilità dell’Amministrazione.

Sotto il profilo del programma funzionale, la richiesta dell’ente di trattare il piano rialzato e il piano nobile della Villa, il cortile d’onore e il parco (quest’ultimo per la sua porzione centrale non piantumata) come aree ad uso non esclusivo del proponente ha reso indispensabile ripensare gli spazi solitamente accessori (piano primo interrato) come luoghi dove svolgere le attività principali e che divengano elementi propulsori per la gestione economica e della vivibilità del sistema della Villa.

In questo modo il piano nobile e il piano rialzato e le aree esterne rimangono spazi flessibili adatti ad essere utilizzati per usi diversi e da più utenti.

Il **programma funzionale** dunque prevede una divisione tra:

1. spazi ad uso esclusivo del proponente, quali parte del piano rialzato, parte del piano nobile e i piani ammezzati della Villa;
2. spazi ad uso non esclusivo, quali parte del piano rialzato e parte del piano nobile della Villa

Il **corpo centrale** della Villa sarà adibito ad ospitare le mostre e gli eventi culturali, gli uffici amministrativi e le sale riunioni, i servizi legati al “sistema del gusto”, i depositi e i vani tecnici.

Il **piano rialzato e il piano nobile**, presentando la maggiore ricchezza di decorazioni e ornamenti architettonici dell'intero complesso, si prestano ad accogliere mostre ed eventi culturali oltre all'eventuale ampliamento del ristorante per la porzione est del piano rialzato. Allo stesso tempo, la flessibilità e la facilità di allestimento di questi spazi li rende disponibili per particolari occasioni in sale ricevimenti o sale concerti.

L'ingresso a piano rialzato potrà avvenire dallo scalone prospiciente il cortile, qualora si utilizzasse l'ingresso su via Cavour, oppure tramite le due scalette esistenti sul prospetto sud, entrando così dal parco.

I **piani ammezzati** primo e secondo si offrono ad accogliere luoghi più funzionali quali uffici, sale riunioni o depositi ad uso delle attività che si svolgeranno agli altri piani. Qui saranno collocati anche i servizi igienici pubblici e del personale, facilmente raggiungibili da ogni piano anche tramite ascensore. Un locale potrà essere adibito ad uso foresteria, messo a disposizione per il personale in caso di eventi al di fuori degli orari convenzionali oppure per particolari esigenze di guardiania.

Al **piano interrato** invece, dove i locali sono caratterizzati da una differente qualità architettonica, sarà destinato principalmente ad uso winery con cantine ad area degustazione e/o vendita di prodotti tipici, affiancate da servizi e magazzini; la presenza delle due rampe (rampa est pedonale e ovest carrabile) facilita due accessi separati ai due estremi del corpo principale della Villa in corrispondenza dei quali partono tutti i collegamenti verticali agli altri piani. Inoltre, sebbene il progetto non lo preveda a causa dell'impossibilità di visionare in sopralluogo, si consiglia di sfruttare una cavità presente centralmente rispetto il prospetto sud della Villa (oggi è una bocca di lupo in calcestruzzo armato con l'impianto fognario costruito ai tempi dell'ospedale) quale ulteriore ingresso centrale e scenografico per il ristorante, la winery area e l'atmosfera della sala degustazioni. Questo intervento potrà essere facilmente realizzato una volta operata la corretta analisi dello stato di fatto e concordato un parere con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Tenuto conto di tutti i livelli del corpo centrale della Villa, la superficie lorda edificata disponibile è di **3.770 mq.**

Progetto intermedio (livello 2). Nella seconda proposta avviene l'**inclusione delle ali laterali** rispetto alla corte nord, nelle quali si possono collocare ulteriori servizi a supporto delle funzioni nel corpo centrale della Villa.

Le ali, con la portineria, saranno i luoghi destinati all'accoglienza degli utenti. In particolare nella portineria sul lato est troverà spazio il front office che guiderà le persone verso gli altri ambienti, con il bar-caffetteria, con affaccio sulla corte monumentale, e il bookshop che si svilupperanno in un unico ambiente open space.

L'ala Est è collegata direttamente al piano rialzato della Villa, all'interrato e, nel Progetto completo, anche al piano ipogeo.

L'ala Ovest avrà al suo interno uffici amministrativi e altre funzioni accessorie.

Comprendendo le ali laterali e dunque tutto lo spazio possibile appartenente alla Villa, la superficie lorda edificata disponibile è di **4.325 mq.**

Nel **Progetto completo (livello 3)** si propone di aumentare la superficie a disposizione oltre al corpo principale della Villa e le due ali attraverso la realizzazione di un ampio **vano ipogeo** al di sotto della corte principale nord la cui destinazione d'uso, un auditorium, si possa integrare con le diverse funzioni del compendio con lo scopo di realizzare un programma funzionale unitario, che tenga conto dei diversi utenti, delle diverse funzioni e della diversa natura dei luoghi. Questa aggiunta costituisce l'elemento di innovazione del progetto in grado di aggiungere valore alla proposta e di creare uno spazio multifunzionale pensato per business meeting o altri eventi di carattere professionale e culturale, migliorando la competitività dell'offerta anche a livello sovrallocale.

L'ambiente ipogeo si presta dunque per la sua conformazione anche come spazio di ampliamento al servizio di altre funzioni della villa (es. mostre o ristorazione).

Si sottolinea come la proposta rispetti i vincoli di bando, poiché non prevede l'edificazione di alcun volume fuori terra.

Comprendendo la Villa, le ali laterali ed il nuovo auditorium ipogeo, la superficie lorda edificata disponibile è di **5.775 mq.**

Accessibilità e collegamenti con l'esterno / viabilità

A valorizzare il complesso è l'attenzione sia verso l'**accessibilità e i percorsi interni al compendio** progettuale, dove ovunque viene garantito il superamento delle barriere architettoniche, sia di una più generale contestualizzazione dell'edificio.

Primo passo verso la riqualificazione di un luogo, oltre all'individuazione di destinazioni d'uso che richiamino

l'attenzione di investitori ed utenti, è infatti migliorare i percorsi e i collegamenti con gli altri poli della città. In questi termini riteniamo importante un **collegamento efficace tra gli adiacenti Municipio e biblioteca con la Villa**: i primi due sono luoghi vitali per la città di Cernusco ed è importante che anche il complesso di Villa Alari ne faccia parte.

Volendo arrivare all'ingresso principale della Villa, che da progetto si individua nella portineria prospiciente Via Cavour, si riconosce da subito la **manca di percorsi ciclopedonali**: provenendo dal parcheggio più vicino, infatti, si è costretti a camminare lungo Via Cavour, su una striscia di asfalto riservata ai pedoni, mentre arrivando dalla biblioteca si è limitati ad attraversare la strada a doppio senso.

Non potendo operare su una modifica della viabilità di Via Cavour, sarebbe opportuno migliorare la visibilità dell'attraversamento pedonale con segnaletica luminosa e rallentamenti per i veicoli in corrispondenza degli accessi alla Villa e al parco della biblioteca antistante. La soluzione proposta si ritiene efficace e allo stesso tempo semplice e a basso costo e oltre a facilitare l'accesso alla Villa, contribuirebbe a implementare la viabilità pedonale della città.

L'accesso sul lato sud della Villa è invece facilmente accessibile da parte dei pedoni e dei ciclisti che possono sfruttare i percorsi ciclopedonali lungo il Naviglio già esistenti e che sono ben collegati fino alla linea metropolitana. Il progetto prevede di aprire la recinzione che attualmente separa il parco della Villa dal percorso esistente attivando un collegamento diretto visivo per il passante.

Di accessibilità si tratterà anche al paragrafo 3.1

Aree esterne e riqualificazione del verde

Per quanto riguarda le aree esterne, il progetto "DELIZIE IN VILLA" prevede la riqualificazione delle aree verdi e degli spazi aperti del parco, della corte principale nord e del cortile d'onore a sud.

A partire dal **parco**, si propone di estenderne i confini per restituire **l'unità di linguaggio paesaggistico** attorno alla Villa attraverso una cornice vegetale di alto pregio botanico, in continuità con il patrimonio botanico 'storico' del giardino, che costituirà una scenografia dal disegno semplice. La Villa recupererà il legame con il giardino grazie alla costruzione del nuovo percorso, prospiciente l'edificio: una curva che ne accoglie la presenza e lascia spazio ad un'aiuola fiorita tra il percorso e la Villa. Siepi di tasso sagomate in forma da una parte evidenzieranno il limite con la strada e quello con il Naviglio Martesana, dall'altra definiranno ai lati est ed ovest alcune stanze con collezioni di ortensie in varietà ampliando la ricchezza floristica. Negli spazi laterali verranno riproposte le originali aiuole fiorite con una collezione di rose da parco o curiosità botaniche, delineate sempre da siepi di tasso sagomate in forma.

Nella **corte principale** nord il pavimento esistente verrà sostituito con un pavimento in calcestruzzo o calcestruzzo stabilizzato in chiaro riferimento al trattamento delle superfici originarie; l'aiuola centrale verrà sostituita, nella medesima posizione, da una fontana circolare in pietra contornata da una siepe sagomata di tasso con sfere di bosso: un movimento giocoso che accompagnerà i visitatori. Qualora fosse realizzato un livello ipogeo (Progetto completo) verranno messi a dimora quattro esemplari di tiglio.

Infine nello **spazio dell'edicola** si propone la sostituzione del porfido del Trentino con una pavimentazione in ciottoli di fiume, un nesso che rimanda all'ingresso della vicina biblioteca.

Dettagli ulteriori sulla riqualificazione del verde sono riportate al paragrafo 3.3.

In sintesi...

L'obiettivo primario della distinzione d'uso degli spazi è stato individuare quali fossero le **attività in grado di rendere l'intervento economicamente sostenibile** sia da parte dei possibili investitori che dell'ente banditore. Attraverso l'analisi del contesto e dei vincoli, delle "connessioni" e delle opportunità sovra locali (si vedano in riferimento le sezioni 1.3 e 5.1) si è rilevata la carenza in particolare di due servizi:

1. l'assenza di un luogo simbolico e di pregio che permetta l'allestimento di mostre ed eventi culturali
2. la carenza di spazi multifunzionali adatti ad accogliere business meeting con affluenza di visitatori superiore alle 300 persone o altri eventi di carattere professionale.

Villa Alari, insieme alle sue pertinenze esterne, quale dimora storica dal grande valore artistico si porrebbe come naturale risposta a queste mancanze, disponendo di grandi ambienti decorati e scenografici.

La possibilità di affiancare (con gli opportuni collegamenti, la distribuzione degli spazi e la gestione degli accessi) degli **spazi per mostre o eventi culturali** ad un ambito multifunzionale adatto ad accogliere eventi

in generale di carattere professionale, in costante attività durante l'anno, aumenterebbe gli investimenti di natura privata verso la gestione e la manutenzione degli spazi.

Allo stesso tempo proprio la presenza di luoghi ad alto contenuto culturale farà da **catalizzatore per le grandi aziende** in cerca di luoghi di rappresentanza al di fuori del normale contesto industriale o cittadino.

Si ottiene così, soprattutto nel Progetto completo con l'auditorium, che tutte le attività risultino cooperare in maniera complementare con grande vantaggio per la tutela, la conservazione e la valorizzazione del bene.

A completare l'offerta di servizi cultura-business la proposta prevede la creazione di un **"sistema del gusto"** (si veda nello specifico la successiva sezione 6) scorporata in un ristorante, un locale ad uso di winery con degustazione e/o vendita dei prodotti locali e un bar-caffetteria con bookshop. Questi potranno essere gestiti in modo indipendente e all'occorrenza servire da appoggio alle altre attività ampliando i servizi offerti agli utenti.

Si precisa che la parte dell'ex cappella verrà considerata parte integrante della progettazione e parte del sistema di attività e funzioni all'interno del compendio; tuttavia tale area non viene trattata in questa prima fase dal punto di vista architettonico-conservativo in quanto ha recentemente subito un restauro che ha riportato il bene al suo antico splendore.

1.5 RISPOSTE CONCRETE E PUNTI DI FORZA DEL PROGETTO

Parole chiave: *rispetto, realistica e fattibilità, ampia veduta (del progetto), strumento per il valutatore*

Oltre alle soluzioni e opportunità che il progetto precedentemente illustrato ambisce a coniugare, si descrivono alcuni punti di forza della proposta sinora descritta.

Rapporto del progetto rispetto all'ambiente del costruito. Il ripensamento delle attività all'interno della Villa e la dotazione dei nuovi servizi permettono di dare nuova vita all'edificio storico altrimenti in disuso, rispettandone tuttavia il più possibile la connotazione stilistica, il pregio degli ambienti interni, e l'impianto distributivo storico. Non a caso, il progetto conferma i collegamenti verticali della Villa, nella maggior parte dei casi con medesima distribuzione e natura, dando la possibilità di più accessi e quindi di flessibilità nella ripartizione degli spazi e delle attività anche sul medesimo piano. Si è avuto cura di non coinvolgere stanze affrescate o di rilevanza architettonica nella collocazione dei nuovi necessari ascensori e montacarichi, posizionati in zone già compromesse (dalla passata gestione dell'ospedale psichiatrico) o di secondaria importanza.

Il grande locale ipogeo nel "Progetto completo (livello3)" offre invece un servizio attrezzato e funzionale senza intaccare la qualità compositiva dei prospetti, la qualità architettonica e paesaggistica della Villa.

Anche l'ingresso, pensato nella portineria adiacente al cancello monumentale, e dunque estroflesso all'esterno del sedime sembra voler aprire la Villa verso la città e invitare a creare una facile connessione sia concettuale che fisica con la biblioteca antistante.

Per ciascun livello di progettazione (1 - 2 - 3) non sussiste la variazione nel volume e dunque l'ampliamento dei locali esistenti nell'area di progetto (del compendio) interessata dal bando.

Rapporto del progetto rispetto al paesaggio. L'attenzione per gli elementi paesaggistici come evidenziati nel progetto, non limitati al solo sedime della Villa ma letti anche nel loro rapporto con il "fuori" e quindi con il contesto, permette una piena integrazione e fruibilità degli spazi verdi collettivi.

Si suggeriscono inoltre alcuni spunti per soluzioni paesaggistiche su scala maggiore verso le quali il progetto è già predisposto (molta importanza viene data al concetto di vivere il naviglio e la campagna circostante) allo scopo di incrementare i percorsi e le accessibilità dell'area rispetto al centro città e la linea metro.

Fattibilità economica del progetto. La strategia economico – valorizzativa che accompagna il percorso dalla fase progettuale fino a quella di post – gestione mette in luce con sguardo realistico tutte le risorse necessarie ma anche delle mirate fonti di rientro economico nel tempo. Per gli approfondimenti si rimanda alle sezioni 5 e 6.

"Spettro di azione" del progetto. La proposta progettuale cerca di cogliere un numero maggiore di aspetti tecnico specialistici, economici, normativi, legali, etici e culturali. Lo scopo di una veduta a 360 gradi è quello di fornire uno strumento utile che apporti una misura di complessità per il valutatore e i soggetti coinvolti durante la fase decisionale. Si cerca inoltre in maniera creativa e provocatoria di introdurre nuovi spunti di riflessione riguardo a possibili progetti futuri aggiuntivi che incrementino il pregio del contesto e la qualità della vita di Cernusco sul Naviglio, partendo dall'occasione per Villa Alari.

1.6 CONSIDERAZIONI POST INTERVENTO SULLA PROMOZIONE DEL COMPLESSO STORICO

Parole chiave: *brand identity, campagna di visibilità, partenariato, azioni di fundraising*

Si affrontano infine alcune considerazioni su strategie di post intervento, rivolte alla promozione e mantenimento dell'immagine culturale del complesso di Villa Alari. Le seguenti idee non approfondiscono l'aspetto più strettamente economico – gestionale per il quale si rimanda alle sezioni 5 e 6.

Le proposte rispondono a precisi "scopi" nonché obiettivi individuati al fine di evitare l'isolamento e la cessazione delle attività all'interno della Villa.

SCOPO 1: riconoscibilità di una identità legata a Villa Alari. Seguendo le vicende storiche ed architettoniche dell'edificio e dei personaggi legati ad esso è importante ricreare un racconto e quindi una immagine espressa come *brand identity* per Villa Alari.

SCOPO 2: diffusione dell'immagine di Villa Alari. Nel primo periodo di gestione della Villa una certa quantità di capitale iniziale dovrà necessariamente essere investita in campagne di visibilità che includano un nuovo sito internet, inclusioni nei canali di divulgazione (cartacei o telematici) pertinenti ed eventuali applicazioni per smartphone.

SCOPO 3: rafforzamento della posizione di Villa Alari all'interno delle reti culturali locali e sovralocali.

Villa Alari rappresenta un importante valore storico tale da poter divenire un polo culturale attrattore, tuttavia soprattutto all'inizio non risulterebbe realistico un autosostentamento se non vi è una integrazione ad altre reti culturali con una struttura organizzativa già consolidata o potenzialmente realizzabile. Risulta importante a tal proposito avviare azioni di partenariato con ville e musei a Milano e hinterland, includendo nel costo del biglietto anche la visita a Villa Alari. Laddove non esiste ancora una rete (è il caso come già anticipato dei siti storici attorno all'area del Naviglio della Martesana) diviene una occasione per avviare nuove reciproche collaborazioni, presentandosi come nuovo circuito di ville.

SCOPO 4: rafforzamento della posizione di Villa Alari all'interno di reti non culturali. Poiché nella Villa vi è l'intento di inserire altre attività e funzioni (campo imprenditoriale, di ricerca ecc.) non strettamente inerenti al mondo culturale, l'indagine per i partner e le campagne di visibilità devono includere uno spettro più ampio. Degli appropriati mezzi di comunicazione e diffusione delle notizie possono essere rappresentati da università e scuole, come associazioni sportive e ricreative in genere e le agenzie di organizzazioni eventi per le aziende.

SCOPO 5: inclusione di azioni di fundraising e fidelizzazione dei clienti e visitatori. È buona prassi riconosciuta una volta avviati i primi passi, riuscire a fidelizzare clienti e visitatori che nelle logiche delle pratiche del fundraising vengono riconosciuti come potenziali donatori. Si tratta di una fase particolarmente delicata e che richiede costante capacità di rinnovamento e originalità nell'offerta culturale ed esperienziale di Villa Alari. Si ricorda quindi l'importanza di includere nel personale di servizio una figura addetta al settore cultura-turismo-tempo libero.

In generale, le pratiche di promozione richiedono l'intervento e la consulenza di figure specializzate capaci di introdurre il prodotto culturale in una ottica di marketing e di gestione della ricerca di mercato dei settori creativi.

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO [n. 4 fogli A4]

2.1 CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICATO STORICO (Rif. schede A3: 4.4 e 4.5)

Parole chiave: *identità storica ed artistica dell'edificio, conservazione delle testimonianze materiali, progettazione compatibile, reversibile ed in continuità con la storia dell'edificio*

Fondatore della Villa fu Giacinto Alari che, all'inizio del Settecento acquistò a Cernusco due ampi appezzamenti di terreno con relative case rustiche demolite per consentire la costruzione di una dimora monumentale, che dunque non nasce su preesistenze, e che doveva diventare non semplice luogo di "delizie" estive, ma centro da cui sorvegliare e amministrare le proprietà che si estendevano anche sui comuni limitrofi.

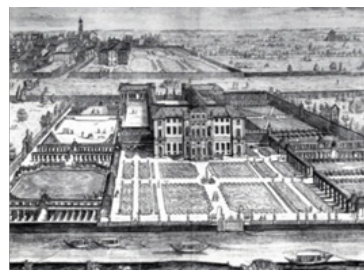
La Villa raggiunse fama e notorietà già a pochi anni dalla costruzione grazie alla diffusione delle immagini del complesso monumentale inserite da Marc'Antonio Dal Re nel suo *Ville di delizia* pubblicato nel 1743, ed alla paternità dell'opera attribuita all'architetto romano Giovanni Ruggeri che attese alla costruzione del complesso tra il 1703 ed il 1725, anno di consacrazione della cappella privata (cfr. Coppa-Ferrario Mezzadri, 1980 e 1984). Il riconoscimento dello splendore ed unicità di Villa Alari, facilmente raggiungibile da Milano grazie al Naviglio, giunge nel 1772 allorché ospitò l'arciduca Ferdinando d'Asburgo, governatore della Lombardia austriaca, e la consorte Maria Beatrice Ricciarda d'Este con la loro corte.

Dopo l'estinzione della famiglia Alari, nel 1831, la Villa passò ai Visconti di Saliceto che si prodigarono nelle cure e nel mantenimento integrale dell'edificio e dei suoi arredi tanto che l'intero complesso, eccezionale testimonianza del barocchetto lombardo, fu precocemente inserito nell'elenco degli immobili sottoposti a vincolo di tutela da parte dello Stato mediante due distinti provvedimenti nel 1909 e nel 1922. Con la scomparsa della contessa Valentina Visconti di Saliceto, la Villa venne ceduta nel 1948 all'Ordine Ospedaliero di San Giovanni di Dio (Fatebenefratelli) che la trasformò in ospedale psichiatrico. Dal 2007 è diventata proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio che ha intrapreso importanti opere di restauro al tetto e alle facciate (2016-2019) per restituire la Villa alla comunità.

Il complesso, che sorge ai margini dell'abitato, a nord della Martesana, si articola secondo un asse di sviluppo longitudinale, verso il centro storico di Cernusco. L'ingresso è sottolineato da una esedra di ingresso che immette, mediante cancello monumentale, in una corte quadrangolare, fiancheggiata da due ali basse di fabbricato e chiusa da un corpo centrale più alto. Qui si apre un portico, ora vetrato, da cui diparte lo scalone d'onore che porta agli ambienti di rappresentanza del piano nobile, disimpegnati peraltro anche da altre scale minori poste alle estremità est e ovest. Il fronte retrostante, considerata come prospetto principale, si affaccia sul giardino con accesso diretto al Naviglio della Martesana. Il corpo centrale era adibito a funzioni residenziali, mentre i fabbricati laterali, con le annesse corti rustiche, ai servizi e alle attività agricole. Le vedute a volo d'uccello del Dal Re mostrano il cannocchiale prospettico che, attraversando la corte padronale, l'atrio porticato, il salone principale terreno, proseguiva nel viale centrale del giardino e, scavalcata la Martesana, si prolungava in un viale di pioppi: tale assetto scenografico è stato irrimediabilmente sconvolto, con la conseguente perdita dell'antico rapporto tra la Villa e il contesto ambientale, dalla trasformazione ottocentesca all'inglese del giardino, oggi per nulla valorizzato, e dal disordinato sviluppo urbanistico circostante degli ultimi cento anni.



Marc'Antonio dal Re,
Veduta a volo d'uccello di
Villa Alari, incisione 1743



Dal punto di vista architettonico, la principale novità dell'impianto storico della Villa progettato dal Ruggeri è l'organicità dello schema distributivo, che prevede una rigorosa distinzione tra le funzioni delle varie parti del complesso, cui si aggiunge la coerenza stilistica che raccorda in un linguaggio omogeneo tutta l'architettura. L'impianto distributivo degli ambienti della Villa è identico al piano rialzato e nobile, ed è caratterizzato da un grande salone centrale da cui dipartono, verso est e ovest, le ali con le stanze *en-enfilade* terminanti in camere con alcove, a loro volta collegate con le scale di servizio e gli ammezzati primo e secondo. Il seminterrato, ampio e un tempo tutto a volta, che ospitava le cucine, i depositi e le cantine, era collegato alle ali laterali della corte nord e da qui, mediante scale, si raggiungeva il piano terra rialzato. La Villa è famosa anche per la decorazione interna, oggi per lo più limitata alle volte ma in alcuni casi estesa anche alle pareti, che mostra prevalentemente scene allegoriche ed episodi della mitologia antica, consueti nelle ville "di delizia", per la cui attribuzione sono indicati i nomi di Giovan Angelo Borroni, Francesco Fabbrica, Giovan Antonio Cucchi, Pietro Maggi e forse Francesco Bianchi (Cfr. Coppa 1984).

Dopo il passaggio di proprietà ai Padri del Fatebenefratelli nella Villa furono eseguite importanti modifiche agli ambienti con la perdita dei suoi preziosi arredi. Tra le opere eseguite risulta demolito il tetto in capriate lignee, sostituite da travi in c.a.; rifatti tutti gli intonaci di facciata con più riprese di tinte anche al plastico; rimossi i serramenti settecenteschi poi sostituiti da altrettanti a modello con l'aggiunta di inferriate a rete metallica; messa in opera i grandi serramenti in ferro e vetro che chiudono il portico nord; demolita la scala di servizio est dal piano rialzato al primo, sostituita da una scala più ampia per una migliore distribuzione; demolite le volte del piano cantina (corrispondenti ai locali sud) con la realizzazione di solai piani in c.a.; posa di riscaldamento a pavimento e di un impianto antincendio con idranti; tinteggiature con rivestimenti acrilici e non traspirati. Dopo il 2007, non si registrano ulteriori modifiche interne ad eccezione delle separazioni (tamponamenti) con i fabbricati attigui che sono stati alienati ad altri soggetti. Il Comune di Cernusco S.N. ha però avviato dal 2013 una campagna di restauri che hanno riguardato le facciate esterne, le coperture, la cappella e parte del parco.

Relativamente alla Villa, gli ambienti al piano primo risentono di **problemi di infiltrazioni** d'acqua provenienti dalle coperture, oggi completamente risolti, ma che hanno compromesso l'apparato decorativo delle volte. La situazione risulta aggravata dalla presenza di rivestimenti acrilici e non traspiranti stesi sulle pareti sia piano primo che agli ammezzati. L'intervento di conservazione richiede una particolare attenzione, per la rimozione dei materiali non compatibili, con l'individuazione stratigrafica di decorazioni sotto scialbo, il loro eventuale recupero nonché il restauro degli apparati pittorici compromessi.



Il piano terreno invece, utilizzato in maniera continuativa e oggetto di recenti restauri, si presenta in discreto stato di conservazione tanto da necessitare prevalentemente di un piano organico di manutenzione, in funzione delle nuove destinazioni d'uso previste. Un discorso a parte riguarda i **serramenti della Villa** che, pur rifatti all'inizio degli anni '50, evidenziano problematiche di marcescenza del legno, mancanza di tenuta all'acqua e ridotte performance termo-acustiche. Si dovrà prevedere un programma di restauro e/o rifacimento a modello dedicando particolare attenzione agli scuri dipinti e alle porte interne.

Il **piano seminterrato**, pur in stato di abbandono, non evidenzia fenomeni di umidità palesando condizioni architettoniche ottimali per un loro recupero. Presenta infatti altezza minima superiore a 2,40 m; ha già un sistema di canne fumarie fino a tetto ereditate dal precedente utilizzo a cucine dell'Ospedale Psichiatrico, ha ampie finestrate fornite di bocche di lupo che facilitano il raggiungimento dei parametri di aereo illuminazione; presenta doppi accessi, ad est e ovest del fabbricato, mediante due rampe carrabili dal parco. Fermo restando il rispetto dei requisiti imposti dall'ASL e dal Regolamento edilizio di Cernusco che potrà prevedere l'allontanamento dell'umidità mediante canaletta perimetrale esterna e formazione di vespaio aerato, gli ambienti possono accogliere attività con fini commerciali, nonché di smercio, preparazione e somministrazione di cibi e bevande (bar, ristoranti, vendita)



Per rispondere adeguatamente alle necessità di comfort climatico degli ambienti interni, nonché per il controllo dei parametri ambientali ai fini della conservazione del patrimonio artistico, sarà necessario valutare anche un accurato progetto impiantistico.

Per il sistema di **riscaldamento a pavimento esistente**, dopo adeguate indagini e monitoraggi qualora si avesse un esito positivo, se ne prevede il recupero e la rifunzionalizzazione con previsione di una nuova centrale termica che utilizzi il principio della Geotermia a pompa di calore con scambio terra/acqua, utilizzando il vicino naviglio della Martesana.

Per il **rinfrescamento** estivo invece si potrà prevedere la realizzazione di un raffinato sistema di climatizzazione a basso consumo basato sul Geocooling e sulla ventilazione naturale capace di garantire elevate prestazioni di controllo microclimatico indispensabili per la conservazione degli affreschi della Villa e di eventuali oggetti esposti in caso di esposizioni/mostre. La soluzione suggerita prevede un sistema integrato per il ricambio d'aria, la deumidificazione e il raffrescamento basato sulla ventilazione naturale a camino integrata da ventilatori collocati nel sottotetto dell'edificio: l'aria viene prelevata dai seminterrati sotterranei, preventivamente filtrata e corretta in termini di umidità relativa, e poi immessa sfruttando le canne fumarie esistenti, piano per piano, in tutti gli ambienti del complesso provvedendo a regolarne le condizioni di temperatura (°C) e umidità relativa (%). Nei mesi più caldi se all'esterno ci sono 30° l'interno viene mantenuto a 20° con punte di U.R. non superiori al 60%. L'intero impianto fa capo ad un sistema di controllo integrato che permette di regolare il flusso dell'aria e di gestire in maniera ottimale la domanda di elettricità. Ogni sala deve essere monitorata da una sonda di temperatura, un igrometro ed un rilevatore di presenza (conta persone) i cui dati sono raccolti e gestiti da un'unica centrale. Un software appositamente messo a punto provvede a regolare l'impianto di condizionamento in funzione dei valori rilevati. La soluzione proposta potrebbe offrire un impianto a basso impatto estetico, è compatibile con la struttura storica (sfrutta infatti le canne fumarie esistenti), è attenta alle questioni di consumo energetico e consente di integrare le esigenze di conservazione con quelle di comfort ambientale.

2.2 CONSIDERAZIONI DELLO STATO DI FATTO A LIVELLO STRUTTURA livello strutturale, la documentazione posta a base di gara mostra l'intervento di consolidamento eseguito sulla copertura, che ha riguardato la solidarizzazione tra le falde e le murature d'ambito.

Per quanto riguarda gli altri orizzontamenti, la soletta in c.a. a copertura delle volte di piano terra, eseguita dai Padri negli interventi degli anni '50, offre una buona capacità della struttura di resistere ai nuovi sovraccarichi di progetto.

Si ritiene, pur non disponendo di informazioni dettagliate e basandosi sulla analogia con le volte di piano sottotetto, che anche le volte in muratura a copertura del piano rialzato siano in grado di resistere ai sovraccarichi di progetto.

Le murature perimetrali e di spina, di spessore considerevole, non appaiono lesionate o significativamente degradate.

Attente **analisi numeriche**, precedute da mirate **indagini diagnostiche** di tipo non-invasivo (video endoscopie, termografie, soniche e martinetti piatti), saranno in grado di definire **la capacità residua dell'edificio**, in risposta ai nuovi carichi verticali, ma soprattutto a quelli orizzontali di origine sismica.

3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE DEL PROGETTO [n. 8 fogli A4]

3.1 CONSIDERAZIONI PROGETTUALI (Rif. schede A3: 4.7 e 7.2 - 7.9)

Parole chiave: *programma funzionale unitario, flessibilità, accessibilità, conservazione degli elementi preesistenti*

Programma funzionale

Individuate le possibili destinazioni d'uso che tengano conto sia della sostenibilità economico-finanziaria del progetto sia della valorizzazione e della tutela del bene (Rif. paragrafo 1.4), si è proceduto alla redazione di un "programma funzionale" unitario.

Il programma funzionale considera i diversi usi che si devono svolgere all'interno del compendio di Villa Alari, gli spazi a disposizione, il rapporto con il contesto e, non per ultime, le esigenze conservative.

Si considera che, in relazione agli spazi interni della Villa, il comune di Cernusco mette a disposizione il corpo principale dell'edificio storico, la cui superficie lorda utilizzabile è di 3.770 mq distribuiti su 5 piani: piano interrato, piano rialzato, piano primo ammezzato, piano nobile e piano secondo ammezzato. Il piano terra delle due ali ai lati del cortile d'onore, in corso di acquisizione da parte del Comune, aggiungono una superficie lorda di 560 mq. Come già detto, nonostante attualmente la proprietà di questa porzione di edificio non sia ancora comunale si sceglie di tenerne conto in fase progettuale (livelli 2 e 3) visto il grande valore strategico; tuttavia la mancata acquisizione del bene non pregiudica la fattibilità del progetto (livello 1 di progettazione).

Per semplicità, si procede descrivendo i diversi "corpi" costruiti e le aree del complesso storico.

La Villa

Dei cinque piani della Villa, il bando di gara riserva il piano rialzato e il piano nobile ad un uso non esclusivo del proponente. Questa indicazione, assieme al fatto che si tratti dei due piani dell'edificio con maggiore ricchezza di decorazioni e ornamenti architettonici, e quindi non adatti a subire trasformazioni per ragioni di tutela, porta a individuare questi ambienti come i più indicati per ospitare mostre ed eventi culturali. Il progetto prevede dunque di lasciare i due piani "vuoti", predisponendo le dotazioni impiantistiche minime affinché i locali possano essere allestiti a seconda delle necessità. Oltre alle mostre e agli eventi culturali infatti questi spazi possono essere utilizzati anche come ambienti di rappresentanza connessi alle altre attività presenti nel compendio avendo come caratteristica principale la massima flessibilità d'uso.

I piani ammezzati primo e secondo ospitano ambienti di servizio e meglio si prestano a subire gli interventi maggiori. Trattandosi di locali intermedi e raggiungibili da tutti i piani dell'edificio vengono qui inserite le funzioni amministrative e i servizi igienici ad uso del pubblico e del personale. In questi locali potranno essere collocati uffici, sale riunioni o depositi legati ad attività funzionali, agli spazi espositivi oppure potranno essere fruiti esclusivamente da parte dei soggetti investitori privati.

Se i piani fuori terra della Villa sono fortemente vincolati dalle esigenze di tutela monumentale-paesaggistica, il piano interrato diventa un luogo dove è possibile collocare funzioni che richiedono maggiori interventi edilizi. Inoltre, questi ambienti presentano grandi finestre a livello del piano di calpestio degli spazi esterni e soffitti voltati con altezze che raggiungono i 3,40 metri. Tali caratteristiche conferiscono a questi ambienti, seppur interrati, una qualità architettonica tale da consentire di collocarvi anche attività principali. Un ulteriore vantaggio è offerto dalla possibilità di avere accessi indipendenti, sui lati est e ovest, raggiungibili anche da percorsi carrabili.

Il nostro progetto completo prevede dunque di destinare una porzione dell'interrato a ristorante e alla alla winery con cantine ed area degustazione e/o vendita di prodotti tipici locali ad est, assieme ai locali deposito-magazzini e di servizio agli ambienti ai piani superiori sulla porzione ovest dell'interrato con accesso diretto carrabile dalla rampa.

Il ristorante, avendo un accesso riservato, potrà essere totalmente indipendente dalle altre attività che si svolgono all'interno del compendio. Allo stesso tempo potrà per occasioni particolari usufruire degli ambienti di rappresentanza della Villa insieme agli spazi esterni, per organizzare eventi privati del ristorante o per offrire servizi di catering in occasione di eventi culturali o manifestazioni private di altri soggetti investitori.

Le ali e la portineria

Le ali si trovano ai lati del cortile d'onore a nord, con sviluppo perpendicolare alla Villa e a Via Cavour, sulla quale si apre il cancello monumentale, punto di connessione tra la Città e il compendio.

Al piano terra delle ali non si rilevano elementi architettonici di pregio se non nei prospetti che affacciano sul cortile d'onore; per questa ragione e per la posizione strategica di "filtro" tra spazio pubblico esterno e spazio privato/pubblico interno, a partire dal livello 2 di progettazione, le ali diventano il luogo ideale dove posizionare tutti quei servizi legati all'accoglienza dei visitatori e degli utenti. Chi viene dalla città, o dalla biblioteca, incontrerà per prima la portineria, estroflessa all'esterno del sedime, come primo punto di

accoglienza. All'interno si prosegue verso l'ala est dove ci saranno il bar-caffetteria con bookshop e il guardaroba e i collegamenti verticali alla Villa e al piano ipogeo, per quest'ultimo solo se si considera il Progetto completo (livello 3). Il bar-caffetteria, come il ristorante, potrà avere una gestione indipendente avendo l'accesso diretto sulla corte che resterà ad uso pubblico, oppure offrire servizi complementari alle altre attività. All'interno dell'ala ovest potranno essere invece collocati uffici amministrativi o altri servizi legati agli spazi espositivi.

Auditorium ipogeo

Esclusiva caratteristica del livello 3 di progettazione, se i locali di rappresentanza della Villa si prestano ad accogliere eventi occasionali per aziende e imprese, la presenza di un auditorium in grado di accogliere fino a 500 persone diventa l'elemento più caratterizzante e capace di rendere la proposta competitiva ed appetibile per gli investitori.

Il privato avrà dunque la gestione esclusiva dell'auditorium e la possibilità di usufruire dei luoghi scenici e spaziosi offerti dalla Villa che però, a causa della loro natura e delle richieste specifiche dell'ente banditore di mantenere quei locali ad uso non esclusivo del proponente, non consentono l'allestimento di un auditorium o di funzioni permanenti simili.

Accessibilità e percorsi

Gli elementi che qualificano il progetto *"DELIZIE IN VILLA"* sono certamente la massima flessibilità degli spazi insieme alla varietà di funzioni e di tipologie di utenti che vivono gli ambienti interni ed esterni del compendio. Per ottenere la massima efficienza d'uso è stato indispensabile garantire la fruibilità di tutte le aree funzionali attraverso uno studio degli accessi, dei percorsi e dei collegamenti.

Nella progettazione degli accessi e connessioni urbane il carattere pubblico di questo luogo, Villa Alari, diviene potenzialmente polo centrale e punto di riferimento nella realtà culturale e socioeconomica di Cernusco e allo stesso tempo *"una opportunità"* per il comune ad aprirsi verso il territorio e il contesto sovrallocale.

In accordo quanto sinora descritto, l'accesso principale della proposta progettuale rimane quello su Via Cavour. In corrispondenza della Villa la strada si allarga nel piazzale sul quale affaccia l'edificio della portineria, estroflesso verso l'esterno del sedime, e il grande cancello monumentale in ferro con lo stemma della famiglia Alari, che apre sul cortile d'onore antistante la Villa e viene abbracciato dalle due ali. Guardando oltre la strada, con le spalle alla Villa, l'occhio prosegue lungo una retta e dove probabilmente un tempo si perdeva in una via di fuga prospettica oggi incontra l'edificio della biblioteca pubblica. La presenza di questo luogo di interesse e il suo collegamento con il vicino Municipio, rende ancora più pregnante la necessità di investire la corte e il prospetto nord del ruolo di accesso principale e immagine della Villa che diventa così un collegamento funzionale ma anche concettuale con la comunità di Cernusco. L'avventore potrà quindi entrare all'interno dell'edificio già attraverso la portineria, oppure avanzare oltre il cancello monumentale, entrare nel cortile d'onore e ammirare l'imponente facciata della Villa e godere del bar posizionato nell'ala laterale est (livello 2 e 3) o nel corpo principale della Villa (livello 1).

Sul lato a sud, la Villa affaccia su un ampio spazio verde, confinante sul fondo con un percorso ciclabile che costeggia il Naviglio; oltre, lo sguardo si perde nella campagna circostante. Su questo lato viene creato un accesso secondario che permette una piena integrazione tra l'interno e gli spazi verdi collettivi esterni allo scopo di incrementare i percorsi e le accessibilità dell'area rispetto al centro città e la linea metro. Si potrà accedere al corpo centrale della Villa attraverso le scale monumentali per il piano rialzato, oppure tramite la scala centrale, non indicata da progetto ma suggerita dopo futuri accertamenti della bocca di lupo preesistente, che permetterebbe di scendere scenograficamente all'interrato assieme alle due rampe laterali. Sul lato ovest la rampa carrabile sarà di servizio per lo scarico e il carico delle merci, sul lato est l'accesso sarà riservato agli utenti esterni ed è attualmente quello principale per i pedoni nel progetto *"DELIZIE IN VILLA"*.

Per i progetti intermedio e completo, i collegamenti verticali tra il piano terra delle ali e della portineria, l'auditorium ipogeo, l'interrato e il piano rialzato della Villa sono stati posizionati sul lato est, in continuità sia con la portineria e il collegamento dell'ala sia con la rampa.

Infatti, nel caso del Progetto completo, entrato nella portineria e superato il front office, l'utente potrà scegliere di accedere direttamente all'auditorium ipogeo attraverso la scala o l'ascensore oppure proseguire all'interno dell'ala est e raggiungere tramite una rampa il piano rialzato della Villa. Qui incontrerà la scala, nella posizione analoga all'esistente, che conduce agli altri piani dell'edificio e l'ascensore che conduce fino al piano primo ammezzato. Per istanze di conservazione e ridurre al minimo le demolizioni si è scelto di non fare proseguire la corsa di questo ascensore.

Per continuare la visita, l'utente che non vorrà utilizzare le scale, potrà attraversare il piano rialzato fino a raggiungere il secondo ascensore posto nell'angolo nord-ovest. Questa seconda macchina collega tutti i piani della Villa, dall'interrato al piano secondo ammezzato. Vicino si trova una seconda scala, esistente, anch'essa di collegamento tra tutti i piani.

In generale il progetto già dall'impostazione di base (livello 1) conferma i collegamenti verticali dell'edificio storico, nella maggior parte dei casi con la medesima distribuzione e natura, creandone di nuovi solo

dove strettamente necessario e sempre avendo cura di non coinvolgere stanze affrescate o di rilevanza architettonica, soprattutto nella collocazione dei nuovi ascensori, posizionati in zone già compromesse o di secondaria importanza.

La creazione di più accessi e la distribuzione interna creano la massima flessibilità nella gestione e organizzazione degli spazi funzionali.

Non da ultimo, viene garantita l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche di tutti gli ambienti principali conformemente alla normativa vigente (L. 12/89).

Principali interventi edilizi

Il progetto, oltre al restauro e all'adeguamento sotto il profilo sismico e impiantistico dei beni del compendio, si propone di creare un organismo complesso se si arriva a considerare l'ultimo livello di progettazione con il nuovo auditorium ipogeo. La necessità di adeguare i collegamenti verticali per garantire l'accessibilità di tutte le parti, per scelta progettuale, implica di non intaccare i connotati strutturali e stilistici del costruito storico, garantendone così la conservazione degli elementi di pregio.

All'interno della Villa gli interventi edili più consistenti sono limitati ai collegamenti verticali, in particolare con il posizionamento dei due ascensori. Il loro inserimento non prevede la demolizione di strutture voltate o di elementi di pregio (inoltre quasi tutti i pavimenti e i solai sono stati rifatti in tempi recenti). I piani ammezzati, che già nascono come ambienti di servizio, sono utilizzati per la sistemazione dei bagni ad uso pubblico e per il personale. Questi sono progettati in zone dove erano già presenti o comunque dove si ritiene più semplice e meno dannoso l'inserimento degli impianti idrosanitari. Al piano rialzato e al piano nobile vengono eliminati tutti i tramezzi nati da interventi moderni (l'ospedale) che interrompono la percezione corretta degli ambienti, mentre vengono adeguati gli impianti e vengono fatte le predisposizioni base per ospitare le diverse funzioni che impegnano quegli spazi.

Inoltre, come da precedente argomentazione nel paragrafo 1.4, in caso di scelta futura di adeguare la bocca di lupo presente sul prospetto sud della Villa, il ruolo di accesso principale alle aree del ristorante, della winery e di degustazione verrebbe assolto da tale nuovo elemento di connettività, anziché dalla rampa est esistente.

Come già detto, la portineria, ovvero l'accesso principale, nel caso del livello 3 progettuale ospiterà la nuova scala e l'ascensore che permettono di scendere all'auditorium ipogeo mentre il piano terra delle ali, che non conserva elementi di pregio, verrà utilizzato per sistemarvi all'interno ulteriori collegamenti verticali oltre al bar-caffetteria, bookshop, guardaroba e servizi igienici.

Diversamente, in assenza di strutture ipogee la portineria rimarrà il riferimento come info point e punto principale di riferimento all'accesso in Villa. Non perverranno quindi significativi interventi strutturali per questa porzione di edificio.

Per quanto riguarda la realizzazione del piano ipogeo nella corte d'onore, si prevede una tecnica costruttiva che non interferisca con le strutture esistenti. Essa è basata sull'infissione di micropali perimetrali, di piccolo diametro, tali da non indurre vibrazioni alle vicine murature storiche, sulla posa di un solaio di copertura sotto la quota dell'attuale calpestio (tenendo conto dello spessore di terreno necessario alla ripiantumazione dei tigli) e di una platea di fondazione in c.a. Si tratta della tecnica denominata **"Top-down"**, ampiamente utilizzata in situazioni analoghe, la quale consiste nella realizzazione dell'impalcato di copertura a scavo non ancora avvenuto e, solo dopo il completamento della soletta superiore, si procede con lo scavo operando dall'intradosso. Tra i vantaggi del sistema rientra la possibilità di usufruire del piano a quota zero della corte senza dover attendere il completamento del sottostante ipogeo, facilitando così le operazioni di cantiere e accorciando i tempi di esecuzione.

3.2 ANALISI DEL DEGRADO E IPOTESI DI INTERVENTO DI CONSERVAZIONE (Rif. schede A3: 4.4, 4.5 e 7.10)**Parole chiave:** *umidità ed efflorescenze saline, parametri microambientali e abbandono, restauro pittorico*

L'attuale stato di abbandono e disuso della Villa non contribuisce alla conservazione del ricco apparato pittorico di Villa Alari, già profondamente coinvolto da criticità conservative dovute ad usi impropri degli ambienti, trasformati in ospedale psichiatrico, da trattamenti di manutenzione non idonei eseguiti con materiali incompatibili, dall'inefficienza degli impianti, delle coperture (queste ora risolte) e dei sistemi di chiusura vetrati (serramenti). Tra i fenomeni di degrado principale si devono sottolineare le diffuse efflorescenze saline, che coinvolgono le superfici di quasi tutto il piano primo nobile, e il mancato controllo dei parametri micro-ambientali degli ambienti decorati. Entrambi i fattori minacciano l'integrità delle superfici pittoriche e richiedono interventi urgenti: per il primo sono necessarie adeguate tecniche di restauro con utilizzo di materiali compatibili, reversibili e biocompatibili; per il secondo invece rimanda al progetto di valorizzazione e riuso, nonché all'inserimento di impianti di riscaldamento e di controllo dell'umidità ambientale.

Dall'analisi dello stato di conservazione delle superfici interne di Villa Alari, sono individuabili 3 macro aree caratterizzate da diversi livelli di degrado (Rif. tavole A3: 4.4, 4.5 e 7.10):

1. ZONA AZZURRA– Stato di conservazione buono/discreto
2. ZONA GIALLA - Stato di conservazione discreto/cattivo
3. ZONA ROSSA - Stato di conservazione cattivo/pessimo

Il piano rialzato nobile presenta generalmente uno stato di conservazione buono. Gli ambienti sono stati sottoposti sia ad opere di manutenzione fino ad anni recenti (2007) sia restauri degli apparati decorativi e pittorici; i fenomeni di degrado riconoscibili sono semplicemente connessi ai depositi di sporco superficiale, all'umidità micro-ambientale non controllata e all'usura, con puntuali esfoliazione delle tinte monocrome. Le pareti verticali e i fondi delle volte sono attualmente tinteggiati con tinte acriliche o commerciali sotto le quali è evidente la presenza, grazie a saggi stratigrafici o lacune occasionali, degli apparati decorativi originali che andranno riportati alla luce mediante descialbo e successivamente restaurati.

Il piano primo nobile invece evidenzia uno stato di conservazione degli ambienti disomogeneo, con livelli di gravità che oscillano dal discreto al pessimo. I locali coinvolti dal degrado sono accorpabili principalmente in due ambiti: il primo interessa le stanze del corpo centrale con affaccio verso il giardino (sud) che presentano gravi fenomeni di degrado connessi ad infiltrazioni provenienti dal tetto, dai serramenti e dagli impianti (antincendio e di riscaldamento). Le infiltrazioni hanno compromesso l'apparato pittorico delle volte e gli strati profondi degli intonaci provocandone distacchi e cadute; risultano degradati anche gli stucchi delle cornici e le pareti, che sono rivestite con spesse tinte acriliche diffusamente esfoliate al di sotto delle quali sono leggibili diversi strati di decorazioni antiche. Meno gravi, con fenomeni di degradi localizzati, sono invece le condizioni di conservazione dello scalone d'onore, della galleria del piano primo (malamente restaurata) e degli ambienti rivolti verso nord dove i degradi sono dovuti ad infiltrazioni d'acqua localizzati, pur con diffusi depositi superficiali e microfessurazioni.

I mezzanini, un tempo anch'essi decorati, si presentano solo tinteggiati. Un'adeguata campagna stratigrafica potrà mettere in evidenza la sequenza decorativa storica e consentirà di valutarne la fattibilità di un eventuale recupero.

Sulla base del diverso stato di degrado potrà essere ipotizzato un progetto di intervento conservativo (Scheda 7.10), a livelli di rilevanza crescente, andando da trattamenti di manutenzione a veri e propri restauri pittorici.

Al piano terra, che presenta uno stato di conservazione discreto, gli interventi conservativi potranno riguardare sia le pareti sia le decorazioni in volta mediante le seguenti operazioni di:

Per le pareti:

- Indagine stratigrafica per il rinvenimento di decorazioni parietali nascoste
- Eventuale descialbo degli strati
- Pulitura delle pareti ad umido con spray d'acqua
- Ripristino e Stuccatura delle lacune di intonaco con malta di calce aerea esente da Sali
- Ricostruzione/restauro delle decorazioni lacunose o mancanti
- Ritinteggiatura dei fondi con colori a calce

Per le volte:

- Rimozione dei depositi superficiali a secco con gomme wishab o spazzole morbide di setola
- Rimozione dei depositi superficiali ad umido con spray d'acqua nebulizzata e spugne morbide
- Puntuali stuccature di microfessurazioni con malta di calce aerea e polveri di marmo
- Ritocco pittorico ad acquarello a velatura o rigatino
- Rimozione delle tinte esfoliate
- Ritinteggiatura dei fondi con tinte a calce

Al piano primo, fatta salva la ricerca di decorazioni antiche sulle pareti e dunque il descialbo con il seguente restauro dei rivestimenti, le operatività conservative si distingueranno in base alla gravità dei degradi ma ad ogni modo, pur con diversa estensione, riguarderanno le seguenti fasi:

- Preconsolidamento della pellicola pittorica con velinatura delle superfici in fase di distacco
- Estrazione dei Sali solubili mediante impacchi
- Rimozione dei depositi superficiali a secco con gomme wishab o spazzole morbide di setola
- Rimozione dei depositi superficiali ad umido con spray d'acqua nebulizzata e spugne morbide
- Rimozione dei depositi superficiali mediante impacchi (tipo AB57) previa campionatura
- Consolidamenti in profondità con iniezioni di malte di calce idrauliche naturali esenti da sali
- Puntuali stuccature di microfessurazioni con malta di calce aerea e polveri di marmo
- Ripristino delle lacune di intonaco con malta di calce aerea e polveri di marmo
- Ritocco pittorico ad acquarello a velatura o rigatino
- Ritinteggiatura dei fondi con tinte a calce

**3.3 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE VERDI E DEGLI SPAZI APERTI DI VILLA ALARI:
LA CORTE PRINCIPALE NORD E IL GIARDINO (Rif. schede A3: 4.6, 4.10 e 7.3, 7.4)**

Parole chiave: *rispetto - capire il posto, ascolto - riconoscimento delle risorse, positività - utilizzo delle risorse, originalità - ricostruzione del rapporto tra tradizione e innovazione*

Lettura del contesto e inquadramento compositivo

Nel tempo, la fisionomia del giardino di Villa Alari è cambiata almeno quattro volte: giardino formale alla francese, giardino paesaggistico all'inglese, giardino dell'ospedale e giardino dell'abbandono. Annacquando di volta in volta il proprio carattere, perdendosi. Con il progetto "DELIZIE IN VILLA", il giardino cambierà nuovamente volto. La leggerezza con la quale nel passato si cambiava strada non è nelle corde del fare contemporaneo: ora è in bilico tra rispetto formale per il passato e un approccio spesso timido o insicuro. Il risultato può essere duplice: la mancanza di carattere o, al contrario, un carattere alieno al contesto. Un approccio 'originale' potrebbe essere quello di ricucire lo strappo dell'abbandono e incorniciare la storia. Ovvero favorire la ricostruzione del rapporto tra tradizione (ciò che nel tempo ci è pervenuto: la nostra dote) e l'innovazione (l'uso sostenibile e consoni degli spazi aperti).

È un giardino e tornerà a essere tale: un posto dove è piacevole stare, nonostante quanto irrimediabilmente perso o trasformato nel corso dei secoli, un giardino del quale stupirsi cercando quel qualcosa di vago ma potente che è la natura delle piante che lo abitano.

L'utilizzo futuro della Villa e dei suoi spazi esterni sarà di successo poiché garantisce:

- la solidità dei sistemi di pavimentazione
- la circolazione di persone e di mezzi anche attraverso il collegamento diretto con la viabilità urbana
- la capacità attrattiva degli spazi esterni (corte principale nord e porzione di parco) tramite una precisa, consapevole e sostenibile caratterizzazione degli stessi
- la continuità compositiva, di linguaggio e materiale tra porzione di parco e progetto di restauro (compreso il sopraterra del parcheggio interrato costruito accanto alla Villa)
- l'incremento della biodiversità

L'area di progetto è la risultante di più interventi succedutisi nel tempo allo scopo di rendere le superfici carrabili, tramite uno strato di supporto solido e duraturo e uno strato di usura superficiale resistente e in linea con le sistemazioni urbane della città. Il cubetto di porfido del Trentino è il materiale di rivestimento delle pavimentazioni che venne scelto e che accomuna il centro cittadino con il cortile d'onore sud, la corte nord principale e il percorso carrabile est-ovest adiacente alla facciata sud della Villa (quindi nella porzione di parco). Nessun'altra indicazione peculiare si desume dalla lettura percettiva entro i limiti del compendio se non il tentativo di decoro della corte nord con i quattro esemplari di tiglio e l'inserimento di un'aiuola centrale.

Il compendio di Villa Alari, comprende infatti:

1. Il cortile d'onore (circa 150 mq): l'edera d'ingresso e l'asfalto di Via Cavour incorniciano un pavimento in cubetti di porfido del Trentino posati ad archi contrastanti.
2. La corte nord (circa 1.450 mq): l'impianto ad U disegnato dalla Villa, il suo ingresso e le ali laterali, racchiude uno spazio a corte che nei disegni di Marcantonio Dal Re è rappresentato come funzionale al movimento poiché libero e utile al passaggio di persone e carrozze; funzionale all'accentuazione percettiva dell'architettura, della sua grandiosità, dello slancio verticale della facciata, minimizzando il rapporto diretto con la figura umana. Collocata al centro della corte, si trova invece un'aiuola circolare di circa 12 metri di diametro (forse risalente ai primi del '900) che accoglie un esemplare di *Acer palmatum* 'Dissectum' (un recente impianto filologicamente improprio, non coerente con le specie presenti nel parco) assediato da specie infestanti. Molto più importanti per massa e tessitura sono i quattro tigli adulti che si trovano agli angoli della corte e probabilmente contemporanei alla coppia posta lungo Via Cavour, a incorniciare l'ingresso alla biblioteca. La presenza di vegetazione arborea di prima grandezza, in grado di rivaleggiare in altezza con l'edificio, in molti casi ricostruisce quel medium tra architettura e spazio aperto che consente all'uomo di sentirsi parte di una scena urbana o architettonica anziché di subirla, di esserne dominato. Il pavimento è finito in cubetti di porfido del Trentino posati ad archi contrastanti.
3. Una porzione del parco/giardino (circa 3.400 mq): la porzione di parco oggetto del concorso è un'area rettangolare a prato interrotta dal percorso carrabile in porfido del Trentino che da Via Cavour

(parcheggio) conduce alle aree private adiacenti alla Villa stessa consentendo l'ingresso stradale alle proprietà private vicine e di accedere alle rampe che portano agli interrati della Villa. Il percorso carraio 'sporco' il collegamento tra Villa e parco, indebolendo il rapporto interno-esterno. Affacciandosi dalle finestre o dalle scale, è il prato che fa scivolare lo sguardo verso il cannocchiale di pioppi cipressini.

La proposta progettuale

Riguardo la porzione di parco, si propone di:

1. Estendere i confini del compendio di concorso (in rosa nello schema seguente), inglobando gli spazi laterali tra rampe di accesso agli interrati e parco (in blu nello schema) al fine di ricostruire un'unità di linguaggio attorno alla Villa, laddove maggiormente si è perso il senso di comunicazione tra interno ed esterno, tra architettura e giardino. Il tramite è quello di una cornice vegetale di alto pregio botanico, in continuità con il patrimonio botanico 'storico' del giardino costruendo una scenografia dal disegno semplice.
2. Rimodulare il percorso prospiciente la Villa, spostandone il tracciato verso sud, disegnando una lieve curva che 'sente' la presenza della Villa, lasciando spazio ad un'aiuola fiorita tra percorso e Villa, ricostruendo il medium vegetale con il giardino. Il percorso verrebbe pavimentato in calcestre o calcestre stabilizzato, in ossequio all'originale trattamento di superficie.
3. Evidenziare il limite con la strada mediante la messa a dimora di siepi di tasso (*Taxus baccata*), sagomate in forma, in continuità con quelle proposte nel progetto del sopraterra del parcheggio adiacente la Villa.
4. Riproporre le originarie aiuole fiorite, già presenti nel giardino alla francese, negli spazi laterali tra rampe e parco, incorniciate da una siepe di tasso sagomata in forma, ospitando una piccola collezione di rose da parco o curiosità botaniche.
5. Ricordare la balaustra che proteggeva dal Naviglio Martesana con la messa a dimora di una siepe di tasso sagomata in forma.
6. Incorniciare il prato ai lati est ed ovest con la messa a dimora ritmata di siepi di tasso sagomate in forma a definire delle stanze nelle quali prevedere l'impianto di collezioni di ortensie in varietà, in continuità con il progetto di restauro, con l'intento anche di ampliare la ricchezza floristica offrendo un'attrattiva di respiro nazionale (Anche tramite eventi speciali collegati, del tipo Orticola, Orticolario, Radicepura Garden festival, ecc.).

Riguardo la corte principale nord:

1. Demolizione dell'aiuola centrale, e conseguente sostituzione nella medesima posizione con una fontana circolare in pietra dal disegno semplice contornata da una siepe sagomata di tasso con sfere di bosso (*Buxus sempervirens*), riecheggiando il disegno delle aiuole nel giardino alla francese. Il gesto 'francese', ozioso e divertito di uno spruzzo d'acqua, accompagna e vivacizza la visita dell'ospite.
2. Demolizione del pavimento esistente e posa in opera di pavimento in calcestre o calcestre stabilizzato in ossequio all'originario trattamento di superficie.
3. Nell'eventualità di realizzazione di un'opera interrata, messa a dimora di quattro esemplari di tiglio (*Tilia platyphyllos*).

Riguardo l'esedra d'ingresso:

1. Demolizione della pavimentazione in porfido del Trentino e sostituzione con pavimento in ciottoli di fiume equivalenti a quella dell'ingresso alla biblioteca, prospiciente la Villa.



5. CONSIDERAZIONI PER UN BUSINESS PLAN DELL'INTERVENTO [n. 4 fogli A4]

5.1 ANALISI DEL CONTESTO LOCALE E SOVRALocale (Rif. schede A3: 4.1 e 4.2)

Parole chiave: *Analisi del contesto, realtà imprenditoriale, rete culturale, connettori naturali*

L'analisi del contesto in cui è collocato il comune di Cernusco sul Naviglio (si vedano le schede A3: 4.1 e 4.2), come di seguito illustrata, consente di delineare le criticità e le potenzialità legate al territorio e che rappresentano lo step iniziale per poter giungere sia a considerazioni relative alla sostenibilità economico-finanziaria del progetto sia a ipotesi pertinenti alle strategie di valorizzazione e all'offerta culturale (sotto un'ottica di avvaloramento conservativo). Durante l'iter analitico sono state individuate quattro componenti come potenziali leve per la fattibilità delle proposte progettuali e la gestione del futuro sistema di Villa Alari.

- a) **Realtà imprenditoriale sovralocale.** Nell'analisi si tiene conto a livello sovralocale della realtà imprenditoriale Milanese. L'osservatorio del comune di Milano e la Camera di Commercio di Milano collocano la Lombardia come una delle regioni al primo posto nelle attività industriali e nel settore terziario e con la più alta presenza di realtà italiane e straniere di grandi, medio e piccole dimensioni. Per il primo ambito il primato lombardo si rivolge a tutti i settori (meccanico, energetico, metallurgico, manifatturiero ecc.) eccetto l'automobilistico, mentre sono in forte ascesa quello chimico e farmaceutico (non è un caso trovare nelle vicinanze dell'area progettuale la S.A.P.I.C.I - Società Azionaria Per l'Industria Chimica Italiana). La fitta distribuzione della realtà imprenditoriale e il bisogno di molte grandi aziende di trovare luoghi di rappresentanza o di *hub* di ricerca e formazione al di fuori del normale contesto industriale o cittadino fanno risultare questi soggetti quali potenziali richiedenti di spazi peculiari e quindi possibili investitori o locatari per la Villa.
- b) **Potenziale rete culturale.** Villa Alari è innanzi tutto un manufatto storico con un alto valore intrinseco e quindi una potenziale esperienza culturale per il visitatore. Tuttavia, nell'hinterland milanese non sono rare le presenze monumentali di ville e parchi, quali testimonianza della storia del ducato di Milano, delle sue ricchezze artistiche e della complessa relazione tra dimore nobiliari e territorio. Il panorama delle residenze storiche di villeggiatura distribuite attorno a Milano sono raggruppate per lo più in tre macro aree: a ovest le ville settecentesche lungo il Naviglio Grande; a nord il "Sistema Integrato delle Ville Gentilizie Lombarde", che ha messo in rete patrimoni storico-artistici d'inestimabile valore come Villa Arconati di Bollate, Palazzo Arese Borromeo di Cesano Maderno, Villa Cusani Tittoni Traversi di Desio, Villa Visconti Borromeo Litta di Lainate, Villa Crivelli Pusterla di Limbiate, e che si conclude con la Villa Reale di Monza; e, infine, ad est il paesaggio storico delineato dal Naviglio della Martesana, con Villa Alari a Cernusco S.N., Villa Rey ad Inzago, Villa Borromeo a Cassano d'Adda, Villa Melzi d'Eril a Vaprio d'Adda solo per citarne alcune. Per quest'ultimo ambito non esiste ancora una vera e propria rete che colleghi le varie dimore storiche e le aiuti ad aumentare l'attrattività e a migliorarne le logiche manutentive e di gestione del bilancio economico. A tal proposito, Villa Alari con una nuova prospettiva potrebbe divenire il pretesto e punto di partenza per una strategia di valorizzazione condivisa anche con le altre realtà distribuite sul territorio.
- c) **Elementi di connessione naturali.** Grazie alla presenza del naviglio, anche Cernusco sul Naviglio fa parte dell'associazione "Comuni ciclabili FIAB". La pista ciclabile lungo l'Alzaia Naviglio Martesana permette il collegamento diretto Milano-Trezzo d'Adda, per un percorso totale di oltre 30 Km ininterrotti. Vi è inoltre la previsione del Comune di completare altri 10 Km circa raddoppiando la pista e interessando anche la sponda dei parchi della Villa Alari e della Villa Uboldo. Inoltre, l'Amministrazione di Cernusco sul Naviglio da anni ha intrapreso un percorso di promozione dell'area del Naviglio attraverso la valorizzazione del suo contesto come patrimonio dell'intera città (parchi, aree verdi). Sfruttando queste unicità paesaggistiche, sempre più reciprocamente connesse, Villa Alari potrebbe entrare in interazione con il turismo della mobilità dolce proponendo dei servizi aggiuntivi di supporto ai passanti e ai turisti.
- d) **Necessità collettive,** ossia individuazione di servizi carenti o mancanti a Cernusco sul Naviglio. A fronte di una vivace quotidianità dei cittadini locali e delle iniziative culturali promosse dal Comune, i teatri, la biblioteca, le associazioni sportive, ricreative culturali e le scuole, manca un luogo simbolico e di pregio che permetta l'allestimento di mostre ed eventi culturali, prestandosi ad accogliere con una maggiore spazialità un certo numero di utenze. Similmente, nell'area è assente un vero e proprio spazio multifunzionale pensato per business meeting o altri eventi di carattere professionale, attrezzato ad accogliere almeno trecento ospiti. Attualmente questo ruolo è svolto dal For You Hotel che tuttavia offre spazi ridotti.

Villa Alari dunque, grazie alle dimensioni monumentali, al rilevante pregio storico artistico dei suoi ambienti interni e grazie alla presenza dell'area esterna a parco, offre l'opportunità di divenire un ampio collettore di

luoghi scenici e spaziosi, dedicabili a differenti attività secondo una offerta articolata e radicalmente ancorata all'identità culturale del luogo.

5.2. PROFILATURA DELL'OFFERTA, DEL BACINO DI UTENZA POTENZIALE E DEL MERCATO - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE CULTURALE E MERCATO

Il piano di valorizzazione culturale della Villa come di seguito proposto si basa sulle analisi sopraesposte, sia sul riconoscimento di valore, nell'attualità, di ogni sua singola componente di pregio architettonico, artistico, storico, paesaggistico, ambientale, con particolare riguardo all'ampissimo repertorio iconografico e ornamentale, dai dettagli del quale potrebbero persino desumersi, con innumerevoli varianti, spunti per delineare la cifra simbolica e decorativa di ogni evento ospitato in Villa, con specifico piano di comunicazione ed immagine coordinata, così come degli arredi delle aree per l'alimentazione, il ristoro o il merchandising. Il governo dei processi di riconoscimento di valore e di comunicazione dei caratteri di pregio della Villa è elemento fondante di un **brand identity**, che non persegua l'originalità separata dall'autenticità. Né è spunto il titolo dato al progetto presentato in sede di gara, che gioca su quello del più famoso testo di Marc'Antonio dal Re le "Ville di Delizie", per formulare un **"DELIZIE IN VILLA ALARI"**, evocando insieme al monumento, le qualità proprie di un territorio a ispirazione orto-frutticola le cui prelibatezze potranno assaporarsi nella villa divenuta centro di un "percorso del gusto".



La sottolineatura degli elementi di pregio non deve d'altra parte indurre alla formulazione di un'offerta esclusivamente elitaria della Villa e del "sistema" territoriale connesso (dall'area degli spazi comunali a nord di Via Cavour al più generale ambito paesaggistico connotato dal Naviglio, così prossimo alla Villa), ma semmai può trasformare in bene comune, per tutti, quell'esperienza della natura e dell'arte che nelle epoche trascorse era riservata ad un ceto privilegiato. La pratica della meditazione, della lettura, della conversazione o del movimento nella natura (dal golf, allo yoga, alle esperienze di mobilità dolce, che qualificano il rapporto fra persone e territorio), può venire offerta a tutti e può assumere funzione persino terapeutica o comunque di cura del benessere e delle buone relazioni, come conferma la più qualificata letteratura scientifica ed economica.

5.3 DECLINAZIONI DELL'OFFERTA ECONOMICA-GESTIONALE

Si ritiene utile esplicitare concretamente - sebbene in modo esemplificativo e non esaustivo - le tipologie di offerta di servizi e attività *for profit* che sono stati individuati per Villa Alari e che risultano compatibili con le esigenze della tutela. Le caratteristiche spaziali (ubicazione e allestimenti) e temporali (durata, frequenza, periodi, orari ecc. ...) ipotizzate si ritengono coerenti con le indicazioni del bando e adattabili alle prioritarie esigenze della tutela, oltre che economicamente ed organizzativamente sostenibili.

La Villa accoglierà al piano cantina un'area winery ed uno spazio per assaporare e acquistare i prodotti locali provenienti sia dalle coltivazioni del parco, in misura ridotta, sia dagli "orti su rotelle" a servizio della ristorazione, sia soprattutto dalla rete di produttori locali.

Il ristorante, oltre ad occupare parte del piano seminterrato, potrà utilizzare parte del piano rialzato e, in caso di eventi di particolare rilievo, anche il primo. Il "sistema del gusto" (si veda la sezione 6) opportunamente affidato in gestione, può costituire, nel contesto complessivo delle attività presenti in Villa, un sottoinsieme di servizi coerente, autonomo e in grado di generare reddito a condizione di prevedere servizi ed orari coerenti sia con la fruizione effettiva del complesso monumentale da parte del pubblico, sia con la possibilità per la clientela di fruirne indipendentemente da programmazioni ed orari di accesso alla Villa e ad iniziative ivi ospitate.

A tale sistema può essere coordinata una serie di altre opportunità di esperienza del pregio dei luoghi, sia nel complesso architettonico con visite guidate, momenti teatrali e concerti, sia nell'area naturalistica interposta tra la facciata sud e la Martesana con iniziative che sfruttano il percorso ciclabile e la darsena esistente, sia nel parco pubblico a nord di Via Cavour, che lega la sede civica e la Biblioteca con Villa Alari.

L'individuazione dei diversi servizi e funzioni ipotizzabili per Villa Alari sono dunque:

- il sistema bar-caffetteria/ristorante/winery collocato all'interno dell'edificio principale
- le iniziative di visite nel complesso con la creazione di una rete territoriale di luoghi della "cultura" che hanno nella Martesana il loro comune denominatore
- l'apprezzamento del parco e della Villa da parte del cicloturismo che percorre la pista ciclabile
- l'utilizzo della Villa e del parco per corsi ed eventi esperienziali connessi con le pratiche di meditazione, di yoga, letture nel parco, ecc.
- l'utilizzo del complesso per eventi (matrimoni, feste, convention, ecc) con la costruzione di sinergiche relazioni con l'imprenditoria locale e con il sistema dei golf italiani a partire dal quello di Cernusco.

Nell'ipotesi che il Comune riesca ad acquisire le ali laterali, alcune di queste funzioni vi potranno trovare adeguata collocazione, come ad esempio la biglietteria/book-shop, oppure il bar-caffetteria che potrà essere spostato dal piano interrato e collocando al suo posto la sola vineria.

Tuttavia, il richiamo di utenti che la Villa potrà avere ha suggerito di ricercare un ambito spaziale in grado di soddisfare la necessità di accogliere un numero importante di visitatori/fruitori.

Come già introdotto, visto il divieto imposto dal bando di gara di costruire nuovi volumi, l'ipotesi progettuale, coincidente con il livello completo, propone la realizzazione di un auditorium ipogeo collocato nella corte nord, in grado di accogliere eventi di carattere imprenditoriale, formativo, culturale e di intrattenimento per un massimo di 500 persone. La nuova sala avrà accesso dall'attuale portineria (su Via Cavour) e potrà avere un utilizzo indipendente dalla Villa e dunque da altre iniziative contemporaneamente presenti. L'intervento di scavo dell'area presenta un basso rischio archeologico, in quanto storicamente la Villa non fu costruita su una dimora preesistente, e viene risolto interamente all'interno del sedime di proprietà dell'ente banditore.

5.4 RIENTRO DELL'INVESTIMENTO E CONSIDERAZIONI PER UN BUSINESS PLAN

In fase di concept pre-progettuale non è possibile stabilire con certezza i meccanismi finanziari con cui garantire il successo del progetto *"DELIZIE IN VILLA"*. Queste considerazioni derivano da alcuni fattori determinanti quali:

- non si conosce la capacità di indebitamento del Comune di Cernusco sul Naviglio, pur nella attuale fase di minori vincoli da patto di stabilità. Qualora invece questo aspetto venisse chiarito, sussisterebbe in seguito il bisogno di capire quale sia l'entità ritenuta sostenibile dal Comune per i prossimi 10/15 anni, rispetto al suo bisogno di continuare nel frattempo a fare investimenti e dunque spesa in conto capitale anche su altri sui beni e cespiti
- in caso di successo di attualizzazione dell'idea progettuale, quale modello di gestione sarà attuato? Una concessione piuttosto che un partenariato pubblico-privato o altre soluzioni?
- il mondo della finanza pubblica è assoggettato a vincoli legislativi (in primis la legge nazionale di bilancio), che di anno in anno possono cambiare in funzione delle situazioni contingenti (basta ricordare che cosa ha significato nel quinquennio 2011-2016 il patto di stabilità).

AmMESSO che tutto quanto sopra indicato sia invece chiaro, il bene (Villa, pertinenze e parco) sottoposto a conservazione e recupero vedrà tempi di cantiere non inferiori a 18/24 mesi, se non di più. Questo significa che, pur con un realistico business concept e la relativa programmazione di attività/funzioni for profit, fintanto che permarrà il cantiere aperto, non si produrrà alcuna forma di reddito, ma soltanto cash flow negativo.

Al fine di poter chiudere il documento progettuale, dunque, si propone di argomentare come segue:

Un investimento di circa 10 milioni di euro (fatte salve le capacità d'indebitamento della proprietà) alla luce del concept progettuale è sostenibile per le seguenti ragioni:

- il complesso storico, monumentale e paesaggistico, pur mantenendo una sua funzione di fruizione pubblica libera, a lavori collaudati destinerà alcuni spazi ad attività capaci di produrre reddito che, a regime (36 mesi), genereranno un margine operativo superiore al milione di euro/anno.
- se si considera la situazione dei finanziamenti a medio/lungo termine per soggetti affidabili (il Comune di Cernusco di sicuro lo è), oggi un finanziamento di 7,5 milioni di euro a tasso fisso del 3% a 15 anni genera una rata di rimborso attualizzata di circa 750mila euro/anno. Questo significa che dal margine operativo lordo, dedotti i canoni di rimborso, restano altri 250mila euro, che, al netto di imposte e tasse significano un "utile" di circa 175mila euro.

Riteniamo pertanto che, anche nel caso in cui il Comune non ricorresse a contributi esterni a fondo perduto o alla finanza di progetto, l'investimento risulta sostenibile: nei 15 anni di durata del debito si genera un margine positivo di oltre 2,5 milioni di euro, cioè un conveniente ritorno economico.

Per la definizione economico-finanziaria del progetto *"DELIZIE IN VILLA"* e dell'offerta del sistema di attività precedentemente descritti si rimanda alla sezione seguente (sezione 6). Nella stessa si indicheranno la stima dei costi dell'intervento di restauro architettonico del bene storico e del compendio, in conto economico triennale di gestione delle attività nella Villa e un approfondimento economico sul "sistema del gusto".

6. ANALISI ECONOMICA FINANZIARIA E FATTIBILITA' ECONOMICA E SOCIALE [n. 4 + 4 fogli A4]

6.1 STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO DI RESTAURO ARCHITETTONICO E DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE VERDI E DEGLI SPAZI APERTI DI VILLA ALARI

RESTAURO DELLA VILLA

Voce	Costo
A Restauro delle sup. interne decorate e non decorate	3,590,000.00 €
B Opere edili e di arredo	100,000.00 €
C Opere edili e di arredo ali laterali (solo prog. 2 intermedio)	320,000.00 €
D Opere di consolidamento strutturale	480,000.00 €
E Impianti	1,140,000.00 €
F Sistemazione aree a verde	400,000.00 €
Totale costo dell'intervento - prog. 1 base e 2 intermedio	6,030,000.00 €

AMBIENTE IPOGEO

Voce	Costo
G Opere strutturali	1,000,000.00 €
H Opere impiantistiche	970,000.00 €
I Opere edili e di arredo	1,700,000.00 €
J Sistemazione corte principale nord - tetto verde	300,000.00 €
Totale costo dell'intervento - ambiente ipogeo	3,970,000.00 €

TOTALE COSTO DELL'INTERVENTO PER IL PROG. 3 FINALE	10,000,000.00 €
---	------------------------

Si precisa che, come anticipato nelle sezioni precedenti, poiché la scelta progettuale consigliata ricade nei progetti intermedio (con ali laterali) e completo (con auditorium ipogeo), la stima dei costi riporta solo il conteggio per questi due.

6.2 PROGETTO DI VALORIZZAZIONE CULTURALE E MERCATO

Il piano di valorizzazione culturale della Villa si fonda sul riconoscimento di valore, nell'attualità, di ogni sua singola componente di pregio architettonico, artistico, storico, paesaggistico, ambientale, con particolare riguardo all'ampissimo repertorio iconografico e ornamentale, dai dettagli del quale potrebbero persino desumersi, con innumerevoli varianti, spunti per delineare la cifra simbolica e decorativa di ogni evento ospitato in Villa, con specifico piano di comunicazione ed immagine coordinata, così come degli arredi delle aree per l'alimentazione, il ristoro o il merchandising. Il governo dei processi di riconoscimento di valore e di comunicazione dei caratteri di pregio della Villa è elemento fondante di un brand identity, che non persegua l'originalità separata dall'autenticità.

La sottolineatura degli elementi di pregio non deve d'altra parte indurre alla formulazione di un'offerta esclusivamente elitaria della Villa e del "sistema" territoriale connesso (dall'area degli spazi comunali a nord di Via Cavour al più generale ambito paesaggistico connotato dal Naviglio, così prossimo alla Villa), ma semmai può trasformare in bene comune, per tutti, quell'esperienza della natura e dell'arte che nelle epoche trascorse era riservata ad un ceto privilegiato. La pratica della meditazione, della lettura, della conversazione o del movimento nella natura (dal golf, allo yoga, alle esperienze di mobilità dolce, che qualificano il rapporto fra persone e territorio), può venire offerta a tutti e può assumere funzione persino terapeutica o comunque di cura del benessere e delle buone relazioni, come conferma la più qualificata letteratura scientifica ed economica.

Di grande importanza è la gestione degli spazi collocati al primo piano nobile, il cui impiego flessibile non deve però cedere alla casualità di logiche "da affittacamere". L'utilizzazione per eventi espositivi, di formazione, di presentazione di prodotti manifatturieri o di servizi da parte degli operatori economici del territorio

implica la disponibilità permanente di facilities di base (ad es. impiantistiche) che devono venir approntate in modo improvvisato ed occasionale, anche per evitare rischi e dinamiche di inevitabile deterioramento delle superfici di pregio. In parallelo ad interventi strutturali occorre poi che il soggetto gestore condivida con la proprietà l'adozione di un disciplinare di gestione degli spazi aperti al pubblico o riservati ad operatori, fornitori, al soggetto gestore medesimo, etc., non dimenticando un adeguato *security assessment* di tutti i luoghi e percorsi del complesso monumentale.

6.3 IL SISTEMA DELLE OFFERTE FUNZIONALI E DI GESTIONE

Come anticipato nella precedente sezione il “sistema del gusto”, opportunamente affidato in gestione, può costituire, nel contesto complessivo delle attività presenti in Villa, un sottoinsieme di servizi coerente, autonomo e in grado di generare reddito a condizione di prevedere servizi ed orari coerenti sia con la fruizione effettiva del complesso monumentale da parte del pubblico, sia con la possibilità per la clientela di fruirne indipendentemente da programmazioni ed orari di accesso alla Villa e ad iniziative ivi ospitate.

A tale sistema può essere coordinata una serie di altre opportunità di esperienza del pregio dei luoghi, sia nel complesso architettonico che nell'area naturalistica interposta tra la facciata sud e la Martesana.

6.3.1 Mangiare in Villa

Pausa pranzo a Villa Alari? In un ambiente bello, per gli occhi e per l'anima, capace di trasmettere una sensazione di benessere emotivo; un'offerta in linea con il luogo ed evocativa di uno stile di vita orientato allo stare bene a tutto tondo. Si può fare? All'estero è una cosa normale e molto diffusa, basti pensare ai municipi tedeschi che hanno al loro interno sempre un ristorante o una birreria. E in Italia? E nell'area metropolitana milanese? Lungo la Martesana?

Mangiare in Villa, luogo di storia e di cultura. Anche il cibo è cultura, è tradizione, è storia, è tratto distintivo. Poiché le ville storiche del Nord Milano e della Brianza erano destinate in origine non soltanto a momenti di “delizia”, ma anche al presidio di attività produttive e redditizie fondamentalmente agrarie e zootecniche, proporre oggi attività commerciali e servizi (anche informativi ed educativi) capaci di evocare tali funzioni e la loro radice storica appare coerente con l'esigenza di coltivare nell'attualità la memoria delle comunità, dei luoghi e delle loro produzioni tipiche, del passato come del tempo presente¹.

Si può abbinare al luogo di cultura, all'edificio storico di pregio anche l'esperienza culturale enogastronomica? Certo che sì. Molte esperienze e prodotti sviluppatasi nel conteso di Expo2015 lo hanno dimostrato, se ve ne fosse bisogno. Arte e cibo, beni culturali materiali e immateriali, sono entrambi prodotti del Made in Italy, espressione della nostra cultura.

Ormai è chiaro a tutti che il cibo è cultura (lo confermano anche i successi di programmi televisivi a tema), e i ristoranti all'interno dei luoghi di cultura, non solo nei musei, contribuiscono ad allargare il target di riferimento e attirare un più alto numero di visitatori e di conseguenza “fare fatturato”, proponendo un'offerta che riproponga il cibo come cultura e non solo come consumo.

All'interno della delineazione e della gestione del brand identity di Villa Alari dovrà esserci tuttavia anche una politica comunicativa persuasiva, che sappia attrarre le persone. Ma la domanda da porsi in via preliminare è: qual è il pubblico giusto per il nostro ristorante in Villa Alari? Ci orientiamo ad un pubblico di prossimità o ad un bacino più vasto ed ampio? Quale tratto distintivo e differenziante deve avere questo ristorante, con annessi bar e enoteca, perché non sia uno dei tanti, ma un luogo speciale?

Le offerte di ristorazione e bar potranno dunque essere progettate e gestite secondo la cultura dell'economia circolare e con esplicita attenzione alla filiera di prossimità, almeno per la più parte delle proposte, in associazione eventuale con corsi esperienziali dedicati al pubblico interessato e con il coinvolgimento delle agenzie educative e di ricerca dell'area milanese (a mero titolo di esempio: Facoltà di Agraria dell'Università Statale di Milano, Slow Food, Cascine Orsine, etc.).

La tradizione orticola cui era votato il territorio merita infatti di essere riproposta emblematicamente, ad esempio con la destinazione a orto di una parte del parco, defilata ma fruibile, che possa qualificare una porzione di esso come luogo di sperimentazione della cultura della sostenibilità anche per il ristorante/winery/bar-caffetteria e le necessità dei frequentatori della Villa.

Inoltre, introdurre il sistema scenografico di “orti su rotelle, con coltivazioni di verdure/erbe aromatiche/erbe officinali/fiori, impiantare un frutteto e magari una serra (da progettare e realizzare nel tempo), prevedere una continuità anche nelle stagioni fredde secondo modelli riferibili alla

1. D. Lgs. 42/2004, Art. 112 - Valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica [...]

tradizione orticola lombarda, potrebbe voler dire rendere esperibile personalmente il processo di radicamento alla terra, alla produzione di materie prime nobili e selezionate attraverso un processo di coltivazione biodinamica.

In accordo e sotto la supervisione di soggetti esperti ben presenti nell'area milanese, il Comune potrà vantare un approccio coerente con la volontà di educare, formare e includere; proprio il tema **dell'inclusione sociale** potrebbe favorire l'apertura dell'orto e delle serre, con modalità da progettare coerentemente, al fine di consentire rapporti di socializzazione e/recupero anche dei diversamente abili, il reinserimento socio-lavorativo di ex detenuti, di disoccupati etc.

Gli atti di affidamento in gestione di bar e ristorante dovrebbero dunque prevedere anche il rapporto con gli orti della Villa e con le produzioni a "Km zero" e la presentazione di menù stagionali coerenti con la produzione locale tradizionale e con la tradizione di ricettari autoctoni, vini del territorio, prodotti regionali di qualità ed emblematici di una tradizione rivisitata.

Ecco perché servono competenze di marketing reali, capaci di gestire processi integrati, che la proposta di analisi costi-ricavi qui avanzata necessariamente contempla come componente essenziale di un'azione organica ed unitaria di gestione della Villa, almeno quanto alla cura della sua riconoscibilità distintiva ed attrattiva. La ristorazione ed il cibo hanno tutti gli elementi per integrare un'offerta culturale. Un'offerta costantemente integrata, anche nella ristorazione, è certamente di grande aiuto al successo di un buon piano di sostenibilità. Le potenzialità, in termini di ritorni sia economici sia occupazionali, non sono trascurabili.

6.3.2. Negozi educativi e "relazionali". Perché no?

A noi tutti è chiaro che l'arte è una cosa difficile, va studiata, approfondita e amata. L'arte scava nella profonda essenza delle cose, scandaglia la natura misteriosa della vita. Non può bastare un bel bookshop o un ristorante di pregio e di qualità per rendere più accessibile il fascino ma anche il senso per noi, oggi, nella nostra società globalizzata e multietnica, di un antico complesso monumentale, luogo di bellezza e di storia locale. Per questo è raccomandabile, per un successo distintivo e nutrito di valori civili, includere anche delle attività commerciali in Villa Alari una porta di accesso al gusto della complessità della cultura intensa e condivisa, meditata e donata. La relazione diretta e fisica dei percorsi della Villa con il parco a nord di Via Cavour, che lega la sede civica e la Biblioteca, e con il parco a sud, verso la Martesana, rappresenta dunque una leva importante per concepire in modo nuovo e degno ogni servizio di merchandising.

6.3.3 Qualità della natura, qualità della vita: darsena e navigabilità dolce

Il recupero e la valorizzazione dell'antica darsena rappresenta un ulteriore punto di forza al quale collegare l'asse strategico di accesso particolare e caratterizzante della Villa che, in tal modo, risulterebbe raggiungibile anche dal fronte Martesana. Sono note le problematiche tecniche relative, ma un piano di valorizzazione di Villa Alari non può essere rinunciatario su questo punto, pur prevedendo una scalabilità di interventi nel tempo.

La messa in comunicazione con il paesaggio a valle del parco ribalta l'asse di fruizione / accesso attuale, tutto fronte strada, e colloca la Villa in una dimensione spaziale e temporale in linea col passato, accreditando una relazione con l'acqua non solo sotto il profilo estetico e naturalistico ma anche come rievocazione delle antiche modalità di comunicazione contado-città.

E' poi scontato che avrebbe sicuro successo uno scenario reso così nuovamente evocativo di esperienze irripetibili nella quotidianità odierna, ma nondimeno legittimamente desiderabili per eventi di festa pubblica e privata (eventi wedding, ad esempio), familiari ed istituzionali, per piccoli gruppi e comunità più ampie, riservando attenzione anche a persone svantaggiate e con fragilità, raramente coinvolte in opportunità simili: per tutti, dunque, l'arrivo dall'acqua con piccole chiatte

Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi, relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica. Gli accordi possono essere conclusi su base regionale o sub regionale, in rapporto ad ambiti territoriali definiti, e promuovono altresì l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati. Gli accordi medesimi possono riguardare anche beni di proprietà privata, previo consenso degli interessati. Lo Stato stipula gli accordi per il tramite del Ministero, che opera direttamente ovvero d'intesa con le altre amministrazioni statali eventualmente competenti. [...]

potrebbe essere un plus nell'offerta esperienziale, evocando anche quanto nelle stesse dimore gentilizie milanesi avveniva in passato, allorché la presenza dei canali consentiva duplicità di accessi, da terra e da acqua.

6.3.4 La cultura dello spazio aperto: il golf, ad esempio

La Villa è strategicamente ubicata in un territorio (Milano e hinterland) ricco di importanti campi sportivi da golf e sono tanti i milanesi appassionati del gioco antico e nobile del golf, un gioco che coniuga perfettamente attività fisica a lavoro mentale, dove vince chi gestisce meglio il binomio corpo - mente.

L'attività dilettantistica ed agonistica in Lombardia genera un indotto molto significativo, con numeri rilevanti di fruitori, che generalmente soggiornano sul posto più giorni, per partecipare alle competizioni che i singoli Circoli organizzano; le provenienze non si limitano al solo territorio limitrofo ma spesso si generano dal resto di Italia e di Europa, se non dal mondo.

Generalmente si tratta di un turismo mediamente colto, particolarmente rispettoso e silenzioso: le cinque ore di una gara di golf si trascorrono in perfetto silenzio e i temi della lentezza e del silenzio, del rispetto per l'ambiente sono connaturati allo spirito del golfista e in sintonia con antichi luoghi di delizia come Villa Alari.

Quasi sempre i Circoli di golf stringono relazioni e accordi con il ricettivo alberghiero del territorio per favorire e diversificare l'accoglienza dei fruitori che nei giorni di pre-gara e in quelli di gara necessitano di vitto e alloggio.

Prevedere per Villa Alari un rapporto diretto con i Circoli del territorio, potrebbe voler dire porla al centro di un comparto, quello del turismo sportivo di qualità, di grande rilievo anche per la disponibilità a spendere da parte di chi ne è protagonista, pur di realizzare esperienze di qualità.

Tra le mete più ambite, la Lombardia offre oggi Club panoramici affacciati ai laghi, ai green di pianura e montagna, all'insegna della diversità ambientale e in molti casi ormai, anche della biodiversità.

La campagna di sensibilizzazione che la Federazione Italiana golf (F.I.G.) ha condotto anche con l'apporto di associazioni per la tutela e valorizzazione del patrimonio, quali Italia Nostra e il FAI, hanno garantito negli ultimi anni un'attenzione particolare rivolta al tema della sostenibilità e del minore impatto, ponendo i fruitori, già inclini per natura e scelta al rispetto dell'ambiente e delle regole, ad ingaggiarsi per il successo di contesti di particolare pregio artistico, storico e paesaggistico. Una combinazione unica: campi da golf di altissimo livello tecnico accompagnati da un ricchissimo patrimonio culturale, enogastronomico e paesaggistico.

Interessante sarebbe un approccio con la F.I.G. per meglio conoscere la realtà limitrofa e convenire e progettare servizi complementari che possano soddisfare le esigenze di rispetto del valore del complesso monumentale e, nello stesso tempo, valorizzare l'area del parco vero la Martesana, valutando la possibilità di destinarne un'area compatibile a zone di allenamento, benessere e passatempo. Peraltro in sale del piano rialzato e del piano nobile sono realizzabili eventi e servizi di accoglienza orientati anche all'educazione, ad esempio *Clinic*, ossia i seminari di approfondimento del *mental coaching* e della teoria, in un contesto emozionale e culturale di profilo elevato.

I tour operator specializzati in materia, come ad esempio "Acentro" (www.acentro.it) o le riviste specializzate come "Golf e turismo" propongono usualmente pacchetti declinati al *business travel*, al golf vacanza, ai viaggi culturali. Villa Alari potrebbe rappresentare in tutti e tre i casi e in molti altri una meta suggestiva e un luogo esperienziale di grande fascino e utilità, promuovere un turismo di qualità, permettendo a italiani e stranieri di incontrarsi per scoprire l'unicità del nostro Paese e le straordinarie bellezze del patrimonio artistico e naturalistico a partire dalla Lombardia e dai suoi numerosissimi siti UNESCO.

6.3.5 Corpo libero in Villa: la sapienza del benessere

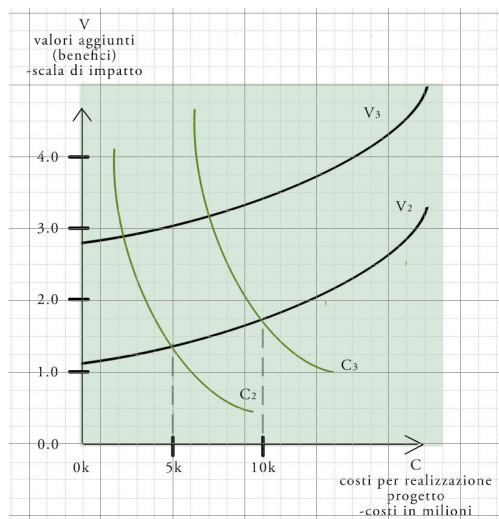
Villa Alari potrebbe aprire le sue porte ad un'accademia dello yoga qualificata e progettata seguendo l'aspirazione alla compatibilità, con una qualificazione dello stile di vita della città e dei fruitori, che a Cernusco verrebbero a soggiornare, lavorare, trascorrere il proprio tempo libero.

Parlando di Yoga, si tratta di una disciplina storicamente comprovata come altamente impattante sul benessere dell'uomo e del vivere sociale, che molti governi hanno stabilito diventi materia di insegnamento nelle scuole pubbliche e private, adatta a qualsiasi età dalla prima infanzia alla vecchiaia, in qualsiasi momento della vita, durante una gravidanza, durante cure oncologiche, nelle fasi di recupero e riabilitazione a fini posturali, terapeutici, funzionali, meditativi e contemplativi.

Anche in Italia si sono avanzate ipotesi di investimenti in tal senso, messe a fuoco fra l'altro da un protocollo d'intesa siglato dallo Stato italiano con la Federazione Yoga italiana.

Sicuramente, a Cernusco, la prossimità fra Biblioteca, parchi e Villa può offrire fertile contesto a progetti di questo tipo e il comune potrebbe diventare esemplare anche in questo senso, ponendosi come comunità capace di lanciare un importante processo educativo e formativo della propria cittadinanza, fondamento di una convivenza di successo sempre migliore.

6.4 ANALISI COSTI – BENEFICI



Il grafico qui illustrato mette in relazione le variabili di costi e valori aggiunti (benefici) dal progetto “DELIZIE IN VILLA” per il caso di Villa Alari. Il risultato è una sintesi grafica di un’analisi ex ante condotta al fine di valutare se sia opportuno implementare o modificare la natura del progetto. In altri termini si è valutato se le specifiche strategie progettuali-economico-gestionali scelte siano preferibili rispetto a soluzioni alternative (opportunità) che meglio valorizzino il bene storico. Si consiglia per il futuro anche una analisi ex post.

Rispetto lo scenario base o “status quo” il progetto proposto ha dimostrato notevoli incrementi per l’economia del benessere soprattutto locale, a fronte di un apparente ingente capitale iniziale di investimento (max. 10 milioni di euro). Si ricorda che le speculazioni e i conteggi economici da qui in poi prendono in considerazione solo i progetti intermedio e completo (livelli 2 e 3) in quanto prediletti nella proposta di idee e

con un maggiore ritorno di benefici.

Nel grafico di facile intuizione vengono sinteticamente riportate le curve delle due variabili Valore aggiunto –benefici (“V₂” e “V₃”) per i progetti intermedio e completo e le relative curve dei Costi (“C₂” e “C₃”). Lo scopo di questa relazione è di dimostrare l’equilibrio che le curve V e C mantengono in entrambe i casi e di rimarcare l’incrementale apporto nella curva dei benefici del progetto completo 3.

Si tiene inoltre a precisare che per una mancanza di spazio consentito dal bando, si è scelto di non riportare le precedenti analisi necessarie per arrivare a questo grafico sintetico (Identificazione e misurazione dei costi-benefici, Analisi dell’impatto dei fattori, Valutazioni monetarie e dei rischi, Analisi finanziaria –VAN, TIR e tempi di recupero ecc.). Tuttavia nei due seguenti capitoli 6.5, 6.6 e 6.7 vengono riportati la serie di Valori aggiunti e i costi per la realizzazione del progetto, corrispondenti ai costi – benefici identificati alla base dell’analisi.

6.5 VALORE E VALORI AGGIUNTI DAL PROGETTO

Dietro il significato della parola “valore aggiunto” si vogliono evidenziare le differenti accezioni riconosciute nel progetto per Villa Alari. Il termine “Valore” è declinato in diversi significati i più importanti dei quali come emersi durante la fase progettuale sono:

Valore culturale. Sotto il valore culturale sono annoverati nello specifico quello storico e quello architettonico che caratterizzano l’edificio per il proprio legame con una determinata epoca e cultura, nonché per tutte quelle modifiche avvenute nel corso del tempo, le quali sono riconosciute come i segni della vita dell’edificio.

Seguendo questa lettura stratigrafica della architettura storica il progetto di restauro conservativo ha riportato alla luce la “storia” personale di Villa Alari.

Valore economico. Villa Alari è indubbiamente un bene immobile considerato unico e “speciale” nella valutazione del mercato immobiliare (si riduce infatti la disponibilità di casi comparativi per il valutatore, viste le peculiarità storica e stilistica dell’edificio). La sua presenza porta garanzie di pregio anche al costruito circostante poiché ne godono della vista.

L’aggiunta di servizi e il miglioramento della spazialità interna (nuova distribuzione) ed esterna (progettazione del verde) ne incrementano ulteriormente il valore per il potenziale investitore e il prezzo degli immobili circostanti.

Valore di accessibilità e fruizione. La collocazione e predisposizione della Villa fanno sì che questo bene sia o possa divenire facilmente fruibile, sia all’ospite ma anche al passante occasionale che può godere anche solo del “piacere della vista” dell’edificio.

Il progetto ha colto questa opportunità lavorando sul miglioramento degli spazi aperti verdi, le viste prospettiche, i percorsi e le accessibilità.

I valori sopra elencati sono quelli intrinseci nel complesso di Villa Alari. In un’ottica post-intervento vale la pena menzionare altri due valori scaturiti grazie all’apporto progettuale e da considerarsi come potenzialità future.

Valore di comunicazione. Con l’introduzione di nuove funzioni e servizi all’interno della Villa, il sistema può divenire polo simbolico e rappresentativo per le attività (culturali ed economiche) di Cernusco sul Naviglio. Si parla di Valore di intrattenimento (convegni e mostre) come anche di Valore informativo (strettamente legato allo scambio e divulgazione di idee e progetti).

Valore di sviluppo. Con la disponibilità di nuove spazialità Villa Alari offre occasioni di accrescere l’economia e la partecipazione locale nel sistema dell’hinterland milanese, promuovendo sinergie e collaborazioni. Può divenire essa stessa sede di ricerca e caso studio, attraendo nuovi target di visitatori. In poche parole può trasformarsi in potenziale “attrattore per le realtà imprenditoriali e di nicchia in genere”.

6.6 PROSPETTO SINTETICO DEL CONTO ECONOMICO TRIENNALE PROPOSTO PER IL PROGETTO

CONTO ECONOMICO TRIENNALE				
1.0	Entrate			
	Natura delle entrate	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
	Concessioni	115,000.00 €	210,000.00 €	230,000.00 €
	Contributi	95,000.00 €	170,000.00 €	205,000.00 €
	Dalla villa	285,000.00 €	571,000.00 €	652,000.00 €
	Dal parco	80,000.00 €	291,000.00 €	322,000.00 €
	Altre entrate	17,654.08 €	110,000.00 €	120,000.00 €
	"Sistema del Gusto" (*)	1,234,536.00 €	1,357,989.60 €	1,466,628.77 €
	Totale entrate	1,827,190.08 €	2,709,989.60 €	2,995,628.77 €
2.0	Uscite			
	Natura delle uscite	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
	Personale	245,000.00 €	257,250.00 €	270,112.50 €
	Amministrazione e controllo	18,000.00 €	18,000.00 €	18,000.00 €
	Collaborazioni prof. e consulenze	98,000.00 €	153,000.00 €	161,000.00 €
	Funzionamento del parco	160,000.00 €	80,000.00 €	80,000.00 €
	Acquisti e servizi terzi	81,000.00 €	55,000.00 €	55,000.00 €
	Utenze diverse	32,000.00 €	35,000.00 €	35,000.00 €
	Economali	7,000.00 €	7,500.00 €	8,000.00 €
	Assicurazioni	20,000.00 €	21,000.00 €	22,000.00 €
	Fondo Riserva (STG anno prec.)	- €	883,808.97 €	917,049.52 €
	Varie e trasferimenti	20,000.00 €	20,000.00 €	20,000.00 €
	Totale uscite	681,000.00 €	1,530,558.97 €	1,586,162.02 €
3.0	Margine operativo lordo - MOL (3 = 1 - 2)			
	Contributi/Mutui/Prestiti investimenti	2,000,000.00 €	- €	- €
	Investimenti	-2,000,000.00 €	- €	- €
	Totale MOL	1,146,190.08 €	1,179,430.63 €	1,409,466.75 €
4.0	Saldo gestione investimenti	- €	- €	- €
5.0	Saldo gestione operativa (5 = 3 - 4)	1,146,190.08 €	1,179,430.63 €	1,409,466.75 €
6.0	Saldo gestione finanziaria			
	Quota Capitale Mutui/Prestiti (**)	124,133.33 €	124,133.33 €	124,133.33 €
	Interessi sui Mutui/Prestiti (***)	138,247.78 €	138,247.78 €	138,247.78 €
	Interessi attivi	- €	- €	- €
	Totale saldo gestione finanziaria	262,381.11 €	262,381.11 €	262,381.11 €
7.0	Saldo totale di gestione (7 = 5 - 6)	883,808.97 €	917,049.52 €	1,147,085.64 €

Note:

*) solo dal primo anno escluso periodo transitorio

**) quota capitale del mutuo di 1,862 Mil€ per investimenti nel Sistema del Gusto, durata 15 anni a tasso fisso 4%/annuo

***) interesse composto complessivo ripartito per quote mensili di pari importo

CALCOLO INTERESSE COMPOSTO	
Valore attuale	1,862,000.00 €
Tasso d'interesse (fisso)	5%
Scadenza (anni)	15
Ratei annui	12
Valore futuro	3,935,716.72 €
Interesse composto	2,073,716.72 €
Ratei totali	180
Rateo mensile	11,520.65 €

N.B Per le specifiche sulle voci riportate nel presente prospetto sintetico si rimanda alle **schede A3 - 4.8.**

6.7 PROSPETTO RIASSUNTIVO PER IL "SISTEMA DEL GUSTO" DI VILLA ALARI

IL "SISTEMA DEL GUSTO" DI VILLA ALARI

A - Ristorante

Piano rialzato lato ovest - sup. disponibile totale 550 mq

Costo di recupero edificio ai fini della ristorazione (€/mq)	1,500.00 €
Totale costo di recupero	825,000.00 €
Attrezzature cucina	150,000.00 €
Arredi (80 coperti)	40,000.00 €
Altri impianti tecnologici	90,000.00 €
TOTALE INVESTIMENTI PER A	1,105,000.00 €

B - Bar caffetteria

Corpo laterale est o piano rialzato - sup. disponibile totale 250 mq

Costo di recupero edificio ai fini della ristorazione (€/mq)	1,000.00 €
Totale costo di recupero	250,000.00 €
Arredi (interni/esterni)	50,000.00 €
Impianti tecnologici e attrezzature funzionali	20,000.00 €
TOTALE INVESTIMENTI PER B	320,000.00 €

C - Winery e area degustazioni

Piano primo interrato - sup. disponibile totale 350 mq

Costo di recupero edificio ai fini della ristorazione (€/mq)	1,100.00 €
Totale costo di recupero	385,000.00 €
Scaffalature per i vini (24 ml a 400 € x ml)	9,600.00 €
Corpi illuminanti (a corpo)	7,000.00 €
Tavoli (20 pz a 80 €/cad)	16,000.00 €
Sedute (80 pz a 150 €/cad)	12,000.00 €
Bancone di mescita (a corpo 6 x 0.8 x 1.2 m)	7,000.00 €
Sgabelli (6 pz a 300 €/cad)	1,800.00 €
Arredi enoteca	53,400.00 €
TOTALE INVESTIMENTI PER C	438,400.00 €

Totale investimenti per il "Sistema del gusto" (A + B + C)	1,863,400.00 €
---	-----------------------

N.B. Si rimanda alle **schede A3 – 4.8** per l'esempio di conto economico del primo anno di attività per il "Sistema del gusto".