

RELAZIONE STORICA DI INQUADRAMENTO EX CASCINA MALAGNINI

COMUNE DI LONATO DEL GARDA – Via Campagna Sopra

PREMESSA

La presente Relazione Storica è finalizzata all'analisi di un NAF (Nucleo di Antica Formazione) identificato nelle NTA del PGT del Comune di Lonato del Garda quale isolato n° 39 appartenente al NAF n° 16 Campagna Trezza, così da verificare l'effettiva valenza storica del fabbricato.

Attualmente l'intero comparto con delimitazione "NAF" risulta essere di proprietà della società FERALPI Siderurgica S.p.A.

ANALISI CARTOGRAFICA E DOCUMENTALE

Si è prima di tutto provveduto a verificare se, sia all'interno del NAF che nelle immediate vicinanze, vi fosse un qualche tipo di ritrovamento di epoca romana o tardo medievale; nella Carta Archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia Sezione n° D6 II LONATO, Edizioni Franco Cosimo Panini, non viene segnalato alcun ritrovamento che possa far pensare ad insediamenti umani antichi.

Anche nei volumi delle "Dimore bresciane" di Fausto Lechi non vi sono segnalazioni riguardanti il complesso immobiliare in esame denominato ex Cascina Malagnini, fatto questo attestante la scarsa qualità storico-architettonica del manufatto, che attualmente si presenta in uno stato di pesante degrado, come si evince dalla documentazione fotografica riportata in allegato alla presente relazione.

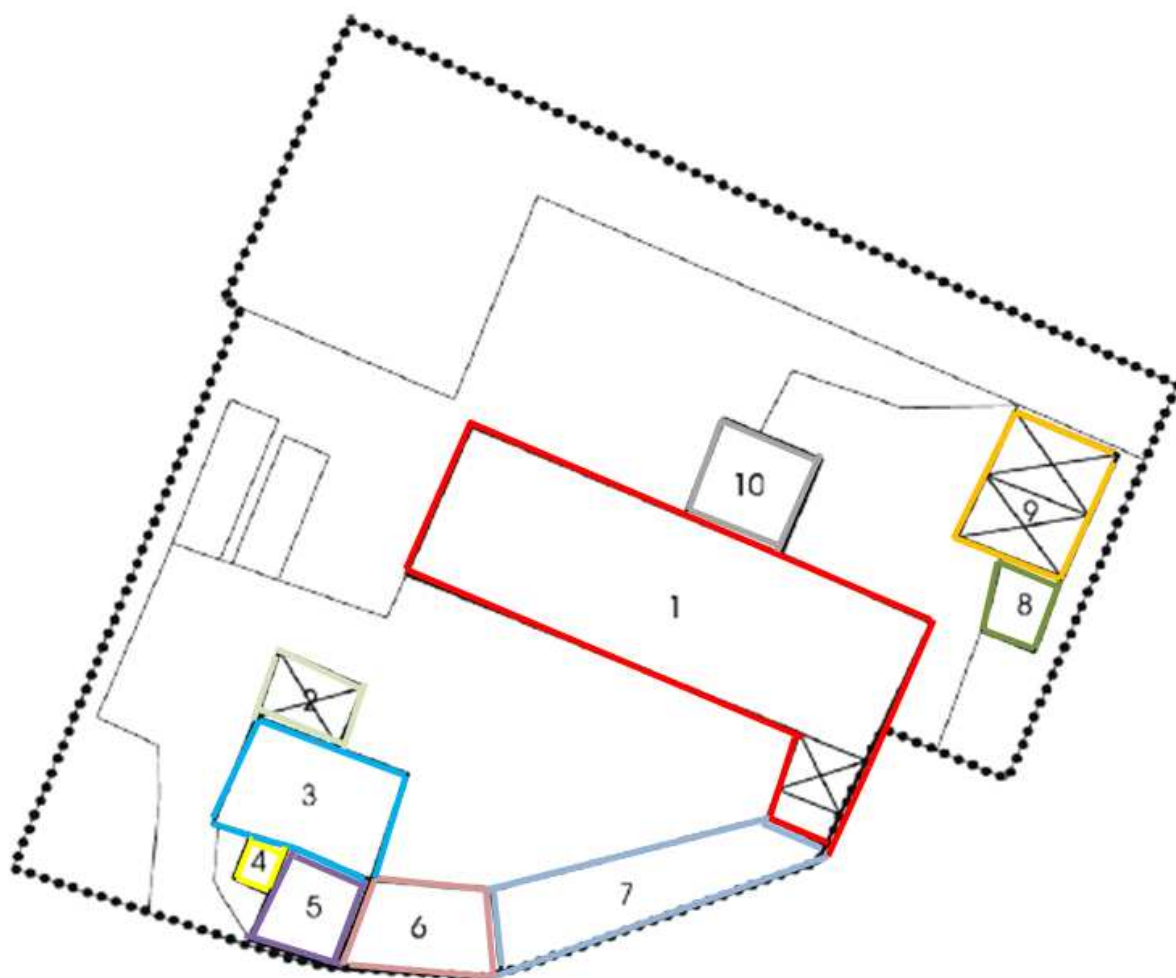
Nel Catasto napoleonico (1809-1826) il complesso non compare; appare invece nel Catasto del regno lombardo-veneto (1817-1856) alla tavola 16, con la scritta "Campagna di sopra"; la forma, pur riconoscibile, appare lievemente diversa, con una struttura a chiudere verso est la corte interna. Si può ragionevolmente supporre che il complesso rurale sia stato realizzato in funzione dello sviluppo agricolo conseguente il 1848.



Il complesso, costituito da edifici di carattere rurale, è stato certamente rimaneggiato nel corso del tempo con varie modifiche realizzate con tecniche costruttive di scadente qualità; ne abbiamo prova attraverso i rilievi aerofotogrammetrici (ortofoto) di Regione Lombardia reperibili on line: pur notevolmente sgranata, l'immagine scattata con volo aereo nel 1954 mostra una situazione assai diversa rispetto a quella riportata nella scheda riferita al NAF n° 16, isolato n° 39. Se ne riporta un estratto.



Come si può notare, l'immagine ricavata dal rilievo aerofotogrammetrico del 1954 riporta una situazione priva dei corpi di fabbrica 2, 3, 4, 8, 9 e 10, così come riportati nella scheda delle NTA.



Estratto della scheda del NAF n° 16, isolato n° 39.

Facendo riferimento al rilievo aerofotogrammetrico (ortofoto) di Regione Lombardia del 1975, si può notare come il complesso rurale dell'ex cascina Malagnini sia stato fatto oggetto di variazioni nel periodo compreso tra il 1954 ed il 1975.



Proprio nell'ortofoto del 1975 si possono riscontrare tutte le parti del fabbricato che nel 1954 non si notavano; segno che i corpi di fabbrica 2, 3, 4, 8, 9 e 10 sono stati realizzati a cavallo degli anni '60-'70 del secolo scorso, facendo sì che la struttura stessa del complesso rurale si sia del tutto snaturata rispetto al suo stato iniziale e abbia perso del tutto o quasi il concetto di "Nucleo di Antica Formazione", facendo di fatto perdere al complesso le classiche caratteristiche di storicità dell'intero immobile.

Il complesso, inoltre, risulta ad oggi ormai inglobato all'interno di una zona omogenea di vasta dimensione con destinazione industriale ed artigianale.

Di seguito un'immagine che evidenzia come attualmente il NAF sia completamente inglobato all'interno della zona industriale.



TESTIMONIANZE

In data 17/04/2026 la Signora Teresa Malagnini, che ha vissuto nella cascina dalla nascita fino a pochi anni fa, raccontava al sottoscritto tecnico incaricato che, nell'inverno del 1961 circa, il corpo di fabbrica indicato col numero 1 nel NAF sia stato oggetto di un furioso incendio, tale da portarne alla successiva ricostruzione nel 1964, poiché sia la copertura che i solai in legno erano stati distrutti.

I travetti in legno originari sono stati sostituiti da travi in cemento armato precompresso prodotti dalla Ditta C.A.P. IDEAL di Montichiari, recentemente chiusa in via definitiva.

In fase di ricostruzione è stato aggiunto il corpo di fabbrica indicato al numero 10 nel NAF, avente destinazione di stalla per vacche da latte; ne restano ancora indicati alcuni nomi alle rispettive poste.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica indicato al numero 3 del NAF, esso è stato realizzato nel 1972 dal padre della Signora Teresa Malagnini. Resta la scritta, incisa sull'intonaco, "1972 M E", ove M E sta per Malagnini Emilio.

Tutti i corpi di fabbrica sopra indicati rimandano, per quanto riguarda le parti ricostruite oppure di nuova costruzione, a tecniche costruttive compatibili con il periodo indicato.

ANALISI DEL CONTENUTO DELLE NTA PER QUANTO RIGUARDA I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Per quanto riguarda il contenuto delle NTA all'art. 24 (Disposizioni per i Nuclei di Antica Formazione – NAF) al paragrafo degli Obiettivi (art. 24.1) e a quello degli Elementi costruttivi dell'indagine sui NAF (art. 24.2), non si riscontrano oggettivi parametri e/o caratteristiche che convergano sul valore storico del complesso immobiliare oggetto della presente relazione.

In particolare si legge nelle NTA: “Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.”

In realtà sappiamo – attraverso i documenti sopra riportati - che non vi sono in zona rilevante antropiche anteriori al 1850 e che l'impianto planimetrico del catasto del regno lombardo-veneto ha subito nel tempo interventi tali da stravolgerne il significato originario, che era di supporto alla produzione agricola ed all'allevamento, senza alcun valore architettonico.

Leggiamo ancora nelle NTA: “L'operatività nei NAF ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.”

Al momento attuale l'ex cascina Malagnini non è altro che un paradigma della modernità: non vi è più alcuna struttura sociale, né una dimensione demografica, né un centro possibile di una comunità, ma solo un complesso abbandonato ed isolato, destinato alla rovina.

Ed ancora: “Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.”

Se si dovesse applicare tale definizione al complesso in esame si dovrebbe necessariamente eliminare un contesto industriale che ha una dimensione significativa ed un valore di traino economico per la comunità.

Si potrebbe continuare ancora a lungo nella disamina delle NTA, ma, riassumendo, non sembra essere convincente inserire il complesso dell'ex cascina Malagnini nei nuclei di antica formazione, poiché:

non vi sono elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili;

le parti originarie sono state fatte oggetto nel tempo di sostituzioni ed alterazioni;

risulta impossibile, nell'attuale situazione complessiva, porre attenzione all'inserimento ambientale a contatto con una vasta area a destinazione industriale;

quanto sopra appare confermato dall'assenza di indicazioni che definiscano la valenza storico-ambientale del fabbricato, l'aspetto tipologico della struttura, la sua destinazione funzionale, il suo stato di conservazione, l'uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate, i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica, gli elementi di rilevato carattere e rilievo storico, materico, architettonico per i quali è prescritta la conservazione.

ANALISI DEI CORPI DI FABBRICA

Il complesso rurale dell'ex cascina Malagnini è costituito da 10 corpi di fabbrica; tali edifici sono privi di elementi costruttivi di alcun pregio che li possano valorizzare e ricondurre ad edifici di valore storico; gli stessi edifici si presentano inoltre in uno stato di degrado avanzatissimo, che rende praticamente impossibile il loro recupero.

Le evidenze più rilevanti sono rappresentate da:

- Ampie porzioni di fabbricati totalmente crollate;
- Diffusi crolli locali interni alle strutture;
- Cedimenti delle coperture, dei solai, delle murature, con spinte anomale sulle strutture ancora in essere;
- Marcescenze ovunque a caratterizzare lo stato di degrado sia delle strutture lignee che delle murature;
- Fuori piombo diffusi delle strutture verticali anche in stato di crollo imminente;
- Corrosione avanzatissima degli elementi in carpenteria metallica;
- Attacchi biologici (funghi e batteri) su tutte le strutture lignee ancora non totalmente compromesse e crollate, comunque diffusamente caratterizzate da imbarcamenti e fessurazioni;
- Perdita generalizzata delle connessioni strutturali.

Entrando poi nello specifico di ogni corpo di fabbrica possiamo rilevare quanto segue.

CORPO 1

È il corpo di fabbrica originario e principale ed è costituito da due piani fuori terra, più solaio, adibito a suo tempo prevalentemente a destinazione residenziale e da una porzione destinata a deposito/fienile/rimessaggio con alcune espansioni avvenute nel tempo per ricavarne stanze abitate.

Le strutture risultano costituite da:

- Muratura in laterizio/pietra/calcestruzzo;
- Solai di piano in latero-cemento, certamente non coesi, con elementi prefabbricati e precompressi;
- Solai di piano in legno;
- Copertura in legno;
- Copertura in latero/cemento.

Sono evidenti crolli importanti di parti della copertura, delle murature portanti e dei solai con macerie che insistono pericolosamente sulle componenti strutturali non ancora crollate.

Risultano in essere diffusamente quadri fessurativi di rilievo, sulle murature portanti non ancora crollate.

Si evidenzia che l'immobile è stato oggetto nel corso degli anni di notevoli rimaneggiamenti, sia sui paramenti murari che nelle partizioni interne; anche i solai sono stati sostituiti con tecniche costruttive databili agli anni '60-'70 del secolo scorso; indagini anche solamente visive mostrano apertura/chiusura di finestrate.

CORPO 2 (superfetazione successiva al 1954)

Trattasi di una tettoia con copertura in fibrocemento (ETERNIT) realizzata presumibilmente verso la metà degli anni '70, assolutamente posticcia, realizzata con materiali di recupero ed in evidente stato di incipiente crollo.

CORPO 3 (superfetazione del 1972)

Trattasi di corpo di fabbrica (piccolo capannone), adibito a suo tempo a deposito/rimessaggio, che risulta realizzato con tecniche costruttive di poco pregio e con utilizzo di materiali propri del periodo di costruzione.

Le strutture portanti risultano costituite da:

- Murature portanti realizzate con elementi di laterizio o in cls (blocchi "prismi");
- Copertura in tavole in laterizio e travi in cls prefabbricate e precomprese.

In un angolo, in basso a destra dell'ingresso, è stato inciso nell'intonaco "1972 M E", ove M E sta per Malagnini Emilio, il costruttore del corpo di fabbrica.

CORPO 4 (superfetazione successiva al 1954)

Trattasi di una ridotta superfetazione, ascrivibile agli anni '60-'70, ormai totalmente crollata e non più ripristinata.

CORPO 5

Trattasi di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra costeggiante nella sua interezza Via Campagna Sopra, adibito a suo tempo forse ad abitazione e a deposito/rimessaggio.

Anche questo in questo caso, il fabbricato non risulta assolutamente realizzato con tecniche costruttive di pregio e/o di valore. Risulta realizzato in un'epoca prossima agli anni '70/'80, probabilmente in sostituzione di una struttura pregressa.

Le strutture portanti, ampiamente rimaneggiate, risultano costituite da:

- Murature portanti in laterizio e/o in blocchi cavi di calcestruzzo ("prismi");
- Solaio di piano in legno;
- Copertura in legno.

Tutta la copertura è in situazione di incipiente crollo ed a suo tempo puntellata. Marcescenze diffuse hanno generato crolli locali oltre alla completa "rovina" dell'impalcato.

CORPI 6 e 7

Trattasi di due corpi di fabbrica disposti su un unico piano fuori terra costeggianti nella loro interezza Via Campagna Sopra.

I relativi locali erano stati adibiti a loro tempo a deposito e/o rimessaggio.

Questi corpi risultano essere stati oggetto nel corso degli anni di rimaneggiamenti diffusi, sostituzione di parti strutturali e contaminazione varia con materiali di ogni genere utilizzati in economia.

Le strutture portanti risultano costituite da:

Murature portanti in laterizio mista a pietra;

Pilastrini in mattoni pieni, parzialmente crollati;

Copertura con travetti in legno, anch'essa crollata.

Il muro costeggiante la pubblica via è l'unica struttura ancora non ceduta, pur presentando crepe strutturali.

CORPI 8 e 9 (superfetazione successiva al 1954)

Trattasi di corpi di fabbrica di più recente realizzazione ad un piano fuori terra, adibiti a loro tempo a deposito/rimessaggio.

Le strutture portanti risultano costituite da:

- Murature portanti in blocchi cavi di calcestruzzo (prismi) e laterizio
- Copertura in profili in carpenteria metallica e sovrastruttura in lastre di cemento.

L'intero corpo risulta difficilmente accessibile: la copertura è crollata completamente; solo alcune travi in carpenteria metallica, in avanzato stato di degrado, rimangono in semplice appoggio sulle murature, parzialmente crollate.

La parte ancora in piedi del corpo è a forte rischio di incipiente crollo: le caratteristiche fisico meccaniche minimali degli elementi strutturali non sono assolutamente garantite.

L'effetto delle radici e della folta vegetazione ormai florida tra le macerie aumenta progressivamente i dissesti tuttora in atto.

CORPO 10 (superfetazione del 1964)

Trattasi di corpo di fabbrica a due piani fuori terra, fatto oggetto di vari rimaneggiamenti adibito a suo tempo a stalla per vacche da latte.

Le strutture portanti risultano costituite da:

- Murature portanti in laterizio;
- Solaio di piano di più recente costruzione in latero cemento con travetti in c.a. prefabbricati;
- Copertura in legno.

L'intera copertura risulta totalmente inefficace: la stragrande maggioranza delle tegole risulta fuori sede o "mitragliata" dalla grandine nell'agosto 2023.

Lo stato conservativo e l'aspetto strutturale risultano non del tutto consoni alla struttura stessa e poco rassicuranti.

Tutto il corpo risulta esposto agli agenti meteorici.

CONCLUSIONI

A fronte di tutto quanto esposto si sottolinea come il complesso edilizio sia ormai del tutto fuori contesto, senza elementi costruttivi che lo possano minimamente valorizzare e ricondurre ad un fabbricato di valore storico, con un'ambientazione del tutto e pesantemente variata nel corso degli anni, tale da farlo ricondurre ad una situazione del tutto inadeguata allo stato originario del fabbricato, che rientra comunque in un utilizzo utilitaristico a fini agricoli, senza alcun valore storico o documentario.

Le varie modifiche ed ampliamenti intervenuti nel corso degli anni hanno snaturato la struttura stessa, facendole perdere le classiche caratteristiche di nucleo storico; forti criticità strutturali lo rendono ormai inagibile e pericoloso per la pubblica e privata incolumità.

Il tecnico incaricato

IGOR VALZELLI
architetto
Via A. Langer, 4 - 25121 BRESCIA
C.F. VZZ GGR 60A17 B157J
N° iscrizione 1055

Brescia, 18 aprile 2026