

Opera

PFTE

Progetto architettonico

Vincenzo Bertoletti
Architetto

Via S Giovanni in Borgo 10 – Pavia

Data 28/05/2026

COMUNE DI BELGIOIOSO - PV



**Riquilificazione e restauro Serre del castello di
Belgioioso – I lotto**



**INQUADRAMENTO STORICO
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E
FOTOGRAFICA**

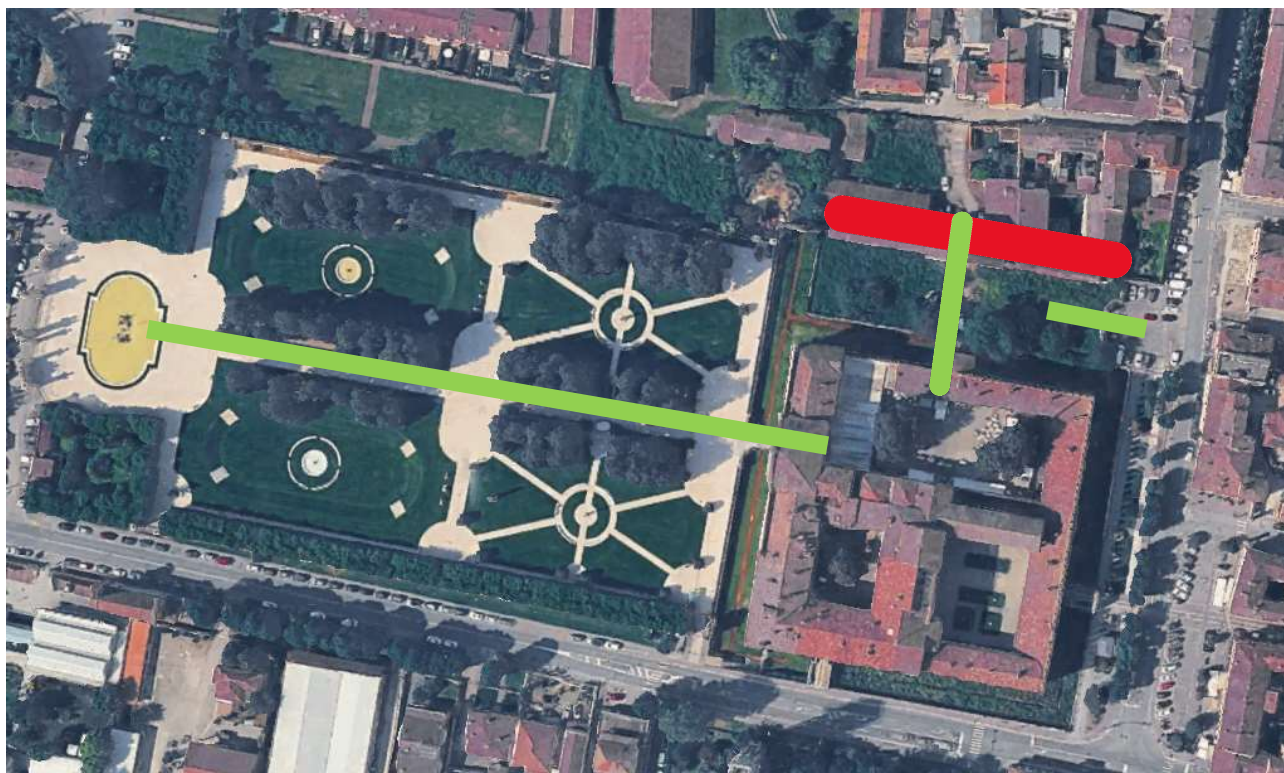
INQUADRAMENTO STORICO	1
COMPLESSO EDILIZIO DELLE SERRE E SCUDERIE OGGETTO DI COMPRAVENDITA	3
PROGETTO DI RECUPERO COMPLESSO	14
PROGETTO I LOTTO	15

INQUADRAMENTO STORICO

Il paese di Belgioioso è caratterizzato dalla presenza del suo Castello che viene costruito intorno alla metà del XIV sec. per volontà di Galeazzo II Visconti signore di Pavia, a sud-est del Ducato di Milano, sulla via che collegava Pavia a Cremona in un'area denominata "valle porcara". Di rilevanza militare notevole, era la residenza preferita dei Duchi per gli svaghi, come documenta l'attributo "zoiosum" dato in origine al castello che per gli ornamenti aggiunti (sarà mutato in Belzoiosum). Il maniero, luogo di delizia, era dotato di un ampio parco con la riserva di caccia, che arrivava a sud sino al Po, e a nord-ovest si congiungeva forse con il parco del castello di Pavia.

Durante il XVIII secolo, l'antico maniero medievale fu radicalmente trasformato in una sfarzosa residenza di delizia barocca e neoclassica.

Situato a 12 km a est di Pavia, nel centro di Belgioioso, il Castello ha un impianto quadrangolare delimitato da fossato e affacciato ad ovest su un vasto giardino all'italiana oggetto di un recente recupero finanziato con il PNRR, il parco e una porzione del castello sono di proprietà di una società che organizza eventi nel complesso storico, la serra è collocata lungo il lato nord del castello con un accesso diretto dalla piazza cittadina e un collegamento diretto con il castello.



Planimetria generale con evidenziato il rapporto delle serre con il castello di Belgioioso, il suo parco e la piazza cittadina.

LE SERRE

Le Serre del Pollack, note storicamente anche come scuderie e aranciera del Castello di Belgioioso, rappresentano uno dei massimi capolavori del Neoclassicismo lombardo applicato alle pertinenze monumentali.

L'ideazione del complesso delle serre si deve al Principe Alberico XII di Barbiano di Belgioioso (1735–1813), intellettuale illuminato, grande mecenate e figura di spicco della Milano asburgica. Verso la fine del Settecento, Alberico XII decise di rimodellare i vasti giardini del castello secondo i canoni della cultura architettonica dell'epoca, affidando i lavori al celebre architetto di origine viennese Leopoldo Pollack.

L'edificio esprime il rigore stilistico del Neoclassicismo imperiale con i seguenti elementi di rilievo:

- Il Colonnato, la facciata è dominata da un maestoso colonnato di ordine dorico, che conferisce alla struttura l'aspetto solenne di un tempio classico.
- Il Timpano e i Bassorilievi, il corpo centrale è sormontato da un timpano triangolare che ospita un apparato scultoreo di alta qualità. Il bassorilievo principale raffigura il Carro del Dio Sole (Apollo) ed è opera del noto scultore ticinese Grazioso Rusca, assiduo collaboratore del Pollack.

Grandi aperture ad arco intervallano le colonne, originariamente pensate per massimizzare l'ingresso della luce solare necessaria alla sopravvivenza delle piante esotiche in inverno.

Nel corso del XIX e XX secolo, a seguito del declino dei rami principali della famiglia Barbiano e dei successivi passaggi di proprietà, le serre hanno vissuto alterne vicende di abbandono, frazionamento e modifiche d'uso che ne hanno compromesso l'integrità originaria.

Nel 2026, il complesso è al centro di una riscoperta storica, il Comune di Belgioioso ha avviato un iter per il riscatto e l'acquisizione pubblica dell'immobile. Questa operazione mira a sottrarre il bene al degrado privato e a integrarlo nei percorsi turistici del Castello di Belgioioso, beneficiando anche dei recenti programmi di restauro dei giardini storici.





Vista serra in foto d'epoca.

LE SCUDERIE

La manica destra delle serre, i volumi retrostanti affacciati sulle corti di servizio e il bastione su pubblica via erano destinati a scuderie.

COMPLESSO EDILIZIO DELLE SERRE E SCUDERIE OGGETTO DI COMPRAVENDITA

Il complesso edilizio legato alle serre ed oggetto dell'acquisto da parte del comune comprende:

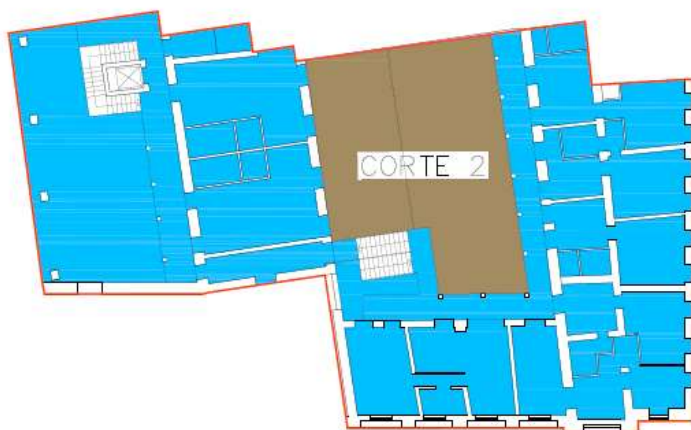
- il volume della serra;
- volumi di servizio legati alla serra;
- n. 3 corti di servizio;
- un volume collabente;
- n. 16 appartamenti su due piani in stato di abbandono ma in uso fino a 20 anni fa;
- il giardino con ingresso monumentale dalla piazza del paese compreso il bastione collegato che delimita una delle corti interne (ex scuderie);
- un terreno a verde che si sviluppa lungo il lato nord dei giardini storici del castello.



Complesso edilizio oggetto di compravendita perimetrato in rosso



Stralcio edificato del complesso



Piano primo solo residenze

Stato di fatto

Premessa, il complesso immobiliare è stato oggetto di numerosi interventi di recupero, agli atti del comune risultano diverse pratiche edilizie, che vanno dai primi anni 90' agli anni 2000, fino al suo definitivo abbandono nei primi anni 2000.

Il volume della serra

La serra è in stato di abbandono, le vetrate sono tamponate con assi di legno e la struttura dei serramenti in legno è degradata, il pavimento è in cemento, gli intonaci sono gravemente ammalorati dall'umidità di risalita, la volta è stata rivestita con pannelli in cartongesso in un precedente intervento probabilmente per le condizioni di degrado degli intonaci della volta stessa, è presente un solaio posticcio metallico che deve essere demolito. Gli intonaci della facciata principale presentano uno stato conservativo accettabile.

La copertura in coppi è in buono stato, è stata rifatta negli anni 90' quando sono stati fatti lavori di recupero dell'intero complesso.



Corpo centrale ingresso monumentale



Stato attuale del giardino fronte volume serre



Particolare prospetto volume serre con serramenti tamponati con assi di legno



Prospetto manica delle serre e portale con meridiana sullo sfondo



Vista interno piano terra serre con struttura solaio intermedio



Vista interno piano ammezzato serre



Particolare vista serramenti degradati

Volumi di servizio legati alla serra

I volumi di servizio legati alla serra che sono addossati alla parete nord, sono il frutto di manomissioni ed integrazioni avvenute negli anni 90', a parte la copertura possono essere considerati volumi completamente da recuperare/ristrutturare.

Il volume di servizio al lato dx dell'ingresso monumentale oltre ad essere in stato di abbandono è stato oggetto di opere di demolizione negli anni 90', è stato demolito il solaio di separazione con il sottotetto e parzialmente i muri portanti trasversali presenti, rimangono dei monconi con altezza variabile dai 2 ai 3 mt, sono rimasti dei solai in legno nella prima porzione del volume.



Volume rustici sulla corte 1 addossati alla manica delle serre



Vista interna volume rustici sulla corte 1 addossati alla manica delle serre



Vista androne passante volume centrale delle serre



Vista ingresso alle serre dall'androne centrale



Vista interna volume di servizio al lato dx dell'ingresso

monumentale

Corti di servizio

La prima corte è utilizzata attualmente per accedere alla corte di servizio del castello passando dal ponte sul fossato della facciata nord, è una corte di servizio molto trascurata.

Sulla seconda corte si affacciano le residenze del complesso e si trova in stato di abbandono invasa dalla vegetazione.

La terza corte fa parte del bastione su strada con un accesso pedonale diretto dalla via pubblica, si affacciano parte degli appartamenti e si trova in stato di abbandono invasa dalla vegetazione.

Volume collabente

Sulla prima corte si affaccia un volume rustico che risulta collassato, rimane il perimetro e i pilastri centrali in mattoni.



Vista corte 1 dall'ingresso con

volume delle serre sullo sfondo



Vista volume collabente su corte 1



Vista scala e ballatoio sulla corte 2

Unità residenziali

Le unità residenziali sono 16 appartamenti distribuiti al piano terra ed al piano primo, l'accesso avviene dalla corte 1 dove è presente un portico a doppia altezza, un ballatoio di distribuzione del piano primo ed un ascensore e dal giardino principale attraverso un atrio comune con tutte le utenze.

Nella corte 2 è presente una scala esterna con un ballatoio che distribuisce gli altri appartamenti residenziali. Le unità abitative sono state in uso fino a 20 anni fa, attualmente sono in stato di abbandono, un loro recupero funzionale implica la revisione e parziale rifacimento degli impianti e delle finiture.



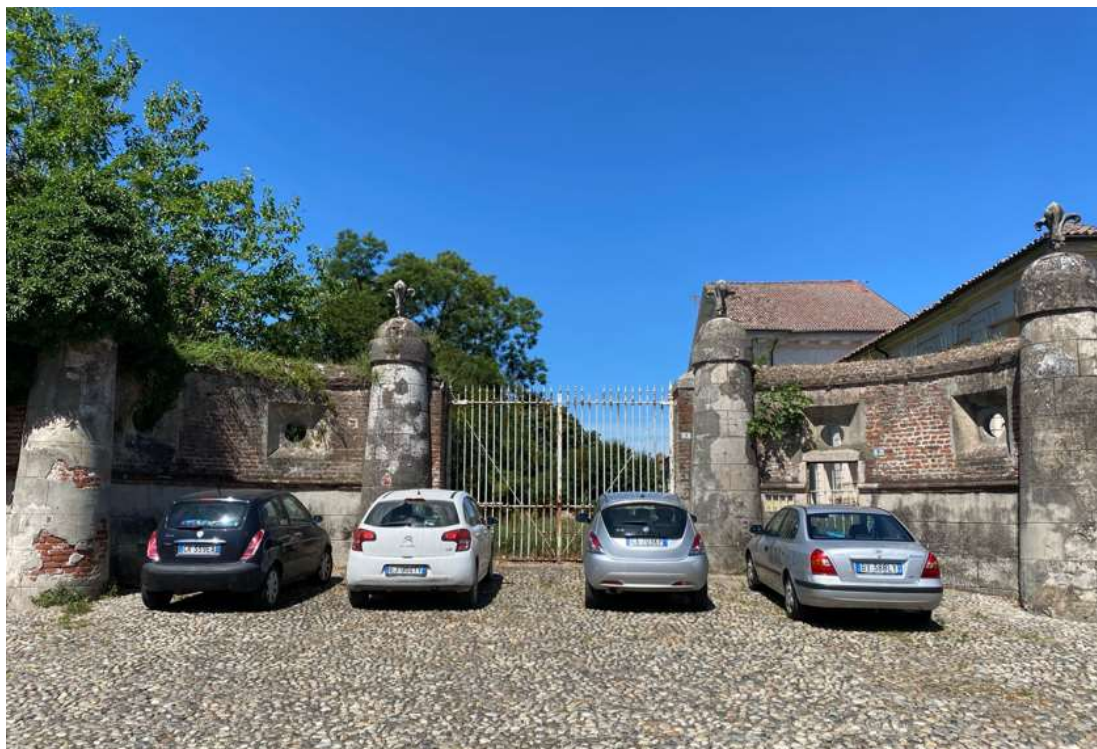
Vista portico sulla corte 1 distribuzione unità abitative



Locale ingresso utente residenze accesso diretto dal giardino storico

Giardino

Il giardino su cui si affacciamo le serre con ingresso monumentale dalla piazza del paese compreso il bastione collegato che delimita la corte 3 (ex scuderie) sono in stato di abbandono.



Vista ingresso monumentale dalla piazza del paese

Terreno a verde

Il complesso comprende un terreno a verde che si sviluppa lungo il lato nord dei giardini storici del castello, attualmente in stato di abbandono ed inaccessibile per la crescita di vegetazione spontanea.

PROGETTO DI RECUPERO COMPLESSO

Premessa

Il progetto di recupero prevede un intervento di più lotti.

Gli interventi visto la tipologia dell'immobile che è monumento storico, devono essere i più rigorosi e rispettosi possibile del contesto e dell'immobile come linguaggio, tipologia di interventi ed uso dei materiali. Il progetto dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.

I Lotto

Recupero al rustico del volume delle serre dei primi due spazi, è prevista la demolizione del solaio intermedio su tutta la manica, il recupero dei locali lato a dx dell'ingresso monumentale come residenza temporanea per artisti, studio e laboratorio, la sistemazione parziale del giardino ingresso, porzione fino al volume di ingresso monumentale.

II Lotto

Riqualificazione nella sua totalità del volume delle serre per renderlo funzionale ad ospitare eventi teatrali, enogastronomici, musicali, esposizioni, sagre, mostre, fiere, compreso i rustici lato nord come locali di servizio, il completamento della sistemazione del giardino ingresso con la creazione del giardino dei poeti, sistemazione dell'area a verde presente lungo il lato nord dei giardini storici del castello.

III Lotto

Rifunzionalizzazione e riqualificazione delle unità abitative ad uso foresteria e come alloggi comunali, la sistemazione della corte 3 delimitata dal bastione su via pubblica.

IV Lotto

Ricostruzione volume crollante ad uso deposito comunale.

PROGETTO I LOTTO

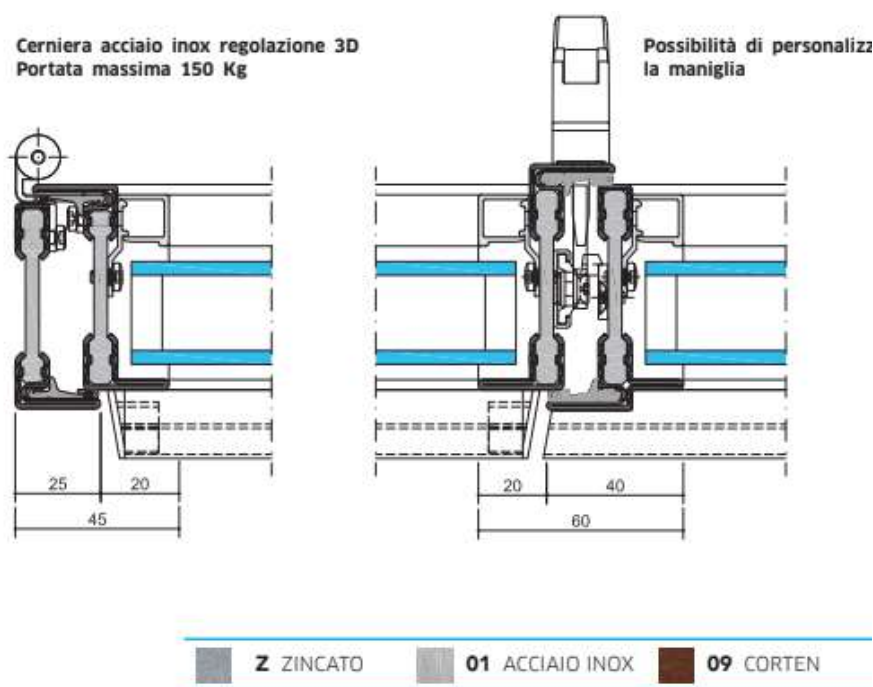
Il progetto in oggetto riguarda l'intervento di recupero del I lotto.

Volume serre

L'intervento prevede la demolizione del solaio intermedio realizzato nel volume della serra in ferro con impalcato in legno per recuperare il volume originale della serra.

I serramenti, vengono rifatti nei primi due locali della manica della serra, sono previsti in acciaio a taglio termico, tipo profili minimali Jansen, con un disegno che riprende la partizione dei serramenti originali, il colore viene uniformato ai serramenti esistenti di colore grigio. I tamponamenti vetrati sono composti da doppia lastra antisfondamento basso emissiva e canalina calda, vetro tipo (3.3/12/3.3) – Ug. 1.1 Wm²/K.

Il serramento ha una trasmittanza termica <1.3 W/m²K a norma di legge.



E' previsto la rimozione dell'intonaco in fase di distacco causa l'umidità di risalita.

Viene mantenuto il pavimento di cemento e in marmette esistente previa pulizia e risanamento crepe.

Non è prevista la realizzazione di impianti se non una linea provvisoria elettrica.

Lo spazio viene mantenuto al rustico per esposizioni temporanee nelle prime due porzioni, è previsto in futuro la riqualificazione nel suo complesso per renderlo funzionale ad ospitare eventi teatrali, enogastronomici, musicali, esposizioni, mostre, sagre, fiere.

Spazio artisti

I locali a lato a dx dell'ingresso monumentale vengono recuperati come residenza temporanea per artisti, studio e laboratorio.

E' prevista la demolizione dei solai presenti e murature nella prima porzione del volume, superfetazioni realizzate nel secolo scorso per rendere gli spazi funzionali ad uso abitativo, oltre ad opere di sanificazione e pulizia per la presenza infestante dei piccioni.

Il progetto prevede la ridistribuzione degli spazi con la creazione di tre locali con relativi servizi, previa ricostruzione/integrazione dei muri portanti presenti.

I bagni sono ciechi con impianto di aerazione a norma che prevede un ricambio di 6vol/h.

La porzione dei muri portanti interni viene mantenuta ed integrata con una nuova muratura in mattoni al fine di ridefinire gli spazi in tre locali come in origine.

Viene ricostruito il solaio sottotetto in legno con travi 20x40 e travetti 16x10 con assito da 3cm, trattato a vernice all'acqua colore bianco, viene impostato all'altezza di 6,50 per consentire di riaprire le finestre sul prospetto principale come progetto originale.

I volumi dei servizi vengono chiusi da una soletta in legno con travetti 16x10 con assito da 3cm ad un'altezza di 3mt per consentire in futuro di realizzare un soppalco affacciato sui locali principali.

Sul prospetto del volume monumentale vengono ripristinati i due vani finestre originali, i nuovi serramenti, sono previsti in acciaio a taglio termico con un disegno che riprende la partizione dei serramenti originali, tipo profili minimali Jansen, il colore viene uniformato ai serramenti esistenti di colore grigio.

Sull'androne viene realizzato un ingresso con serramento in acciaio a taglio termico con un disegno che riprende la partizione dei serramenti originali, tipo profili minimali Jansen, il colore viene uniformato ai serramenti esistenti di colore grigio. I tamponamenti vetrati sono composti da doppia lastra antisfondamento basso emissiva e canalina calda, vetro tipo (3.3/12/3.3) – Ug. 1.1 Wm²/K.

Il serramento ha una trasmittanza termica <1.3 W/m²K a norma di legge.

Il vano finestra che fa parte della manica bassa viene mantenuto, essendo uguale alle aperture del prospetto, è previsto un nuovo serramento in legno che riprende il disegno degli esistenti, vengono mantenute le caratteristiche prestazionali di trasmittanza di quelli in acciaio, <1.3 W/m²K a norma di legge.

E' prevista la creazione di un nuovo accesso per l'abitazione dell'artista dal retro da sotto il portico esistente.

Per l'isolamento della pavimentazione al piano terra è prevista la posa di un pannello isolante in EPS sp. 10cm ad alta densità, a finire realizzazione di sottofondo e finitura pavimento in coccio pesto.

Sull'impalcato del nuovo solaio sottotetto è prevista la posa di un materassino in lana di roccia da 20cm (10+10).

I pacchetti isolanti delle strutture orizzontali sono verificati per rientrare nelle trasmittanze a norma di legge.

Finiture

I lavori edili prevedono l'uso di materiali specifici per il restauro e risanamento conservativo, malte e intonaci a base di calce esenti da cemento.

Il pavimento dei locali è previsto in coccio pesto.



Pavimento in coccio pesto

Nei locali di servizio è previsto un rivestimento in gres 30x60 ad altezza variabile fra 120 e 210cm.

Le nuove porte interne sono previste in legno di colore grigio come i serramenti.

Arredo locali artisti

Il progetto prevede l'arredo per la fruizione degli spazi in particolare:

- per i primi due locali con funzione di studio e laboratorio è prevista la fornitura di due tavoli da lavoro, di 6 sedie, un divano un tavolino basso;
- per la residenza d'artista, un angolo cucina attrezzato con frigorifero, lavello, piano cottura, un tavolo con due sedie, un divano letto, un mobile giorno, un armadio da 3 moduli da 60, tavolo di lavoro.

Impianto idraulico

Il progetto prevede la realizzazione di servizi igienici compreso uno per disabili.

Gli scarichi vengono allacciati all'impianto esistente della parte residenziale adiacente.

Accessibilità disabili

Il progetto è funzionale a rendere la piena accessibilità degli spazi.

Impianto elettrico

Le opere prevedono il rifacimento dell'impianto elettrico, le opere dovranno essere eseguite in accordo con le prescrizioni generali e particolari di progetto, fermo restando l'osservanza dei migliori dettami della tecnica impiantistica moderna ed il fedele e costante rispetto alla "regola d'arte", ed in particolare delle Leggi, Norme e Disposizioni vigenti.

Il complesso edilizio viene alimentato dalla rete pubblica alla tensione di 15000 V e collegato alla rete di distribuzione interna a 400 V.

Nel rispetto del contesto l'impianto è distribuito nel sottofondo del pavimento e a parete sottotraccia.

L'illuminazione è prevista con luci a parete e o a pavimento.

I bagni per disabili saranno dotati di impianto di chiamata e di illuminazione di emergenza.

Tutti i cavi utilizzati per la posa sottotraccia saranno del tipo unipolare tipo FG17. Tutti i cavi utilizzati saranno conformi al regolamento CPR con classe di reazione minima Cca -s1, d1, a1.

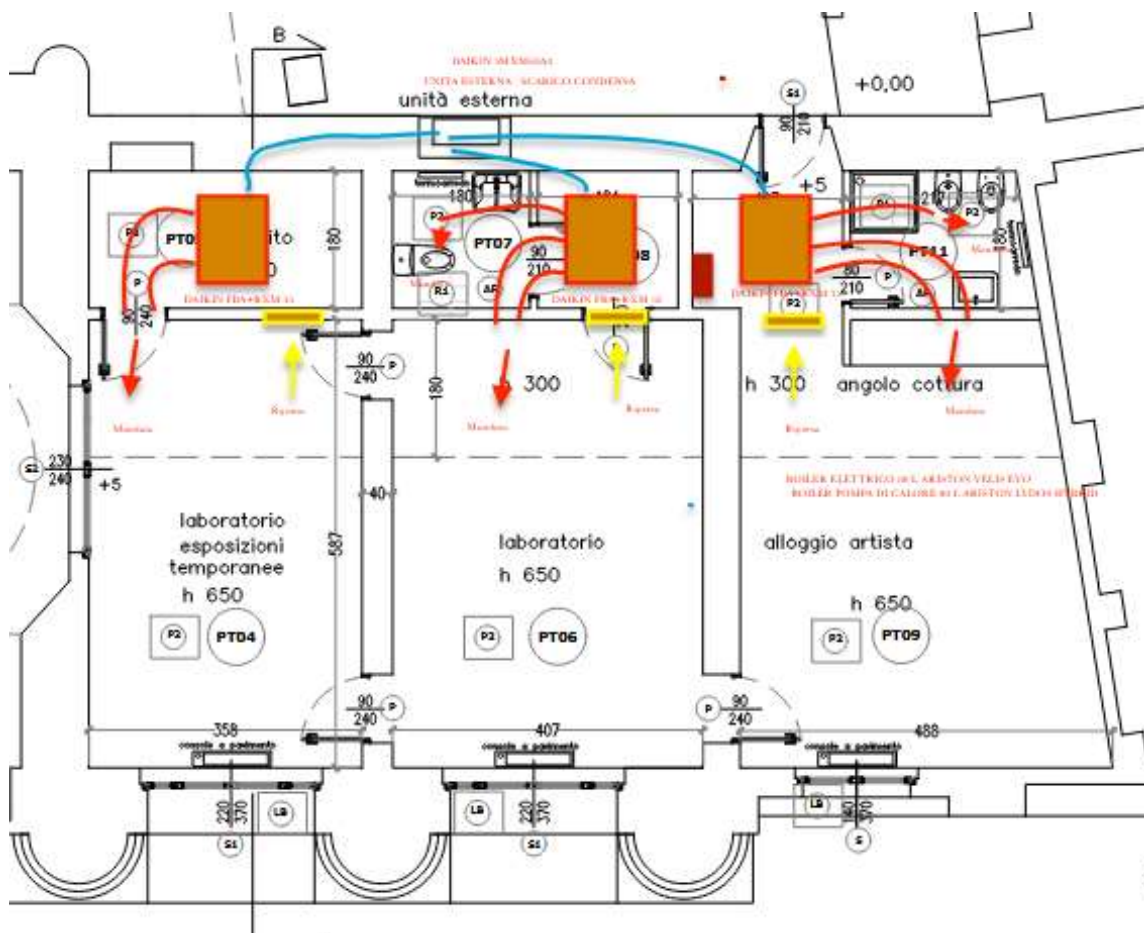
Nei locali è prevista l'installazione di un impianto di illuminazione di emergenza realizzato con apparecchi autonomi autoalimentati posti a parete in posizione tale da garantire l'illuminamento antipanico e di emergenza per le vie di fuga e la visibilità dei dispositivi di sicurezza.

Le singole utenze e gruppi prese saranno collegati all'impianto di terra con nuovi dispersori di adeguata capacità sotto il portico esterno. Il rapporto di prova dell'impianto di terra dovrà essere allegato alla dichiarazione di conformità dell'impianto.

Impianto di riscaldamento e condizionamento

E' prevista la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento e condizionamento in pompa di calore ad espansione diretta con console a controsoffitto nei locali di servizio, sistema ideale per la tipologia dei locali in oggetto, sia dal punto di vista energetico che come impatto estetico e funzionale, nei locali di servizio è prevista l'integrazione con termosifoni elettrici a parete.

Il posizionamento delle unità esterne è in nicchia esistente sul muro esterno a nord sotto il portico schermata da griglia metallica così da non impattare sul contesto.



Schema impianto

Opere esterne

Le opere esterne prevedono la sistemazione della prima porzione di giardino di ingresso sul fronte principale delle serre, vengono ridisegnati i percorsi pedonali mantenendo un disegno lineare e classico, le zone a verde vengono mantenute a prato, i percorsi sono finiti in calcestruzzo, pavimentazione drenante, delimitati da profili in acciaio corten ad L.

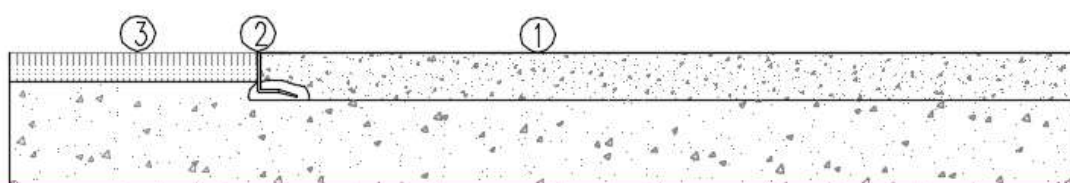
Nelle zone a prato è previsto l'impianto di irrigazione.

Vengono recuperati nella loro funzionalità il cancello carraio e il cancello pedonale in ferro presenti sul muro di recinzione dell'ingresso sulla piazzetta lungo la via pubblica, è prevista la pulizia, rimozione della ruggine e trattamento con vernice ferro micacea grigia.



Calcestre

1. Nuova pavimentazione in calcestre drenante sp. cm 12–15
2. Delimitazione con L in corten da 150x60x8mm con zanche 1/mt
3. Prato



Dettaglio pavimentazione esterna

Nell'ottica di un ampliamento dell'accessibilità e fruibilità è prevista l'illuminazione dei percorsi e degli scorci/angoli del parco più suggestivi.

Il lavoro prevede un piccolo scavo per la posa di tubazione in corrugato da 50 mm e pozzetti da 40x40 in cemento per portare le nuove linee elettriche ai punti luci previsti.

Per le lampade sempre nell'ottica di avere un disegno minimale si sono scelte luci da esterno da terra IP44, h 70cm, rettangolari finite preverniciate colore marrone/corten, potenza max 2x15w, vedi foto di seguito.



paletto illuminazione esterna

Nel disegno del giardino è data rilevanza alla presenza di una panca di granito con incisione del 1778 dedicata al Principe Alberico XII di Barbiano di Belgioioso (1735–1813), intellettuale illuminato, grande mecenate e figura di spicco della Milano asburgica che ha ideato il complesso delle serre.



Arredo esterno

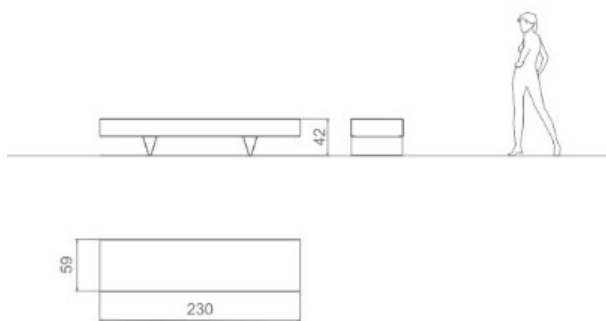
Si prevede il posizionamento di nuove panchine e cestini dei rifiuti per consentire la sosta e dare confort agli utenti.

Si è optato per panche minimali in corten, che rimangono come sculture posizionate all'interno del giardino.

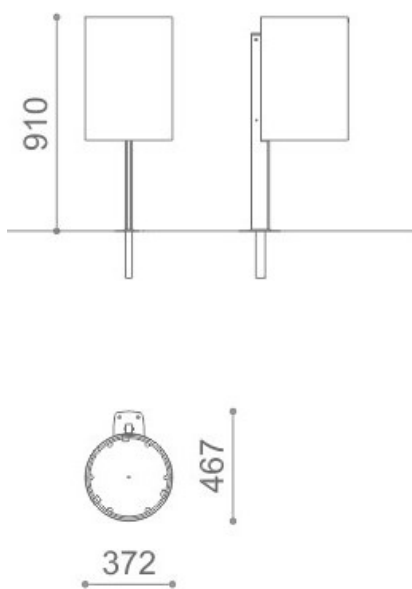
I cestini dei rifiuti sono anch'essi in corten della ditta Metalco, fissati su piccole fondazioni in cemento.



NORSE L



Si prevede di posizionare n. 5 panche in acciaio corten ditta Metalco modello Norse L



Si prevede di posizionare n. 3 cestini in acciaio corten ditta Metalco modello Corte