5

Palazzo Ferlendis

Lovere

2006 / 2009

SCHIAVI S.p.A.
IMPRESA DI COSTRUZIONI

Project book

indice

Palazzo Ferlendis e Lovere: l’opera e il suo territorio 06

La storia di Palazzo Ferlendis 24

Il progetto e l’intervento di restauro conservativo 34



< Fotografia di Palazzo Ferlendis scattata intorno agli anni ‘60 (Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

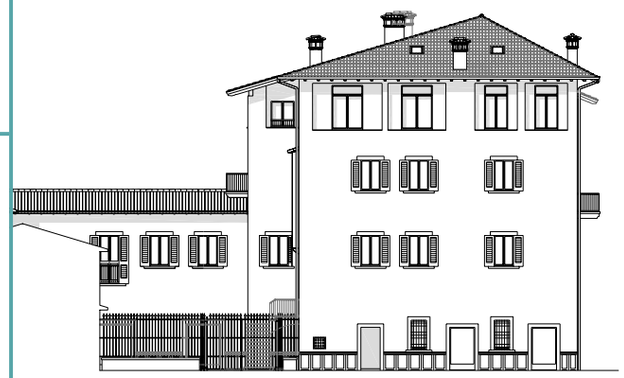
Palazzo Ferlendis Lovere



Quello svolto da Schiavi Spa per **Palazzo Ferlendis** è un progetto di recupero conservativo a regola d’arte, che non ha snaturato l’edificio ma, al contrario, lo ha valorizzato nelle sue caratteristiche uniche e molteplici sfaccettature.

Il ripristino di questo prezioso edificio quattrocentesco non ha infatti cancellato la sua identità più profonda, né ha alterato il significato più intrinseco della sua estetica e funzione, preferendo invece plasmarlo e riadattarlo ai cambiamenti fisiologici che il trascorrere del tempo, inevitabilmente, porta con sé.

Prospetto su corte interna V





↗ Palazzo Ferlendis come si presenta oggi

> Prospetto su via Marconi

V Fase di avvio del cantiere di recupero conservativo (Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)



PROJECT REVIEW

2006

Palazzo Ferlendis e Lovere: l'opera e il suo territorio

1

Il borgo di Lovere

Dal 2003 parte del prestigioso club "I Borghi più belli d'Italia", Lovere vanta un'origine antica e un susseguirsi di civiltà e culture che ha dato vita a un'identità complessa e multisfaccettata. In piena rappresentazione di tale complessità, Palazzo Ferlendis si erge imponente e silenzioso a poca distanza dalle rive dell'Iseo, pronto a raccontare una storia lunghissima e dal sapore leggendario.

Il palazzo

Palazzo Ferlendis è un'opera architettonica che respira all'unisono con il territorio di cui fa parte, e la cui evoluzione si muove di pari passo a quella di Lovere. Ricostruire la storia dell'edificio è stato quindi il passo preliminare indispensabile per progettare l'intervento di restauro conservativo compiuto da Schiavi Spa nel 2005. L'obiettivo era ripristinare l'originale bellezza del palazzo nel rispetto della sua identità storica e architettonica: un traguardo raggiungibile solo a seguito di un attento studio delle sue origini ed evoluzione.

Gli archivi storici

Il restauro è un atto di rinascita per un manufatto che giace inerte da tempo, un soffio vitale che scaturisce dalla comprensione delle sue peculiarità. Un processo che ne comprende l'unicità, rendendolo nuovamente irripetibile, speciale, degno di essere reintegrato nella storia contemporanea. Nel caso del recupero conservativo di Palazzo Ferlendis, l'analisi degli archivi storici è stata fondamentale: una rigorosa fase di studio e conoscenza che ha definito la direzione costruttiva da prendere per riportare l'edificio al suo antico e meritato splendore.



1 Lovere: “il luogo più romantico che abbia visto in vita mia.”

Lady Mary Wortley Montagu, scrittrice, poetessa e aristocratica britannica, visitò Lovere per la prima volta nell’estate 1749 e se ne innamorò perdutamente, tanto da definire il piccolo borgo affacciato sul Lago d’Iseo “il luogo più romantico che abbia visto in vita mia.”

Lo fece in una lettera inviata alla figlia, riferendosi sia al centro urbano dello storico borgo che ai suoi lussureggianti dintorni. È altresì interessante notare che il termine inglese usato dalla Montagu, “Romantick”, ha in questo caso un doppio significato: il già citato “romantico”, inteso come languido, sentimentale e poetico, ma anche “gotico”, ossia romantico in senso prettamente letterario. Si tratta dunque di una perfetta interpretazione della doppia natura di Lovere: serena, quieta e placida, ma contemporaneamente caratterizzata da una forza emotiva a tratti spigolosa e sempre dirompente.

> “Mi alzo presto, prendo l’aria sulle acque del lago tutte le sere, e di solito sbarco in qualche punto delle rive e sempre trovo qualche nuova passeggiata tra i monti, che sono coperti di vigne e di alberi da frutta, frammisti a diverse cascate naturali, e abbelliti da una varietà di bei panorami,” scrive ancora la Montagu alla figlia, Lady Bute, nel 1754, ribadendo il proprio amore per un luogo che continuò a visitare, ancora e ancora, nel corso di tutta la sua vita – di fatto dando informalmente vita al “turismo elegante” che continua a caratterizzare questo territorio a metà tra le province di Bergamo e Brescia.



Scorcio di Lovere



La storia di Lovere è, peraltro, antichissima proprio in virtù della sua peculiare collocazione: tra l'alto Sebino e l'imbocco della Val Cavallina – ideale quindi per i collegamenti via terra – e al vertice nord del Lago d'Iseo – perfetta per i trasporti via acqua. I primi insediamenti urbani testimoniano la presenza, in zona, di almeno un nucleo abitativo di origine celtica, tutt'ora chiamato Castelliere, risalente a un periodo compreso tra il V e il III secolo a.C., a cui ne seguirono diversi di derivazione romana. Alla caduta dell'Impero, Lovere venne abitata dai Longobardi, ai quali subentrarono poi i Franchi che, con il Sacro Romano Impero, segnarono per questo territorio l'inizio dell'epoca medievale.

Coinvolta negli scontri tra Guelfi e Ghibellini – dettaglio testimoniato da

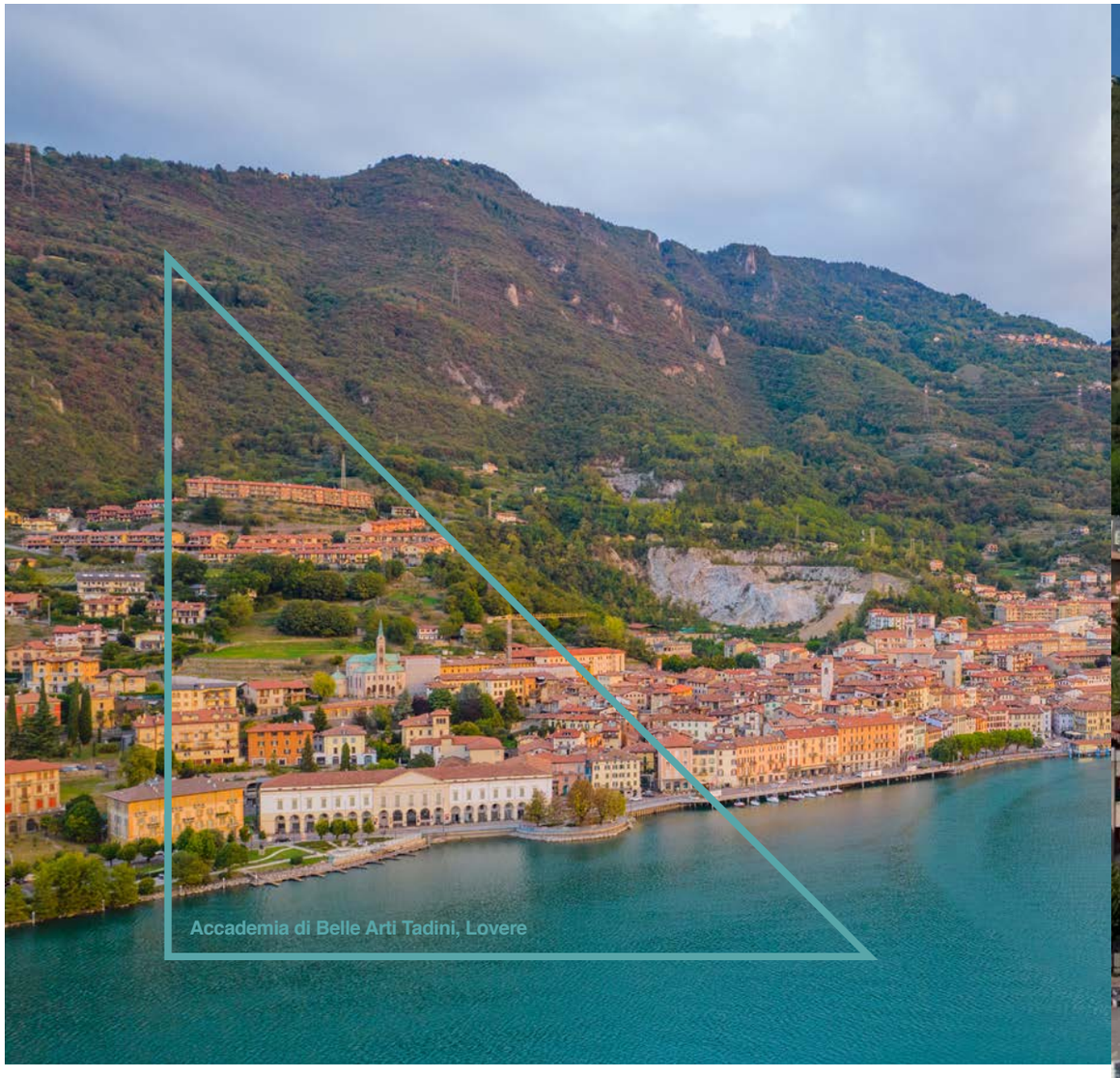


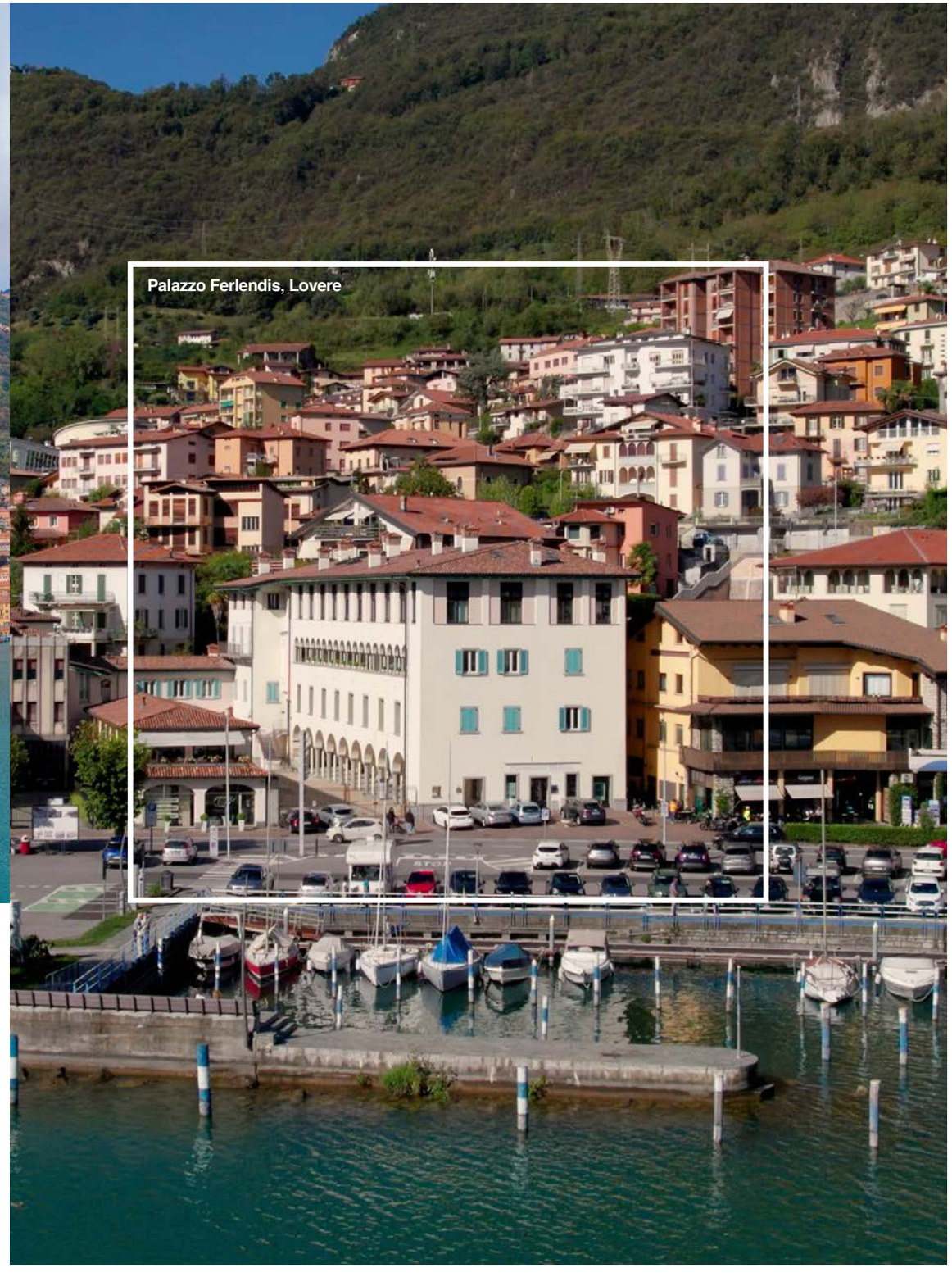




diverse "case torri" ancora esistenti, come Torre Soca, Torre degli Alghisi e Torricella Rotonda - Lovere divenne poi parte della Repubblica di Venezia, per passare infine sotto la gestione amministrativa e giudiziale di Bergamo.

Ed è proprio alla Serenissima che va ricondotto il periodo di grande ricchezza e dinamismo vissuto da questo borgo, che all'epoca divenne celebre per la florida produzione di un particolare tessuto di lana chiamato "Panno di Lovere" o "panno scarlatto". Dopo un breve passaggio alla Repubblica Cisalpina, Lovere entrò a far parte del Regno Lombardo-Veneto e della Provincia di Bergamo all'inizio dell'Ottocento, epoca in cui sorsero sul territorio le prime attività industriali in ambito siderurgico che garantirono benessere e sviluppo fino al XX secolo.





Oggi, Lovere è prevalentemente un centro urbano che vive di turismo: un nucleo dalle molteplici anime in cui si incontrano e intersecano natura incontaminata, influenze multiculturali e una complessa storia che si riflette nelle tradizioni locali, nell'arte (si pensi solo alle opere del Canova conservate nella prestigiosa Galleria dell'Accademia di Belle Arti Tadini) e nell'architettura. Di quest'ultima, Palazzo Ferlendis è assoluto protagonista.

2 Palazzo Ferlendis: Un’opera architettonica in sinergia con il suo territorio.

Con la sua straordinaria capacità di raccontare le suggestioni di uno dei borghi più caratteristici della Lombardia e dell’Italia intera, Palazzo Ferlendis incarna il “cuore storico” di Lovere: un edifico simbolo che oggi più che mai trascende il trascorrere del tempo e manifesta, attraverso le sue linee e i suoi volumi, la complessità dell’evoluzione di questo piccolo, grande Comune tra Bergamo e Brescia. Nel corso dei secoli, l’imponente edificio a venti metri dal Lago d’Iseo ha subito continue trasformazioni e cambiamenti di destinazione, muovendosi quasi in parallelo con la storia del territorio di cui fa parte ma sempre mantenendo intatta la propria potente identità.

Con la sua presenza maestosa a pochi passi dall’acqua, questa pregevole opera architettonica sembra vigilare sul borgo in un colloquio silenzioso che continua ininterrotto da ormai seicento anni. Alcuni anni fa, Schiavi Spa è stata coinvolta in un piano di lavoro importante ed estremamente complesso, finalizzato proprio a mantenere inalterato questo dialogo: intervenire sul Palazzo con un esteso progetto di restauro conservativo che coinvolgesse ogni aspetto della sua struttura.

L’obiettivo era ripristinare l’antico splendore dell’edificio nel pieno rispetto della sua identità storica e architettonica, senza quindi snaturarlo: un traguardo raggiungibile soltanto a seguito di un attento studio delle sue origini e della sua evoluzione.

Fin da subito, l’analisi storica di Palazzo Ferlendis ha rivelato dettagli interessanti sulle sue origini e sulla sua funzione nel corso della storia.



Palazzo Ferlendis, 1934
(Archivio fotografico
Demetrio Oberti, Lovere)



Palazzo Ferlendis
1890
(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

Costruito dalla famiglia Ferlendis tra la fine del XV e l'inizio del XVI secolo, l'edificio sorgeva originariamente proprio sulle rive del lago, come testimoniato dalla topografia urbana dell'epoca. Non si trattava di una posizione casuale: la famiglia Ferlendis era infatti rinomata per la produzione di panno scarlatto, un'attività che si suppone avvenisse nei magazzini adiacenti al Palazzo, integrando così vita familiare e lavorativa in un contesto lacustre.

Nel corso dei secoli successivi, Palazzo Ferlendis subì varie trasformazioni, diventando una residenza con osteria e magazzini nel Settecento e venendo successivamente ceduto al Comune di Lovere nel 1853. Tuttavia, la trasformazione più significativa avvenne all'inizio del Novecento, quando l'edificio ospitò una fabbrica di biciclette Sebino e, successivamente, una catena di assemblaggio di componenti automobilistiche a marchio "A.C.".

Questo periodo segnò l'apice dell'attività moderna del Palazzo, prima del suo successivo declino estetico e strutturale cui Schiavi Spa è stata infine chiamata a porre rimedio, ricongiungendo l'opera architettonica alla sua storia, ai suoi luoghi e alla sua identità più profonda.



Palazzo Ferlendis
1938
(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)



Palazzo Ferlendis
Un'immagine dei primi anni '60
(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

3 Gli archivi storici: come un’approfondita ricerca ha supportato l’opera di restauro

Il restauro è un atto di rinascita per un manufatto che giace inerte da tempo, un soffio vitale che scaturisce dalla comprensione approfondita delle sue peculiarità e che ha lo scopo di renderlo nuovamente unico, speciale, degno di essere reintegrato nella storia contemporanea e diventarne parte attiva.

Nel caso del magnifico Palazzo Ferlendis a Lovere, Schiavi Spa ha dato il via al suo intervento di restauro conservativo con una rigorosa e sistematica fase di studio e conoscenza, consapevole che le radici dell’opera architettonica risiedevano negli archivi che custodivano la lunga storia del palazzo, intessuta e dipanata attraverso i secoli.

L’analisi preliminare, intesa come studio della teoria, dovrebbe essere sempre considerata propedeutica a qualunque attività pratica – in special modo quando questa interessa un’architettura di pregio dall’assoluto valore storico-culturale, la cui estetica e funzionalità contribuiscono a definire l’identità più profonda e genuina di un luogo.

Per tale ragione, Schiavi Spa ha investito tempo e risorse nella lettura meticolosa degli archivi prima ancora di dedicarsi alla scelta dei materiali, all’identificazione degli interventi specifici, allo studio delle soluzioni tecnologiche, alla definizione del design d’interni.

È infatti essenziale tenere a mente che la storia di un edificio non è soltanto racchiusa nel perimetro delle sue mura, ma è invece nascosta, impalpabile, spesso ricoperta da una patina di oblio.



Palazzo Ferlendis, 2005
(Archivio fotografico
Demetrio Oberti, Lovere)

PER RISOLVERE UNA SITUAZIONE CHE AVREBBE POTUTO FACILMENTE INFICIARE L'ESITO DELL'INTERVENTO, SCHIAVI SPA HA QUINDI ESAMINATO CON LA MASSIMA CURA I DOCUMENTI DEL CATASTO NAPOLEONICO E LOMBARDO-VENETO DEL XIX SECOLO, COSÌ COME QUELLI DEL CESSATO CATASTO POST-UNITARIO, GETTANDO LUCE SUL PASSATO DI PALAZZO FERLENDIS.



Palazzo Ferlendis
1809 - mappali del Catasto Napoleonico (ASMi)



Palazzo Ferlendis
1856 ca. - mappali del Catasto Lombardo-Veneto (ASBg)

Si è trattato di un vero e proprio lavoro investigativo - una sorta di indagine su un "cold case" - a sua volta integrato da una ricerca sulle residenze storiche nella Regione Lombardia e dall'esame di una vasta gamma di fonti che incorporavano ogni tipo di documentazione, dagli atti notarili agli inventari di arredi.
A posteriori, ossia a intervento completato, è possibile affermare con certezza che tale dispiego di tempo e di risorse ha contribuito immensamente al successo dell'opera di restauro.

Non soltanto ha fornito a Schiavi Spa preziose intuizioni sull'origine e sull'evoluzione di Palazzo Ferlendis, ma ha anche garantito all'impresa una piena immersione nelle atmosfere e nei dettagli di ogni epoca. Un viaggio emozionante lungo ben seicento anni, che si è snodato secolo dopo secolo come un filo di lana. Un percorso diventato un progetto di recupero conservativo capace di restituire vita e respiro a un edificio pregevole, in quel momento soggetto a immeritato abbandono.

La storia di Palazzo Ferlendis

2

1454: la nascita

Le antiche documentazioni archiviali rivelano che Palazzo Ferlendis ha una genesi risalente addirittura al 1454. L'edificio, commissionato e posseduto dalla famiglia Ferlendis, si trova in località Marza, appena fuori delle mura medievali di Lovere: originariamente, funge da centro residenziale e manifatturiero per la produzione di panno scarlatto, riflettendo il prospero contesto economico dell'epoca.

Nel Settecento i primi mutamenti

Nel Settecento, Palazzo Ferlendis subisce il primo frazionamento delle proprietà. Diventa un microcosmo nel microcosmo, un borgo nel borgo di Lovere, poiché si compone ora di diverse pertinenze e case in affitto che si spartiscono le tante particelle e mappali. È l'abate Domenico Piccinelli a riunire e valorizzare l'edificio, che diventa fulcro della vita loverese e segna l'inizio di una nuova fase di evoluzione storica e culturale per il territorio.

Ottocento e Novecento: da luogo di ritrovo militare a modernità industriale

Dalla metà dell'Ottocento, Palazzo Ferlendis diventa luogo di raccolta per i soldati. Di proprietà del Comune di Lovere fino al 1869, subisce ulteriori trasformazioni nel corso degli anni: nel 1888, ad esempio, viene suddiviso in una "costruzione statale per uso pesa pubblica" e in una sezione civile, con un'osteria e uno stallazzo al pianterreno. Con l'arrivo del Novecento, tutto cambia di nuovo: l'edificio ospita prima la fabbrica di biciclette "Sebino" e, successivamente, la catena di montaggio delle automobili "A.C.", trasformandosi in esempio di modernità industriale del nuovo secolo.



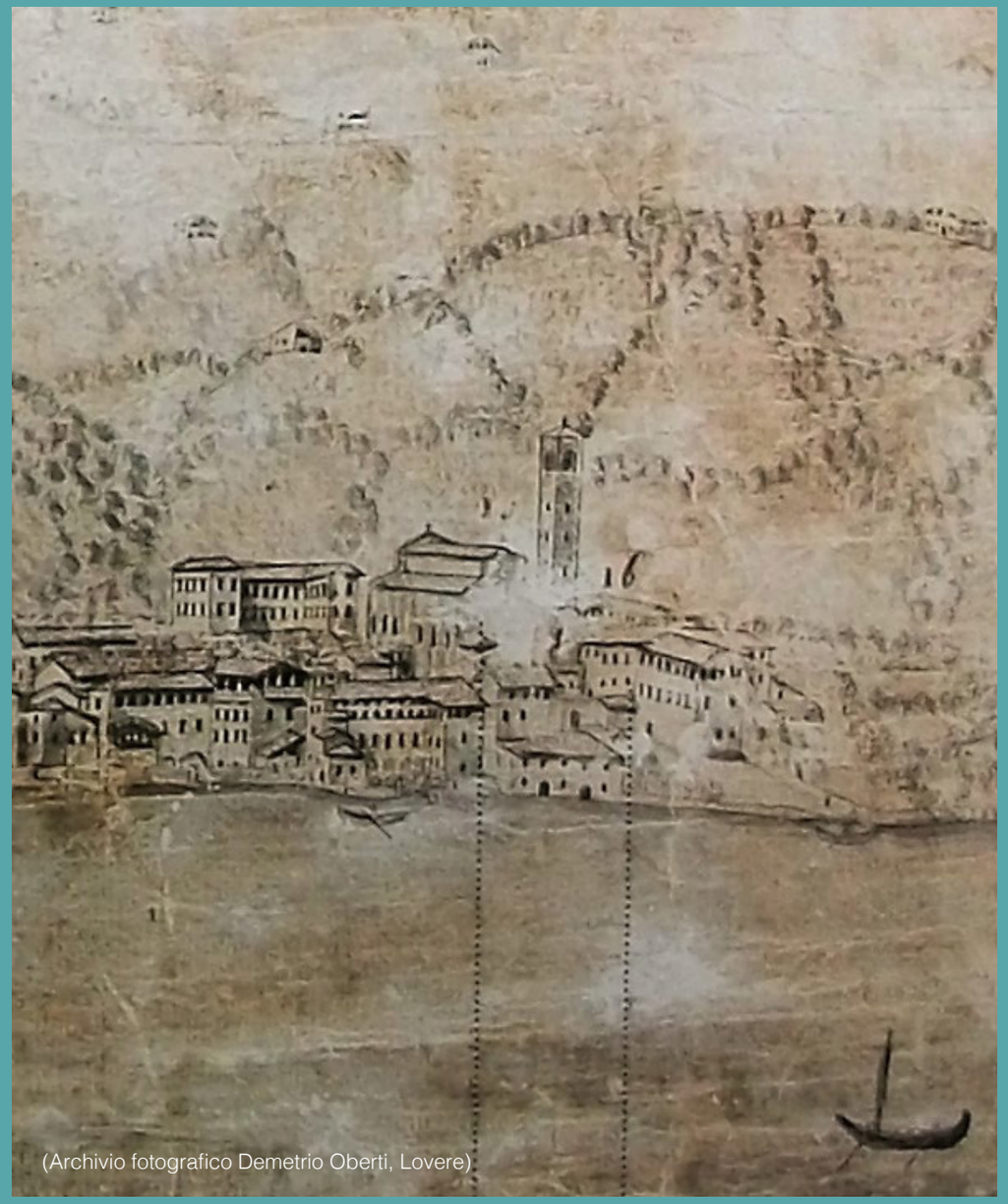
(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

1 La storia di Palazzo Ferlendis: un’opera architettonica che muta assieme al suo territorio

Secondo le antiche documentazioni archiviali prese in esame da Schiavi Spa, le origini di Palazzo Ferlendis risalgono al 1454.
L’edificio sorge all’epoca su quella che, oggi, prende il nome di Via Guglielmo Marconi, ed è collocato a metà tra le rive del Lago d’Iseo e l’antica Strada Regia (attualmente Via Cesare Battisti). La sua nascita è legata quasi certamente alle condizioni di serenità garantite, a metà del Quattrocento, dalla Pace di Lodi, e alla conseguente fiducia in un’espansione anagrafica ed economica sempre più marcata, che interessa i territori bergamaschi al tempo annessi alla Terraferma Veneziana.

In questa fase storica, l’humus sociale favorisce l’uscita di Lovere dalle proprie mura medievali: il borgo si amplia quindi al di qua della Valvendra con l’obiettivo di favorire le sempre più numerose attività manifatturiere offrendo loro un ulteriore, necessario appoggio urbanistico.
Il Palazzo, commissionato e posseduto dalla famiglia Ferlendis, si trova in località Marza, appena al di fuori del centro abitato. La ragione di tale scelta logistica è legata all’esigenza di dare vita a un sito di residenza e lavorazione del panno scarlatto ed esprimere, con un’opera architettonica certamente imponente, tutto il fervore economico dell’epoca.

Il primo frazionamento dell’immobile avviene nel Settecento, con una divisione in diverse proprietà che tuttavia non ne modifica la struttura. I fronti del palazzo continuano ad affacciarsi interamente sulle acque blu dell’Iseo grazie alla presenza di un unico orto di pertinenza, che resterà immutato addirittura fino al 1828.



(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

PALAZZO FERLENDIS
^ INCISIONE

PALAZZO FERLENDIS
1875 / 1960 >

Soltanto allora avverrà infatti la costruzione della nuova strada costiera in direzione Breno ed Edolo.

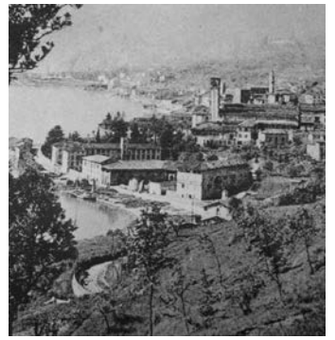
Il paesaggio attuale è, ovviamente, molto cambiato rispetto all'epoca cui ci stiamo riferendo. Dove ora c'è un distributore di carburante c'era un grande prato in colle piantumato a gelsi, di proprietà della famiglia Zitti.

Dove ora c'è un parcheggio che affaccia il lago, c'era un orto con viti (e, nuovamente, gelsi), di proprietà delle sorelle Gerosa. Un microcosmo nel microcosmo di Lovere, un borgo nel borgo, poiché Palazzo Ferlendis si compone di diverse pertinenze e case in affitto che si spartiscono le tante particelle e mappali.

È nell'opera di unificazione promossa dall'abate Domenico Piccinelli, prefetto del Ginnasio Comunale di Lovere, che Palazzo Ferlendis ritrova la sua integrità e il suo ruolo centrale nella vita della comunità loverese.

L'abate non solo riunisce le diverse proprietà dell'edificio, ma contribuisce anche a consolidarne il valore storico e architettonico.
Da residenza civile con osteria e magazzini, Palazzo Ferlendis passa successivamente sotto la proprietà del Comune di Lovere nel 1853, dando così inizio a una nuova fase della sua lunga storia.

Questo capitolo rappresenta solo un punto di partenza per un edificio destinato a vivere molteplici trasformazioni nel corso dei secoli, sempre testimone e custode dell'evoluzione di Lovere e del suo ricco patrimonio storico-culturale.








(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

PALAZZO FERLENDIS

1960 >



(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

2 Dall'Ottocento a metà del Novecento

Nonostante la sua collocazione in una contrada conosciuta con il nome di "Caserma", Palazzo Ferlendis non assume mai il ruolo di vera e propria stazione militare. A partire dalla metà dell'Ottocento, l'edificio diviene piuttosto un luogo di raccolta per i soldati, come anche indicato dalle incisioni sulle colonne che testimoniano il loro breve soggiorno nei suoi ampi spazi prima di riprendere il cammino.

In questo periodo, il palazzo ancora è di proprietà del Comune di Lovere, che nel 1869 lo cede a Carlo Bonotti.
Poco prima, e più precisamente agli anni 1822-1823, è da riferirsi invece la costruzione dell'ala dell'edificio posta di fronte all'odierno cancello carraio, in fondo al cortile: la nuova area viene adibita a scuola femminile.

Da un punto di vista meramente architettonico, salta immediatamente all'occhio che la tecnica costruttiva di questa porzione di fabbricato poco si sposa con il resto del palazzo.



(Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere)

Alcuni anni dopo, nel 1888, i discendenti di Bonotti attuano un'ulteriore modifica: trasformano una parte esterna di Palazzo Ferlendis in una "costruzione statale per uso pesa pubblica" e suddividono la sezione civile dell'edificio, comprendente sessantadue stanze, su quattro livelli.
Nel frattempo, al piano terra, prosperano un'osteria e uno stallazzo.

Nonostante le continue modificazioni, si tratta di un periodo di grande floridezza per Palazzo Ferlendis che, grazie alla famiglia Bonotti, rimane costantemente attivo e frequentato fino all'inizio del ventesimo secolo, quando cambia nuovamente destinazione d'uso e viene adibito ad alloggio per un nutrito numero di famiglie. Anche i locali al pianterreno, originariamente concepiti forse come luoghi di rappresentanza per la famiglia Ferlendis, mutano ancora nella loro funzione, trasformandosi in spazi dedicati al deposito delle merci e alle attività artigianali.

E ancora: al termine della Seconda Guerra Mondiale, nel 1945, la proprietà della sezione residenziale su quattro piani, dei magazzini e della pesa pubblica passa a Vincenzo Ventura. Quest'ultimo rivende successivamente l'area dedicata alla pesa e il grande capannone adibito a officina al pianterreno a Bernardo Angioletti. A partire dal 1912, a Palazzo Ferlendis spetta infatti il compito di ospitare la fabbrica di biciclette "Sebino" e, in seguito, la catena di montaggio delle automobili "A.C.". Circa trenta delle settanta vetture totali assemblate all'interno del sito produttivo trovano impiego presso il Regio Esercito Italiano.

Questa attività manifatturiera va considerata un vero esempio di modernità, quasi un preludio all'eccellenza dell'industria automobilistica italiana che finirà con l'avere particolare risonanza a Modena: Antonio Adani, uno dei proprietari del marchio motociclistico svizzero Moto-Rêve, è infatti nativo della celebre città emiliana. L'entusiasmo di Adani per le automobili coinvolge attivamente non solo Palazzo Ferlendis, ma anche l'intera comunità locale, culminando in un audace viaggio automobilistico da Lovere a San Pietroburgo, con l'obiettivo di offrire all'ultimo zar di Russia, Nicola II Romanov, una fornitura di ruote da treno che ottiene (naturalmente) felice approvazione.

PALAZZO FERLENDIS
<1938

Intervento di restauro conservativo

3

Il valore della progettazione

Iniziato nel 2005, il restauro conservativo di Palazzo Ferlendis è durato poco meno di tre anni. Dall'analisi degli aspetti economici, tecnici e storici dell'intervento al coinvolgimento di un team multidisciplinare, fino alla definizione di nuovi materiali che si integrassero al meglio con quelli originari, Schiavi Spa ha scelto di dare priorità al rispetto dell'identità più profonda dell'opera architettonica. Un approccio che si è rivelato vincente.

Dal cuore alla pelle dell'edificio

Nell'intervento di restauro conservativo, Schiavi Spa si è mossa dall'interno verso l'esterno del Palazzo: dal cuore alla pelle. Si è dedicata dapprima al consolidamento strutturale delle murature in pietra, rinforzando anche terreno e fondazioni, per poi recuperare e restaurare i preziosi elementi lignei, oggi trasformati in componenti decorative. Infine, ha ripristinato le murature e i delicati intonaci dell'immobile, utilizzando materiali e tecniche che permettessero alle antiche pareti quattrocentesche di "respirare", evitando accumuli di umidità.

Il prezioso affresco e gli ambienti interni

Il prezioso affresco rinascimentale che raffigura l'Annunciazione, nel porticato del palazzo, è stato riportato alla sua originaria bellezza nel pieno rispetto dell'integrità dell'opera originaria. Con la medesima cura sono stati studiati gli ambienti interni, oggi suddivisi tra attività commerciali e spazi abitativi: l'architettura originale dell'edificio è stata mantenuta perché chi scelga di vivere o lavorare in questo luogo possa respirarne la storia secolare. Gli ambienti attuali – moderni, sostenibili, confortevoli – sono soluzioni lussuose e ben organizzate, in linea con l'intento iniziale di questo antico edificio nobiliare.



Il progetto e l’intervento di restauro conservativo. Il valore della progettazione.

Schiavi Spa si è dedicata agli interventi di restauro conservativo del prestigioso Palazzo Ferlendis dalla fine del 2005 e per i successivi tre anni. In considerazione della sua estensione e complessità, il progetto ha richiesto – dopo l’approfondita analisi della storia e della funzione dell’edificio, di cui abbiamo parlato in precedenza – una lunga fase dedicata alla “mera” progettazione del lavoro, passo cruciale per il successo di un progetto ma troppo spesso sottovalutato.

Nell’immaginario comune, infatti, il ruolo del progettista viene frequentemente semplificato e ridotto a una mera scelta estetica di colori e materiali, quasi questa figura fosse soltanto addetta alla decorazione invece che incaricata di coordinare un team eterogeneo e di mettere in campo spiccate capacità gestionali. La realtà è dunque ben diversa, in particolare nel caso di un’opera architettonica articolata come Palazzo Ferlendis: progettare un intervento di tale portata richiede una valutazione accurata degli aspetti economici, una pianificazione precisa delle attività da condurre e un’analisi dettagliata del mercato immobiliare della zona.

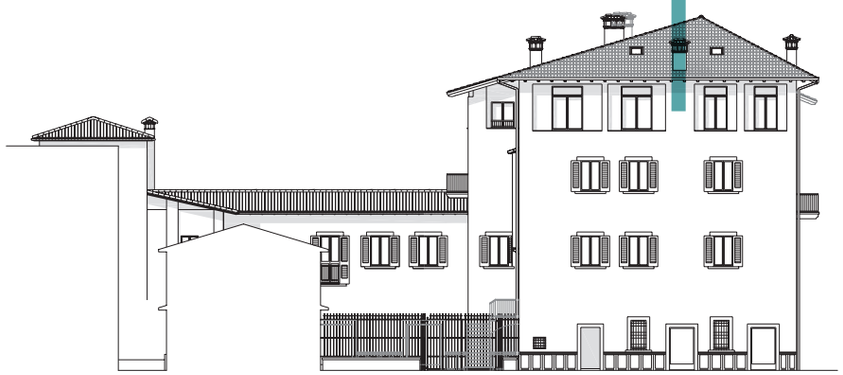
La progettazione di un intervento di recupero su un bene storico è inoltre strettamente subordinata a competenze approfondite in termini storici, architettonici, artistici, economici e tecnici, e necessita per forza di cose del coinvolgimento di diverse figure professionali altamente specializzate. L’obiettivo è dare vita a un vero e proprio lavoro di squadra con un fine e un obiettivo comune, compreso e condiviso da tutti gli attori presenti sulla scena. L’analisi economica è la base imprescindibile per la progettazione architettonica. È fondamentale definire chiaramente gli obiettivi da raggiungere e determinare il numero di unità abitative da realizzare per ottimizzare l’impiego degli spazi disponibili in modo funzionale, garantendo al contempo elevati standard qualitativi per tutte le residenze. Concretamente, ciò implica la capacità di pianificare con precisione l’attività immobiliare, e include un’analisi dettagliata del mercato per determinare quale tipo di offerta abitativa sia più adatta al contesto territoriale di riferimento. Nessun buon progettista vuole correre il rischio di replicare qualcosa che già esiste.

Una volta pianificato l’intervento e predisposti gli spazi da realizzare, è il momento dello studio dettagliato della messa in opera. In questo senso, ciò che è indispensabile sono competenze tecniche e una grande conoscenza dei materiali, così da scegliere, caso per caso, le soluzioni e le tecniche costruttive più adatte. E se si sta operando su un bene storico, è essenziale anche un’analisi storica dei materiali del passato per individuare, tra gli equivalenti contemporanei, quelli più capaci di rapportarsi armonicamente con le strutture preesistenti.

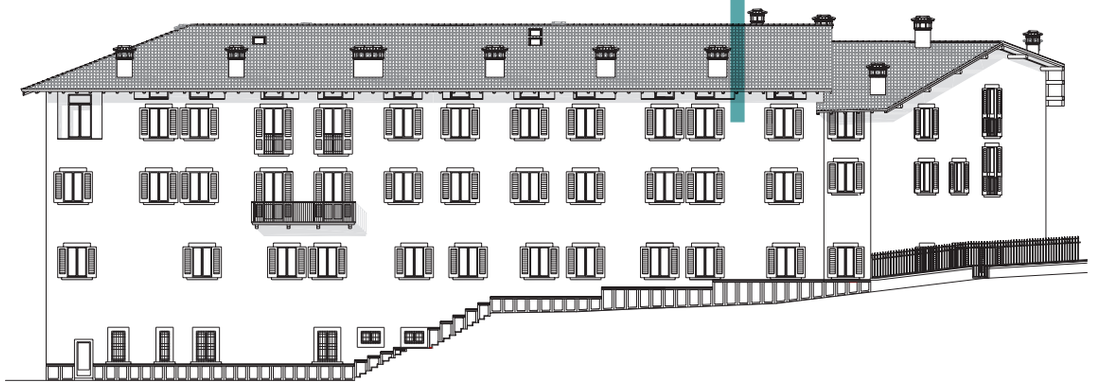
Infine, un aspetto imprescindibile è il rispetto del valore storico dell’immobile su cui si interviene. In contesti come quello di Lovere, è infatti fondamentale preservare l’identità intrinseca dell’edificio e valorizzarla attraverso un progetto armonico e sinergico.
Con questi principi in mente, Schiavi Spa ha affrontato l’opera di riqualificazione di Palazzo Ferlendis, ottenendo un risultato corale che si riflette in ogni dettaglio.



prospetto fronte lago



prospetto dal vicolo



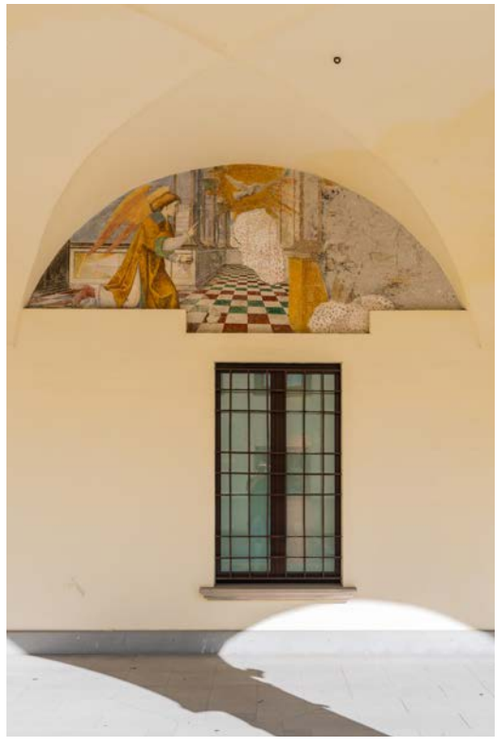


sezione trasversale



prospetto corte interna












Farmacia Vitiosi

1

IL CONSOLIDAMENTO DELLE MURATURE

La prima parte “operativa” del processo di riqualificazione di Palazzo Ferlendis si è concentrata principalmente sul consolidamento strutturale delle murature, vista soprattutto l’esigenza di risolvere le sfide legate ai segni del tempo che inevitabilmente affliggono ogni edificio storico. Il quadro di partenza era, senza dubbio, critico: l’edificio mostrava gravi segni di indebolimento strutturale, con evidenti cedimenti localizzati nei muri delle fondazioni.



Era quindi necessario intervenire tempestivamente per risolvere le problematiche accumulate negli anni e garantire che l’immobile ritrovasse la sua complessiva solidità. Le numerose trasformazioni urbanistiche subite da Palazzo Ferlendis nel corso dei secoli avevano inoltre provocato un arretramento del lago, portando alla creazione di un piazzale antistante la riva e modificando l’assetto dell’intera area. Questi cambiamenti nella composizione del terreno influivano in modo notevole sul comportamento statico del palazzo, causando uno sprofondamento e uno scivolamento delle fondazioni verso l’acqua. Per risolvere tale criticità, Schiavi Spa ha optato per un intervento di consolidamento strutturale con la tecnica dei “micropali” metallici: questi ultimi,



inseriti sotto il livello delle fondazioni e riempiti con calcestruzzo, hanno contribuito a rafforzare il terreno e a fornire una base solida per sostenere tutto l'edificio.

La presenza di pali è in genere considerata una strategia efficace perché consente di costipare il terreno e di renderlo più resistente ai carichi. Nel caso di Palazzo Ferlendis, le colate di calcestruzzo hanno permesso di compattare ulteriormente il suolo creando una robusta base di appoggio che supportasse adeguatamente l'immobile. A seguire, l'impresa si è focalizzata sul restauro e sul consolidamento delle volte degli ambienti interrati. Le volte, originariamente decorate con pitture, mostravano infatti a loro volta segni evidenti di deterioramento. Schiavi Spa ha proceduto allo svuotamento delle volte all'estradosso, liberandole così dal peso dei materiali di riempimento, e poi al loro rivestimento con un'apposita armatura metallica. Sempre a livello dell'estradosso ha realizzato un sistema di travi in calcestruzzo a supporto dei carichi che fino a quel momento avevano gravato sulle volte. Queste ultime sono state in seguito "appese" alle travi stesse, scongiurando qualunque rischio di crollo. Ai piani superiori, le murature in pietra dell'edificio richiedevano a loro volta interventi di sicurezza. In questo caso, il processo di recupero ha comportato la rimozione dell'intonaco per riportare alla luce la pietra originaria e intervenire

direttamente su di essa. Il muro in pietra è stato così "ingabbiato" con l'ausilio di reti metalliche, sia internamente che esternamente. Le due reti sono state poi collegate da tiranti fatti passare attraverso la muratura, migliorando complessivamente le prestazioni meccaniche della struttura.

Esaminati i portici del pianterreno e del secondo piano, la criticità da risolvere si è presentata subito evidente: qui buona parte dei carichi gravava infatti su esili colonne di pietra. Per liberare da esse il peso e ripartire i carichi in modo più equilibrato, le colonne sono state pertanto affiancate da pilastri metallici che hanno garantito la totale messa in sicurezza anche di queste aree dell'edificio.





2

LA VALORIZZAZIONE DELLE OPERE LIGNEE

Come avveniva tipicamente per gli edifici del Quattrocento, anche Palazzo Ferlendis presentava la classica suddivisione tra strutture portanti verticali realizzate quasi esclusivamente in muratura ed elementi orizzontali – coperture e solai interpiano – fabbricati prevalentemente in legno.



prima >

Di conseguenza, dopo l'intervento di consolidamento strutturale a livello delle murature era necessario concentrarsi su questi ultimi e, in accordo e collaborazione con la Soprintendenza dei Beni Culturali, salvaguardarli e recuperarli dove possibile.
Sebbene il legno sia per sua natura caratterizzato da numerosi vantaggi (è altamente isolante, può essere lavorato con facilità, è resistente alle sollecitazioni e offre un'estetica straordinaria), ha anche un difetto importante: quello di essere meno durevole rispetto ad altri materiali costruttivi, specie se non viene correttamente manutenuto. E nel caso di Palazzo Ferlendis gli elementi lignei, prima dell'intervento di restauro conservativo di Schiavi Spa, mostravano tutti i segni dell'incuria e del trascorrere del tempo.



< dopo

Il legno era stato impiegato in particolare per realizzare la struttura principale e secondaria della copertura, così come la maggior parte dei solai, ad eccezione di quelli sopra il pianterreno, costruiti con volte in pietra.

Al fine di preservare e ripristinare le opere lignee originali, restituendole al loro antico splendore, l'impresa è intervenuta restaurando i solai e integrandoli con nuovi elementi solo dove la struttura esistente non permetteva un recupero in piena sicurezza. Dal punto di vista strutturale, si è preferito trasferire i carichi ai nuovi solai in laterocemento, mantenendo invece le antiche travi di castagno nel ruolo di pure componenti estetiche.



prima >

Questo intervento strutturale – meticoloso, sicuro e rispettoso del patrimonio artistico del Palazzo – ha interessato anche gli originari, preziosi soffitti a cassettoni, custodi di un passato ricco di storia. L'approccio metodico e accurato di Schiavi Spa ha evidenziato, fin da subito, un disarmante contrasto tra le condizioni deplorevoli della struttura iniziale (in particolare delle travi del secondo piano) e la bellezza oggettiva riemersa a seguito del restauro.

Il recupero delle opere lignee di Palazzo Ferlendis è paragonabile all'eliminazione di una spessa patina di polvere e detriti da una pietra preziosa, che viene così lasciata libera di risplendere e affascinare, proprio come è sua natura fare.



< dopo

3

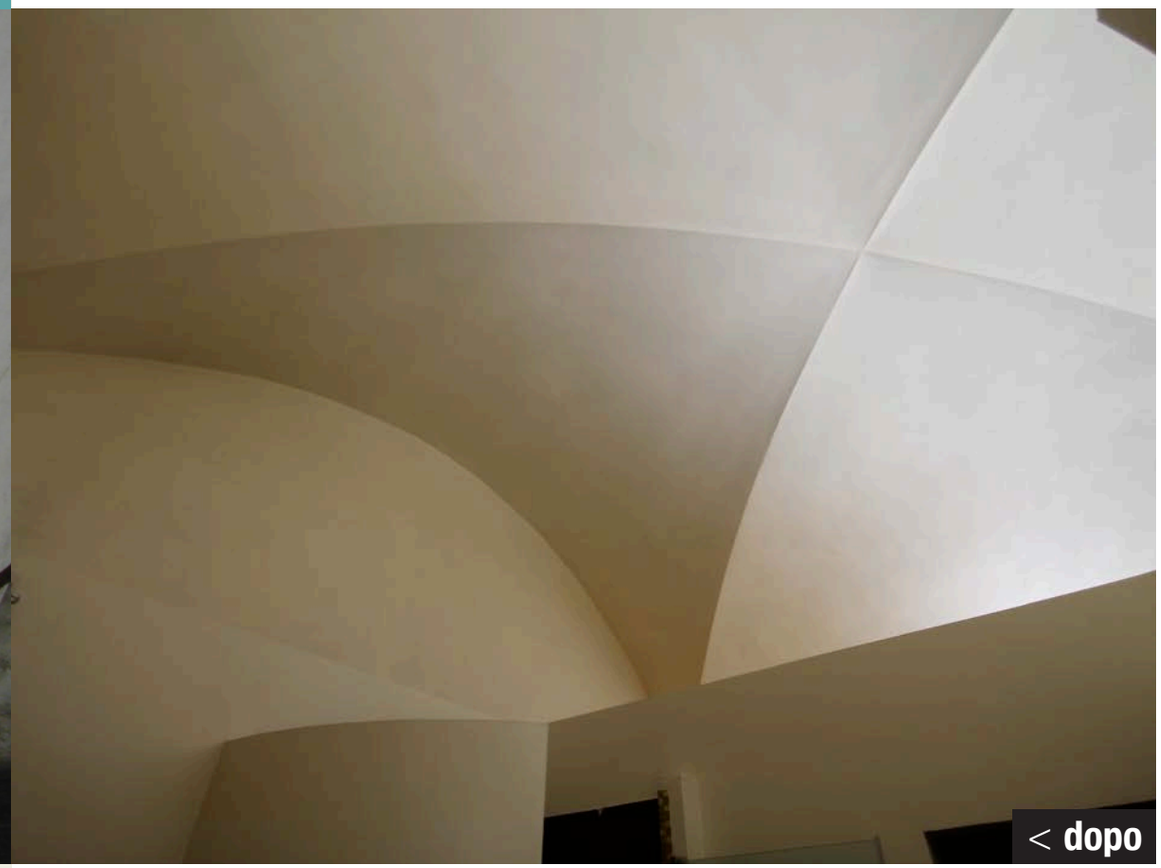
IL RIPRISTINO DEGLI INTONACI E DELLE MURATURE

Essenzialmente, l'intervento di restauro conservativo di Palazzo Ferlendis ha operato prima di tutto sul "cuore" dell'edificio, ossia sulla sua struttura portante in pietra e legno, per poi spingersi passo dopo passo verso la sua "pelle", ossia gli intonaci e le murature.



prima >

In tal senso, va precisato che il mondo degli intonaci è estremamente variegato, e nient'affatto semplice come potrebbe apparire in prima istanza. In sintesi, un intonaco è composto da tre elementi fondamentali: un legante, un aggregato e una quota di acqua. Tuttavia, grazie alla possibilità di utilizzare diversi tipi di legante (come cemento, calce o gesso), combinati con sabbia di varie granulometrie come aggregato e dosaggi differenti di acqua, è possibile ottenere una vasta gamma di intonaci, ciascuno con caratteristiche uniche.
Nel restauro del Palazzo Ferlendis, un edificio quattrocentesco con mura in pietra soggette all'umidità, era essenziale adottare un intonaco che consentisse alle pareti di "respirare", ovvero di dissipare l'umidità accumulata all'interno.



< dopo

Storicamente, l’intonaco più adatto a questo scopo è quello a base di calce. Mentre l’intonaco a base di gesso tende a deteriorarsi rapidamente quando applicato sulle pareti esterne - e quello a base di cemento, con la sua impermeabilità all’acqua e al vapore, trattiene l’umidità all’interno delle murature causando potenziali problemi di condensa - l’intonaco a base di calce permette alle mura di disperdere l’umidità accumulata, assicurando al contempo una notevole resistenza agli agenti atmosferici. L’intervento ha comportato quindi la rimozione dell’intonaco esistente, il consolidamento delle murature (che sono state rinforzate con una rete metallica per migliorarne le proprietà statiche e meccaniche) e, infine, l’applicazione dei nuovi rivestimenti.

Al contrario di quanto potrebbe sembrare, l’intonaco non è uno strato uniforme sul muro ma si compone invece di strati distinti: il primo, chiamato “rinzaffo”, è una base piuttosto liquida che riempie le irregolarità del muro, creando una superficie uniforme per lo strato successivo, denominato “arriccio”, che costituisce il corpo principale dell’intonaco. Solo nella fase finale viene applicato il sottile strato esterno, definito “finitura”, che è quello più visibile.

È questo il processo seguito da Schiavi Spa per il restauro di intonaci e facciate di Palazzo Ferlendis, a garanzia che la loro bellezza originaria potesse davvero riemergere dai corridoi nascosti del tempo.



prima >



< dopo

4

IL RESTAURO DELL'AFFRESCO DELLA ANNUNCIAZIONE

Nel processo di restauro di Palazzo Ferlendis, un altro elemento cruciale che enfatizza il fascino e il prestigio intrinseco dell'edificio è l'affresco presente nel porticato al piano terra, quasi chiamato ad accogliere residenti e visitatori.



prima >

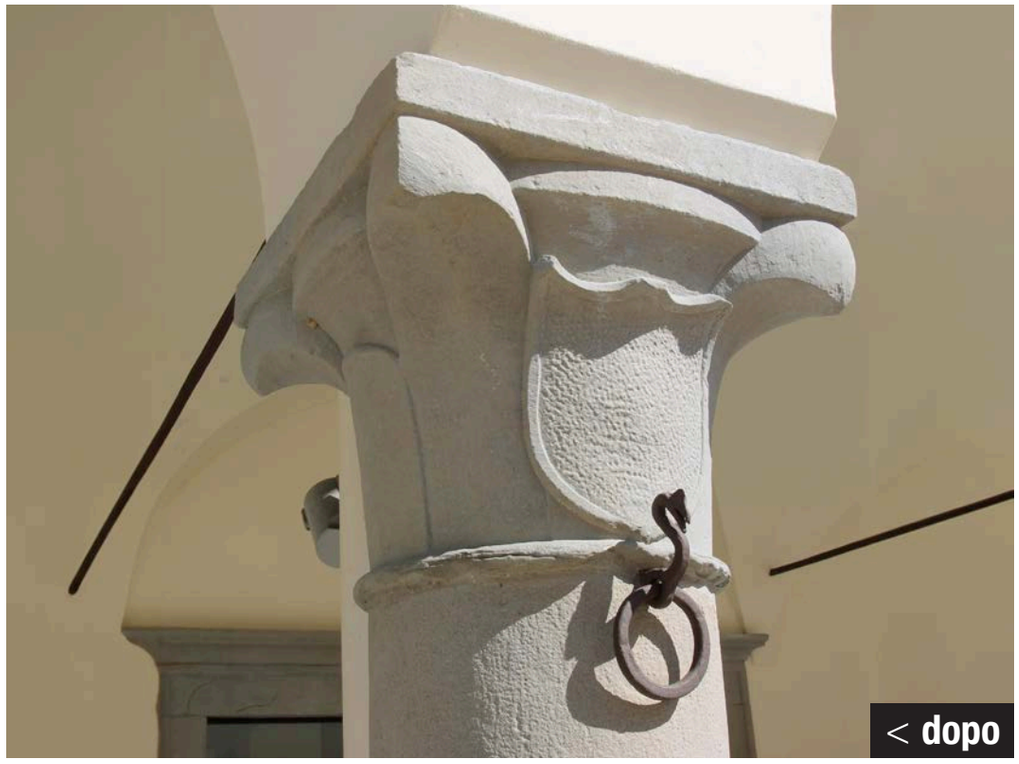
Raffigurante l'episodio dell'Annunciazione, questo affresco costituisce una testimonianza tangibile del periodo di splendore e prosperità vissuto sia dalla cittadina di Lovere che dalla famiglia Ferlendis durante il Rinascimento. Sebbene sia difficile stabilire una datazione precisa, l'opera è stata confrontata più volte con dipinti presenti nella Chiesa di Santa Maria in Valvendra: l'analisi suggerisce che l'affresco risalga probabilmente al periodo in cui le famiglie più influenti di Lovere contribuirono finanziariamente alla costruzione e decorazione della principale chiesa cittadina.
Come abbiamo potuto accertare, la storia di Lovere e del suo Palazzo è ricca e complessa, influenzata da una serie di eventi, cambi di proprietà e modifiche nella destinazione d'uso dell'edificio.



< dopo

Queste vicissitudini, insieme al trascorrere del tempo, hanno inevitabilmente lasciato il segno sulla struttura e sulle decorazioni, affresco incluso. Si tratta di una premessa importante che spiega perché, all'inizio dell'intervento di restauro dell'edificio da parte di Schiavi Spa, l'opera artistica risultasse appena visibile sulla struttura muraria: come per altri elementi del palazzo, anche la sua bellezza era stata resa quasi invisibile da anni di trascuratezza e deterioramento. L'approccio al restauro dell'affresco è stato di tipo conservativo, ossia finalizzato a evitare ricostruzioni fantasiose che avrebbero finito con lo snaturare l'opera. Un'impresa specializzata è stata incaricata di riportare l'affresco al suo splendore: i colori originali sono stati recuperati e ravvivati con tecniche e metodiche avanzate, mentre sulle parti mancanti sono state realizzate integrazioni con intonaco di colore neutro, così da far risaltare al meglio le parti antiche. Contestualmente, è stato eseguito un consolidamento dei distacchi tramite l'iniezione di resine per prevenire futuri danni e distacchi dall'opera muraria che avrebbero significato perdere per sempre quest'opera preziosa. Grazie a tale, accurato intervento e alla collaborazione con aziende specializzate in restauri artistici, è oggi possibile ammirare nuovamente l'affresco in condizioni molto simili a quelle originali. Guardando l'opera attuale, è facile immaginare come dovesse apparire ai signori Ferlendis cinquecento anni fa, a dimostrazione che la sinergia tra tecnica e rispetto della storia passata possono contrastare efficacemente i deterioramenti causati dal tempo.





5

IL PROGETTO DEGLI INTERNI E GLI APPARTAMENTI

La fase finale dell'intervento condotto da Schiavi Spa a Palazzo Ferlendis ha riguardato la sua destinazione d'uso, e quindi lo studio e la realizzazione degli ambienti interni. In questa fase del progetto era particolarmente importante tenere in considerazione l'impiego originario degli ambienti per non tradire l'intento iniziale dell'opera architettonica.



prima >

Ogni singolo passaggio del progetto è stato quindi curato con attenzione, tutelando le parti più preziose dell'edificio e, allo stesso tempo, garantendo che la struttura soddisfacesse gli standard abitativi più elevati con soluzioni sicure, efficienti, sostenibili e confortevoli.
Il fulcro del palazzo era, in questo caso, tutta l'area al pianterreno, per lungo tempo destinata in senso lato allo svolgimento dei "mestieri". Schiavi Spa ha scelto quindi di riadattare gli spazi esistenti piuttosto che di snaturarli, e li ha resi idonei a ospitare diverse tipologie di attività: una farmacia, uno studio medico, un centro benessere e vari negozi di cosmetica hanno trovato spazio sia nei sontuosi ambienti del piano terra che in quelli del primo piano.



< dopo

Le aree dell'edificio destinate agli appartamenti sono state invece oggetto di un progetto di interior design particolarmente evoluto, focalizzato soprattutto sulla spaziosità degli ambienti.

Quest'ultima, garantita dagli ampi locali a doppia altezza del palazzo, ha permesso di reinterpretare in chiave contemporanea le grandi case di un tempo, adattandole in funzione delle esigenze, del gusto estetico e delle scelte stilistiche dei cittadini di oggi.

Il valore della personalizzazione, così tipico delle costruzioni moderne, è stato pienamente realizzato riflettendosi in appartamenti lussuosi, esclusivi, dallo stile ricercato, fortemente orientati all'efficienza energetica.













Le soluzioni abitative, disponibili in varie dimensioni, sono state progettate per essere luminose e ben organizzate, con straordinari affacci panoramici sull'esterno e caratterizzate dal massimo ingresso di luce naturale.

Ambienti orientati al comfort assoluto anche grazie a dettagli pregevoli, come gli ingressi arredabili e le cabine armadio, i grandi soggiorni con le generose finestre, le terrazze vivibili strutturate per dare vita a una completa fusione tra interno ed esterno.

La posizione unica di Palazzo Ferlendis, a pochi metri dalla riva dell'Iseo, permette infatti di godere dell'incanto di questo suggestivo paesaggio lacustre, ed era essenziale per Schiavi Spa che i nuovi residenti potessero ammirare l'opera d'arte che si stagliava appena fuori dalle loro finestre.





Dal punto di vista prettamente tecnico, le soluzioni abitative realizzate per Palazzo Ferlendis sono state dotate di impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con pannelli radianti a pavimento, impianto di deumidificazione, serramenti in legno massello con quadruplo vetro, vasca o doccia idromassaggio. L'impresa ha lavorato con la massima cura per soddisfare le esigenze dei futuri abitanti: oltre ad offrire numerose possibilità di customizzazione (pavimenti in parquet massello o marmo, soffitti a volta o in legno a vista, solo per citarne alcune), ha dato vita ad ambienti fruibili e adattabili non solo alle esigenze del momento, ma anche a quelle future. Ogni intervento era mirato a costruire spazi non solo bellissimi da vedere, funzionali e sicuri, ma anche in grado di comunicare in toto l'impronta storica di questo antico edificio nobiliare. Oggi, chiunque scelga Palazzo Ferlendis come casa non può che essere pienamente consapevole dell'importanza culturale dell'edificio, del suo ruolo di specchio della società loverese e della sua innata capacità di evolvere assieme ad essa.





Crediti:

Progetto grafico:
Luca Bossi

Fotografie:
Matteo Colombo
Alessandro Di Federico
Scatti storici, Archivio fotografico Demetrio Oberti, Lovere
Archivio Impresa Schiavi S.p.A.

Testi:
Veronica Basaglia
Cristian Bonomi
Francesca Gardino

Fonti:
Le due principali fonti che nutrono questa stesura sono la Relazione storico-archivistica condotta dalla Soprintendenza e quella curata, per l'Impresa Schiavi, dallo storico Cristian Bonomi secondo le seguenti consultazioni archivistiche e bibliografiche.

Archivio di Stato di Bergamo, Archivio di Stato di Milano, Raccolta Demetrio Oberti di Lovere, Alberto Bianchi, Francesco Macario, Giovanni de Lezze, Roberto Ghilardi, SIRBeC, Almanacco Imperiale Reale per le province del Lombardo Veneto, Carlo Facchinetti, Laura Businaro, Marinetta Pacella, Emilia Peduzzo; Catasto Napoleonico, Lovere, Trasporti Estimo, 60 e 61; Catasto Lombardo-Veneto, Lovere, Libri partitari tra le proprietà Piccinelli e Biancotti (partendo dal 904). Archivio di Stato di Milano, Catasto, 9683 e 9684 (Atti di formazione). Raccolta Demetrio Oberti di Lovere. Circa Lovere: Alberto Bianchi e Francesco Macario, L'occhio della storia, La cittadina edizioni 2016; Giovanni de Lezze, Descrizione di Bergamo e suo territorio, c. 260v e c. 261v (Lucchetti, 1988); Roberto Ghilardi, Quando a Lovere costruivano le automobili in «Il Giornale di Bergamo-Oggi», 30 giugno 1987 in copia presso Raccolta Demetrio Oberti; SIRBeC, scheda ARL a cura di Luca Scaburri, 2007. Circa l'abate Domenico Piccinelli: Almanacco Imperiale Reale per le provincie del Lombardo Veneto, 1825 e ss.; Carlo Facchinetti, Bergamo o sia Notizie patrie…, Bergamo 1826.
Ringrazio Demetrio Oberti di Lovere; Laura Businaro, Mauro Livraga, Marinetta Pacella ed Emilia Peduzzo dell'Archivio di Stato di Bergamo.

Tutti i diritti sono riservati, compresi la traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione, la comunicazione al pubblico o la messa a disposizione con qualsiasi mezzo e / o su qualunque supporto (ivi compresi i microfilm, i film, le fotocopie, i supporti elettronici o digitali), nonché la memorizzazione elettronica e qualsiasi sistema di immagazzinamento e recupero di informazioni.

Il recupero conservativo di Palazzo Ferlendis svolto da Schiavi Spa non ne ha cancellato l'identità più profonda né ha alterato il significato della sua estetica e funzione, preferendo invece plasmare e riadattare questo prezioso edificio quattrocentesco ai fisiologici cambiamenti del trascorrere del tempo. Un approccio che rispecchia il passato dell'opera stessa: nel corso dei secoli, a Palazzo Ferlendis è stato più volte richiesto di mutare assieme alla società, all'economia, alle esigenze del territorio – cosa che l'edificio ha puntualmente fatto, modificando la propria destinazione d'uso, ampliandosi con nuove aree, suddividendo e frazionando i suoi spazi interni. Consapevole che restaurare un edifico storico e stravolgerne l'identità sono concetti in contrasto tra loro, l'impresa ne ha tenuto in massima considerazione spirito e significato più profondo, permettendo a Palazzo Ferlendis di riacquistare tutta la vitalità e l'energia che lo contraddistinguono da più di seicento anni.

www.schiavispa.it

SCHIAVI S.p.A.
IMPRESA DI COSTRUZIONI

Bossico (BG)
Bellusco (MB) - via Vaghi, 17
Tel. 039.602.1291 - schiavi@schiavispa.it