

NUOVE FORME DELL'ABITARE

POLITICHE  ABITATIVE
RECUPERO URBANO
EDILIZIA POPOLARE

A PADOVA

Comune di Padova • Editoriale Programma

**NUOVE FORME
DELL'ABITARE**
POLITICHE ABITATIVE
RECUPERO URBANO
EDILIZIA POPOLARE
A PADOVA

a cura di
LUIGI DI PRINZIO • SERGIO LIRONI

COMUNE DI PADOVA  EDITORIALE PROGRAMMA

NUOVE FORME
DELL'ABITARE

a cura di
Luigi Di Prinzio
Sergio Lironi

cura editoriale
Studio Prandi
art
Alberto Prandi
redazione
Adriano Manzo

collaborazioni

elaborazioni grafiche
Daniele Lotto
Fabiola Rigon
Lorenzo Segato

editing
Michela Drago

documentazione
Luciano Tiveron
Roberto Cerabino
Armando Ghirardi
Paolo Lolo

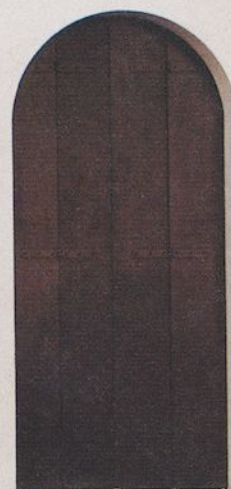
edizione
Studio editoriale Programma
Via S. Eufemia, 5
35121 Padova
telefono 049/8753110

ISBN 7123-085-X

© 1990 Comune di Padova

UNA NUOVA CULTURA URBANA	7	<i>Paolo Giaretta</i>
POLITICHE ABITATIVE ED ENTE LOCALE	11	<i>Giuseppe Maffei</i>
QUESTIONE ABITATIVA ED INDIRIZZI DI RIFORMA LEGISLATIVA	15	<i>Settimo Gottardo</i>
NUOVE FORME DELL'ABITARE	17	<i>Sergio Lironi</i>
Politiche abitative ed edilizia popolare a Padova	19	
Progetto casa '80	35	
Programmi costruttivi e recupero urbano	43	
Una città laboratorio per le politiche abitative	51	
Legge 25/1980	61	▲ Primo programma straordinario di E.R.P.
	63	1 Via BAJARDI: edificazione case in linea
	66	2 Via BAJARDI: edificazione case a torre
	69	3 Via ZACCONI: edificazione case a schiera
	72	4 Via ZACCONI: edificazione case in linea
	75	5 Via SAVONAROLA: ristrutturazione
	77	6 Via MARZOLO: ristrutturazione
Secondo biennio legge 457/1978	80	▲ Secondo programma straordinario di E.R.P.
Legge 94/1982	82	7 Corte BEZZECCA: ristrutturazione 1° stralcio
	89	8 Corte BEZZECCA: ristrutturazione 2° stralcio
	94	9 Vicolo PASTORI: ristrutturazione
	96	10 Via POLESINE: ricostruzione case in linea
	101	11 Via BOSCARDIN: ricostruzione case in linea
	104	12 Via MORETTO DA BRESCIA: ricostruzione case in linea
	107	13 Via SANDELLI: edificazione case in linea e a torre
Terzo e quinto biennio legge 457/1978	112	14 Corte LANDO: restauro
	132	15 Via BATTISTI: restauro
Quarto biennio legge 457/1978	135	16 Via MARONCELLI: ricostruzione 1° stralcio
Quinto biennio legge 457/1978	139	17 Via MORONI: ristrutturazione
	143	18 Via CAMPÀGNOLA: ristrutturazione
	146	19 Corte BEZZECCA: ristrutturazione 3° stralcio
	148	20 Corte BEZZECCA: ristrutturazione 4° stralcio
Nuovi programmi	153	21 Via MICHELOTTI: nuova edificazione
	155	22 Via MARONCELLI: ricostruzione 2° stralcio
UN SISTEMA INFORMATIVO PER IL GOVERNO DELLE POLITICHE ABITATIVE	159	<i>Franco Cardin, Luigi Di Prinzio</i>
Studi su Ca' Lando		
LE INDAGINI PER IL RECUPERO: UN CASO EMBLEMATICO	169	<i>Vittorio Dal Piaz</i>
METODOLOGIE E INDAGINI DI RESTAURO	177	<i>Paolo Brentel, Roberto Cartamantiglia</i>
RINVENIMENTI DI LACERTI PAVIMENTALI DI ETÀ ROMANA	187	<i>Cristina Mengotti</i>
PER LA STORIA DI CA' LANDO: QUALCHE NOVITÀ DOCUMENTATA	195	<i>Giovanna Menegbel</i>
RICERCHE DENDROTASSONOMICHE E DENDROCRONOLOGICHE SUI CAMPIONI LIGNEI	199	<i>Chiara Coppola, Patrizio Giulini</i>





Intervento 14

LEGGE 457/1978
Terzo e Quinto biennio

RESTAURO 12 alloggi

CORTE CA' LANDO
Via A. Gabelli

SUPERFICIE AREA DI PERTINENZA	mq. 3.655
SUPERFICIE COPERTA	mq. 1.644
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	mq. 2.550
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	mq. 197
VOLUME V. x .P.	mc. 9.595

COORDINAMENTO DELLA PROGETTAZIONE E
DEI LAVORI PER IL COMUNE DI PADOVA
arch. *Sergio Lironi*
geom. *Luciano Tiveron*

PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DIREZIONE
DEI LAVORI PER IL CONCESSIONARIO
arch. *Roberto Cartamantiglia*
arch. *Paolo Brentel*

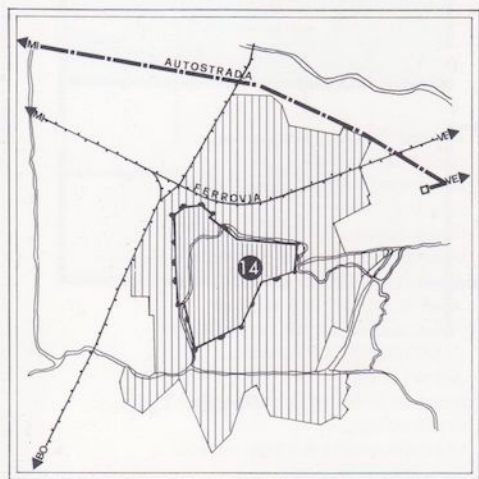
CONCESSIONARIO
CO.VE.CO. Consorzio Veneto Cooperativo
IMPRESA REALIZZATRICE
C.P.M. Cooperativa Padovana Muratori.

SINTESI COSTI

I STRALCIO ESECUTIVO	
Importo delle opere edili	770 milioni
Importo opere speciali	290 milioni
Importo perizie suppletive	71 milioni
<i>Importo finale lavori</i>	<u>1.131 milioni</u>

II STRALCIO ESECUTIVO	
Costo opere preventivate	1.042 milioni

DIMENSIONE MEDIA DEGLI ALLOGGI 211 mq.



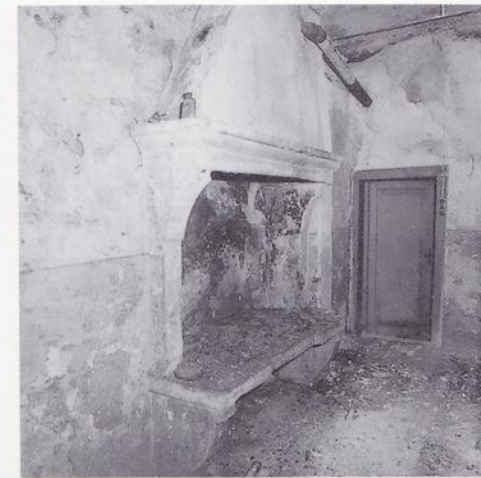
L'Amministrazione dell' "Ente Comunale di Assistenza" deliberava in data 11 marzo 1953, ed il "Comitato Provinciale di Assistenza e Beneficienza" approvava il primo settembre dello stesso anno, l'alienazione, mediante asta pubblica, di tutto il complesso di Corte Ca' Lando. Con il ricavato dell'alienazione ed in altra località, l'Ente si proponeva di costruire "...un gruppo di fabbricati per dodici abitazioni gratuite e dodici abitazioni di fitto, in modo da procurare una sicura rendita annua sufficiente per assicurare la continuità dell'Istituzione e fronteggiare le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stabili, di amministrazione e le imposte".

Era questo l'ultimo atto di un lento ma inesorabile processo di crisi e dissoluzione della Comunità fondata nella prima metà del XVI secolo da *Marco Lando* e da *Pietro Lando*, ma era altresì il sintomo evidente della grave crisi attraversata dalla società e dalla cultura cittadina nel suo complesso, che proprio in quegli anni tacitamente acconsentivano alla distruzione di altre fondamentali testimonianze dell'architettura medioevale e rinascimentale. L'iniziativa dell'ECA trovò solitaria opposizione in una segnalazione dell'allora Direttore del Museo Civico di Padova alla Soprintendenza ai Monumenti di Venezia, che il 7 aprile 1954 dichiarava d'importante interesse storico-artistico le case, il cortile e la chiesetta di Ca' Lando, in quanto primo esempio di edilizia popolare a Padova. Il 6 maggio dello stesso anno la Direzione Generale Antichità e Belle Arti del Ministero della Pubblica Istruzione imponeva il vincolo su tutto il complesso, ai sensi della Legge 1089 del primo giugno 1939; vincolo confermato anche dopo il ricorso presentato dall'ECA e nonostante alcune interessate "pressioni" esercitate anche a livello parlamentare.

Preclusa la via dell'alienazione a privati, l'Amministrazione dell'Ente di Assistenza predisponne, attraverso l'arch. Marcello Checchi, un progetto di ristrutturazione ed una perizia particolareggiata, inviati il 15 ottobre 1957 al Ministero della Pubblica Istruzione per l'approvazione ed il finanziamento. Sui contenuti e sulle vicende di questa perizia ritorneremo più avanti; è infatti anzitutto importante ricordare come i rilievi e gli studi del Checchi sulla "Corte Lando-Corner", pubblicizzati nel 1956 sulla rivista "Padova", ebbero un'ampia risonanza negli ambienti culturali patavini e favorirono, qualche anno più tardi, l'avvio di più approfondite e documentate ricerche.

L'indubbio interesse del saggio di Marcello Checchi risiedeva in realtà non solo nell'aver correttamente datato, attraverso un'attenta lettura dei documenti e stilistica, l'opera alla prima metà del Cinquecento e presumibilmente agli anni 1533-34¹, quanto soprattutto nell'aver riscoperto ed analizzato sia la copia del testamento (nella versione volgare del 1656, depositata presso la Biblioteca del Museo Civico) predisposto il primo agosto 1513 da Monsignor Marco Lando, patrizio veneziano, sia gli atti relativi alla storia della fondazione.

Un progetto di comunità ideale. Nel suo lascito Marco Lando aveva disposto che con le rendite delle proprietà di Lozzo e Valbona² "... si facciano dodici case con una cappelletta nella nostra città di Padova per perpetua abitazione di dodici padri di famiglia con figli, e figlie, i quali più degli altri saranno



¹ Marcello CHECCHI: *La Corte Lando-Corner*, in *"Padova e la sua provincia"*, anno II, n. 6, 1956. Per primo il Checchi segnala l'analogia tra il cornicione in laterizio delle case a schiera di Ca' Lando, i cui modiglioni sono ottenuti con l'accostamento di mattoni e tavelle sagomati, con i cornicioni dell'*Oratorio di San Rocco* (1525-1542), della *casa Tolomei* (1531) di via del Santo e della *casa Menini* di via Savonarola. A questi esempi di fabbriche cinquecentesche andrebbero peraltro affiancati (anche ai fini di una ricerca sulla possibile identità del progettista e degli esecutori dell'opera) quelli della *Farmacia "al Pomo d'Oro"* (1527-1528) all'angolo tra via Manin e via Monte di Pietà e della *casa Valdezocco* in via Altinate.

² Tale disposizione testamentaria induce LIONELLO PUPPI ad individuare tra le ragioni profonde della fondazione di Ca' Lando una volontà di espiatione nei confronti di Bertuccio Bagarotto, "eccellentissimo dottore" dell'Ateneo Patavino, accusato di tradimento e giustiziato da Venezia dopo la ribellione padovana del 1509, ma pubblicamente riabilitato dieci anni più tardi. I terreni di Lozzo e Valbona, già di proprietà del Bagarotto, erano infatti stati confiscati dopo la sua condanna e quindi acquistati da Marco Lando al pubblico incanto.

³ Come risulta dalla versione in lingua latina del testamento, riportata nel saggio di Giovanna Meneghel, il termine "onorati" deve essere correttamente sostituito dal termine "onerati" ("...patrum familias cum filiis et filiabus qui plus quam alii onerati et egeni fuerint...").

⁴ Cfr. in particolare il capitolo "Il rinnovamento tipologico del Cinquecento" nel volume *"Padova: case e palazzi"* (1977) ed il saggio "Espiazione e 'charitas' erasmiana in Corte Lando" nel volume *"Verso Gerusalemme"* (1982).

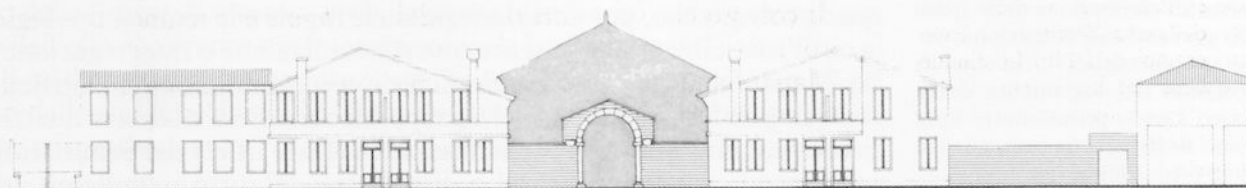
Pagina di fronte:
Rilievo e progetto
della Corte Ca' Lando.
Come si può osservare
l'eliminazione delle deturpanti
ristrutturazioni operate nel 1929-1930
dalla Congregazione di Carità,
modifica notevolmente
l'immagine esterna della Corte,
che non riprodurrà
comunque quella originaria,
in quanto vengono salvaguardate
le sopraelevazioni ottocentesche
relative alle diverse unità abitative.

ritrovati onorati e bisognosi della previgione di ducati quaranta annuali per ciascuna famiglia..."³. In considerazione delle proprie precarie condizioni di salute il testante delegava a Pietro Lando "...l'autorità di fabbricare e far fare le dette casette e la cappella e nominare le famiglie con il cappellano a suo ordine come sarà necessario e anche di rimuovere i prescelti, di correggere e privare se non conducessero vita onesta e morigerata, e similmente il cappellano... e al posto di costoro eleggere altri ogni volta sembrerà opportuno allo stesso signor Pietro".

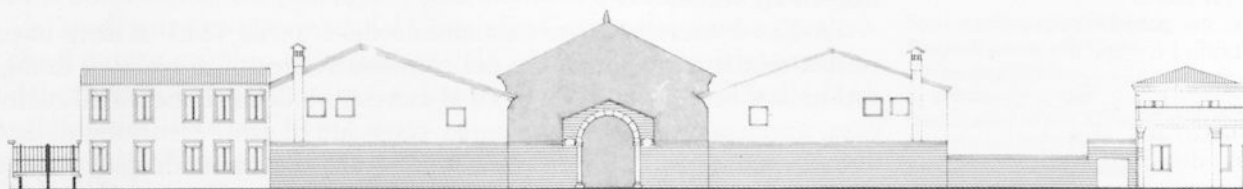
Marco Lando precisava inoltre che, dopo la morte di Pietro, gli sarebbero dovuti succedere i suoi figli "...con quella autorità, e libertà, che diedi, e concedei al medesimo signor Pietro, e passi ancora ai figli de' suoi figli, e discendenti, nati però da legittimo matrimonio, onde in perpetuo rimanga, e rimanere debba il governo di tali beni nella sua discendenza, con la maniera ed ordine sopra specificata".

La particolarissima architettura che caratterizza il complesso di Ca' Lando, "una inattesa struttura edilizia... un recinto a corte, definito, al di là di un'arcata semplice d'accesso, dallo schieramento, contiguo e seriale, dei prospetti di sei casette per ciascuno dei lati lunghi e dalla fronte di una chiesetta sul lato breve opposto a quello di ingresso", motiveranno vent'anni più tardi le ricerche di *Lionello Puppi*⁴, che sembra cogliere, con grandi capacità analitiche e ricchezza di riferimenti culturali, le ragioni profonde del lascito operato da Marco Lando e la complessità di contenuti sociali e simbolici impliciti nell'organismo abitativo a cui darà forma l'esecutore Pietro.

Documentata l'appartenenza dei Lando ad un ambito culturale colto e sicuramente influenzato dagli insegnamenti umanistici di Erasmo da Rotterdam, la tesi di fondo di Puppi è che nella loro opera sia da sottolineare non tanto o non principalmente l'aspetto assistenziale e filantropico, quanto piuttosto il tentativo di realizzare un vero e proprio progetto di vita comunitaria, ispirata alla "charitas" evangelica (evidenziata dalla "trasparente simbologia del numero dodici che inequivocabilmente allude agli Apostoli") e caratterizzata da forme democratiche di autogoverno. Questo progetto di comunità ideale si può leggere nella "sacra rappresentazione" della Corte. Qui infatti l'esaltazione della povertà e socialità cristiana interagisce con una visione del mondo profondamente influenzata dalle nuove problematiche culturali espresse dal razionalismo rinascimentale, materializzandosi nell'aperto contrasto tra l'apparente semplicità dello schema tipologico, caratterizzante le singole unità, e la raffinata e rigorosa concezione compositiva d'insieme; così come nella dichiarata contrapposizione tra la ricercata essenzialità delle facciate e la presenza di particolari architettonici di alto valore plastico (si pensi soprattutto ai portali d'ingresso delle abitazioni ed al disegno incombente del cornicione, che conferiscono un aspetto di eccezionale unitarietà a tutto il complesso). Se poi si ricorda come la Corte fosse organicamente integrata in un esteso sistema di broli e giardini (oggi purtroppo in parte distrutti dalla speculazione edilizia) e collegata alla casa detta del "Priore", disposta lungo l'attuale via degli Ospedali, non si può non concordare con le osservazioni di Puppi che



PROSPETTO SU VIA A.GABELLI - STATO DI FATTO -



PROSPETTO SU VIA A.GABELLI - PROGETTO -



SEZIONE



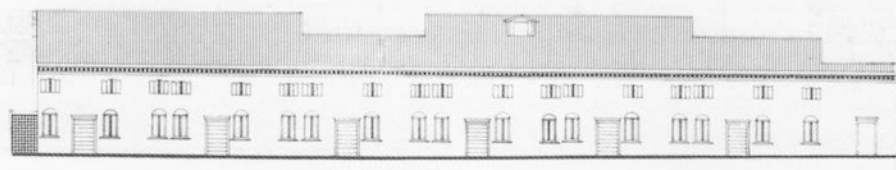
⁵ Altri riferimenti culturali e tipologici vengono individuati dal Checchi nella "Fuggerei", sorta nel 1519 ad Augsburg per iniziativa di Jacob Fugger, e da Puppi in alcuni disegni di città ideali quattrocenteschi e cinquecenteschi.

⁶ ZAN FRANCESCO CORRER tiene a precisare, nella premessa all'elencazione delle spese e dei contributi gravanti sull'istituzione, come questi siano stati formulati "...in vigor di espresse disposizioni del testamento di fu monsignor Marco Lando protonotario apostolico e derivanti da necessaria conseguenza delle disposizioni medesime".

tendono ad attribuire all'ideatore di Ca' Lando l'espressa volontà di realizzare un organismo autosufficiente e dichiaratamente contrapposto all'immagine urbana predominante nella Padova cinquecentesca, ma nel contempo "...palcoscenico aperto, dal gran varco dell'arco d'ingresso che taglia il muro imposto dai patti con le monache di S. Mattia, alla strada e, quindi alla città". Un prototipo dunque di vita comunitaria e di organizzazione dello spazio urbano che, pur non rinnegando le regole e le matrici tipologiche della città rinascimentale, ne tenta una riformulazione e riaggregazione morfologica secondo principi e con finalità diverse: in fondo non è difficile riscoprire singoli fabbricati od anche gruppi di abitazioni a schiera quattro e cinquecenteschi (si pensi in particolare alle casette di via del Seminario) realizzati secondo schemi strutturali e distributivi del tutto assimilabili a quelli di Ca' Lando, ma la composizione d'insieme della Corte trova di fatto analogie significative solo in qualche esempio delle "scuole" veneziane e, come ricorda sempre il Puppi, dei "beguinages" dei Paesi Bassi ⁵.

I principi di socialità dettati da Marco e Pietro Lando ispireranno nel corso dei secoli non solo la condotta dei discendenti diretti della famiglia, ma anche l'opera dei Correr che assumeranno il patronato della fondazione nel XVIII secolo.

A *Zan Francesco Correr* (testamento del 6 aprile 1813) si deve in particolare una minuziosa elencazione dei contributi offerti ⁶ ai padri di famiglia ospitati nella Corte, al cappellano ed al sacrestano della chiesetta, al custode della casa, annessa e contigua alla corte, riservata al rappresentante della famiglia Correr nominato "preside pro tempore alla direzione di quei padri di famiglia"; un'elencazione che in realtà offre un interessante affresco della vita quotidiana e delle "regole" della comunità di Ca' Lando. Si può ad esempio osservare come al Commissario, appartenente alla famiglia Correr, si affianchi un capo famiglia "incaricato della direzione subalterna della Corte", mentre al custode della casa dominicale, oltre all'obbligo di custodire e mantenere netta e in buon ordine la suddetta casa, ben coltivare gli orti e i broli adiacenti



PROSPETTO SULLA CORTE DELL'ALA SINISTRA - PROGETTO -



ed appartenenti alla medesima”, si prescrive quello di “dover mantener libero da immondizie e spazzature il cortile intorno al quale esistono erette la Cappella e le dodici case”.

Al cappellano ed al sacrestano, per la celebrazione quotidiana della messa nella chiesetta dedicata a San Marco, San Vitale e Santa Elisabetta e per la custodia della stessa, vengono destinate rispettivamente 61 e 6 lire venete oltre al rimborso delle “spese di incenso, ostie, lavatura biancheria” e delle spese “per acquisto dell’olio occorrente a mantenere accesa la lampada avanti l’altare”.

Per il medico ed il chirurgo incaricati “di assistere nelle loro infermità gli individui delle suddette famiglie” è invece previsto un pagamento annuo in frumento (rispettivamente “staretti” 12 ed 8) e vino nero (12 “mastelli” ciascuno).

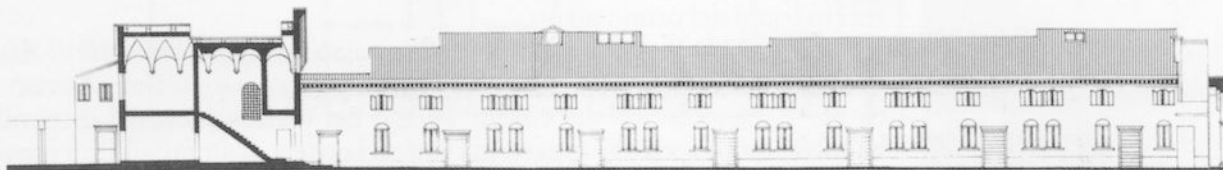
I contributi in natura ed in denaro previsti per le famiglie dal testamento di Zan Francesco Correr vennero riconfermati dallo Statuto Organico dell’Opera Pia Commissaria Marco Lando, approvato con Decreto Reale del 14 maggio 1896.

Con l’approvazione dello statuto l’istituzione, pur rimanendo sotto il patronato dei Correr, assunse un proprio assetto giuridico autonomo e venne sottoposta al controllo di un Consiglio Amministrativo composto da cinque membri, dei quali quattro nominati dal Consiglio Comunale: venne peraltro previsto che il quinto membro e Presidente del Consiglio Amministrativo fosse scelto dai capifamiglia residenti in Ca’ Lando “a maggioranza di voti” fra i discendenti legittimi del Co. Pietro Correr.

Lo Statuto ed il Regolamento Interno dell’Opera Pia (già approvato nel 1883 dalla Deputazione Provinciale di Padova) precisano le finalità della fondazione, i requisiti di ammissibilità delle famiglie ed i diritti e doveri delle stesse.

È a questo proposito interessante notare come l’assegnazione dell’abitazione a capifamiglia maschi, aventi non meno di due figli in età inferiore ai quindici anni e di onesta fama e civile condizione, venga effettuata sotto la

Sotto e nella pagina di fronte:
Prospetti interni alla Corte.
Il progetto prevede
il ripristino dei portali
relativi alla I ed alla XII unità abitativa,
demoliti nel 1929-1930
per consentire la formazione
di nuovi alloggi
con accesso diretto da via Gabelli.
I portali prossimi alla chiesetta
sono stati murati
dopo l’alienazione dei giardini
e degli orti
un tempo appartenenti
alla fondazione Lando-Correr.



PROSPETTO SULLA CORTE DELL'ALA DESTRA - PROGETTO



⁷ Detti documenti sono stati accuratamente catalogati ed analizzati dall'arch. VITTORIO DAL PIAZ, così come risulta anche dalla relazione: "Indagini per il recupero: il caso emblematico di Ca' Lando" allegata alla presente pubblicazione.

forma della concessione a titolo precario e di mera beneficenza, non attribuendo quindi alle famiglie alcun titolo giuridico per opporsi in via giudiziaria all'eventuale revoca del beneficio stesso (prevista per il venir meno dei requisiti di ammissione o nel caso di gravi "mancanze disciplinari"). Si fa peraltro obbligo ai "beneficati" di "...mantenere buoni rapporti e contegno discreto nelle relazioni fra loro e prestarsi vicendevole assistenza di cure gratuite nel caso di bisogno", così come di garantire la buona conservazione delle rispettive abitazioni e dello stabile nel suo complesso.

Il Regolamento Interno stabilisce infine che l'ingresso della Corte sia presidiato da un serramento, aperto solo nelle ore diurne, e che "...nessun estraneo può aver accesso alla Corte dopo la chiusura se non per permesso avuto dal Presidente".

Gli anni della crisi. Le difficoltà economiche e gestionali dell'Opera Pia, che si era assunta in proprio gli oneri un tempo spettanti alla famiglia Correr, ne consigliarono la confluenza nella *Congregazione di Carità del Comune di Padova*: il che avvenne formalmente con Decreto Reale del 13 settembre 1928.

Nel 1929 il nuovo Ente Gestore affidò all'ing. Giovanni Dal Zio l'incarico per un progetto di radicale trasformazione di alcune unità e per la riutilizzazione della stessa chiesetta a fini abitativi: tutto ciò al fine di ricavare quattro nuovi alloggi, il cui affitto avrebbe dovuto garantire introiti sufficienti al mantenimento dell'istituzione.

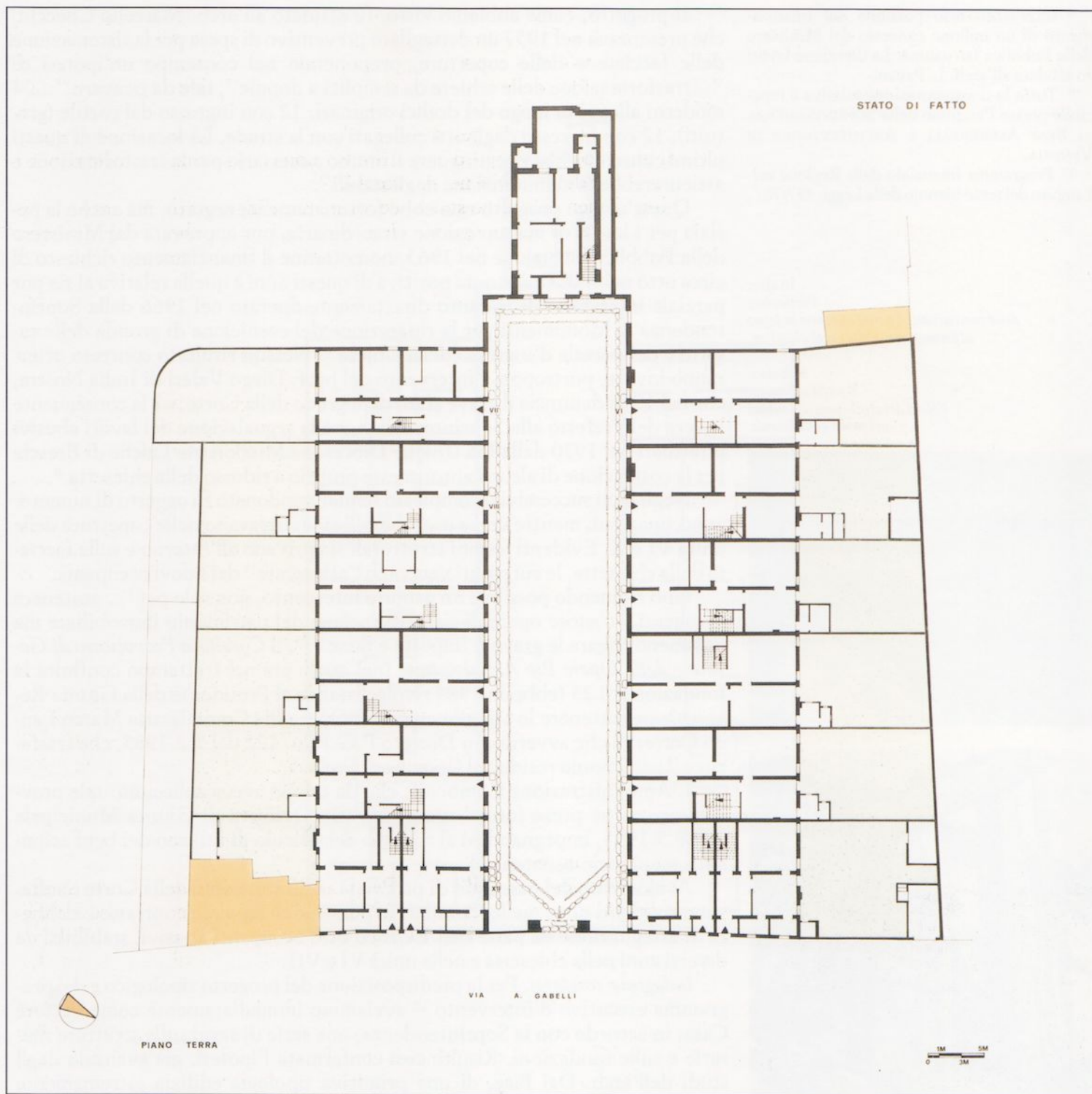
I lavori effettuati tra il 1929 ed il 1930 risultano esaurientemente documentati grazie al recente e non del tutto fortuito ritrovamento di una parte dell'archivio della Congregazione di Carità, sepolto sotto le macerie di un ripostiglio di via C. Battisti. Gli elaborati grafici ed i computi metrici originali hanno consentito una attendibile ricostruzione della situazione preesistente e delle trasformazioni operate ⁷: nella chiesetta, abbattuta l'abside, era stato interposto un solaio intermedio per realizzare due distinti alloggi al piano terra ed al primo piano, mentre le cellule I e XII, grazie all'apertura di quattro nuovi ingressi diretti da via Gabelli e con la chiusura delle porte originarie di accesso dalla Corte, erano state a loro volta suddivise in due alloggi ciascuna. È appena il caso di sottolineare come questi interventi abbiano non solo stravolto l'originaria tipologia delle abitazioni, ma abbiano altresì comportato la distruzione di significativi elementi architettonici, quali i portali d'ingresso cinquecenteschi, le scale con gradini in pietra di Costozza, i pavimenti ed i divisori in legno del primo piano.

Nel 1937 la gestione dell'Opera Pia passò all'*Ente Comunale di Assistenza*, che nel dopoguerra, il 14 novembre 1946, pubblicò un ultimo Avviso Pubblico per l'assegnazione dei cinque alloggi nel frattempo resisi disponibili: un bando che riproponeva in estrema sintesi i criteri di ammissibilità previsti dallo Statuto del 1896.

Siamo così tornati alle già ricordate vicende degli anni '50, che vedono l'ECA prima impegnato in un tentativo di alienazione a privati di tutto il complesso di Ca' Lando e poi, dopo il vincolo opposto dalla Soprintendenza ai Monumenti, in un progetto di restauro delle abitazioni.

Vista dall'alto della Corte prima dell'intervento di restauro.





⁸ Intervento reso possibile dal finanziamento di un milione concesso dal Ministero della Pubblica Istruzione. La direzione lavori fu affidata all'arch. L. Pavan.

⁹ Tutta la documentazione relativa è reperibile presso l'archivio della SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI VENEZIA.

¹⁰ Programma finanziato dalla Regione nell'ambito del terzo biennio della Legge 457/78.

In alto:
Particolare delle caratteristiche pareti divisorie in legno al primo piano delle unità abitative.

In basso:
X unità abitativa. Effetti del crollo parziale subito nei primi anni ottanta.



Il progetto, come abbiamo visto, fu affidato all'arch. Marcello Checchi, che presentava nel 1957 un dettagliato preventivo di spesa per la sistemazione delle facciate e delle coperture, proponendo nel contempo un'ipotesi di "...trasformazione delle schiere da semplici a doppie", tale da ricavare "...24 moderni alloggi in luogo dei dodici originari: 12 con ingresso dal cortile (gratuiti), 12 con ingresso dagli orti collegati con la strada. La locazione di questi ultimi consentirebbe di estinguere il mutuo necessario per la trasformazione e assicurerebbe la manutenzione degli stabili".

Quest'ultimo progetto non ebbe fortunatamente seguito, ma anche la perizia per i lavori di manutenzione straordinaria, pur approvata dal Ministero della Pubblica Istruzione nel 1963, non ottenne il finanziamento richiesto di circa otto milioni. Unica nota positiva di questi anni è quella relativa al sia pur parziale intervento di restauro direttamente operato nel 1966 dalla Soprintendenza ai Monumenti per la riparazione del cornicione di gronda delle cassette e del portale d'ingresso della Chiesa ⁸. Nessun risultato concreto otterranno invece, purtroppo, l'intervento del prof. Diego Valeri di Italia Nostra, che nel 1968 denuncia il grave stato di degrado della Corte, nè la conseguente lettera del Prefetto alla Soprintendenza, nè la segnalazione dei lavori abusivi effettuati nel 1970 dalla Pia Unione Diocesana Missionarie Laiche di Brescia per la costruzione di alcune autorimesse proprio a ridosso della chiesetta ⁹.

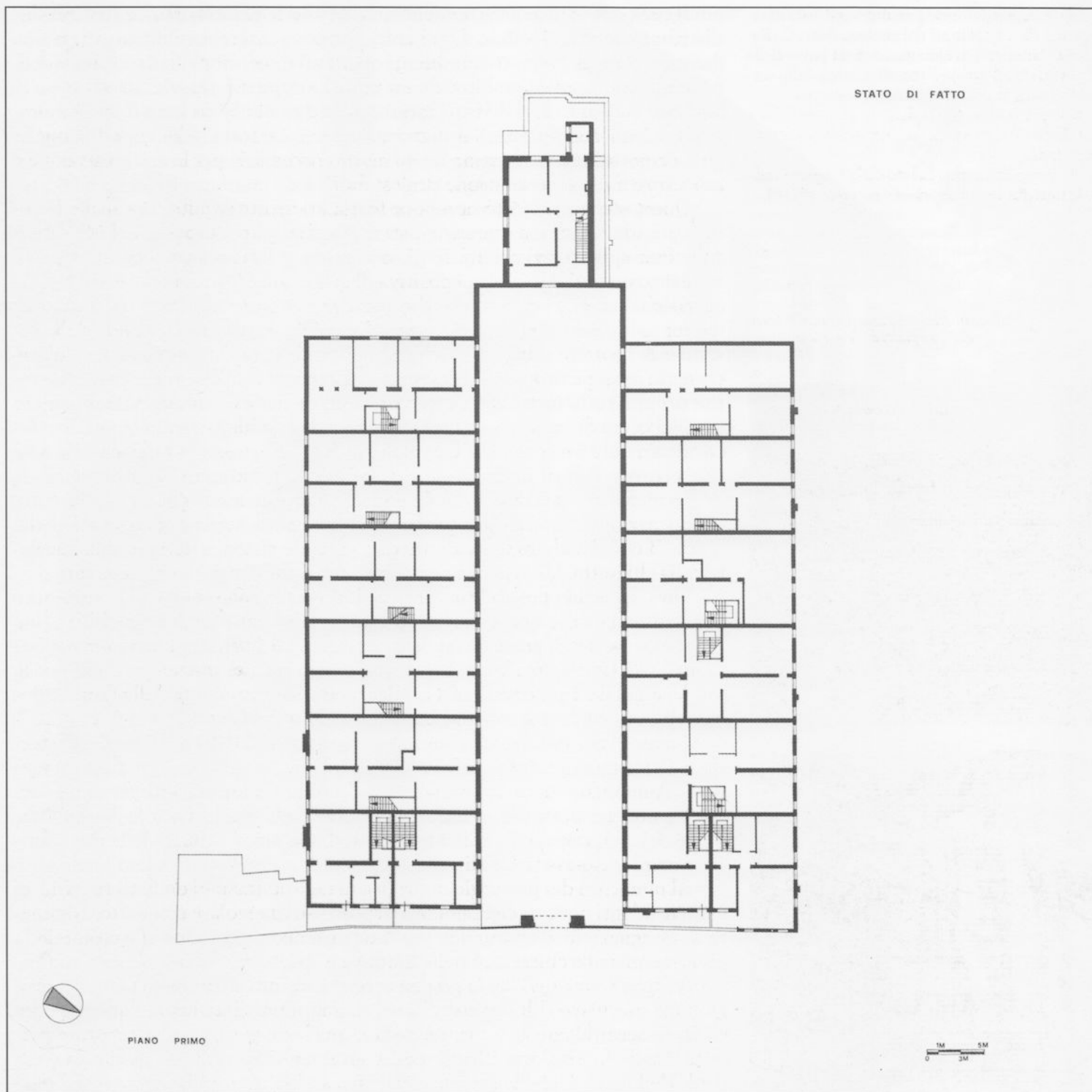
Negli anni successivi il complesso semiabbandonato fu oggetto di numerose occupazioni, mentre veri e propri crolli si registravano nelle coperture delle unità VI e X. Evidenti lesioni strutturali si aprivano all'interno e sulla facciata della chiesetta, le cui pareti venivano "affrescate" dai nuovi occupanti.

Non ritenendo possibile un proprio intervento, non solo per "...sostenere le ingenti e costose opere di ristrutturazione del patrimonio immobiliare ma nemmeno pagare le gravose imposte e tasse...", il *Comitato Provvisorio di Gestione delle Opere Pie Amministrate* (nel quale era nel frattempo confluita la fondazione) il 25 febbraio 1984 rivolge istanza al Presidente della Giunta Regionale per ottenere lo scioglimento dell'Opera Pia Commissaria Marco Lando Correr; il che avverrà con Decreto P.G.R. n. 122 del 5.2.1985, che trasferisce il patrimonio residuo al Comune di Padova.

L'Amministrazione Comunale, che da tempo aveva sollecitato tale provvedimento, ne prese formalmente atto con Delibera di Giunta Municipale dell'8.5.1985, impegnandosi al rispetto del vincolo di utilizzo dei beni acquisiti a scopi socio-assistenziali.

Al momento del passaggio di proprietà nelle abitazioni della Corte risultavano residenti nove nuclei familiari in possesso di regolare contratto o delibera di assegnazione da parte dell'ECA ed otto occupanti abusivi, stabilitisi da diversi anni nella chiesetta e nelle unità VI e VII.

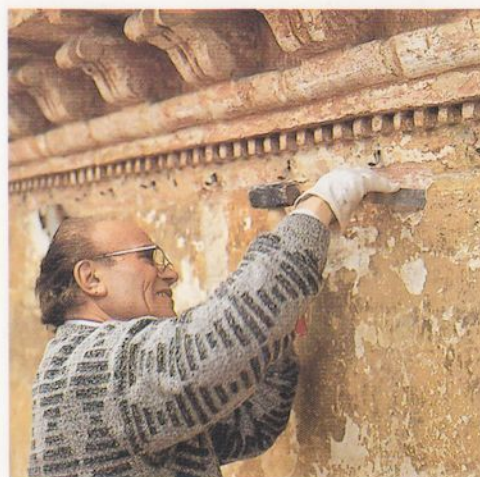
Indagini e sondaggi. Per la predisposizione del progetto tipologico e del programma esecutivo d'intervento ¹⁰ avviammo immediatamente come Settore Casa, in accordo con la Soprintendenza, una serie di saggi sulle strutture murarie e sulle fondazioni. Risultò così confermata l'ipotesi, già avanzata dagli studi dell'arch. Dal Piaz, di una primitiva tipologia edilizia estremamente



¹¹ Una approfondita analisi sugli esiti di tali sondaggi, effettuati dal geologo dott. C. Balista, è in corso di elaborazione da parte della dott.ssa Mariangela Ruta, direttrice dello scavo archeologico di Ca' Lando.

In basso:
Particolare
del cornicione interno alla Corte
e sondaggi sugli intonaci.
Il raschiamento di alcuni tratti di parete
ha messo in luce spruzzi e gocciolamenti
della pittura rossa
originariamente applicata al cornicione.

Nella pagina di fronte:
Vista verso i broli
dopo il restauro.



omogenea e sostanzialmente identificabile con le caratteristiche strutturali e distributive della X cellula. Ogni unità abitativa si sarebbe dunque originariamente articolata in quattro ambienti di grandi dimensioni al piano terra (definiti dalle murature d'ambito, da un muro intermedio trasversale al corpo di fabbrica e da due muri divisori interni) e da due stanze da letto (forse originariamente un'unica stanza) al piano superiore. Le travi della copertura in legno, disposte in senso longitudinale rispetto al fabbricato, erano sostenute dai muri trasversali delimitanti le singole unità e da montanti in legno poggianti sul muro intermedio (quasi ovunque sostituiti, in epoca posteriore, da pilastri in muratura o da vere e proprie pareti portanti). Le pareti divisorie al piano superiore apparivano costituite da tavolati in legno, in gran parte conservati sino ai nostri giorni.

Quasi tutte le unità risultavano essere poi state sopraelevate, probabilmente nel corso del XIX secolo, sul fronte che guarda verso i broli, per consentire la formazione di altre due stanze illuminate da ampie finestre; in qualche caso grazie a tale sopraelevazione si sono potute anche realizzare delle vere e proprie soffitte nel sottotetto, aerate ed illuminate con appositi abbaini.

Nel corso dei sondaggi sulle fondazioni dell'unità X (risultate peraltro eccezionalmente profonde rispetto al piano di campagna ed in rapporto alla relativamente modesta dimensione del fabbricato), vennero messi in luce un "opus signinum" a fondo rosso ed un lacerto di pavimento in cubetti di cotto di epoca romana. In accordo con la Soprintendenza Archeologica, immediatamente intervenuta, si decise di operare in modo sistematico una serie di campionature in tutte le unità abitative ed in alcuni broli (per i cui risultati si rimanda all'articolo di Cristina Mengotti riportato nella presente pubblicazione). Per due dei numerosi frammenti musivi pavimentali rinvenuti si è effettuato lo stacco ed il restauro, sì da consentirne la ricollocazione su pannello (a parete o a pavimento) all'interno di una unità del complesso che verrà parzialmente utilizzata a fini museali; negli altri casi si è provveduto alla protezione dei reperti con feltro e con sabbia, lasciandoli in situ.

Su indicazione della Soprintendenza sono stati inoltre effettuati nella corte due carotaggi in profondità ¹¹. Tra gli aspetti più interessanti messi in luce dall'indagine geologica vi è certamente l'individuazione nei substrati profondi di un paleoalveo, presumibilmente riferibile al proto Bacchiglione (il che peraltro spiegherebbe il cedimento subito dalle unità centrali delle due schiere di casette, pur in presenza di fondazioni di notevoli dimensioni), e la localizzazione nel sondaggio effettuato in prossimità di via Gabelli di depositi di età romana negli strati compresi tra i 50 cm ed il metro di profondità. L'assenza di tracce di epoca romana nel carotaggio effettuato vicino alla chiesetta fa ritenere che questa zona sia stata troncata, probabilmente in epoca cinquecentesca per livellare l'area della corte, e che quindi la "domus" o le abitazioni di età romana sorgessero su di un dosso sopraelevato rispetto all'antico insediamento patavino.

Il progetto di restauro. L'insieme di questi sondaggi ed indagini consentì di definire alcuni essenziali criteri di restauro ed alcune fondamentali scelte



¹² Si veda a questo proposito il saggio degli arch. ROBERTO CARTAMANTIGLIA e PAOLO BRENTEL: "Aspetti metodologici relativi al restauro di Ca' Lando", inserito nel presente volume.

tipologiche, il cui approfondimento sarebbe poi stato effettuato in sede di progettazione esecutiva da parte degli architetti Roberto Cartamantiglia e Paolo Brentel incaricati dal CO.VE.CO., consorzio d'impresе concessionario dei lavori ¹².

Pur essendo in presenza di superfici utili residenziali notevolmente ampie (e certamente non raffrontabili con i normali standards dell'edilizia sovvenzionata), si ritenne innanzitutto improponibile una qualsiasi soluzione che prevedesse lo sdoppiamento delle unità originarie. Troppo forte e caratterizzante appariva non solo la simbologia implicita nel numero delle abitazioni raccolte attorno alla chiesetta, ma anche la straordinaria armonia dimensionale di spazi semipubblici e privati costituita dall'insieme della corte, delle cellule abitative e dei broli retrostanti. Anziché stravolgere la primitiva articolazione degli ambienti (là dove questa risultava ancora leggibile) per costringerla entro gli astratti schemi di un "alloggio moderno", si è preferito accettarla quale positiva occasione, quale suggestivo vincolo, per immaginare forme di aggregazione e di vita familiare o comunitaria fortemente diversificate.

A tal fine si sono previsti accorgimenti tecnici ed impiantistici tali da poter rendere parzialmente autonomi alcuni ambienti delle singole unità abitative e quindi tali da consentire la compresenza di nuclei familiari diversi, tra loro uniti da vincoli di parentela, da semplici "affinità elettive" o da istanze di solidarietà sociale ed assistenza.

Tutte le unità presentano al piano terra un ampio vano d'ingresso comprendente la scala interna di accesso al primo piano, un soggiorno-pranzo-cucina ed una stanza pluriuso verso il brolo, una stanza da letto verso la corte. Al primo piano sono previste le altre stanze da letto, in numero variabile da due a quattro in relazione al fatto che le diverse unità siano o non siano sopraelevate sul fronte posteriore del fabbricato. Una di queste stanze è inoltre fornita di attacchi per l'installazione di un secondo blocco-cucina, tale da consentire la trasformazione dell'ambiente in un soggiorno-pranzo.

Pur nel sostanziale rispetto della preesistente configurazione tipologica delle abitazioni, si è ovviamente prevista la formazione di nuovi locali-bagno, sia al piano terra che al primo piano, alcuni dei quali appositamente dimensionati ed attrezzati per consentirne l'uso anche a persone motulesi.

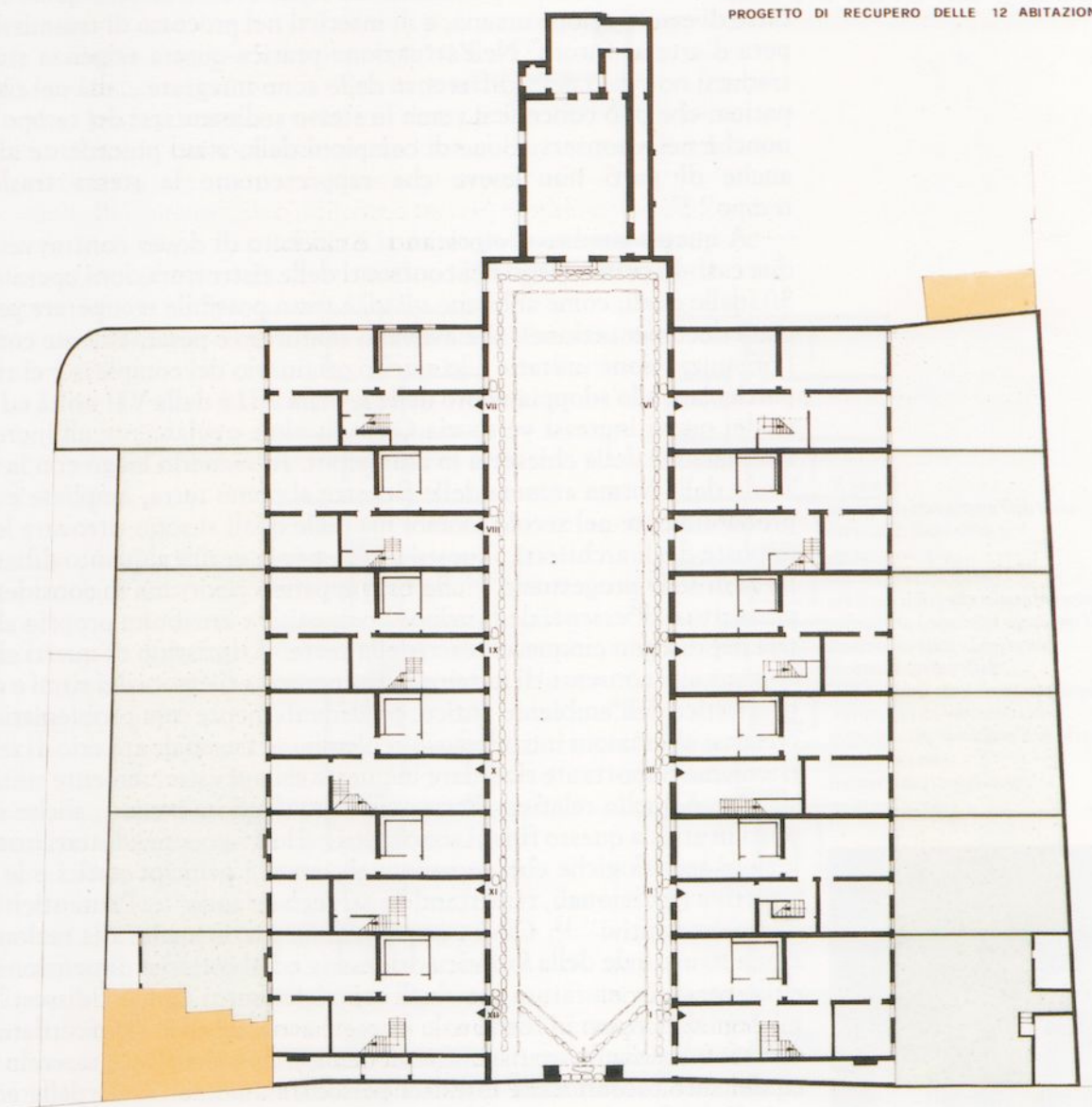
Nella definizione di queste essenziali scelte distributive e tipologiche ci si è peraltro ispirati ad un criterio di restauro che, non tentando una artificiosa ricostruzione dell'immagine originaria del complesso e delle singole unità, si propone all'opposto la sostanziale accettazione di tutte le modifiche migliorative (ai fini della fruibilità ed igienicità degli spazi interni) intervenute nel corso dei secoli, sempreché queste non contrastino con una prioritaria istanza estetica.

Un criterio progettuale ed operativo in forte sintonia quindi con la metodologia proposta da *Cesare Brandi*, là dove afferma che "...il restauro, per rappresentare un'operazione legittima, non dovrà presumere nè il tempo come reversibile nè l'abolizione della storia". E sempre alle metodiche del Brandi ci si è richiamati per la conservazione, l'integrazione o la sostituzione di parti di

Immagine dell'ala sinistra restaurata (1989).



PROGETTO DI RECUPERO DELLE 12 ABITAZIONI



PIANO TERRA

VIA A. GABELLI



¹³ Cesare BRANDI: "Teoria del restauro" (1963).

¹⁴ Cfr. Allegato b) della "Carta del Restauro" predisposta nel 1972 dal Ministero della Pubblica Istruzione.

*Unità X:
vista dell'ampia sala d'ingresso
e della scala di accesso
al primo piano.
Questa unità abitativa
è sicuramente quella che più si avvicina
all'impianto tipologico originario,
non essendo stata interessata
dalle sopraelevazioni
operate in quasi tutte le altre unità
nel corso del secolo scorso.
Proprio nell'ambiente qui illustrato
si sono rinvenuti i
primi lacerti pavimentali
di età romana.*



fabbrica o singoli materiali, nella convinzione che "l'azione di restauro... per la medesima esigenza che impone il rispetto della complessa storicità che compete all'opera d'arte, non dovrà porsi come segreta e quasi fuori dal tempo, ma dare modo di essere puntualizzata come evento storico quale essa è, per il fatto di essere azione umana, e di inserirsi nel processo di trasmissione dell'opera d'arte al futuro. Nell'attuazione pratica questa esigenza storica dovrà tradursi non solo nella differenza delle zone integrate... ma nel rispetto della patina, che può concepirsi come lo stesso sedimentarsi del tempo sull'opera, nonché nella conservazione di campioni dello stato precedente al restauro e anche di parti non coeve che rappresentano la stessa traslazione nel tempo" ¹³.

A questa istanza di storicità si è ritenuto di dover contravvenire solo in due casi. In primo luogo nei confronti delle ristrutturazioni operate nel 1929-30 (delle quali, come abbiamo visto, è stato possibile recuperare particolareggiata documentazione), che avevano snaturato e pesantemente compromesso l'organizzazione unitaria e lo spirito originario del complesso: ci riferiamo in particolare allo sdoppiamento della I, della XII e della VII unità ed all'apertura dei nuovi ingressi verso via Gabelli, oltre ovviamente all'incredibile trasformazione della chiesetta in abitazioni. In secondo luogo con la ricomposizione della forma arcuata delle finestre al piano terra, ampliate e riquadrate probabilmente nel secolo scorso, ma delle quali si sono ritrovate le primitive imposte degli architetti. Questa scelta, per la verità alquanto dibattuta e sofferta in sede progettuale, è alla fine apparsa opportuna in considerazione soprattutto dell'essenziale funzione compositiva attribuita proprio alla forometria dal disegno cinquecentesco della corte: il ripristino di questi elementi architettonici consente di fatto oggi una corretta rilettura dei ritmi e della qualità artistica dell'ambiente antico, precedentemente resa problematica dalle incongrue alterazioni introdotte. Un'ulteriore essenziale criterio di restauro che riteniamo importante ricordare in questa sia pur estremamente sintetica esposizione, è quello relativo alla reversibilità degli interventi, anche strutturali, posti in atto: a questo fine si sono quasi esclusivamente adottati materiali e soluzioni tecnologiche che non sconvolgeranno i principi statici e le regole costruttive tradizionali, rispettando e salvaguardando "...l'autenticità degli elementi costitutivi" ¹⁴. Ciò è stato possibile grazie anche alla razionale concezione strutturale della fabbrica originaria ed al congruo dimensionamento sia delle pareti in muratura che degli orizzontamenti lignei: i dissesti ed i crolli già segnalati erano in realtà solo in parte attribuibili al già ricordato cedimento di fondazione in corrispondenza dell'antico paleoalveo, essendo stati principalmente causati dalla mancata periodica manutenzione delle coperture e quindi dal deterioramento delle strutture in legno. L'intervento di consolidamento statico si è dunque sostanzialmente limitato alla posa in opera di alcuni tratti di sottofondazione, alla sostituzione delle travi in legno compromesse ed al ripristino od alla formazione di nuove connessioni tra gli elementi strutturali (in particolare tiranti in ferro che attraversano trasversalmente il corpo di fabbrica in corrispondenza di tutti i muri principali).

¹⁵ Cfr. Il saggio di VITTORIO DAL PIAZ compreso nel presente volume.

¹⁶ Cfr. Il saggio di CHIARA COPPOLA e PATRIZIO GIULINI compreso nel presente volume.

*Vedute dell'ala sinistra
della Corte,*

dopo il restauro, sul fronte rivolto verso i broli.



Ottenuto il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti sulla base del progetto tipologico e dell'allegato Disciplinare tecnico-prestazionale (ottobre 1985), nel corso del 1986 si esplicavano le pratiche relative alla gara d'appalto ed all'affidamento dei lavori in concessione, giungendo alla sottoscrizione del contratto con il CO.VE.CO. nel dicembre dello stesso anno. Il progetto esecutivo veniva approvato con apposita delibera di Giunta Municipale nel marzo 1987 ed il mese successivo iniziavano i lavori relativi all'ala sud della Corte: lavori che sarebbero stati ultimati quasi esattamente due anni dopo.

Nel corso del 1987, dopo il forzoso e movimentato sfratto degli occupanti abusivi (trasferiti peraltro in altro alloggio comunale) venivano avviati, con la costante collaborazione dell'arch. Dal Piaz, una serie sistematica di sondaggi nella chiesetta, che riportavano alla luce l'originaria pavimentazione in tavelle di cotto, alcuni elementi lapidei già appartenenti all'abside demolita nel 1929-30 e, sulla parete di fondo, una tempera raffigurante la crocefissione, risalente al XVI secolo e senza dubbio riconducibile alla stessa epoca dell'edificazione del complesso ¹⁵.

Una interessante ricerca sulla datazione dei materiali lignei, utile in particolare per definire il periodo storico in cui furono operate le sopraelevazioni delle diverse unità abitative, è stata inoltre avviata nel 1988 da un gruppo di studio coordinato dal prof. Patrizio Giulini del Dipartimento di Biologia dell'Università di Padova ¹⁶.

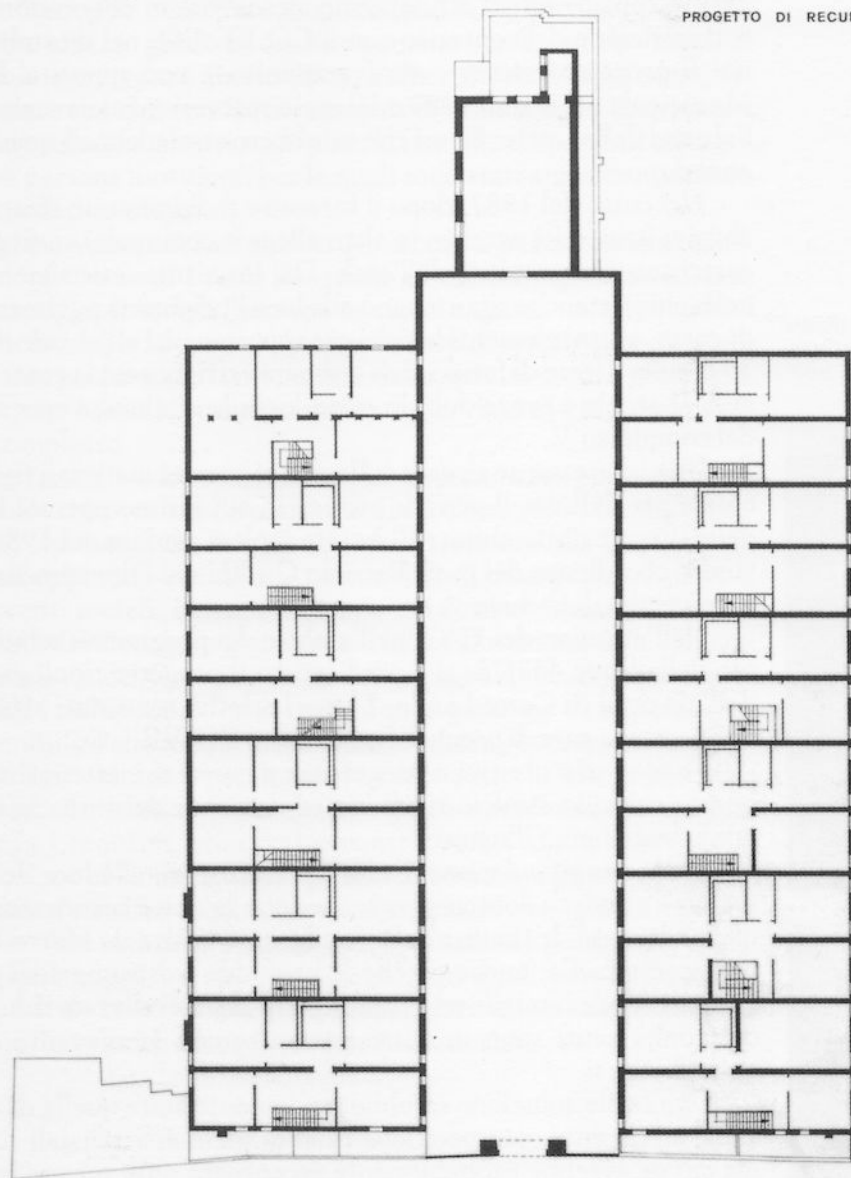
Nell'autunno del 1987, nell'ambito dei programmi relativi al quinto biennio della legge 457/78, si è predisposto il progetto tipologico per il recupero dell'ala nord di Corte Lando. I lavori relativi sono stati affidati nel dicembre 1988, previa gara di prequalificazione, al CO.VE.CO.

I criteri distributivi e progettuali a cui ci si è attenuti nella redazione di questo secondo stralcio risultano ovviamente del tutto analoghi a quelli già precedentemente illustrati.

Verso una rifondazione. Reinterpretare oggi, alla luce delle problematiche sociali e culturali contemporanee e dopo la netta cesura storica operata negli ultimi decenni, le finalità della fondazione voluta da Marco Lando, non è certo impresa facile, anche perché le profonde trasformazioni intervenute nella struttura delle famiglie ed in particolare la generalizzata riduzione del numero dei componenti sono in netto contrasto con la rilevante dimensione delle abitazioni.

Una facile soluzione sarebbe ovviamente stata quella di cedere in concessione ad un ente con specifiche finalità socio-assistenziali tutto il complesso, ma ciò ne avrebbe probabilmente accentuata oltre misura la separatezza dall'organismo urbano, sottolineandone i caratteri di eccezionalità ed estraneità al contesto. La decodificazione, operata dal Puppi, dei significati impliciti nel progetto della Corte, pone però in evidenza nell'opera dei Lando non la ricerca di una qualche forma di utopica estraneazione, bensì una precisa intenzionalità di dialettico confronto con le strutture organizzative della città contemporanea: una proposta di comunità dunque che, proprio con la sua carica di

PROGETTO DI RECUPERO DELLE 12 ABITAZIONI



PIANO PRIMO

0 3M 5M

polemica contrapposizione alle forme consuete del vivere e dell'abitare, si propone come possibile modello di riforma morale per tutta la società.

Si è quindi ritenuto essenziale mantenere all'interno della Corte una quota significativa di "famiglie" (sia pure ampliandone la "dimensione giuridica" ai collaterali fino al terzo grado ed anche a persone non legate da vincoli di parentela, qualora la convivenza sia finalizzata alla reciproca assistenza), favorendo in particolare i nuclei con forte presenza di minori ed in convivenza con anziani. Titolo preferenziale avranno pure le famiglie disponibili ad accogliere e ad assistere persone motulesi, per le quali sono stati appositamente attrezzati i piani-terra di due alloggi.

Quattro alloggi è invece previsto che vengano ceduti in concessione ad altrettante associazioni, tra i cui fini vi sia quello di offrire ospitalità ed assistenza a particolari soggetti sociali (persone anziane, ragazze-madri, bambini in cura presso il vicino ospedale, ecc.). L'inserimento di queste associazioni, oltre a consentire una positiva diversificazione delle attività socio-assistenziali presenti nella Corte, è finalizzato a garantire un servizio di custodia e vigilanza per tutto il complesso.

Per scegliere le famiglie e le associazioni che dovranno far parte della comunità di Ca' Lando, si è prevista l'istituzione di un *Comitato di Garanti* composto dal Sindaco, che funge da Presidente, dall'Assessore alla Casa, da un rappresentante dell'opposizione e da due personalità di chiara fama, l'una nel campo degli interventi sociali, l'altra nel campo dei beni architettonici e monumentali, nominate dal Consiglio Comunale. Nella valutazione delle domande pervenute il Comitato dei Garanti, ai fini dell'assegnazione, dovrà attentamente valutare che i richiedenti forniscano idonee garanzie di rispetto dell'immobile e disponibilità alla reciproca assistenza ed alla gestione dei beni comuni. Le assegnazioni verranno peraltro effettuate sotto la forma giuridica della concessione amministrativa biennale, che potrà essere revocata qualora l'assegnatario perda i requisiti prescritti o contravvenga alla norme regolamentari. L'attribuzione al Comitato dei Garanti di così ampi poteri discrezionali nelle assegnazioni e nelle revoche, trova, a nostro avviso, giustificazione nella necessità di avviare una prima fase di sperimentazione gestionale; sperimentazione che potrà suggerire nel corso degli anni modifiche delle stesse norme statutarie, tali da favorire una sempre maggiore integrazione dei residenti e l'attuazione di forme di autogoverno della comunità.