



COMUNE DI ERBA

# CASTELLO DI POMERIO



Il Comune di Erba è proprietario del compendio immobiliare denominato “Castello medioevale di Pomerio” situato a Erba (Como) nella frazione di Buccinigo.

Di seguito si riporta una breve descrizione della procedura di vendita. Le pagine successive di questa brochure descrivono il compendio, raccontano la sua storia e illustrano il suo stato di fatto, le sue potenzialità e i suoi punti di forza.

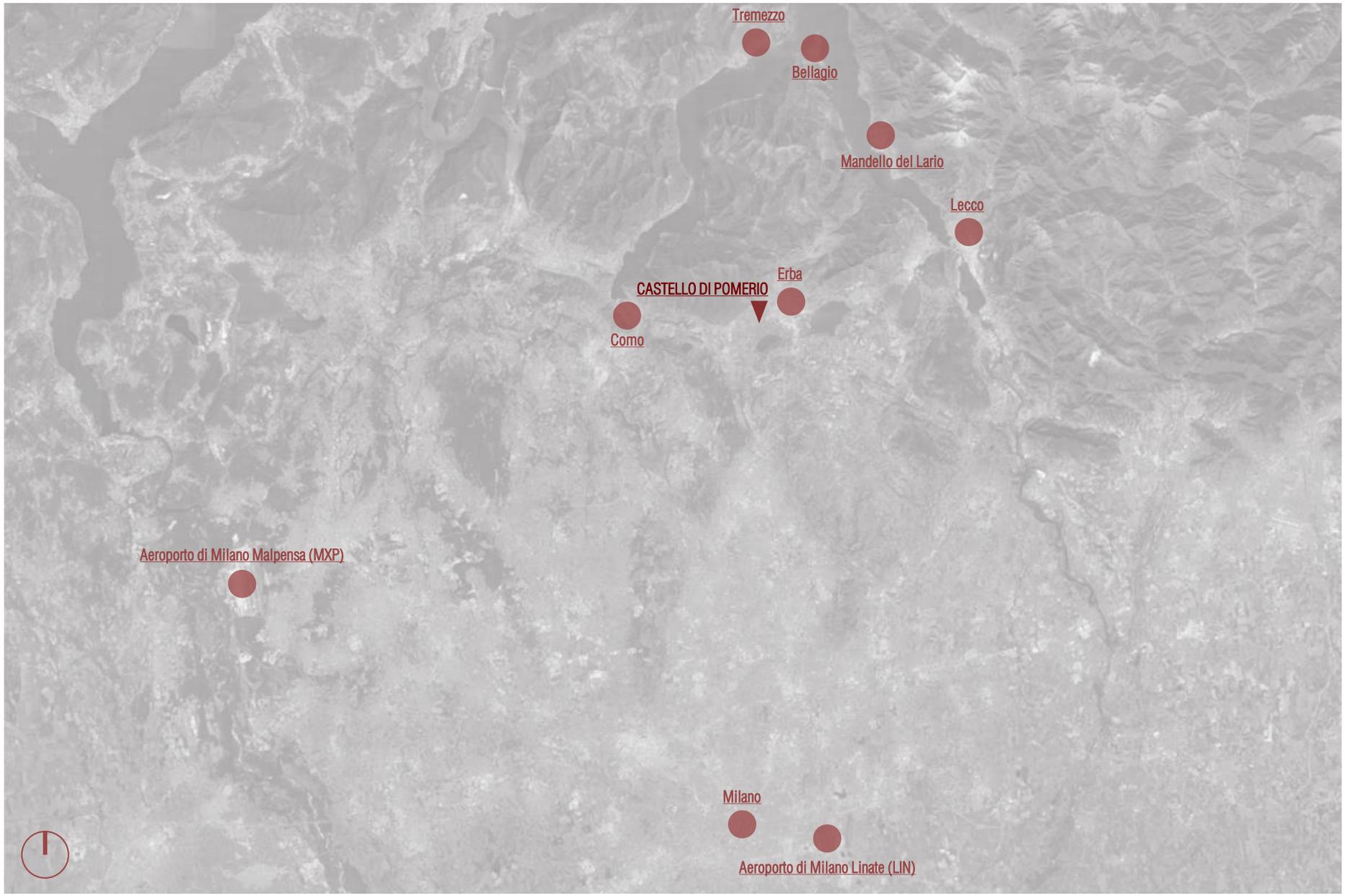
## PROCEDURA DI VENDITA

La procedura di vendita si svolgerà secondo i seguenti passaggi principali:

- il valore del bene da porre a base della procedura di alienazione è determinato con relazione / perizia di stima;
- salvo casi particolari, si procede mediante asta pubblica, con il sistema del massimo rialzo sul valore determinato attraverso perizia di stima e riportato nel bando. Il rialzo è espresso tramite offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
- all'asta viene data pubblicità con avviso pubblico diffuso mediante diversi canali;
- la presentazione delle offerte deve avvenire tramite PEC o consegna *brevi manu* al protocollo del Comune entro la scadenza indicata nel bando. L'offerta deve essere accompagnata dalla prova della costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta stessa;
- l'apertura delle buste è pubblica e avviene in base alle modalità stabilite nel bando di gara;
- al termine della gara, l'aggiudicazione è a favore del soggetto che ha offerto il maggior rialzo;
- la vendita si perfeziona con atto notarile. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese accessorie della procedura di vendita e gli onorari notarili.







Tremezzo

Bellagio

Mandello del Lario

Lecco

Erba

CASTELLO DI POMERIO

Como

Aeroporto di Milano Malpensa (MXP)

Milano

Aeroporto di Milano Linate (LIN)





01 / vista del Castello dalla via Como



02 / accesso principale dalla via Como



03 / vista del prospetto nord-est



04 / il parco



05 / vista del prospetto nord-ovest



06 / vista del prospetto sud-ovest

## DATI PRINCIPALI

- Indirizzo: via Como 5 - Erba (CO)
- Castello (compresi locali tecnici e zona grill): Slp 3132 m<sup>2</sup>, superficie lorda commerciale 3315 m<sup>2</sup> (fonte: relazione di stima Agenzia delle Entrate 2018)
- Zona sport (esclusa piscina scoperta e campi da tennis): Slp 510 m<sup>2</sup>, superficie lorda commerciale 513 m<sup>2</sup> (fonte: relazione di stima Agenzia delle Entrate 2018)
- Estensione dell'area esterna (escluse tutte le aree di pertinenza): 13900 m<sup>2</sup> (fonte: relazione di stima Agenzia delle Entrate 2018)
- Inquadramento urbanistico: edificio con vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/04 e s.m.i. (solo castello) inserito in ambito di antica formazione (nel compendio risultano ammesse, tra le altre, anche le funzioni direzionali D1 e D2 e la funzione residenziale R1) (fonte: vigente PGT del Comune di Erba)





## STORIA

Il castello di Pomerio è uno dei complessi di più notevole valore storico, artistico e monumentale tra quelli presenti sul territorio erbese. La traccia più antica del castello risale ai secoli XI - XII ed è rappresentata dalle fortificazioni di un edificio sede di una guarnigione militare. La sua funzione originaria giustifica la posizione in un'area poco sopraelevata. L'esistenza di un primo edificio a carattere militare è avvalorata dalla presenza della torre in stile lombardo adiacente alla via Como, strada provinciale che collega Como e Lecco.

Nel XIV secolo, il vescovo Beltramo Parravicini fece ricostruire il castello intorno alla corte centrale di forma rettangolare, che ospita due gelsi secolari, e intorno alla quale, nel tempo e attraverso diverse trasformazioni, si sono articolati i corpi di fabbrica del castello così come visibili attualmente.

Dopo la famiglia Parravicini, il castello passò ai Visconti e ai Carpani, come testimoniano gli stemmi gentilizi affrescati su alcune pareti del castello; nel 1647 la famiglia Archinto divenne proprietaria del complesso, che fu successivamente

venduto alla famiglia Corti nel 1714. All'inizio dell'Ottocento i Corti, nota famiglia dell'industria serica della zona, avviarono un'attività all'interno del castello. Nei primi anni del Novecento il complesso fu oggetto di una ristrutturazione completa in stile neogotico e in questa occasione furono realizzate alcune nuove finestre ad arco a sesto acuto sulla facciata occidentale.

Negli anni Settanta del Novecento, il castello fu oggetto di un restauro e di un insieme di interventi finalizzati alla trasformazione del complesso in hotel e ristorante. Risalgono a questo periodo la realizzazione dell'edificio della zona sport, della piscina scoperta e dei campi da tennis. Nel corso del restauro, sono stati riportati alla luce alcuni affreschi trecenteschi all'interno della porzione più antica del castello; nella corte interna, sono stati scoperti due pozzi e sono stati recuperati dei frammenti ceramici di stoviglie datati tra il XIV e il XVI secolo, che costituiscono una testimonianza sulla vita quotidiana al castello tra tardo Medioevo e Rinascimento. Tali reperti sono attualmente conservati presso il Museo Civico Archeologico di Erba.

## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Attualmente, l'immobile si presenta come un complesso costituito dal castello, dal volume dei servizi / locali tecnici e dal porticato (zona grill), edificati a ridosso del castello stesso, dall'area dedicata alle attività sportive e dal parco circostante, che comprende anche un'area parcheggio.

L'accesso principale (carrabile e pedonale) al compendio avviene dalla via Como; la parte di accesso pedonale è protetta da un porticato in legno. Sono presenti altri due ingressi pedonali che permettono di accedere all'ala sud dell'edificio; un secondo accesso carrabile è localizzato sul retro del parco (ingresso nord-ovest).

### Castello

Il fabbricato principale è costituito dal castello vero e proprio, che ha una pianta trapezoidale articolata in quattro ali intorno a una corte interna. Per tre lati, l'edificio si sviluppa su due/tre livelli, mentre l'ala nord-ovest presenta anche quarto e quinto livello, in discontinuità.







I vari piani sono collegati tra loro da scale interne ed esterne in muratura e in legno e da due impianti ascensori. La corte interna è pavimentata in acciottolato ed è impreziosita dalla presenza di due pozzi e di due gelsi secolari. Sul prospetto interno dell'ala sud-est sono presenti scale e ballatoio in legno che consentono l'accesso ai locali del primo piano dell'ala stessa.

L'articolazione ai piani è descritta di seguito.

- PT. Il piano terra comprende la zona di ingresso e ricezione, le cucine (attualmente in disuso), diverse sale con destinazione varia, servizi igienici e un portico-veranda vetrato a doppia altezza.
- P1. Il primo piano si estende solo per parte della superficie in pianta dell'edificio, con diverse sale, servizi igienici e alcuni ambienti soppalcati sul piano terra.
- P2. Il secondo piano ospita un'anticamera e un grande salone con pareti impreziosite da affreschi, un locale "montacarichi" collegato con le cucine, due verande chiuse e vetrate, due camere da letto con servizi igienici, diverse sale con destinazione varia e servizi igienici.
- P3. Il terzo piano occupa solo parte dell'ala nord-ovest e comprende due camere da letto soppalcate

con servizi igienici.

- P4. Il quarto piano, che si estende anch'esso solo lungo l'ala nord-ovest nel castello, comprende nove camere con bagno (alcune delle quali soppalcate).
- P5. Infine, al quinto piano si trova un'unica camera da letto con servizi igienici.

### Volume tecnico e porticato (zona grill)

Il volume tecnico è un edificio seminterrato che sorge a ridosso dell'ala nord-ovest del castello ed è collegato al castello stesso tramite un corridoio coperto. L'edificio a servizio del castello ha pianta pressoché rettangolare e presenta struttura portante mista in muratura e c.a. e copertura in legno. Da un disimpegno parzialmente scoperto e raggiungibile dal corridoio di collegamento con il castello, si accede a diversi locali con destinazione varia e ai locali tecnici veri e propri. La centrale termica ospita un impianto di riscaldamento a biomassa piuttosto recente.

La "zona grill" è un porticato con struttura e copertura in legno, pavimentata con piastrelle in cotto, che può ospitare un ampio barbecue.

### Area sport

L'area sport sorge nel cuore del parco, a nord del castello, ed è caratterizzata dalla presenza di un edificio a un piano, che si sviluppa orizzontalmente su un basamento rivestito in pietra. La struttura portante del fabbricato è mista, in parte in muratura e in parte in c.a. Il layout interno è articolato in un ampio locale con piscina coperta, locale tecnico, locale palestra, locale idromassaggio, sauna, spogliatoi, servizi igienici e docce.

L'edificio si affaccia direttamente su un'ampia piscina scoperta, al momento non attiva e in cattive condizioni manutentive. Nelle immediate vicinanze, sono presenti due campi da tennis sintetici, in stato di abbandono.

### Parco

Il complesso è immerso in un parco che si estende intorno agli edifici per circa 13900 m<sup>2</sup>. L'andamento del parco non è pianeggiante, ma anzi è caratterizzato da lievi pendenze che digradano dolcemente verso la strada. I vialetti in porfido sono carrabili e conducono verso nord a un'area parcheggio adiacente ai campi da tennis, mentre verso ovest si congiungono a dei camminamenti in pietra nel prato che permettono di ammirare numerosi alberi di pregio ad alto fusto (alcuni di essi secolari).







## STATO ATTUALE

Al momento, il complesso presenta uno stato manutentivo non omogeneo, diversificato a seconda delle aree del castello e degli edifici del complesso. All'interno del castello, diversi locali dell'ala sud-ovest al PT, P1 e P2 sono oggetto di concessione ad uso non abitativo e pertanto presentano buone condizioni manutentive. Altre aree, invece, si trovano oggi in stato di degrado. Per quanto riguarda l'area sport, l'edificio, la piscina scoperta antistante e i campi da tennis risultano attualmente in stato di abbandono e gli impianti a servizio di piscina coperta, locale palestra, locale idromassaggio, sauna, spogliatoi, servizi igienici e docce risultano non presenti o non a norma. Anche per quanto riguarda i volumi tecnici sul retro del castello, questi presentano cattivo stato manutentivo e impianti obsoleti (ad eccezione della centrale a biomassa, realizzata nel 2016).

## POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ

Il castello di Pomerio possiede, già come complesso immobiliare in sé, enorme pregio storico, artistico e architettonico. Pertanto, le opportunità di valorizzazione e potenziamento sono davvero numerose e possono essere collegate a un ampio ventaglio di modalità di utilizzo. Inoltre, la posizione strategica del castello lungo una strada provinciale lo rende facilmente individuabile, riconoscibile e raggiungibile da Como, da Lecco e anche da Milano e dalla bassa Brianza.

Le distanze del castello da città e aeroporti principali sono indicate di seguito.

- Milano: 50 km
- Como: 11 km, Varese: 38 km, Lugano (CH): 45 km

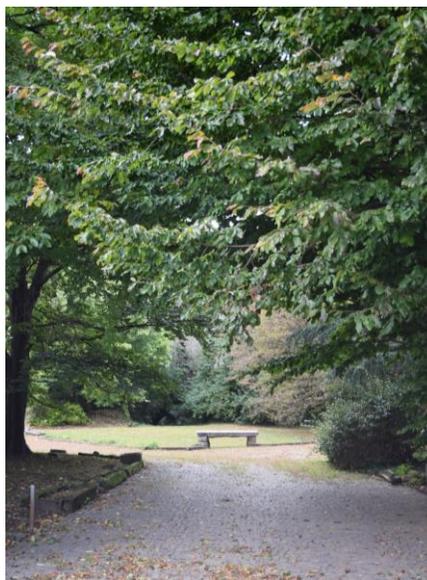


- Lecco: 20 km, Monza: 34 km
- Aeroporto di Linate (LIN): 50 km
- Aeroporto di Milano Malpensa (MXP): 57 km
- Aeroporto di Orio al Serio (BGY): 75 km

Nonostante la presenza della strada, entrando nel castello ci si ritrova immersi nel suo meraviglioso parco e nei suoi colori, che circondano il visitatore estraniandolo dalla città. Tutte queste caratteristiche rendono il compendio estremamente appetibile per qualsiasi attività legata all'*hospitality*: *hôtellerie*, ristorazione e organizzazione di eventi o un mix di questi usi. La presenza delle attrezzature sportive e del grande parco permettono di sfruttare ampiamente gli spazi esterni e di fornire ai potenziali ospiti una vasta gamma di servizi, consentendo quindi di soddisfare i più elevati standard di qualità.

Inoltre, recentemente il PGT del Comune di Erba ha dato la possibilità di includere, all'interno dell'ambito di antica formazione rappresentato dal compendio, anche la funzione direzionale D2 - complessi direzionali (per es., uffici privati, attività direzionali e amministrative, finanziarie e assicurative, attività di terziario avanzato), oltre alla funzione direzionale già ammessa D1 - uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, agenzie e sportelli bancari. All'interno dell'ambito risulta ammessa anche la funzione residenziale R1: questa possibilità di insediare una molteplicità di funzioni rappresenta una potenzialità ulteriore del complesso.

Infine, per il solo edificio dell'area sport, il PGT prevede la possibilità di aumento della Slp esistente in misura non superiore al 20%.







Per informazioni:

Comune di Erba (CO) - Area Tecnica  
Segreteria del Settore Attuazione Progetti PNRR  
Tel: 031.615.111 – 031.615.360  
Email: [comune.erba@comune.erba.co.it](mailto:comune.erba@comune.erba.co.it)  
PEC: [comune.erba@pec.provincia.como.it](mailto:comune.erba@pec.provincia.como.it)