COM'era è

Casa Botta | Casa Maghetti

COM'era è

Casa Botta | Casa Maghetti

Consorzio Cooperativo Ca'Granda
Piazza Santo Stefano, 10
20122 Milano

tel. +39 02 36569055
fax +39 02 36569069

www.luino-viamanzoni.it
www.coopcagranda.it
info@coopcagranda.it

Intervento di recupero e ristrutturazione | **Intervention & Restoration**

Committente | *Commissioner*
Consorzio Cooperativo Ca'Granda

Progettazione e direzione dei lavori | *Architect & Planning*
Maurizio Sartorio

Responsabile dei lavori | *Construction Supervisor*
Andrea Cariani

Coordinatore della sicurezza in fase progettuale ed esecutiva | *Planning & Operations Safety Supervisor*
Giusva Parietti

Restauro e risanamento conservativo | *Regeneration, Restoration & Preservation*
Impresa Edile Branà | Branà Construction Company

Pubblicazione | **Publication**

Ideazione e testi | *Ideation and text*
Laura Lazzaroni

Progetto grafico e impaginazione | *Graphics & layout*
AMBM Andrea Bianchi

Coordinamento | *Supervision*
Davide Ostoni

Traduzioni | *Translation*
Mairead Venables

Fotografie | *Photographs*
Francesco Marmino
Paolo Santambrogio

Stampa | *Printed by*
Graphic S.r.l. Milano
giugno 2013 | June 2013

I disegni e alcune immagini del capitolo Com'era *sono tratti dai volumi di Federico Crimi* Luino, Via Manzoni, 36. Casa Botta *(2008) e* Luino, Via Manzoni, 40. Casa Maghetti *(2008).*
Si ringrazia il Comune di Luino per aver fornito alcune delle immagini che illustrano il capitolo sulla città.

The drawings and some of the images in the chapter As It Was *have been sourced from the volumes by Federico Crimi:* Luino, Via Manzoni, 36. Casa Botta *(2008) and* Luino, Via Manzoni, 40. Casa Maghetti *(2008).*
We thank the Town Council of Luino for providing some of the images which illustrate the chapter about the city.

Casa Botta | Casa Maghetti

Prefazione | **Preface** 08
Introduzione | **Introduction** 10
Casa Botta | **Casa Maghetti** Com'era | As It Was 14
Casa Botta | **Casa Maghetti** Com'è | As It Is 30
Luino 62

Il complesso edilizio di Casa Botta | Casa Maghetti - ubicate a Luino in via Manzoni 36 e 40 - è il risultato di diversi interventi succedutisi in quasi quattrocento anni di storia.

Il primo capitolo di questo libro, *Com'era*, è un sunto in termini urbanistici e architettonici - brevissimo per questioni di spazio - del minuzioso e capillare lavoro di ricostruzione storica di Federico Crimi, restituito nei due volumi con relativi allegati (non ultimo, il rilievo fotografico corredato da precise didascalie) dedicati alle due case, redatti nel 2008, cui si rimanda per gli approfondimenti del caso.

Il secondo capitolo, *Com'è*, intende evidenziare alcune peculiarità dell'edificio com'è oggi, a seguito dell'intervento del Consorzio Cooperativo Ca'Granda, che ha riportato alla luce l'antica dimora dopo anni di abbandono: la particolarità delle superfici, le caratteristiche dei materiali e il rapporto tra interno ed esterno.

L'ultimo capitolo, *Luino*, è un piccolo ma sentito omaggio alla città che ospita il complesso.

The Casa Botta | Casa Maghetti complex in Luino - Via Manzoni 36 & 40 - is a result of numerous interventions carried out over a period of 400 years.

The first chapter of this book, *As It Was*, is a brief summary in planning and architectural terms describing the intricate and meticulous historical reconstruction complied by Federico Crimi. The account is contained in two volumes including attachments as well as a captioned photo gallery dedicated to the two houses, edited in 2008; the volumes can be used for reference.

The second chapter, *As It Is*, underlines distinctive features of the building as it is today following the intervention of the Consorzio Cooperativo Ca'Granda. The intervention uncovered the old residence following years of neglect shedding light on the extraordinary surfaces, features of the material and the connection between the inner and outer parts of the building.

The final chapter, *Luino*, is a small but heartfelt tribute to the city which hosts the complex.

Prefazione

Il cuore pulsante e vivace della Luino antica - nei pressi dell'ex Quartiere Giallo, la Contrada dei Mercanti e la via "dell'officio" oggi detta via Manzoni - ha ospitato in questi ultimi anni kermesse d'arte e visite ufficiali provenienti anche da terre lontane. Il fascino straordinario di questa parte nobile della Città ha saputo donare profonde emozioni grazie ai suoi splendidi palazzi dalle incantevoli corti. Questo meraviglioso scenario culturale permette di riscoprire lo sfondo impagabile che le storiche dimore, parti nobili della Città, offrono da secoli al centrale borgo di Luino.

Il nostro nucleo storico rappresenta, infatti, un piccolo prezioso museo a cielo aperto che si scopre dal lago percorrendo la via Manzoni, con la sua teoria di severi arconi gotici che immette alle corti dei Tre Re e con le abitazioni che portano, senza soluzione di continuità, al nucleo religioso: la chiesa dei Santi Pietro e Paolo dalle antiche origini cinquecentesche superate di slancio dalle maestose linee degli interventi dei secoli successivi. A montagna, le case addossate l'una all'altra trovano la propria ragion d'essere in quel nodo d'arte e di scambi sociali che fu l'odierna piazza San Francesco: lì fu la casa degli Scappi da cui discese il grande Bernardino Luini.

Il complesso edilizio di Casa Botta | Casa Maghetti resta, quindi, un'importante testimonianza architettonica che impreziosisce lo scrigno di gemme incastonate nella Luino antica.

Andrea Pellicini
Sindaco di Luino

Preface

The lively beating heart of antique Luino - close to the old Giallo area, the Contrada dei Mercanti (the merchants district) and the "Via dell'officio" (local administration quarter), modern day Via Manzoni - has been host in recent years to art events and visits of officials from far away places.

The extraordinary charm of this noble part of the city is a unique pleasure thanks to its magnificent buildings and delightful courtyards. The backdrop to the awe-inspiring cultural scene is formed by the old dwellings and the charm they impart to the noble, ancient center of Luino.

Our historical center is in fact a small precious open air museum running from the lake side, along Via Manzoni featuring severe Gothic archways leading to the Corti dei Tre Re (Three King Courtyards) and the dwellings which follow on towards the religious heart of the town: the San Pietro and Paolo Church dating back to the 500s, a magnificent testament to the skilled architectural interventions carried out in the following centuries. The closely built houses on the mountains are a result of the hub of social and artistic exchanges in today's Piazza San Francesco; the Scappi residence was in this area, and the great Bernardino Luini was a descendant of this family.

The Casa Botta | Casa Maghetti complex is a significative architectural testimony to further embellish the precious treasure chest which is the old Luino.

Andrea Pellicini
Mayor Of Luino

Il Consorzio Cooperativo Ca'Granda è un consorzio di cooperative di abitanti, che operano da oltre cento anni nel settore abitativo e legano insieme esperienze significative dal punto di vista economico, sociale e culturale a favore dei propri soci, del territorio e del Paese.
Il nostro Consorzio aderisce alla Lega delle Cooperative e Mutue, l'organizzazione fondata nel 1886 che comprende società cooperative operanti in molteplici settori. Da allora, le cooperative aderenti facenti capo al settore abitativo - che raccolgono circa 400.000 soci - hanno realizzato 300.000 alloggi, distribuiti su tutto il territorio nazionale.
La nostra missione specifica è di costruire abitazioni all'interno di progetti di riqualificazione urbana di dimensioni anche rilevanti, che ci vedrebbero, se soli, come meri spettatori e non come attori protagonisti. Ma è la formula delle cooperative che qui mi preme mettere in luce, ovvero l'attivo ruolo sociale ed economico svolto a favore dei cooperatori, della comunità di oggi e delle generazioni di domani. Perché il modello della cooperazione di abitanti coniuga mercato e welfare, offrendo prodotti abitativi mai disgiunti da servizi pensati e realizzati per gli utenti.

Il nostro Consorzio opera storicamente nelle aree nord di Milano, collaborando in maniera dinamica allo sviluppo del progetto urbanistico e svolgendo, al contempo, la funzione di calmiere del mercato edilizio.
Cardine del nostro impegno è la costante ricerca di dialogo e lo scambio continuo d'informazioni rispetto a bisogni e aspettative reciproci con le diverse fasce di utenti, da un lato, e con le Istituzioni dall'altro, al fine di "fare rete" e realizzare progetti massimamente condivisi.

Recentemente, ci siamo addentrati in nuovi territori, fisicamente e metaforicamente, dedicando le nostre risorse umane ed economiche anche a contesti differenti, con l'avvio di interventi peculiari e di prestigio.
Come quello intrapreso a Luino, il cui prodotto finale concede l'emozione di abitare all'interno di un contesto seicentesco nel cuore antico della cittadina lacustre senza rinunciare alle comodità del vivere contemporaneo.
Con questa operazione, il Consorzio ha deciso di sperimentare una proposta di abitare alternativa, misurandosi con l'interessante e delicatissimo tema del recupero di un bene storico. Abbiamo affrontato infatti un intervento di restauro conservativo e, solo in parte, di ristrutturazione, con la volontà di riportare alla luce e mantenere le caratteristiche storico-architettoniche e artistiche preesistenti. Quindi non solo gli affreschi, gli elementi in pietra del seicento, i portoni di legno, ma anche la scansione generale e il numero delle unità residenziali e commerciali originarie, rispondendo contemporaneamente alla domanda di abitazioni di pregio a due passi dal lago adeguate alle normative vigenti.
Con il risultato di aver ricavato, ad esempio, appartamenti con loggiato a uso esclusivo, vista sul parco e su antichi monumenti, dotati però di comodità ormai irrinunciabili, come l'accesso al piano tramite ascensore e l'uso di serramenti capaci di garantire un perfetto isolamento.
Così come di aver preservato un prestigioso spazio con accesso dal portico della corte interna - da adibire a uso commerciale o ufficio - caratterizzato da ampi locali con grandi camini in pietra, soffitto in legno decorato "a cassonetto" e pavimento originale in cementine esagonali; o di aver recuperato una sorta di "palazzotto all'italiana" con giardino privato e soggiorno con camino, terrazzo alla veneziana a terra e begli affreschi a soffitto, eventualmente abbinabile - grazie a una scala interna in stile liberty magistralmente recuperata - all'appartamento al piano superiore, dotato di balcone affacciante sul parco privato.

Con il suo intervento, il Consorzio Cooperativo Ca'Granda ha realizzato a Luino una struttura dotata di ogni comodità, adatta alla vita odierna ma immersa nella storia, in equilibrio tra memoria e contemporaneità come la città che la ospita, contraddistinta da sempre da una doppia anima: la prima, profondamente legata al territorio e alle sue tradizioni, e l'altra, dedicata all'accoglienza del turista o, meglio, del viaggiatore.

Giovanni Poletti
Presidente
Consorzio Cooperativo Ca'Granda

The Consorzio Cooperativo Ca'Granda is a consortium of residents' associations with over 100 years of activity.
The aim of the consortium is to connect significant experiences in the residential, economical, social and cultural sectors for the benefit of its members, of the territory and of the country.
Our consortium is a member of the Lega delle Cooperative e Mutue which was founded in 1886 and includes cooperative associations from numerous sectors. Since the beginning, the associations for the residential sector, which count over 400,000 members, have built 300,000 lodgings throughout the country.
Our specific mission is to build housing within urban requalification projects, including major schemes, which, if we were working individually, would relegate us to a spectator or support status.
I wish to emphasize the importance of the formula of cooperative associations, because it leads to an active social and economical role on behalf of its members, of the community of today and of the generations of tomorrow. The residents' association model combines the market with welfare offering residential solutions which are strongly linked to the services needed by the final users.

Historically our consortium operates in the areas north of Milan and actively contributes to urban project development while maintaining a function of price-control in the construction market.
At the heart of our commitment is an ongoing open dialogue and exchange of information regarding the reciprocal needs and expectations of the different groups of users on one hand while meeting the needs of authorities on the other. The objective is to network and bring about projects which fulfill common needs.

We recently ventured into new territories in both a physical and metaphorical sense focusing our human and financial resources on diverse contexts through unique and prestigious activities.
Such as the project carried out in Luino, where the final product bestows the thrill of living in an environment from the 600s located in the old heart of the bustling city, without foregoing the comforts of modern day living.
With this project, the Consortium decided to experiment an alternative housing proposal and took on the stimulating and delicate challenge of renovating a historical building.
We undertook the preservative restoration and, only in part, restructuring project with the aim of restoring and maintaining the original architectural and artistic characteristics of the building.
Not only the frescoes, stone features dating back to the 600s and wooden doors were restored to their original beauty, the plan and original number of lodging and commercial units were also maintained so as to meet the need for luxury accommodation close to the lake and in line with current regulations.
The final result provides, for example, apartments with private arcades, a view of the park and of antique monuments while being equipped with indispensable modern comforts such as a lift leading directly to the various floors and fittings to guarantee perfect isolation.
It furthermore offers a luxury area, accessed from the gateway of the internal courtyard, which is a commercial area featuring spacious rooms with great stone fireplaces, paneled wooden ceilings and the original floor in hexagonal cementine tiles.
The project also restored a typical "Italian style palace" to its original splendor with a private garden, a living room with a fireplace, a "seminato" floor and beautiful ceiling paintings. Thanks to a skillfully restored art nouveau staircase, all these units can be connected to the apartment on the upper floor which is graced by a balcony overlooking the private park.

The intervention of the Consorzio Cooperativo Ca'Granda created a complex with every comfort in Luino, perfectly suited to modern day living but at the same time soaked in history; it is balanced between memory and modernity exactly like its host city which has always been characterized by a double soul, the first of which is deeply linked to its territory while the second is dedicated to welcoming tourists or, better still, the traveller.

Giovanni Poletti
Chairman
Consorzio Cooperativo Ca'Granda

COM' *era*

Casa Botta | Casa Maghetti

"Belle case ancora testimoniano del fasto che ebbe il borgo nel sei e settecento [...] in via Ferraris (oggi via Manzoni, ndr*), con leggeri poggioli a conchiglia e finezza fantasiosa di ferri da balcone e saldi portali di sasso."*
*Non v'è dubbio alcuno che, nel dedicare queste parole alla via più importante di Luino, ovvero l'antica "contrada dell'officio", Renzo Boccardi avesse ben presente la facciata del complesso Casa Botta | Casa Maghetti (*Il Lago Maggiore*, 1931).*

L'edificio come lo conosciamo ora è il risultato di diversi interventi succedutisi in quasi quattrocento anni di storia.
Casa Botta fu costruita dall'omonima famiglia probabilmente intorno al 1630, all'interno del fenomeno di rimodellamento urbano che prese avvio

famiglia Botta

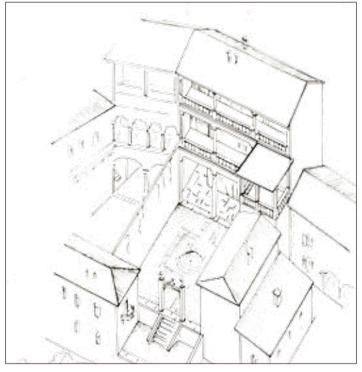
*"Beautiful houses are a testimony to the splendor of the hamlet in the 600s and 700s in Via Ferraris (the modern day Via Manzoni, editor's note) characterized by delicate shell shaped balconies, refined imaginative iron work and solid stone gates." When Renzo Boccardi used this phrase to describe the most important street in Luino, which at one time was the old "contrada dell'officio" (town council area), he was clearly familiar with the façade of the Casa Botta | Casa Maghetti complex (*Il Lago Maggiore*, 1931).*

The building as we now know it, is the result of various interventions over a period of 400 years of history. Casa Botta was built by the family of the same name around 1630 as part of the urban renovation started with the construction of the

dalla costruzione della nuova chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo in quello che è ora il centro della città.

Residenza urbana, constava di un corpo di fabbrica a tre piani affacciato su strada con androne caratterizzato da volte a botte, portico a due luci prospiciente la corte aperta sul giardino e loggiato al piano superiore con raddoppio del ritmo, ovvero a quattro luci. La casa fu successivamente sottoposta a un primo ciclo decorativo nel tardo ottocento, che abbellì in particolare le volte dell'androne, e a un secondo nella prima metà del novecento, che regalò alla facciata a sud una insolita alternanza di liste bianco e blu oltremare.

Casa Maghetti fu invece costruita tra il 1719 e il



parish church San Pietro e Paolo located in the modern day town center.

The residence consists of a 3 floor main building facing onto the street. The entrance features barrel vaults, a double porchway overlooking the open courtyard leading onto the garden, and a four-sided arcade on the upper floor. The house underwent a first restoration at the end of the 1800s to enhance, in particular, the vaults of the entrance. Further renovation was carried out during the first half of the 1900s resulting in an unusual pattern using white and sea blue bolsters for the south facade.

Casa Maghetti was built between 1719 and 1734 which, according to historical references, was the first phase of joint-ownership of the two buildings.

1734, durante quello che le fonti storiche indicano come il primo periodo di comproprietà dei due edifici, nel lotto di risulta tra Casa Botta a ovest e un'altra proprietà situata più a est (Casa Luini, ora Ferretti), in concomitanza con un momento di profonda trasformazione urbana dei dintorni, durante il quale andò a formarsi la cortina edilizia continua che è oggi via Manzoni.

Se è vero che, nelle contrade prealpine, "le strade esistevano prima delle case" e quindi erano spesso la costruzione o ricostruzione di abitazioni private a doversi adeguare a percorsi disegnati dalla necessità pubblica di collegare tra loro edifici di carattere civile e religioso, l'edificazione di Casa Maghetti ebbe senza dubbio parte attiva nel processo di reciproco adattamento tra pubblico e privato in

The site was composed of Casa Botta to the west and another property located to the east (Casa Luini, nowadays Casa Ferretti) at a time of considerable urban transformation in the area resulting in the sequence of buildings which is the modern day Via Manzoni.

There is a saying that goes "streets existed before houses" in the pre-Alpine city quarters. If the saying is true, building and renovation of private houses were consequently forced to adapt to the street lay-out which aimed at connecting civil buildings with places of worship, but the construction of Casa Maghetti undoubtedly played an active part in the system of reciprocal adjustment between public and private buildings at the time: the architectural evolution of the existing Casa Botta not only

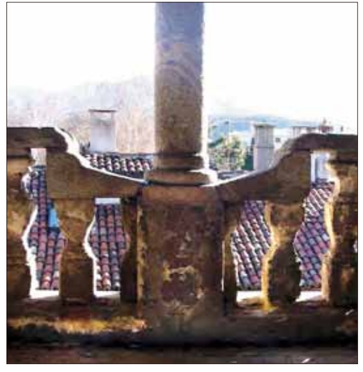
corso in quegli anni, influenzando sia le vicende architettoniche della già esistente Casa Botta, che subì tra l'altro in quest'occasione un riallineamento della facciata, sia i concomitanti mutamenti della strada e del quartiere.

Come anche Casa Botta un secolo prima, Casa Maghetti fu costruita secondo la tipologia d'ispirazione rinascimentale con fronte "pubblica" su strada e corpo di fabbrica con loggiato su cortile aperto sul retro, allora direttamente collegato a un giardino privato trattato "all'italiana" e digradante verso il torrente Luina in direzione di quello che è oggi il Parco pubblico Ferrini. In particolare, l'andamento di via Manzoni permetteva una felice esposizione a nord della parte pubblica e a sud della porzione privata della costruzione.

famiglia Maghetti

underwent a realignment of the facing in this particular occasion but also the circumstantial changes in the street plan and in the district.

Just like Casa Botta a century beforehand, Casa Maghetti was built according to the renaissance like inspiration with a "public" facade on the street, inner buildings connected by a series of galleries and a rear open courtyard leading to a private "Italian style" garden sloping towards the Luina stream in the direction of the modern day Ferrini public park. Furthermore, the curve of Via Manzoni meant the public part of the building faced north while the private part faced south.
Certain features of the building, are a result of highly skilled workmanship guided by equally competent experts: a perfect example are the



Alcuni dettagli costruttivi rivelano la presenza in cantiere di maestranze esperte, probabilmente guidate da una mano altrettanto competente: ad esempio, l'espediente adottato nel loggiato dell'ultimo piano, ovvero l'abbassamento della balaustra in corrispondenza delle colonne, che altrimenti avrebbero perso di slancio rispetto a quelle del loggiato al piano inferiore e del portico.
Ma soprattutto l'impianto fisico e prospettico della scala a chiocciola, tra pilastri, volte, controvolte e decori di finto marmo, che compensava la limitatezza di spazio in cui operare.

È di circa un secolo più tarda la costruzione, a opera dei Belloni, di un corpo di fabbrica a sud - contraddistinto da una bella scala a doppia rampa verso il giardino e da uno scalone di smistamento

downward sloping handrails at the columns on the gallery of the top floor, a detail to maintain harmony with the handrails on the lower floor gallery and the porchway.

Particularly outstanding is the perspective of the spiral staircase surrounded by pillars, vaults and counter vaults decorated with imitation marble to compensate for the restricted spaces for development.

Almost a century later the Belloni family added a group of buildings in the south area featuring a double flight of stairs leading to the garden and an inside staircase with a delicate spiral railing to enhance the private area of the owners; in the meantime, the garden was transformed to the

interno con ringhiera dalle delicate volute - che privilegiava la sfera privata e intima della famiglia, che tra l'altro convertì il giardino "all'inglese".

Interventi di vario genere si susseguirono ancora negli anni, fino alla ristrutturazione novecentesca, a opera della famiglia Ferrini, di cui rimangono le decorazioni liberty di pregevole fattura di alcune stanze e i cornicioni di cemento in rilievo che caratterizzano le finestre su via Manzoni.

Nello stesso periodo fu infine costruito un nuovo corpo di fabbrica a est verso il giardino che comportò l'innalzamento di un piano del preesistente belvedere che ancor oggi costituisce una delle peculiarità del complesso.

"English style".
Various other types of interventions followed during the years leading to the final 1900 style renovation by the Ferrini family: excellent art nouveau decorations still survive in some of the rooms and on the relief cement window ledges facing onto Via Manzoni.

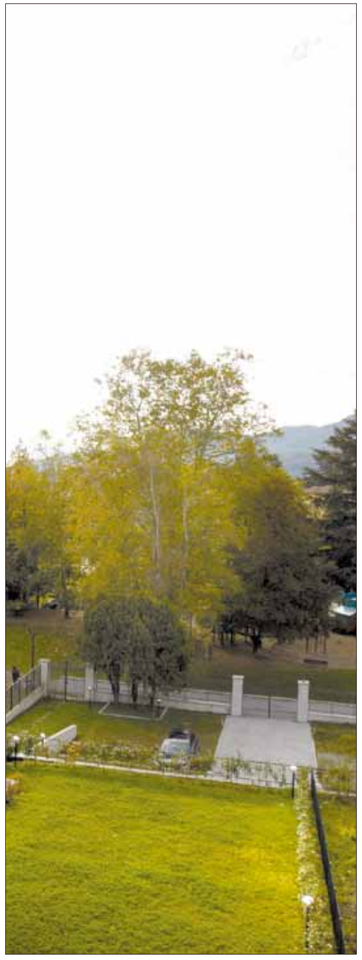
A new group of buildings was constructed around the same time on the east side looking towards the garden bringing about the elevation of an existing floor of the viewing gallery which today remains one of the distinguishing features of the building.

COM’è

Casa Botta | Casa Maghetti

Grazie all'intervento di recupero del Consorzio Cooperativo Ca'Granda, il complesso di Casa Botta | Casa Maghetti è oggi una vera e propria villa urbana, con begli scaloni, due corti interne su cui affacciano ariosi loggiati e un'estesa area verde rivolta a sud, digradante verso il Parco pubblico Ferrini. È composta di tre spazi commerciali e nove unità abitative, di cui un monolocale, tre bilocali, un trilocale e quattro quadrilocali, con un'autorimessa interrata dotata di accesso carraio e ampi scantinati anch'essi completamente rinnovati.

Tra gli obiettivi del recente intervento di ristrutturazione, sono senz'altro da annoverare il mantenimento delle originarie composizioni architettoniche attraverso l'uso delle partizioni



Thanks to the regeneration of the Consorzio Cooperativo Ca'Granda, the modern day Casa Botta | Casa Maghetti complex is a true urban villa with magnificent staircases, two internal courtyards overlooked by spacious galleries and a vast south facing green area sloping towards the Ferrini public park.
The complex is formed by 3 commercial areas, 9 residential units including a studio apartment, 3 two room apartments, 1 three room apartment, 4 four room apartments, an underground garage with a driveway entrance and spacious basements which have also undergone total renovation.

The recent renovation of the property focused on maintaining the original architectural structure

murarie e degli accessi preesistenti; il restauro dei manufatti meritevoli (portoni, parapetti, ringhiere e decori; in particolare, l'affresco dell'Annunciazione sullo scalone principale, la Madonnina votiva in nicchia su via Manzoni e la scala a doppia rampa verso l'area verde); l'eliminazione delle cosiddette "superfetazioni" - cioè quegli interventi superflui o dannosi che nel tempo snaturano gli edifici - che ha portato tra l'altro alla riscoperta delle arcate prospicienti la corte centrale del loggiato al primo piano di Casa Botta e della connessione pedonale tra le due corti.

La barriera architettonica più rilevante - cioè il collegamento verticale dell'intero corpo di fabbrica verso via Manzoni - è stata eliminata grazie

by keeping the existing walls and entrances, using traditional materials and renovating unique features such as doors, buttresses, railings and decorations.
Particular efforts were dedicated to the fresco painting of the Annunciation on the main staircase, the votive statue of Our Lady nestled over Via Manzoni and the double ramp of steps leading towards the garden area.

The renovation also aimed at the removal of so called "accretions", unsightly or damaging additions made over time which ruin the personality of any building. Forgotten archways facing onto the main courtyard and the pedestrian connection between the two courts were actually uncovered during the

all'installazione, sul retro del loggiato ad arcate su colonne di granito, di un ascensore in vetro e acciaio lasciato volutamente a vista.

Pur godendo della deroga alle vigenti normative in materia di risparmio energetico in quanto classificato di valore artistico e paesaggistico, l'edificio è stato ristrutturato con ogni possibile tecnica di contenimento energetico, in particolare per quanto riguarda coperture, contropareti e solai interpiano.

Particolare attenzione è stata posta al recupero delle superfici e dei materiali, grazie all'adozione di diverse tecniche di analisi preliminare, come la cosiddetta stratigrafia, o lettura stratigrafica, che consente di scoprire l'esistenza di eventuali

project.
The most notable architectural barrier, a vertical passage running from the main part of the building to Via Manzoni was cleared and replaced by an open steel and glass lift.

Although the building was classified as of artistic importance and therefore not subject to current legislation on energy saving, the renovation took all possible aspects of energy expenditure into account, especially in the areas of roofing and penthouses, counter walling and inter-slabs.

Particular effort was made to preserve original surfacing and materials through the use of preliminary analysis techniques such as the so called stratigraphy which locates noteworthy

manufatti degni di nota senza danneggiarli e di individuarne colori e tonalità originali.

In particolare, sono stati riportati alla luce tutti gli affreschi, dall'Annunciazione di cui si è detto ai decori situati sotto l'androne di Casa Botta; dai soffitti in stile liberty di alcune stanze di Casa Maghetti, caratterizzati da un tripudio di fiori, foglie, frutti e rami ritorti (da notare l'accorgimento adottato durante i lavori riguardante il ribassamento del soffitto in uno dei locali, per lasciare a vista l'affresco nella sua totalità senza rinunciare alla funzionalità nel disegno delle partizioni interne) al ciclo pittorico che contraddistingue il soffitto del locale affacciato sulla scala a doppia rampa, raffigurante un vero e proprio diario di viaggio dove si alternano case di montagna immerse in paesaggi

artifacts without causing damage and reveals original colours and tones.

Original frescoes were uncovered, from the previously mentioned Annunciation to the decorations beneath the entrance in Casa Botta and the art nouveau style ceiling decorations in some of the rooms in Casa Maghetti depicting a jubilation of flowers, leaves, fruit and twisted branches. In particular, the technique generally used during renovation work to lower the ceiling was actually adapted in one of the rooms in order to leave an entire fresco visible without compromising the functionality of the inside partitions.
Another treasure uncovered is a cycle of paintings on the ceiling of the room facing the double stair case depicting an actual travel journal which

innevati, castelli fortificati affacciati sul mare, palme, dromedari e altre amenità.

Nella stessa stanza, è stato recuperato un bel "seminato", uno tra i pavimenti più antichi utilizzati in architettura, realizzato con la semina manuale di granuli di pietra, marmo o altri materiali di granulometrie differenti, successivamente compenetrati in un impasto, con tempi di maturazione del manufatto che variano - proprio come in natura - a seconda del tipo di semina e della stagione. Il pavimento è contraddistinto da moschettature in due tonalità di marrone a contrasto rispetto all'impasto di colore neutro e da una decorazione centrale a forma di fiore a dodici petali di colori alternati, inscritto in una ghirlanda a foglie binate, anch'esse a colori alternati.

alternates mountain style houses covered in snow, fortified castles facing the sea, palm trees and dromedaries among others.

A further discovery in the same room was a "seminato" floor, one of the oldest types of flooring used in architecture and made by hand setting grains of stone, marble and other materials of varying size with a paste.
Drying time varied according to the size of the grain, exactly like the different ripening times of seeds and the seasons.
The distinguishing features of the floor are the two toned brown dapples to contrast with the neutral coloured paste and a central flower-shaped decoration with alternate coloured petals inscribed inside a wreath with alternately coloured leaves.

In altre zone della proprietà, sono stati scoperti e mantenuti pavimenti di minor valore artistico ma non per questo meno belli, come quelli a cementine, presenti in due formati: quadrato - posato a scacchiera in diagonale - ed esagonale, disposto in modo da creare figure geometriche più complesse (a pian terreno di Casa Maghetti, in uno degli spazi a destinazione commerciale). Composte da una base di cemento e sabbia e da uno strato superficiale di cemento e sabbia finissima con l'aggiunta di ossido di ferro, rosso, nero o naturale, le cementine sono caratteristiche dei primi anni del novecento.

Nei loggiati di casa Maghetti, è stata recuperata una bella pavimentazione di cotto lombardo, meno noto di quello toscano ma ugualmente pregiato, prodotto amalgamando a mano tipi diversi di

Other areas of original flooring with less artistic value but nonetheless beautiful were uncovered in the property and preserved such as two types of cementine tiles; some are square shaped and set to form a diagonal pattern, others form more complex hexagonal patterns seen in one of the commercial areas on the ground floor in Casa Maghetti. The tiling technique is made from a base of cement and sand with a top layer mixing cement and fine sand to red, black or neutral coloured iron oxide. The cementine tiling technique is characteristic of the start of the 900s.

A magnificent Lombardy cotta tile floor was restored to its original beauty in the gallery in Casa Maghetti. Lombardy cotta tiles are not as well known as the Tuscan variety but are equally

argilla al fine di ottenere le striature cromatiche di tonalità dal rosso al bruno al rosato che così tanto lo caratterizzano.

Infine, grande attenzione è stata riservata ai soffitti a cassettoni, ai solai di legno d'abete e alle belle travi in legno scuro - caratterizzate da particolari incisioni - ritrovate in alcuni locali di Casa Maghetti, che, seppur ammalorate, sono state recuperate grazie a un intervento di consolidamento.

Meritano una citazione anche i materiali locali utilizzati dai costruttori di allora e oggi recuperati ove possibile dall'intervento del Consorzio Cooperativo Ca'Granda, come il cosiddetto serizzo, il litotipo sui toni del grigio dei parapetti a profilo sagomato dei loggiati e dello scalone di Casa

appreciated and made by manually mixing different types of clay so as to obtain the stripes in shades ranging from red to pink which are characteristic of this type of tile.

Ultimate care and attention was paid to restore the original splendor to the damaged paneled ceilings, loft in fir wood and, despite their state of deterioration, to the dark wooden beams featuring distinctive engravings in a selection of the rooms in Casa Maghetti.

Worthy of note are the local materials used by the original builders and renovated when feasible by the Consorzio Cooperativo Ca'Granda such as the so called grey hued "serizzo" stone used for the parapet with the shaped profile of the galleries and

Maghetti, proveniente dalle Valli dell'Ossola - dove esistono cave intorno a Crevoladossola nell'alto Verbano - oppure dal vicino Canton Ticino, dove i Maghetti erano di casa. O come il granito rosa di Baveno che caratterizza i gradini dello scalone di Casa Maghetti, utilizzato nell'architettura lombarda già a partire dal cinquecento ed estratto dalle cave dell'omonima località. O come la beola che punteggia alcune zone di Casa Maghetti, bella roccia metamorfica contraddistinta da una facile divisibilità in lastre piane anche molto ampie e sottili, estratta anch'essa in Val d'Ossola nella località di Beura.
Ove non è stato possibile recuperare i materiali dell'epoca, sono stati inseriti nuovi prodotti in tono con il prestigio del luogo.
Va sottolineato, però, al di là di quanto evidenziato

stair case in Casa Maghetti. Serizzo was sourced from quarries around Crevoladossola in the Ossola Valley or from the nearby Canton Ticino, home of the Maghetti Family.
Other local materials are Baveno red granite, excavated in the Baveno quarry, featured on the stair case in Casa Maghetti and used by architects in Lombardy since the 500s or gneiss stone, a beautiful metamorphic stone from Beura in Val d'Ossola which is easy to cut into thin, smooth sheets and marks areas of Casa Maghetti.
New materials in keeping with the beauty of the buildings were selected for areas where restoration was not possible.
But it is important to emphasize that beyond the splendor of the surfaces and the beauty of the materials, the Casa Botta | Casa Maghetti

riguardo la peculiarità delle superfici e la bellezza dei materiali, che il complesso di Casa Botta | Casa Maghetti rappresenta di per sé un unicum di valore inestimabile, un documento di straordinaria importanza per la città di Luino e la sua storia, restituito alla città dall'intervento del Consorzio Cooperativo Ca'Granda dopo decenni di abbandono.

In particolare, una questione pare degna di nota, ovvero la scansione di spazi e volumi della costruzione così come è giunta ai giorni nostri, nella sua interezza.
Sappiamo infatti che il complesso è il risultato di interventi attuati in tempi differenti da proprietari diversi, come, per esempio, l'addizione del corpo di fabbrica a sud di Casa Maghetti - realizzata dalla

complex is a priceless unicum. It is a testimony of extraordinary importance for the city of Luino and its history and returned to the city thanks to the intervention of Consorzio Cooperativo Ca'Granda following years of neglect.

A point of pride is the total conservation of the same spaces and layout as the building had when renovation work was started.
We know that the complex is a result of various interventions executed over time by different owners such as the addition of the group of buildings to the south of Casa Maghetti by the Belloni family at the start of the 900s, which partially altered the previous proportions between the residence and the garden but at the same time gave brand new movement and harmony to the property.

famiglia Belloni nella prima metà dell'ottocento - che ha sì in parte alterato i precedenti rapporti tra dimora e giardino, ma ha anche regalato all'insieme un nuovo, inedito movimento.

Il risultato finale è un felice contrappunto tra interno ed esterno, dato dalla sommatoria di differenti elementi di filtro tra dentro e fuori, chiusure e aperture, pieni e vuoti.

Come l'elaborata balaustra del balcone sovrastante il portone originale di Casa Maghetti, caratterizzata dall'andamento mistilineo del ferro battuto, che disegna - al centro - il monogramma della famiglia (la "M" di Maghetti).
Come i piccoli balconcini dalle graziose volute dei piani superiori, che affacciano sul bel Cedro del

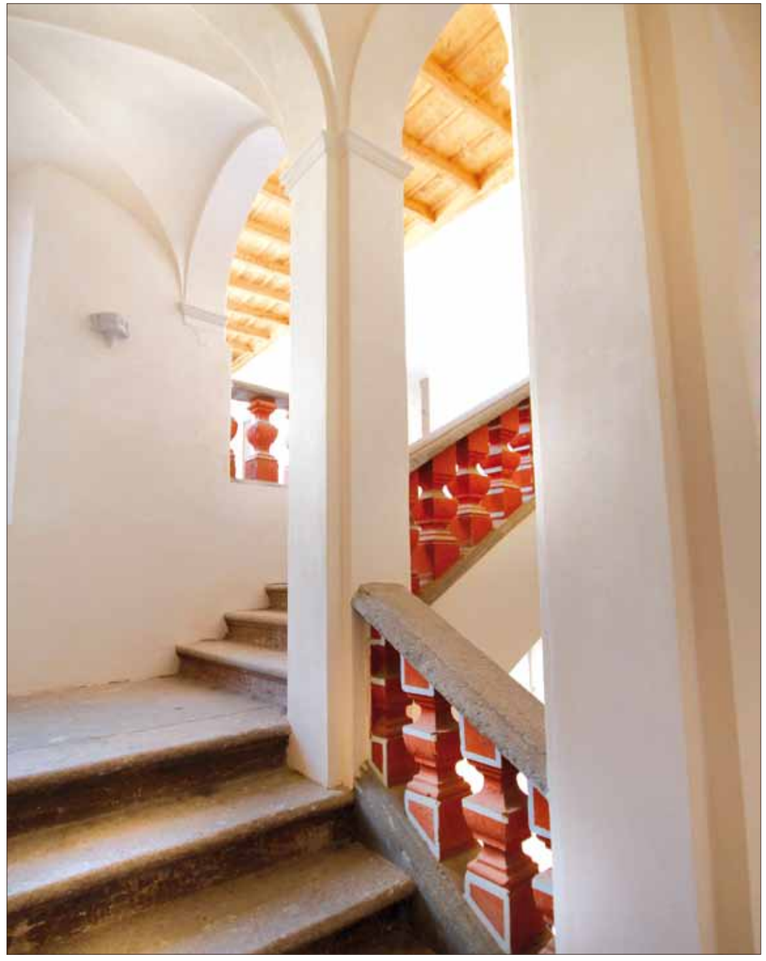
The final result is a wonderful contrast between inside and outside given by the different passages, openings and closings, full and empty spaces.

Such as the elaborate handrail along the balcony overlooking the original porchway to Casa Maghetti characterized by the flow of wrought iron featuring the central monogram of the family (M for Maghetti).

Or the shell shaped balconies reached by pretty spiral staircases on the upper floors overlooking a beautiful Lebanon Cedar in Piazza Sant'Antonio.

Such as the two modern day courtyards which gather and reflect sunlight throughout the entire property.

Libano di piazza Sant'Antonio.
Come le due corti odierne, pozzi che raccolgono e riflettono la luce del sole in tutte le zone della proprietà.
Come i loggiati di entrambe le case, che si susseguono in altezza dal piano terreno ai piani superiori, scandendo i ritmi tra costruito e non costruito.
Come le scale dall'impianto teatrale, restituite dall'intervento di recupero in tutta la loro particolarità.
Come l'insolito altare, all'aria aperta ma intimo e privato, formato dal parapetto a completamento della rampa di scale del corpo di Casa Maghetti su via Manzoni e dall'affresco prospiciente, della fine del settecento, raffigurante l'Annunciazione con



Or the galleries in both houses which rise from the ground to the upper floors and spell out the rhythms between built and open spaces.

Such as the distinctive altar, sitting in the open air but at the same time intimate and private, shaped by the parapet which completes the stair case to the group of buildings in Casa Maghetti on Via Manzoni overlooked by the fresco dating back to the end of the 700s and representing the Annunciation depicting Our Lady in a graceful blue cloak.

Or the viewing gallery on the last floor in Casa Maghetti, a little treasure facing south.

Last but not least, the magnificent private staircase

Madonna dal leggiadro manto blu.
Come il belvedere all'ultimo piano di Casa Maghetti, piccolo gioiello dallo splendido affaccio a meridione.
Come il bello scalone privato che percorre i tre piani del corpo a sud di Casa Maghetti.
Come la scala a doppia rampa affacciata sul giardino, contraddistinta dalle lettere intrecciate "AB", iniziali di Andrea Belloni, che la fece costruire molto, molto tempo fa.

running through the 3 floors of the group of buildings in the south area of Casa Maghetti.

Or the double staircase facing towards the garden decorated by the intertwined letters “AB” for Andrea Belloni who built the staircase many, many years ago.

SANTISSIMA

LUINO

Casa Botta | Casa Maghetti

Vidi uno spacco cuneiforme tra le montagne sull'altra sponda e pensai che dovesse essere Luino.

Ernest Hemingway, *Addio alle armi*

I saw a wedge-shaped gap in the mountains on the other shore and I thought that must be Luino.

Ernest Hemingway, *A Farewell to Arms*

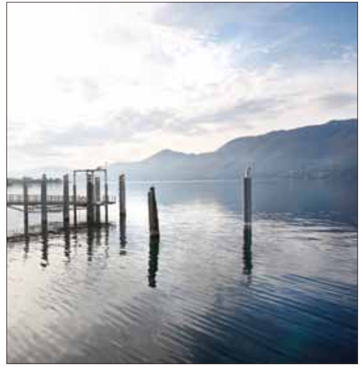
Incastonata tra i declivi prealpini del Verbano a 600 metri sul livello del mare, Luino è la città principale della sponda lombarda del Lago Maggiore che, insieme ai laghi di Lugano e di Como, forma il cosiddetto "anello dei tre laghi", *petit tour* apprezzato sin dalla fine del settecento.

La città pare sospesa fra tradizione e contemporaneità, tra memoria storica e possibilità odierne: da una parte, il centro storico con le contrade e le stradine in salita, i palazzi rinascimentali e barocchi, i cortili, i loggiati e le vecchie botteghe artigiane; dall'altra, il lungolago punteggiato di platani e architetture in stili diversi, il liberty, la stazione e i lunghi viali alberati.

Città di confine, Luino si trova a pochi chilometri

Set at 600 meters above sea level among the pre-Alpine slopes of Verbano, Luino is the biggest city on the Lombardy side of Lake Maggiore, one of the so called "ring of 3 lakes" with Lugano and Lake Como. The area has been a popular *petit tour* since the end of the 700s.

Luino seems to be hung in mid-air between tradition and the modern world, historical memory and contemporary opportunities. On one hand, the old town center with its neighbourhoods and narrow climbing streets, renaissance and baroque buildings, courtyards, lodges and old artisans workshops. On the other hand, the lakeshore with sycamore trees and varying architectural styles such as art nouveau, the train station and long tree lined avenues.



dalla Svizzera, da Milano e dall'aeroporto intercontinentale di Malpensa, e possiede un'importante stazione ferroviaria internazionale e un porto lacustre altrettanto attivo.

Conosciuto e riconosciuto internazionalmente, il suo pittoresco mercato risale al 1541 e richiama curiosi un po' da tutta Europa, proponendo ogni sorta di merce: quasi 400 bancarelle tra cibo e abiti, fiori e accessori.

La presenza del lago le regala un clima piacevole - tra estati fresche, con possibilità di balneazione, e inverni tiepidi, con l'eccezione di qualche suggestiva nevicata - che dà vita nelle immediate vicinanze a splendidi giardini botanici e incantevoli vallate.

Luino is a border town a few kms from Switzerland, from Milan and the Intercontinental Malpensa Airport. It has an important international train station and a busy lake port.

The internationally renowned picturesque market in Luino has been held ever since 1541 and attracts curious shoppers from all over Europe. 400 stalls offer every kind of product imaginable from food to clothing, flowers and accessories.

The lake bestows a pleasant climate to Luino creating perfect temperatures for the nearby magnificent botanical gardens and the charming dales; the cool summers are perfect for swimming, the mild winters surprise with the occasional evocative snowfall.

I suoi dintorni sono tesori della natura ben custoditi dall'uomo, tra cammini escursionistici praticabili a piedi, a cavallo o in mountain bike, attraverso un paesaggio ancora incontaminato tra il blu dell'acqua e il verde delle valli.

The area around Luino is full of natural treasures preserved by man, with trails for walking, horse riding or mountain biking through uncontaminated countryside skirted by the blue of the water and the green of the valleys.

Consorzio
Cooperativo
Ca'Granda

COM' *era* è

Casa Botta | Casa Maghetti
via Manzoni, 36 | 40
Luino (VA)