

COMUNE DI ASSISI (PG)



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO – SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

RILEVAMENTO DATI PER LA FORMAZIONE DI UN CATALOGO DEI BENI CULTURALI DI INTERESSE ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TOPONOMASTICO ESISTENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

Ricerca a cura di:

Arch. Mauro Monella – Arch. Ersilia Morra Moretti – Arch. Monica Barbanera – Arch. Luisa Del Bianco Barbacucchia



RELAZIONE GENERALE

COMUNE DI ASSISI

Si certifica che il presente elaborato tecnico è in tutta conformità all'originale depositato presso questo ufficio.

Il coordinatore della ricerca:
Arch. Mauro Monella

Il Dirigente del
Settore Gestione del Territorio
Arch. Marina Marini

COMUNE DI ASSISI		
Provincia di Perugia		
29 OTT. 2007		
Prot. n.	0045495	
Cat.	Cl.	Fasc.

COMUNE DI ASSISI

ADOTTATO CON DELIBERA
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 36 del 07/03/08

COMUNE DI ASSISI

APPROVATO CON DELIBERA
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 84 del 29/03/2011

Comune di Assisi

Provincia di Perugia

Regione dell'Umbria

Individuazione degli edifici di interesse storico, architettonico e culturale, sparsi nel territorio comunale

(ai sensi dell'art.33, comma 5 L.R. 11/2005)

RELAZIONE GENERALE

Arch. Mauro Monella

Perugia, 2007

1- Premessa

Il presente studio accompagna il censimento e l'indagine sugli edifici storici sparsi nel territorio di Assisi (esclusi i centri abitati e i centri storici minori), quale sistematica ricognizione alla ricerca dei cosiddetti beni culturali, ovvero degli edifici tipici della civiltà rurale (case coloniche, annessi, fienili, magazzini, torri colombaie, torri militari, case padronali, aggregati rurali, chiese, conventi, monasteri, cappelle, edicole, castelli, palazzi, ville, fornaci, molini, etc.), che proprio per tale caratteristica storica possiedono varie potenzialità, che la pianificazione intende favorire.

Per "bene sparso" si intende ogni edificio storico e rurale che non sia collocato entro il capoluogo ed entro un centro storico minore (Borgo, insediamento incastellato, centro abitato). Ne fanno parte dunque le case coloniche sparse -e i loro annessi- anche se aggregate in due/tre elementi; ne fanno parte tutti gli edifici (case e ville padronali, torri, molini, essiccatoi, scuole, etc) indicati ed elencati nella legenda che introduce la cartografia di rilievo, nonché riassunti nelle due schede di sintesi allegate a questa relazione.

Le due schede finali infatti sintetizzano le due grandi famiglie dei beni rilevati:

- i beni singoli
- i beni aggregati.

Oltre alla ricognizione generale, la relazione indaga l'edilizia tradizionale totalmente trasformata nei suoi diversi aspetti e motivazioni. L'utilità del censimento è evidente: Assisi come ogni altro territorio non può non puntare al suo ottimale sviluppo economico-civile, in questo quadro tutto il suo territorio deve essere esaminato.

Non solo, importantissimo è capire la sua storia, del più lontano passato (che ne ha strutturato i caratteri di fondo), ma non di meno delle dinamiche più recenti. Proprio queste (abbandono delle campagne, permanenza della conduzione diretta e più recente riuso ad usi diversi –abitazione e turismo sopra tutto), impongono riflessioni, analisi e strategie adeguate, al fine di un proficuo lavoro dell'amministrazione e dell'intera comunità.

Quadro normativo di riferimento:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, delibera consiglio provinciale n. 59/2002;
- Norme in materia di governo del territorio, pianificazione urbanistica comunale, L.R. 11/2005;

- Regolamento edilizio tipo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, D.G.R. 1066/99; D.G.R. 420/2007.
- E' da ricordare infine che fin dalla legge 1150/42 è previsto che i prg procedano al censimento dei beni architettonici sparsi. Esigenza ribadita negli anni '60 dal Prg di Astengo e infine dalla più recenti norme regionali.

1.1- Caratteri generali

La Provincia di Perugia con nota del 01-12-2005 prot. N. 13/352315 ha ricordato ai comuni che gli interventi in area agricola di recupero del patrimonio edilizio, relativi all'ampliamento degli edifici esistenti e alla ristrutturazione edilizia, sono subordinati alla individuazione degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'art. 33, comma 5 della L.R. 11/2005. Tale individuazione può essere effettuata anche con specifica variante agli strumenti urbanistici vigenti o, qualora stabilito, in base a quanto disposto dalle norme di attuazione del Prg vigente.

Il territorio di Assisi presenta i caratteri morfologici tipici dell'Umbria preappenninica, con una gamma di rilievi piuttosto elevati, da m 186 di altitudine s.l.m. corrispondente al torrente Ose, ai m 1.290 s.l.m. corrispondenti alla vetta del Subasio. La maggior parte dei beni censiti è posizionata tra i 200 e i 800 metri di altitudine.

Mano a mano che l'altimetria cala, la forma della collina si arrotonda; anche i caratteri della podologia e dell'insediamento sono tipici, sia dell'Umbria (del centro Italia) che dell'orografia: dal seminativo delle quote più basse (ove l'insediamento rurale è più aperto), al bosco ceduo dell'alta collina (ove le case si fanno austere e più povere), fino al prato-pascolo della montagna.

Il comune di Assisi si estende per 186,48 km quadrati, superficie cartografata su 173 fogli catastali in scala 1:2000. La caratterizzazione della medio-alta collina portò nel tempo, analogamente ai comuni della fascia appenninica, ad una prevalenza (ma non certo all'esclusiva), dell'organizzazione produttiva basata sulla piccola proprietà piuttosto che sulla mezzadria, che invece è quasi esclusiva nell'Umbria di pianura e di bassa e medio-bassa collina. Tali dati strutturali (natura orografica e organizzazione socio-produttiva) spiegano a loro volta un dato caratteristico del territorio di Assisi: una percentuale piuttosto

significativa di perdita dei caratteri tipici dell'architettura rurale sparsa, inferiore a comuni più prettamente alto-collinari o montani, e superiore ai comuni di pianura.

Infatti questo tipo di perdita è naturalmente più elevata in tutte le zone ove prevalse la piccola proprietà contadina, poiché la permanenza della famiglia nel fondo non poté che comportare, fin dal generale miglioramento economico degli anni '60, continue miglie alla casa e quindi sue trasformazioni.

Invece nei territori a base mezzadrile, la crisi dell'agricoltura dagli anni '50 e '60 del XX° secolo, comportò l'esodo dalle campagne e il conseguente abbandono della casa colonica, che paradossalmente, proprio grazie a questa fuga, si è potuta salvare nei suoi caratteri architettonici, che

per quanto deteriorati, hanno consentito in epoca recente –a chi ne ha avuto la sensibilità– di recuperare l'edificio conservandone il carattere proprio.

1.2- In sintesi

Si hanno dalla presente indagine questi dati generali, sintetizzati nell'elenco finale allegato.

- Edifici censiti: 2.398 di cui:
- 858 edifici che hanno perso ogni carattere storico-tipologico ET/A (demoliti e ricostruiti, oppure trasformati del tutto o comunque fortemente alterati);
- 361 edifici coi caratteri prevalentemente alterati ETPA e ETPA-PC;
- 820 edifici coi caratteri prevalentemente integri ETPI , pur se parte di questi (140) parzialmente crollati ETPI-PC.

Sussistono inoltre:

- 82 edifici in stato di rudere R;
- 160 edifici scomparsi ES, cioè censiti nella cartografia storica bensì non più esistenti;
- 135 edifici non classificati NC poiché di tipo specialistico (chiese, scuole, etc.).

Il totale dei giudizi espressi è di 2.416 superiore ai 2.398 censiti poiché alcuni edifici hanno avuto un doppio valore.

Dunque, tolti gli edifici non classificati, emerge che sono andati perduti (alterati, ruderi e scomparsi) 1.461 beni su 2.416, per una percentuale del 64%. Togliendo dal computo i

160 beni scomparsi e gli 82 ruderi, si desume il dato per noi più importante, il 59%, che è la percentuale dei beni alterati con interventi edilizi impropri.

Questo dato è confermato anche da altre indagini svolte su territori limitrofi e analoghi.

Dei beni culturali persi, non sempre è facile riconoscere se il bene è stato alterato/trasformato oppure è stato ricostruito del tutto previa demolizione, come è sovente avvenuto negli interventi post-terremoto.

Va sottolineato inoltre il dato apparentemente singolare dei 160 edifici storici scomparsi, cifra emersa dalla comparazione dello stato attuale coi catasti antichi (il catasto Gregoriano del secolo XIX°). In effetti questo fenomeno risulta diffuso in tutti i territori esaminati e trova probabile spiegazione nella naturale evoluzione della vita di un edificio: per la vecchiaia o per il degrado diversi edifici diventano prima ruderi, poi utilizzati nel tempo come materiale edile disponibile a basso costo.

Quest'ultimo dato comunque (gli edifici scomparsi) offre alla pianificazione una buona idea: alla pressione mai doma di nuova costruzione anche in zona rurale, si possono offrire (con la prudenza del caso) proprio questi siti di antico insediamento, naturalmente prescrivendo tipologia paesisticamente accettabili, di cui si dirà più avanti.

Degli edifici censiti circa il 25% sono case coloniche (586), leggermente più numerosi gli annessi (621), 61 le case con torre, le case padronali sono 104, 60 gli edifici religiosi, 51 gli aggregati rurali. La distinta precisa delle diverse tipologie è nella scheda di sintesi allegata.

* * *

Volendo approfondire in maniera esaustiva il tema, restano da valutare due cose:

- gli interni degli edifici trasformati ma non demoliti, per eventuali presenze ancora di valore;
- gli spostamenti della casa ricostruita e le eventuali conseguenti rettifiche dei tracciati viari (molti insediamenti storici nacquero per allineamento alle strade): questi spostamenti possono avere incidenza sull'ottimale restauro/valorizzazione del bene.

2- Metodo di lavoro

Prima dell'indagine sul campo, il lavoro è proceduto alla completa ricognizione cartografica e documentaria, sulla base di studi già effettuati, definiti dal Prg vigente di "precensimento".

2.1- Per la cartografia gli strumenti di ricognizione e confronto sono stati: il catasto Gregoriano (XIX° secolo), il catasto attuale, la moderna cartografia tecnica (igm, carta tecnica regionale e ortofotocarta). E' da dirsi che la elaborazione del SIT regionale è risultata in parte lacunosa e non aggiornata.

Il confronto della cartografie è naturalmente la fonte di informazioni più fertile, da cui si desumono le evoluzioni morfologiche dei singoli insediamenti, nonché della viabilità storica.

Come sopra accennato sono emerse perfino numerose scomparse di case coloniche, presenti nel catasto storico ma non più nei recenti.

2.2- Le fonti documentarie costituiscono una bibliografia di base di seguito elencata:

Generici

A. Grohmann, *Le città nella storia d'Italia. Assisi*. Bari, Laterza, 1989

E. Zocca, *Catalogo delle cose d'arte e di antichità d'Italia. Assisi*, Roma, 1936

P.M. della Porta – E. Genivesi – E. Lunghi, *Guida d'Assisi. Storia ed arte*. Coop Editrice Minerva, Assisi, 1991

F. Santucci a cura di, *Assisi*. Sant'Arcangelo di Romagna, Elio Sellino Ed., 1997

Specifici sulla storia

L. Temperini, *Assisi romana e medievale*. Tivoli, 1985

A.Sorbin, *Assisi nei libri di viaggio del '700 e '800*. Foligno, Editoriale Umbra, 1999

E. Lunghi, *Immagini di Assisi nell'arte*. Minerva

A. Fortini, *Nova vita di S. Francesco*. Assisi, Edizioni Assisi, 1960

A. Fortini, *Assisi nel medioevo*. Roma, 1940

A. Cristofani, *Dalla storia di Assisi*. Assisi, 1866

F. Santucci, *Note di toponomastica assisana*. Estratto dal Bollettino di Deputaz. St. Patria per l'Umbria, vol. LXXIII – Fasc.2, Città di Castello, Arti Grafiche, 1977.

Particolare

C. Cenci, *Documentazione di vita assisana 1300-1530*. Grottaferrata, Editiones Collegii S. Bonaventurae ad Claras Aquas, 1974.

2.3- L'indagine sul campo si è materializzata a mezzo di una scheda di analisi qualitativa individuale riferita ad ogni bene censito, appositamente predisposta sulla scorta di esperienze analoghe già svolte in altri comuni e ispirata ai criteri individuati nel regolamento tipo del recupero edilizio di cui alla D.G.R. 1066/99 e successivo DGR 420/07. La scheda è organizzata in diversi riquadri che riportano:

- i dati identificativi (nome/toponimo, altimetria, datazione, etc.)
- le caratteristiche edilizie (tipologia, materiali, natura, funzione, grado di utilizzo, etc.)
- le planimetrie di inquadramento territoriale, storiche e contemporanee
- la documentazione fotografica
- le note individuali.

L'indagine costituisce base affidabile per gli ulteriori approfondimenti prima accennati e per fondare le più diverse strategie di azione che l'amministrazione vorrà intraprendere.

L'insieme dei dati cercati e raccolti ha consentito un metodo scientifico di lavoro; pertanto l'indagine, salvo errori che possono sempre rivelarsi, è esaustiva dell'intero territorio comunale.

Si ribadisce che in questa ricerca non sono stati presi in esame gli edifici contenuti all'interno delle perimetrazioni urbane, ovvero compresi entro le aree attualmente urbanizzate o urbanizzabili ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici.

3- Beni alterati (ET/A)

L'alto numero di beni alterati (858) induce a riflessioni più profonde del mero dato fisico, arrivando ad indagare le motivazioni sociali e psicologiche che hanno presieduto alle corpose dinamiche emerse. Comprendere quali caratteri della modernità si sono affermati e perché; desumere indicazioni per il presente e per il futuro; creare le premesse per un Piano realmente partecipato e condiviso.

3.1- La psicologia degli anni '60

Si nota innanzitutto (e questo naturalmente non solo ad Assisi) che il valore positivo che oggi siamo soliti assegnare all'edilizia storica non è affatto condiviso dal sentimento

profondo delle popolazioni che l'hanno abitata. L'atteggiamento nettamente prevalente è stato (e rimane diffuso anche adesso) esattamente il contrario: cancellare (diremo rinnegare, demolire, obliterare, confondere) la vecchia casa colonica, poiché ricordo di un passato del tutto sgradito.

Anche se -come vedremo- lo schema architettonico di fondo della casa rurale (pianta, composizione e distribuzione), viene quasi sempre ripreso nel nuovo edificio, compresi -talvolta- alcuni stilemi.

E' certo facile adesso criticare l'ansia demolitrice e trasformatrice degli anni '60 e successivi. E' evidente invece che l'odierna sensibilità alla individuazione e conservazione del bene culturale architettonico è frutto maturo di una fase storica e sociale iniziata proprio con la fuga dalla campagne e conseguente inurbamento.

Per chi restava in campagna la condizione materiale della vecchia casa rurale si faceva ogni giorno più insopportabile: l'introduzione del bagno, il riscaldamento, nuovi mobili, pavimenti e rivestimenti che consentissero maggiore igiene e decoro, non potevano che portare a sistematiche alterazioni del

bene, meglio alla sua distruzione/sostituzione. In verità questo è avvenuto in una misura superiore alla pura necessità funzionale, dunque con motivazioni senz'altro psicologiche, tese a cancellare il più possibile e il prima possibile i segni del passato (o del presente) contadino: è il caso celebre della rottamazione di vecchi tavoli in noce per far posto a nuovi in formica (e così per altri mobili).

E' vero anche che non si trattò solo di subalternità psicologica e culturale ai modelli urbani e borghesi, c'era l'impossibilità oggettiva di coniugare la necessaria miglioria con la conservazione dei caratteri architettonici, impossibilità che in buona misura permane anche adesso, mancando spesso nel mercato edilizio -pure contemporaneo- prodotti che possano risultare consoni al contesto paesistico dell'edilizia tradizionale: è il caso dei comignoli ruotanti in metallo, delle antenne tv, di molti apparati tecnologici (cavi, scatole di derivazione, accessori dell'impianto gas), etc.

Una cultura del restauro e del consolidamento rispettoso del bene storico, dopo tutto è cosa recente, impensabile in quella temperie. Nessuno piangeva a quel tempo la perdita del bene architettonico/tradizionale, tutt'al più quello culturale (Mishima, Pasolini, etc.).

La città dal suo canto non era da meno: raccontano testimoni diretti degli anni '60 che camion pieni di ferraglia portavano via dai fornici delle vie principali dei centri cittadini maggiori (destinati ad ospitare moderne vetrine commerciali), splendide inferriate lavorate

a “merletto”; le commissioni edilizie del tempo non riconoscevano alcun valore a tali manufatti o capolavori dell’artigianato locale, che venivano liquidati con la ricorrente sentenza “non sono razionali”.

La sensibilità popolare a favore della conservazione del bene culturale si è fatta strada lentamente e ha guadagnato molte posizioni negli ultimi quindici anni (pesa sempre più positivamente l’esperienza degli agriturismo -ben 650 in Umbria- che naturalmente non possono che insediarsi su beni architettonici tradizionali), tuttavia ancora oggi permane una larga istintiva propensione alla demolizione e ricostruzione delle case coloniche o analoghi manufatti rurali.

In tale contesto deve essere segnalato (in via generale, cioè valida per l’intera Umbria e Italia centrale), l’influsso benefico esercitato dai nordeuropei (inglesi, olandesi, tedeschi) che per primi a partire dagli anni '70 hanno apprezzato la struggente bellezza della casa colonica abbandonata e del suo contesto, anche la sua oggettiva ricchezza (abituati ad architetture rurali quasi esclusivamente di legno); essi hanno cominciato a comprare e restaurare. Sono stati per molti anni gli unici a restaurare (conferma del faccia vista, dei solai e tetti di legno, etc.), sia per risparmiare sia soprattutto per non perdere il fascino che li aveva attratti, quando altri -fino a ieri, o oggi- hanno desiderato la demolizione o la ristrutturazione, in ogni caso la trasformazione.

Il seme degli stranieri portò poi all’interessamento di milanesi e romani, quindi della politica (amministrazioni locali) e infine degli autoctoni, sia borghesi che popolani.

Richiamando il dato generale detto all’inizio (trasformazioni e conservazioni), sarebbe interessante riscontrare la proprietà immobiliare nei diversi casi, ovvero quanto le trasformazioni coincidono con la piccola proprietà contadina e quanto le conservazioni con la conduzione mezzadrile (o fittavoli, braccianti, etc.).

3.2- Una zoomata sulla ricostruzione ex novo

La ricostruzione ex novo previa demolizione del vecchio, risulta così caratterizzata:

3.2.1- pochi casi di radicale diversità dell’architettura (cambiamento nella pianta, nello schema compositivo e distributivo).

3.2.1.1- Valutando tali pochissimi casi di tipologie del tutto innovative, bisogna tenere bene a mente che stiamo parlando di case nuove però riedificate sullo stesso sito preesistente. E' cioè prevalente una specie di ritegno alla radicale innovazione, forse dettata dalla memoria della preesistenza, o pure dettata dalle sue fondamenta, che spiega la rarità dei casi. Ben diverso è l'atteggiamento nella costruzione di nuove abitazioni su terreni di nuova urbanizzazione, le cosiddette "villettopoli", ove della vecchia architettura colonica non rimane idea, se non nello schema distributivo.

3.2.1.2- In alcuni casi di totale innovazione architettonica sembra dominare un chiaro riferimento all'edilizia urbana, edificio con zoccolatura in pietra e pareti intonacate, facciata articolata con arretramenti sui balconi e sul corpo scala.

3.2.1.3- Altri casi invece evidenziano un gesto singolare: ripropongono il faccia vista in pietra irregolare tradizionale, ovvero si assiste ad una specie di rivendicazione dell'identità rurale, bensì convivente con gli altri segni inequivoci della modernità. E' dunque il segno di una percezione nuova della ruralità -contemporanea- finalmente non più misera. E quindi accettata.

3.2.2- Tutti gli altri numerosi casi di nuova costruzione (che rifiutano una radicale novità architettonica), si nota che la consapevolezza di una casa ormai del tutto nuova placa l'ansia di novità e differenze, sicché si finisce per mantenere uno schema tipologico e compositivo del tutto uguale alla vecchia casa colonica (due piani, tetto a capanna, corridoio di distribuzione interna). Resta comunque da chiarire quanto in questa "conferma" dei caratteri tradizionali, pesa la scarsità di orizzonti culturali, sia del committente che del progettista. Si hanno numerosi casi perfino di riproposizione ex novo della scala esterna a profferlo.

3.2.2.1- Analogamente si possono spiegare altri due/tre esempi di riproposizione -su scale esterne del tutto nuove- di mattoni forati non portanti posti a tamponatura del parapetto, richiamo evidente alle pareti ventilate dei fienili.

3.3- Gli elementi della "modernità"

Schematizzando potremo dire che gli elementi modernisti in entrambi i casi (nuovo edificio e camuffamento) sono:

- intonaco e tinteggio sgargiante (bianco o giallo),
- balconi,

- aumento di piano,
- eliminazione del legno strutturale (solai e tetto),
- tetti diversi dalla semplice capanna (a padiglione, sfalsati, etc.),
- tetti con forti sporgenze anche sul lato timpano,
- infissi con materiali impropri,
- logge e porticati anche in legno,
- recinzione,
- vani interrati e muri di sostegno in c.a.

L'intonaco (con tinteggio quasi sempre bianco) e il tetto sono i due strumenti preferiti per marcare l'allontanamento dalla tradizione: in alcuni casi si arriva a tetti piani praticabili con parapetto. Si hanno anche casi di falde di tetto sfalsate, ovvero specie di abbaini sopra la linea principale del tetto.

Il camuffamento si avvale anche dell'inserimento di balconi per lo più lunghi su buona parte della facciata, o di innalzamento di un piano.

3.4- Approfondimenti

Su queste scelte architettoniche sono comunque opportune alcune precisazioni.

- Molti intonaci pesanti sono il frutto di una particolare tecnica del consolidamento antisismico, che è l'intonaco armato. Si tratta di una tecnica molto criticata proprio in ambito di tutela del paesaggio e dell'architettura tradizionale, anche perché una pari efficacia può essere conseguita con tecniche molte meno invasive, come i tiranti metallici con chiave di facciata.
- I balconi sono un puro elemento ideologico (cancellazione dei caratteri rurali, somiglianza con le tipologie urbane), dimostrato dalla loro scarsa o nulla utilizzazione: infatti stando in aperta campagna, sussistono molti altri modi e occasioni per *“prendere aria”*. Sono infatti realizzati sul modello urbano (larghi non più di cm 120), inservibili ad esempio per un tavolo da pranzo.
- La ricercata complessità dei tetti è, come il precedente, un puro espediente ideologico. Infatti la trasformazione da tetto a capanna in tetto a padiglione (detto “a quattro acque”) non risponde a nessuna convenienza né economica né funzionale.

- Invece sulla sporgenza delle falde di tetto anche dal lato del timpano bisogna tener conto dell'esempio che viene dalla vicina area eugubina, ove un tale sporto sussiste sia in campagna che in città con una tipologia ben definita e ricorrente.

- Anche sulle logge o porticati al piano terra realizzati per lo più in legno, quasi sempre

aggiunti a posteriori rispetto alle strutture murarie della casa, bisogna riconoscere che soddisfano una esigenza legittima, che invece la estrema semplicità e banalità del progetto non sa prevedere a priori. Infatti è più che sensato sentire il bisogno di uno spazio coperto ma aperto davanti all'ingresso, accorgimento che peraltro sussiste in molte tipologie di abitazione rurale tradizionale.

- Merita un capitolo a sé il fenomeno delle recinzioni. In esse si manifesta un sentimento

mutuato dal più lontano passato, quello della insicurezza dei tempi delle scorrerie delle soldataglie. La recinzione in verità non offre alcuna maggiore sicurezza nei confronti di malintenzionati, trattandosi sempre di manufatti tanto visibili quanto facilmente scavalcabili. La recinzione sottolinea inoltre l'acquisita capacità di proprietà.

- Invece sul vizio di ricavare vani interrati per garage o simili, pesa la colpa della pianificazione urbanistica, adusa a concedere che i volumi interrati non consumano la volumetria disponibile. E' invece molto meglio alzare l'indice di edificabilità che scavare sotto terra, cosa che provoca il fenomeno delle alte muraglie di sostegno, senz'altro tra i peggiori elementi di deturpazione del paesaggio.

- Come accennato all'inizio, è da segnalare un elemento di forte continuità col passato, che

accomuna tutte le case o nuove o trasformate: si tratta della pianta, della sagoma e della

distribuzione interna, ove non si esce dalla pianta rettangolare, dal parallelepipedo, dal corridoio

di distribuzione. In alcuni casi la pianta ad L -o altre inusuali forme- è imposta dalle preesistenze.

- Queste ultime considerazioni chiamano a valutare quanto il ruolo del progettista sia più

importante di quanto egli stesso intenda: se infatti è doveroso e naturale che egli si faccia

interprete delle aspirazioni e idee del committente, parimenti potrebbe suscitare e proporre

soluzioni aggiuntive/innovative non immaginate dal committente, ma da questi assai probabilmente gradite. La banalità del progetto insomma più che dalla volontà del committente

sembra scaturire dalla pigrizia del progettista.

- Forse un piccolo sforzo può essere compiuto dalle commissioni edilizie e dalle amministrazioni comunali. Anche gli enti superiori (provincia e regione) sarebbe opportuno che trovassero il modo di intervenire, pur non ledendo l'autonomia dei comuni e la sovranità del cittadino.

4- Beni prevalentemente alterati (ETPA, ETPA-PC)

Nei casi numerosi di questo paragrafo (361) gli interventi trasformativi lasciano qualche possibilità di lettura della sua struttura originaria. E' evidente che il confine con la classificazione successiva (beni conservati), si fa labile in diversi casi. Rientrano in particolare in questo ambito gli ampliamenti delle case coloniche, ove la parte aggiunta (senza dubbio moderna e sovente con un pessimo rapporto con il preesistente) non cancella il vecchio.

Vi rientrano anche diversi casi di ex strutture produttive (seccatoi, porcilaie, magazzini), che nell'evolvere in locali o abitati o di pertinenza (limonaie, dependance, etc.), hanno mantenuto alcuni segni o strutture originarie essenziali.

5- beni conservati (ETPI, ETPI-PC)

I numerosi beni di questo paragrafo (820) in verità conservano solo alcuni elementi originari però importanti, come il paramento murario faccia-vista, le bucatore di facciata, le pareti ventilate in laterizio forato, il tetto in legno e forma tradizionale, i comignoli in muratura, le strutture orizzontali in legno (sia originario che ex novo), infissi compatibili o almeno non impropri. Questi beni, insieme ai centri storici minori, sono la colonna portante dei valori territoriali ancora esistenti, e pertanto sarà importante garantirne la conservazione dei caratteri architettonici, pur nell'auspicato uso e riuso contemporaneo.

6- beni scomparsi ES (demoliti) e ruderi R

Si è già detto dei 160 edifici scomparsi, testimoniati dai catasti antichi bensì ora inesistenti. I ruderi invece (82) meritano una attenta valutazione, finalizzata -a seconda del singolo caso- al corretto intervento sia architettonico che paesaggistico. Importanti indicazioni operative vengono date nel successivo punto 8.8-

7- Alcune sintesi

- Osservando più da vicino i singoli dati del censimento, anche alla luce delle anzidette considerazioni sociali, culturali e psicologiche, si può addirittura teorizzare che chi può demolisce e

ricostruire, senza porsi il problema dell'eventuale valore della casa preesistente (valore architettonico, risparmio nel restauro rispetto alla trasformazione, etc.).

- Chi non può costruire ex novo si limita a camuffare la casa colonica, per farla sembrare nuova o comunque affrancata dalla ruralità, mediante l'introduzione di alcuni stilemi "modernisti" ricorrenti.

Si tratta come è facile intuire di situazioni sempre molto singolari, ove ogni caso inventa la sua soluzione.

- I casi di vero restauro sono pochissimi, la gran parte dei 566 casi "conservati" in verità sono adattamenti e ripristini che mantengono una quantità ancora significativa di elementi originari (soprattutto il faccia vista dei muri perimetrali esterni), oppure si tratta di edifici abbandonati.

- Il tutto (ricostruzioni, camuffamenti e "restauri"), a volte risulta condito con stilemi e richiami rurali giustapposti da ultimo, sempre che il contesto nel suo complesso denunci novità e modernità. Sembra cioè che la ruralità, dopo il sistematico rifiuto, torna accettabile in una qualche misura, sempre che però il contesto sia mutato dalla autentica ruralità (quella povera), a un vivere comunque moderno.

8- strategie per la conservazione e valorizzazione

Ne consegue che la pianificazione potrà muoversi lungo alcuni obiettivi di fondo:

- a- regole per la conservazione dei caratteri architettonici- pur nel quadro degli adattamenti via via richiesti- dei beni censiti come conservati;
- b- presa d'atto delle oltre 1200 trasformazioni operate. Al più si possono ipotizzare per i casi più eclatanti di deturpazione paesaggistica, meccanismi urbanistici di tipo compensativo o premiale (attenuare o demolire la bruttura in cambio di altre possibilità appetibili);
- c- in ogni caso assicurare in tutti la cura dell'intorno (recinzioni, vegetazione, pavimentazioni, manufatti vari d'intorno, muri di sostegno), che rimangono sempre di grande rilevanza paesistica.

Il pianificatore troverà facilmente norme generali (regionali e provinciali) e molti esempi di normative specifiche per i beni da conservare e la salvaguardia del paesaggio.

In questa sede ci limitiamo ad esporre alcuni criteri di orientamento.

- 8.1- La conservazione dei caratteri architettonici tradizionali riguarda sia l'aspetto esteriore che l'interno, poiché un edificio storico ne possiede in entrambi gli ambiti. Esiste comunque una prevalenza di importanza nell'aspetto esteriore poiché oltre al valore architettonico implica quello paesistico.
- 8.2- La conservazione dei caratteri architettonici interni può essere per parti ordinarie (solai e strutture di copertura in legno) che per parti ed elementi speciali qualora sussistano, ad esempio particolari scalee, logge interne, pavimenti di pregio, elementi dipinti, etc.
- 8.3- L'intorno è parimenti importante, poiché anche un edificio dalle facciate ben restaurate o ripristinate risulterebbe degradato o comunque fortemente sminuito qualora il contesto fosse improprio. Ad esempio gli annessi sono da considerare parte non secondaria del tutto.
- 8.4- Un bene da conservare presenta elementi di pregio o tipici non solo di natura muraria, ma anche di legno, di ferro e altri metalli, di decorazione.
- 8.5- Merita individuare nel corpus normativo del Piano una gerarchia dei vari interventi previsti/consentiti: dalla manutenzione, al restauro, al ripristino, all'adeguamento/adattamento, alla ristrutturazione, alla trasformazione.
- 8.6- La parola recupero è generica, essa intende il ritorno all'uso di un bene abbandonato o sottoutilizzato oppure male utilizzato, ma nel suo ambito è poi da vedere quali azioni sono più congruenti tra quelle del punto precedente.

- 8.7- Particolare attenzione va posta agli adeguamenti/adattamenti. Vi è l'aspetto importantissimo degli adeguamenti sismici, che sovente sono e sono stati occasione di perdite irreparabili (si pensi all'ecatombe di solai lignei, oppure agli intonaci armati): il prg può indicare quelle tecniche di consolidamento che a parità di efficacia contengono il pregio della idoneità al restauro. Analoga attenzione per le dotazioni tecnologiche che si rendono indispensabili per nuove funzioni del bene rurale (esempio delle cucine per ristorante).
- Particolare attenzione va posta al capitolo dei ruderi. E' chiaro che questi, proprio perché tali, molto difficilmente possono essere consolidati e restaurati. Si tratta dunque di valutare volta per volta cosa fare dei ruderi rimasti, sia come porzioni, sia anche come mero riutilizzo del materiale lapideo.
- 8.8- Un conto è il vero e proprio restauro di elementi architettonici (necessariamente di particolare valore, es. un pavimento artistico, pitture parietali, manufatti come camini antichi in pietra, etc.), altra cosa è il ripristino, ovvero il rinnovo (rifacimento ex novo) di determinati elementi (ad es. l'intonaco esterno, le commettiture del faccia-vista, gli sporti di gronda, gli infissi esterni, i manufatti in ferro, etc.), bensì con un risultato estetico-formale uguale all'originale.
- 8.9- E' importante non cadere nell'eccesso normativo, ad esempio non è automatico che un bene ben conservato anche di pregio non può sopportare -in quanto tale- ampliamenti. La storia di ogni singola casa rurale è una successione di aggiunte, che possono offrire lo spunto per analoghe operazioni accettabili.
- 8.10- Rispetto a questi ultimi (gli ampliamenti), così come per le ricostruzioni dei ruderi (punto 8.9) va detto con chiarezza che la dovuta congruità col contesto non esclude a priori la creatività della più raffinata modernità.
- 8.11- Il senso del corpus normativo deve mirare a che la modernità di un uso rinnovato (contemporaneo) non confligga coi caratteri storici da conservare. E' proprio della capacità progettuale riuscire a coniugare le due esigenze, più che della precisione o puntigliosità delle norme.
- 8.12- Il punto precedente chiama in ballo il grande tema delle destinazioni d'uso. Si può senz'altro teorizzare che il limite alle destinazioni d'uso possibili è niente altro che la conservazione dei caratteri architettonici propri dell'edificio storico: ogni destinazione d'uso è possibile qualora quei caratteri risultino conservabili e conservati.

- 8.13- Meglio una lunga relazione illustrativa con una normativa asciutta, che una normativa ridondante che non abbia chiari indirizzi. Meglio una normativa che non pretenda di prevedere tutto (bensì con un orientamento della commissione edilizia ben coerente con gli indirizzi), piuttosto che norme troppo particolareggiate (quindi rigide) che portano fatalmente a interpretazioni incoerenti. Ovvero: norma elastica interpretazione inflessibile, non viceversa.
- 8.14- Evitare l'errore di considerare la volumetria delle case coloniche rientrante nel consueto computo dell'indice fondiario: meglio avere una casa moderna in più (beninteso con caratteristiche non deturpanti e sufficientemente distante/distinta da quella antica), che perdere una casa tradizionale.
- 8.15- Si può prevedere per i beni culturali in questione uno specifico iter amministrativo (istruttoria specialistica) per il rilascio delle autorizzazioni.

9- Conclusioni

Nel complesso possiamo esprimere un giudizio abbastanza positivo circa la qualità/consistenza dei beni storico/architettonici sparsi nel territorio di Assisi: alla messe di beni perduti infatti è da contrapporre altri dati e fenomeni positivi:

- la tendenza alla cancellazione del bene è ormai del tutto contenuta;
- la tendenza alla conservazione dei caratteri tradizionali dell'architettura rurale si è via via consolidata;
- il punto morto inferiore è superato: le strategie e le azioni oggi prefigurabili assicurano (devono assicurare) un costante miglioramento/recupero dei valori in questione.

E' vero che sussistono spinte molto forti alla ulteriore urbanizzazione di territori ancora rurali (grande richiesta di costruzione di abitazioni mono/bifamiliari, le "villette"), ma la capacità di una buona amministrazione deve esattamente saper coniugare e governare bene le diverse tendenze.

All'inizio abbiamo ricordato che gli edifici cancellati (che figurano nella cartografia storica) sono una traccia accettabile per una risposta alla domanda contemporanea.

Ma dobbiamo aggiungere che gli edifici integri e abbandonati (non usati) raggiungono la ragguardevole entità di circa 650.000 metri cubi: tutto ciò non può non essere una risposta,

per quanto parziale, alla domanda edilizia più di tendenza. E non può non avere un peso nelle previsioni della pianificazione, trattandosi di entità che teoricamente equivale al soddisfacimento di abitazione per oltre 5.000 persone.

In tal senso la pianificazione, come già accennato, avrà cura di consentire -assicurarsi l'integrità del bene architettonico e del suo intorno- la più ampia libertà d'uso: dalla rinnovata residenza, al ricettivo, alla ristorazione, bensì anche ad ogni altro uso che risulti compatibile, le più diverse attività professionali, artigianato, produttivo, ricreativo, servizi, etc.

* * *

Abbiamo individuato all'inizio del paragrafo precedente (n. 8) tre macro ambiti di intervento: sui beni architettonici ancora tali, sull'edilizia storica trasformata e infine sull'intorno dell'edificio.

A parte degli elementi di pregio interni agli edifici, tutto il resto attiene ai valori del paesaggio, che viene arricchito dalla conservazione dei suoi caratteri tipici, in primis dell'architettura tradizionale, e non di meno dalle sistemazioni dell'intorno (compresi gli annessi), della vegetazione e della morfologia del territorio.

E' notorio che l'integrità di tali valori ha un chiaro risvolto sull'economia delle zone interessate, che non a caso hanno visto recentemente fiorire il fenomeno degli agriturismo, country house, farm house e simili, cioè della ricettività in campagna.

Questa ricettività ha però bisogno di altro: oltre al buon recupero degli edifici (casa principale e vari annessi), e oltre alle attrezzature collaterali (piscina, impianti sportivi e vari), si giova molto di una rete di percorsi, e soprattutto del **Palinsesto** dei beni artistici, archeologici, naturali, prodotti tipici, etc presenti e potenziali.

Attesa la percentuale di valori persi in abito di architettura rurale, considerato il permanere di un patrimonio naturalistico e paesistico di prim'ordine, il territorio di Assisi potrà recuperare molto terreno con appositi **piani o programmi di recupero ambientale**, congiunti alla valorizzazione del Palinsesto (si è fatto cenno nel punto 8.b- ai meccanismi urbanistici compensativi e premiali, al fine di attenuare le maggiori alterazioni del paesaggio).

Si tratta di prefigurare azioni congruenti e sistematiche (previa la ricognizione di cui al presente lavoro, opportunamente sviluppata proprio ai fini del piano o programma) tese a ricucire gli strappi operati.

Esistono in tale senso una serie di accorgimenti e strumenti adatti (oltre alle eventuali demolizioni compensate):

- quinte arboree
- trattamento di facciate
- sistemazioni dell'intorno
- possibilità di costruire piccole rimesse per la sistemazione e il riordino dell'intorno
- trattamento di muri di sostegno
- restauro delle opere d'arte tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, argini, greppi)
- adeguamento del prg e del regolamento edilizio.

E' da dirsi infine che tra le azioni strategiche da perseguire c'è quella di una adeguata **organizzazione amministrativa** dell'ente comunale, preposto al rilascio dei permessi a costruire.

Il tradizionale iter amministrativo di una pratica edilizia afferente i beni storico/architettonici, dovrà integrarsi (previe norme di Prg opportunamente aggiornate), con le valutazioni di ottimale conservazione/tutela. E' auspicabile che il comune si doti di un ufficio (probabilmente chiamato "centri storici", oppure "beni culturali"), che assolva alcune funzioni:

- suggerire gli opportuni adeguamenti/aggiornamenti del Prg;
- istruttoria congiunta delle pratiche sui beni storico/architettonici;
- assistenza e orientamento ai privati e ai tecnici progettisti;
- attività studio e indagine territoriale, approfondimenti di questa prima ricognizione;
- contatti con altre esperienze locali e nazionali;
- vigilanza sul territorio di competenza.

Tutte assieme e opportunamente calibrate queste opportunità, il Piano o Programma di recupero ambientale può essere lo strumento della completa valorizzazione del territorio di Assisi.

Perugia, Settembre 2007

Arch. Mauro Monella