



PIANO DI RECUPERO DEL BORGO ANTICO DI BALESTRINO

[S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA
IN VARIANTE CONNESSA AL P.R.G.]

E5



CONSEGNATO IL	14 LUGLIO 2015
Comune di Balestrino, via A. Panizzi 28, 17020 BALESTRINO (SV), C.F.: 00338410095	
PROGETTISTA	Arch. Enrico ZUNINO, C.F.: ZNN NRC 62M24 E632W Via Bernardo Ricci 20/1 ALBENGA (SV)
[RP] RESPONSABILE DEL PROGETTO	Arch. Enrico ZUNINO, C.F.: ZNN NRC 62M24 E632W
COLLABORATORI	Dott. Arch. E. AIRENTI, Dott. Arch. B. CAPPELLIN, Dott. Arch. R. OLIVARI, Geom. M. GIORGI

INCARICO N. 03.14	REVISIONE
	01 22 Maggio 2015

ELENCO ELABORATI ED ALLEGATI

- A** INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PAESISTICO
- B** QUADRO PIANIFICATORIO
- C** ANALISI ED INTERPRETAZIONE DEL SITO
- D** PROGETTO URBANISTICO
- E** DOCUMENTI ALLEGATI

INDICE	TITOLO	SCALA	ID. REV.
ALLEGATO E1	ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI LINGUISTICI, COSTRUTTIVI, ETNOGRAFICI		
ALLEGATO E2	MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE		
ALLEGATO E3	TABELLE DATI DI PROGETTO		
ALLEGATO E4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
ALLEGATO E5	RELAZIONE GENERALE E PREVISIONE FINANZIARIA GENERALE		REV
ALLEGATO E6	RELAZIONE QUADRO PROPRIETÀ IMMOBILIARI		
ALLEGATO E7	DATA-BASE GIS RILEVAZIONE CONSISTENZA ARCHITETTONICA ED ARCHEOLOGICA DEL BORGO		

COMUNE DI BALESTRINO | PROVINCIA DI SAVONA

PIANO DI RECUPERO DEL BORGO ANTICO DI BALESTRINO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

■ INDICE

■ PREMESSA

- L'ABBANDONO DEL BORGO ANTICO | **5**
- LA STORIA RECENTE | **7**
- IL PRELIMINARE DEL P.O.I. | **8**
- INTERVENTO DI INTERESSE REGIONALE | **8**
- LE INIZIATIVE DI ANIMAZIONE DEL PROGETTO | **9**

SEZIONE I – SITO E PAESAGGIO URBANO



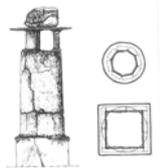
■ 1. IL TERRITORIO DI BALESTRINO

- 1.1. COLLOCAZIONE GEOGRAFICA ED AMBIENTE ANTROPICO | **12**
- 1.2. L'EVOLUZIONE INSEDIATIVA
 - 1.2.1. Le origini | **17**
 - 1.2.2. I marchesi Del Carretto di Balestrino | **19**
 - 1.2.3. Nascita del feudo | **21**
 - 1.2.4. La Rivoluzione francese e il declino contemporaneo | **22**
- 1.3. IL SISTEMA FEUDALE | **23**
- 1.4. LA PRODUTTIVITÀ ECONOMICA DEL FEUDO | **26**
- 1.5. LA STRUTTURA FONDIARIA | **30**

■ 2. IL BORGO ANTICO

- 2.1. TOPOGRAFIA STORICA | **32**
- 2.2. LO STATO DI CONSERVAZIONE | **41**
- 2.3. LA CONSISTENZA INSEDIATIVA ED IMMOBILIARE | **46**

SEZIONE II – LE INDAGINI CONOSCITIVE



■ 3. ATTIVITÀ PRELIMINARI AL PROGETTO URBANISTICO

- 3.1. IL RILIEVO E LA RAPPRESENTAZIONE DEL SITO | **48**
 - 3.1.1. Rilievi strumentali: campagna topografica e scan-laser | **48**
- 3.2. LA SCHEDATURA DEL TESSUTO EDILIZIO ED IL SISTEMA INFORMATIVO | **49**

■ 4. ANALISI DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE

- 4.1. LE INDAGINI ARCHEOLOGICHE SULL'ELEVATO | **54**
 - 4.1.1. La datazione degli elementi costruttivi | **54**
 - 4.1.2. La lettura stratigrafica delle fasi edilizie | **58**
 - 4.1.3. La periodizzazione dell'edificato | **59**
- 4.2. RILIEVO TECNOLOGICO E MATERICO | **61**
- 4.3. RILIEVO DEI CARATTERI LINGUISTICI | **62**
- 4.4. I CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'ARCHITETTURA LOCALE | **64**

■ 5. RAPPORTO AMBIENTE-COSTRUITO (TIPOLOGIE)

- 5.1. IL TERRITORIO COSTRUITO | **66**
- 5.2. IL TIPO ABITATIVO: L'AIA COME COPERTURA | **69**
- 5.3. L'IMMAGINE DEL PAESAGGIO COSTRUITO | **71**

SEZIONE III – LO **S**TRUMENTO **U**RBANISTICO **A**TTUATIVO



■ 6. IL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

- 6.1. FILOSOFIA DEL **PdR** E STRATEGIE DEL RECUPERO | **75**
 - 6.1.1. Approccio metodologico | **76**
 - 6.1.2. Le Carte del Restauro ed il concetto di restauro del paesaggio | **77**
 - 6.1.3. La ricostruzione del tessuto edilizio perduto | **79**
- 6.2. AMBITO DI RIFERIMENTO DEL **PdR** | **81**
- 6.3. QUADRO NORMATIVO GENERALE | **82**
- 6.4. LE VARIANTI AL P.R.G. CONNESSE ALLO S.U.A. | **84**
- 6.5. LA REDAZIONE PROGETTUALE | **86**
 - 6.5.1. La formazione del **PdR** | **87**
- 6.6. DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DEL **PdR** | **88**
 - 6.6.1. La titolarità della proprietà | **89**

■ 7. LA STRUTTURA DEL DISPOSITIVO

- 7.1. ATTUAZIONE DEL **PdR** | **90**
- 7.2. LE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO E LA NOMENCLATURA DEL **PdR** | **92**
- 7.3. LE DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE | **94**
- 7.4. LE SCHEDE DI PROGETTO | **95**
 - 7.4.1. Destinazioni d'uso di progetto (Funzioni insediabili) | **97**
 - 7.4.2. Capacità insediativa di progetto | **98**
- 7.5. I PROGETTI PRELIMINARI DELLE OPERE PUBBLICHE | **100**
 - 7.5.1. Lo Spazio Pubblico del Giardino del Marchese ed il percorso attrezzato (Zona di verde attrezzato F3) | **100**
 - 7.5.2. Il Parcheggio Pubblico Giardino del Marchese (Zona parcheggio F4.1) | **102**
 - 7.5.3. La Centrale Termica a biomasse (Zona di interesse comune, impianti tecnologici F2.IT) | **103**
 - 7.5.4. Il Parcheggio Pubblico della Colla (Zona parcheggio F4.2) | **105**
 - 7.5.5. Il Parcheggio Pubblico del Pontetto (Zona parcheggio F4.3) | **106**

- 7.5.6. Altre strutture di interesse comune (interne al Borgo) | **107**
- 7.6. L'ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI LINGUISTICI, COSTRUTTIVI, ETNOGRAFICI | **108**
- 7.7. IL MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE | **110**
- 7.8. RISPARMIO ENERGETICO | **111**

■ **8. LA GESTIONE DEL PdR**

- 8.1. MODALITÀ E PROCEDURE ATTUATIVE | **112**
 - 8.1.1. Procedure per l'esecuzione degli interventi | **115**
 - 8.1.2. Categorie di Intervento e Progetto di Intervento | **116**
 - 8.1.3. Aspetti connessi all'edificabilità del sito | **117**
 - 8.1.4. L'informatizzazione delle procedure | **119**
- 8.2. PIANO FINANZIARIO E CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ | **120**
 - 8.2.1. Ammontare finanziario preventivo dell'intera operazione di recupero | **123**
 - 8.2.2. Fasi attuative generali | **127**
- 8.3. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEGLI STRUMENTI GUIDA | **129**
 - 8.3.1. Procedure di revisione | **129**
 - 8.3.2. Aggiornamento ed interpretazione delle informazioni | **130**
- 8.4. L'UFFICIO PER IL BORGO ANTICO | **131**
 - 8.4.1. La formazione tecnica, teorica e pratica | **132**
 - 8.4.2. I cantieri pilota e la sperimentazione negli interventi | **134**

■ PREMESSA

La vicenda del Borgo di Balestrino è quanto di più controverso si possa pensare: per via dei tempi, delle lungaggini, delle contraddittorietà, della singolarità del caso, è pressoché impossibile ricondurre a termini riassuntivi una presentazione di tutti i problemi che sono scaturiti.

Ma questa congenita complicatezza del contesto è ciò che rende il progetto di recupero avvincente, una sfida in cui l'aspetto tecnico è un fatto contingente mentre diventa fondamentale l'approccio culturale alla redazione di uno strumento applicativo e gestionale così complesso.

Si è trattato di un cammino che per oltre cinquant'anni ha trascinato l'aspettativa di ritornare nel vecchio paese, e renderlo nuovamente vivo, attraversando tutte le mode, le teorie, le politiche territoriali che si sono succedute ma che oggi non può più essere procrastinato.

Questo recupero cambierà Balestrino, il suo successo significherà proiettare l'intera comunità attraverso una crescita che modificherà repentinamente il sistema di vita di tutta la comunità.

Il Borgo sarà diverso ma si auspica che possa ritrovarsi capace di riconoscere quanto di autentico conserva come eredità che i balestrinesi ci hanno lasciato.

■ L'ABBANDONO DEL BORGO ANTICO

Cronologicamente si può affermare che nel 1953 iniziò la travagliata storia del recupero del Borgo di Balestrino che trovò solo dopo 52 anni il suo esito.

All'epoca, tuttavia, si realizzarono le condizioni dell'episodio fondamentale per la salvezza del paese che, indirettamente, ha evitato la manomissione di questo patrimonio: per un paradossale disegno del destino l'evento scaturì dal trasferimento dell'intero abitato, che migrò ai margini del vecchio insediamento, dove il pericolo di un presunto dissesto geologico non avrebbe minacciato l'incolumità degli abitanti; ma per molti ciò rappresentò il definitivo distacco dalla propria casa e l'inizio di un inarrestabile declino degli edifici che ancora oggi suscita riluttanza nel ritenerlo superabile.

Negli anni precedenti al 1953, a partire dal 1939, si assistette ad un susseguirsi di valutazioni, controlli e monitoraggi del sito: due ingegneri del Genio Civile¹ si alternarono nel ricercare le cause e determinare l'entità del rischio di franamento.

Molte carte furono scritte, alcune significative di un particolare periodo storico, nelle quali si evidenziavano aspetti tecnici descritti come atavici e storicamente caratteristici della geologia del sito (carsismo, faglie, problemi idrogeologici e così via) ribaditi e confermati in più riprese.

La conclusione di tali indagini fu la perimetrazione di un ambito di pericolo nel quale era compresa la quasi totalità dell'intero Borgo, ed in particolare quelle zone in cui si erano manifestati, già dal 1935, alcuni crolli, sgomberi e demolizioni per salvaguardare la pubblica incolumità².

¹ I tecnici incaricati furono il dott. Ing. C. Crema, incaricato quale geologo della Direzione Generale delle Miniere, che redasse una prima relazione di carattere generale sul sito datata 22.06.1939; e successivamente una seconda più specifica rispetto alla problematica dell'esodo del paese, redatta in data 28.10.1953 dal Dott. Geol. S. Catalisano del Servizio Geologico d'Italia, nella quale si delineano anche le verifiche di idoneità dei siti atti a ricevere i nuovi insediamenti derivati dal trasferimento.

² Il perimetro della zona di sgombero viene accluso al Decreto Ministeriale di parziale trasferimento del 09.04.1953 e ripercorre la quasi totalità dell'area insediata del Borgo con esclusione del castello, dell'oratorio di S. Carlo e di due gruppi di edifici a esterni all'aggregato principale rispettivamente lungo via

Ma le determinazioni finali adottate dai tecnici incaricati, e su cui si fondò il Decreto Ministeriale del 09.04.1953 (Decreto di Trasferimento), erano sostanzialmente impiegate su questioni economiche, piuttosto che geologiche, nelle quali si propendeva per un trasferimento dell'abitato a scapito di un troppo oneroso intervento di recupero del vecchio paese³.



“i rizzoei” e la piazzetta dell’oratorio. Secondo la relazione dell’ing. Crema i dissesti, che hanno successivamente portato alla decisione del trasferimento, sono stati monitorati durante gli anni 1935-39 dal Genio Civile (di Savona – ndr) quando si dovette intervenire con l’abbattimento di edifici ormai divenuti pericolanti in Via Carlotta Bozzani e via De Negri (relazione 11/2 n. 785 del Genio Civile); fenomeni che andavano estendendosi anche sul castello e sulla chiesa.

³ Sempre secondo l’Ing. Crema “l’esame dei luoghi ha dimostrato che un consolidamento implicherebbe tali demolizioni, tali movimenti di terreno, tali drenaggi e tale risanamento delle fondazioni da non essere economicamente conveniente, oltre alla notorietà dei risultati”.

In una successiva perizia n. 2272SV, conservata presso l’Ufficio Consolidamento Suolo, Viabilità ed Edilizia del Genio Civile di Savona, si descrivevano le opere necessaria a dare esecuzione al consolidamento in attuazione al D.M. 09.04.1953, ai sensi dell’art. 2 della L. 10.01.1952, n. 9, che comprendevano la costruzione di briglie lungo il rio Ponte oltre alla confluenza dei rii Ramà e Banche, la costruzione di una pavimentazione impermeabilizzante nelle strade interne al Borgo e la costruzione di una fognatura per il convogliamento delle acque bianche.

Il risultato fu l'abbandono e la conseguente pianificazione di un nuovo insediamento⁴: tutti coloro che possedevano una casa nel Borgo, all'interno della zona perimetrata, ricevettero un significativo contributo in denaro ed un appezzamento di terreno edificabile. Il sussidio era calcolato in relazione al numero di vani originariamente abitati con un massimale di cinque locali per nucleo familiare; tuttavia solo chi era proprietario dell'immobile ricevette il sovvenzionamento a vantaggio di una sola abitazione.

L'edificio una volta sgomberato, in applicazione della L. 445/1908, avrebbe dovuto essere demolito a cura dei proprietari entro dieci anni dall'approvazione del Piano di Ricostruzione; in difetto l'Amministrazione Comunale avrebbe proceduto di ufficio.

Ma il Comune non intervenne mai in ottemperanza a tali disposizioni lasciando aperto un annoso problema a riguardo della proprietà immobiliare del Borgo: la legge quadro e la successiva legge 952/1966, specificamente emanata per regolare il completo trasferimento di Balestrino e di altri due centri della provincia di Nuoro (Gairo e Osini), non contraddicevano in nessuna circostanza la titolarità della proprietà privata, tantomeno richiama eventuali sanzioni a carico di coloro che fossero risultati inadempienti alle prescrizioni di legge⁵.

L'esodo si concluse nel 1969 dopo 13 anni dal primo atto amministrativo e da quel momento l'accesso al borgo è stato interdetto da ripetute ordinanze sindacali che formalmente hanno impedito qualunque tipo di attività e conduzione all'interno del Borgo.

▪ LA STORIA RECENTE

A distanza di alcuni anni dall'abbandono l'esigenza di immaginare un recupero del sito divenne sempre più pressante incoraggiata dall'inconsistenza di quei fenomeni franosi che erano stati segnalati come causa di imminente pericolo.

Alla fine degli anni settanta il comune avviò una serie di tentativi amministrativi, sollecitati da offerte economiche di potenziali acquirenti delle proprietà nel Borgo, per creare i presupposti di una iniziativa concreta che fu impostata all'interno del vigente P.R.G. approvato nel 1988.

Tuttavia l'aspetto fondamentale e preparatorio a qualunque intervento, peraltro richiamato nella stessa pianificazione territoriale, consisteva nel rimuovere il vincolo di trasferimento dell'abitato confutando le determinazioni peritali che avevano portato al Decreto del 1953. Tale procedura fu avviata alla fine degli anni ottanta attraverso la richiesta all'autorità regionale di classificare il Borgo come sito recuperabile fondando tale istanza su una indagine geologica che controvertiva i risultati precedenti⁶.

⁴ Le valutazioni tecniche condussero alla decisione di trasferire l'abitato definendo un Piano Regolatore per i nuovi insediamenti individuando, all'interno della relazione del Geol. Catalisano, i siti idonei a ricevere le nuove edificazioni concentrandole presso il Poggio Inferiore, la fascia compresa tra il Poggio Inferiore e il Poggio Superiore e la località Pasquà alle porte del paese.

⁵ Nelle fasi preliminari alla redazione del PdR per il borgo di Balestrino, attraverso l'interessamento dell'A.R.R.E.D., è stato richiesto un parere chiarificatore al Prof. Avv. Notaio Andrea Fusaro circa la titolarità dei beni immobili ricadenti nel Borgo (e nell'area soggetta ad esodo) nella constatazione che parte della procedura di trasferimento non sia mai stata esaurita specificatamente a riguardo dell'applicazione della L. 09.07.1908, n. 445 (consolidamento degli abitati e loro trasferimento qualora minacciati da frane). In particolare era necessario comprendere se, tenuto conto delle disposizioni della L. 445/1908 – che imponevano ai proprietari, entro dieci anni dall'approvazione del Piano, la demolizione delle case situate nella zona pericolosa e, se in difetto l'Amministrazione avrebbe proceduto d'ufficio (aspetto anche quest'ultimo disatteso) –, per i titolari esisteva il rischio di perdita del diritto reale sui beni qualora non si fosse provveduto entro i termini prescritti. In due note del 03.12.2001 e 08.01.2002 il dott. Fusaro ha approfondito tali quesiti escludendo che le leggi emanate nella vicenda del Borgo di Balestrino abbiano avuto l'effetto di espropriare gli originari titolari.

⁶ Breve sintesi dei risultati della prima relazione di Piacentino

L'iter fu concluso pervenendo alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 9 del 24.01.1995 che stabilisce *“la sclassificazione della zona vincolata del Borgo antico del Comune di Balestrino dichiarata da trasferire con D.M. del 09.04.1953, ai sensi della Legge 445/1908 e Decreto Legislativo luogotenenziale 1019/1918 e successive modificazioni ed integrazioni”*.

Ma nel frattempo il Borgo è stato esposto ad un incessante processo di degrado: gli atti vandalici, l'espogliazione di materiali da costruzione riutilizzabili, il naturale decadimento delle strutture, hanno causato diffusi danni ai manufatti edilizi interessando oltre il 30% dell'intera consistenza urbana: parte degli edifici hanno riportato collassi strutturali interni fino al completo svuotamento del corpo volumetrico mantenendo i soli setti perimetrali; in altri casi il degrado è ormai definitivo raggiungendo la completa rovina.

Un altro contributo importante di quel periodo è stata la tesi di laurea in architettura dello scrivente in collaborazione con l'Arch. Rita Olivari, discussa nell'anno accademico 1992–1993, inerente lo studio archeologico ed archeometrico del Borgo e del territorio circostante⁷, che ha consentito di registrare elementi documentali ed analitici, di fondamentale valore per il progetto, precedenti all'ultima recente fase degenerativa dello stato conservativo dei manufatti.

▪ IL PRELIMINARE DEL P.O.I.

Nel 1996 il comune, conseguiti i presupposti amministrativi essenziali per procedere con una concreta iniziativa di intervento, decise di rispondere ad un bando regionale del 1995, finalizzato alla concessione di contributi destinati alla qualificazione del patrimonio edilizio abitativo ai sensi della L.R. 25/87, ed affidò un incarico professionale per la redazione di un progetto preliminare di un Programma Organico di Intervento del Borgo delineando una prima ipotesi unitaria di recupero.

Il progetto fu elaborato da un gruppo interdisciplinare di professionisti costituito dall'Ing. Nicolò Elena di Loano, dall'arch. Paolo Romano e dal sottoscritto entrambi di Albenga.

Le linee generali del programma prefigurate delineavano un insieme di interventi rivolti a recuperare interamente il patrimonio edilizio, anche nelle sue porzioni ormai completamente dirute, individuando due sub-ambiti principali in cui si insediavano interventi di edilizia turistico-ricettiva e di edilizia convenzionata oltre ad un sistema di servizi di interesse comune collocati in alcuni edifici di eminente rilevanza storico-architettonica.

La proposta dell'Amministrazione fu presentata alla Regione Liguria che ritenne condivisibile la sua impostazione e con un primo emendamento, giusto al D.G.R. 1660 del 30.12.1999, concesse un contributo per la redazione del Piano di Recupero e del P.O.I..

Successivamente, con un ulteriore provvedimento del 2001, sulla base di precedenti determinazioni con le quali individuava il Borgo di Balestrino come sito di rilevante interesse paesistico⁸, riconobbe, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 57/95, il progetto di recupero del Borgo di Balestrino come programma di interesse regionale.

▪ INTERVENTO DI INTERESSE REGIONALE

La Regione, quindi, avocando a se l'iniziativa all'interno del Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001–2004, stabilì che tale proposta fosse sostenuta

⁷ Tesi di Laurea dal titolo *“Storia del territorio di Balestrino ed analisi archeometriche del Borgo”*, relatori Prof. Tiziano Mannoni e Prof. Ennio Poleggi, co-relatori Prof. Isabella Ferrando, Arch. Carlo Bertelli.

⁸ Delibera di approvazione del P.R.G.....

da una rappresentatività istituzionale finalizzata alla formazione ed attuazione dei progetti e di fatto significativa di una regia dalla quale scaturisse l'indicazione di un recupero comprendente:

- un progetto architettonico di recupero particolarmente attento e documentato;
- un progetto sociale che preveda un equilibrato utilizzo da parte di famiglie residenti, anche con il contributo dell'ARTE di Savona, e di turisti, anche con forme di ricettività diffusa;
- un progetto energetico del borgo, che non essendo fornito di alcuna distribuzione di servizi, può divenire il sito ideale per la distribuzione di energia elettrica e di energia termica in teleriscaldamento alimentato da un impianto di sfruttamento della biomassa secondo le indicazioni del Piano Energetico regionale e con il contributo dell'Agenzia Regionale per l'Energia-ARE;
- un progetto gestionale dettagliato in grado di fornire un quadro esaustivo della composizione della proprietà del borgo e degli strumenti attivabili per poter coinvolgere la proprietà privata e di definire i tempi e le fasi dell'attuazione del programma stesso;
- un progetto di marketing dell'operazione in grado di reperire idee e proposte sia per il finanziamento che per la gestione del programma.

Gli obiettivi del recupero furono quindi discussi e sviluppati nell'ambito dell'operatività di un gruppo di lavoro formato dai responsabili tecnici della Regione Liguria SERVIZIO EDILIZIA ABITATIVA E SCOLASTICA, Regione Liguria SERVIZIO ENERGIA, Regione Liguria SETTORE URBANISTICA, della SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E DEL PAESAGGIO DELLA LIGURIA, dell'A.R.R.ED. S.p.A., dell'A.R.E. Liguria e dai professionisti incaricati dal Comune e con la partecipazione dell'Amministrazione comunale.

Il risultato dell'attività svolta consentì di definire degli indirizzi urbanistici, architettonici e programmatici a cui il progetto di recupero avrebbe dovuto conformarsi fissandone i contenuti all'interno di un documento di indirizzi che venne definitivamente formalizzato mediante la firma di un Protocollo di Intesa tra i soggetti istituzionali patrocinatori e promotori dell'iniziativa.

L'atto ufficiale fu sottoscritto il 07.07.2004 e con esso furono stabiliti gli impegni di ciascun sottoscrittore nonché le direttive circa l'utilizzo del finanziamento concesso ed infine una relativa tempistica circa le scadenze attuative.

▪ LE INIZIATIVE DI ANIMAZIONE DEL PROGETTO

Accanto alle attività tecniche ed amministrative che il progetto ha richiesto, l'Amministrazione comunale, dietro l'impulso delle prerogative ispirate e condivise dalla Regione Liguria, ha avviato diverse iniziative di animazione del progetto travalicando la semplice dimensione del marketing rivolto alla promozione commerciale e gestionale-economica del programma.

La scelta dell'Amministrazione, consapevole della necessità di individuare i contenuti politici strutturanti il sistema di vita all'interno del Borgo, ha individuato alcuni principi centrali quali presupposti del recupero:

1. L'impegno a valorizzazione e conservazione della cultura, delle tradizioni locali, del territorio e dell'ambiente riconosciuti come risorse universali per perpetuare l'identità di Balestrino per le persone originarie del luogo e tutti coloro che vivranno nel paese come nuovi residenti.
2. La necessità di capitalizzazione tali risorse attraverso una divulgazione locale, regionale, nazionale ed internazionale delle ricchezze autenticamente riconosciute.

3. Trasfondere all'interno del progetto di recupero tutte le idee, i contenuti e le innovazioni tecniche, l'attenzione per la sostenibilità ambientale degli interventi che dovranno dimostrarsi coerenti e capaci di rendere perseguibili i principi suddetti.

Su questi fondamenti il Comune ha costruito, ricercando appoggio presso diversi partner istituzionali, un insieme di iniziative interconnesse finalizzate a individuare temi e modi di attuazione di tali presupposti.

La prima di queste, la più significativa e rilevante, è stata dedicata alla divulgazione del patrimonio cartografico attinente il territorio di Balestrino ed in particolare l'intero Atlante delle Mappe del Catasto Napoleonico: nel 2003 il Comune ha organizzato una mostra-convegno⁹ su tale argomento intitolata "NAPOLEONE IN LIGURIA: NON SOLO GUERRA. UNA OPPORTUNITÀ DI CRESCITA PER IL TERRITORIO DI BALESTRINO".



L'esito di questo incontro ha condotto a due livelli diversi di opportunità che oggi costituiscono realtà di grande prestigio e potenzialità per tutti programmi culturali del Comune, in particolare:

- La costituzione nel dicembre 2004 della FEDERAZIONE EUROPEA DELLE CITTÀ NAPOLEONICHE, con sede in Ajaccio (Corsica-Francia), di cui Balestrino fa parte con il Sindaco nel ruolo di vice-Presidente europeo per l'Italia;
- La costituzione di un CENTRO DI RICERCHE PER LO STUDIO DELLE GRANDI FAMIGLIE della Università di Pultusk (Polonia) che dal 01 Settembre 2005 sarà formalmente operativo a Balestrino.

⁹ Il convegno ha costituito l'occasione per sottoporre all'attenzione di una platea internazionale il caso di Balestrino nell'intento di motivare l'interesse a sostenere il progetto di recupero attraverso l'organizzazione di attività culturali di profilo europeo. Il tema è stato suggerito da una mostra cartografica sulle mappe del Catasto Napoleonico, organizzata a Balestrino contestualmente al convegno, da cui è scaturita una riflessione circa il valore culturale per il paese di una documentazione di quasi due secoli or sono; il significato, ancora assolutamente attuale, è la memoria delle trasformazioni che sono impresse su questo territorio da cui si trae fortemente lo spunto per immaginare una sua rinascita. Al convegno hanno partecipato l'ultimo discendente del casato Bonaparte, il principe Charles Napoleon di Ajaccio (Corsica), Vice-Sindaco di Ajaccio, e il vice Rettore dell'Università di Pultusk in Polonia, Prof. Krzysztof Ostrowski, Direttore altresì dell'Istituto di Ricerca sull'Epopea Napoleonica di Pultusk.

Nelle previsioni del PdR alcuni edifici del patrimonio pubblico, o con destinazione pubblica, sono stati indirizzati a fornire supporto all'organizzazione logistica ed alle attività sviluppate da questi enti in forma autonoma o concertata con il Comune.

Il progetto, inoltre, apre anche a diversi aspetti di sperimentazione ed innovazione alcuni dei quali sostenuti dalla stessa Amministrazione come scelte di forte impatto etico e di attenzione alle politiche ambientali. Una per tutte il ricorso a sistemi costruttivi ecologici ed ecocompatibili che ha richiesto un notevole sforzo organizzativo per ottenerne il riconoscimento di idoneità nell'ambito delle tecniche costruttive tradizionali adeguate agli interventi di recupero proposti dal PdR: si tratta della tecnica del *pisé*, ovvero della costruzione con la terra cruda applicata nei casi di ricostruzione di volumi completamente diruti.

Il coordinamento di questa attività ha portato alla costituzione di una Comitato di Gestione, di cui fanno parte rappresentanze istituzionali, scientifiche, accademiche, amministrative nazionali ed internazionali¹⁰, che ha permesso di impostare una procedura per il riconoscimento dell'idoneità costruttiva del *pisé*, nel contesto del Borgo, finalizzata alle applicazioni previste nel progetto di recupero, presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (in corso di definizione).

Un ulteriore sforzo promozionale a vantaggio del progetto è stata l'attività divulgativa dell'iniziativa, tuttora in corso, che ha spaziato tra i più disparati argomenti connessi a questo intervento di recupero:

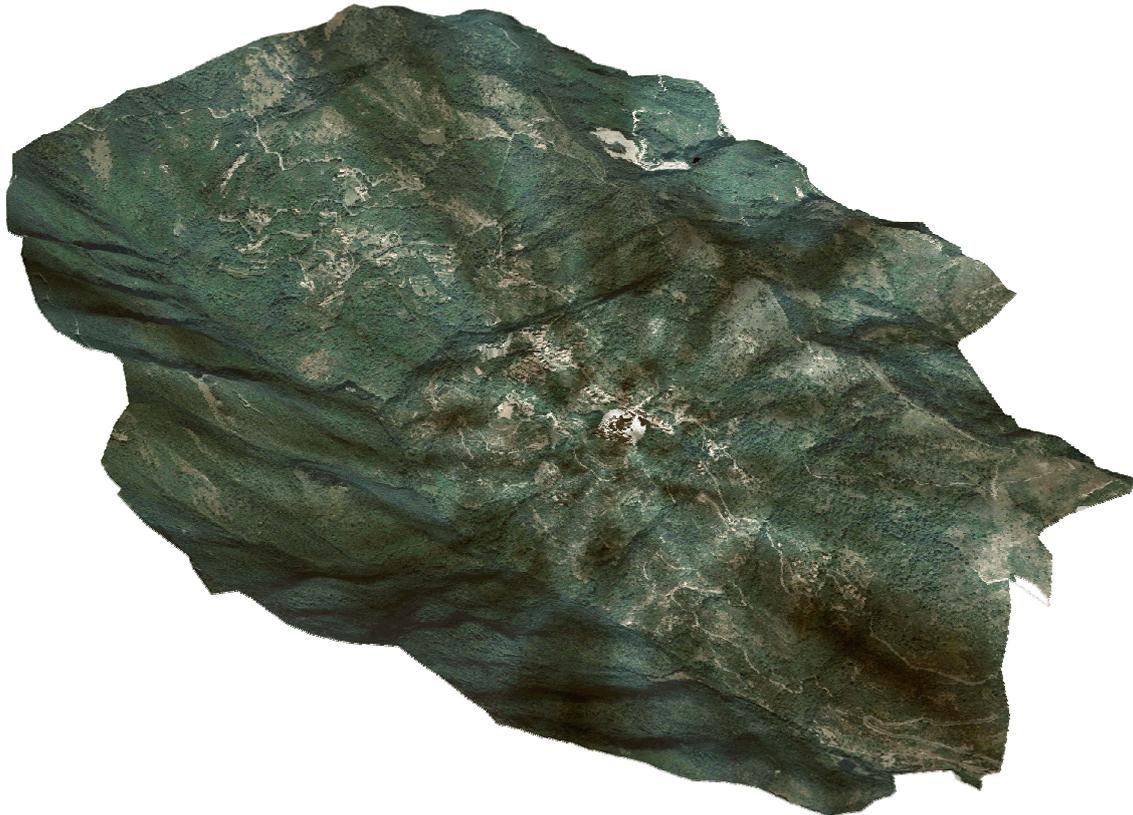
- Partecipazione del progetto di Balestrino al MIPIM di Cannes, ovvero alla principale passerella del Mercato Immobiliare del Mondo, nell'ambito dei programmi di interesse regionale sostenuti dall'Amministrazione pubblica;
- Segnalazione del progetto al WORLD MONUMENTS FOUND di New York per ottenere un sostegno anche economico alla divulgazione ed attuazione dell'iniziativa;
- Partecipazione al 4° Convegno Internazionale "AMBIENTE ED IDENTITÀ NEL MEDITERRANEO" tenutosi a Corte (Corsica, Francia) il 19-25 Luglio 2004, nella duplice veste di presentazione del progetto di recupero ed esposizione della mostra cartografica del convegno "NAPOLEONE IN LIGURIA: NON SOLO GUERRA. UNA OPPORTUNITÀ DI CRESCITA PER IL TERRITORIO DI BALESTRINO".

¹⁰ Elenco dei partecipanti convocati....



■ 1. IL TERRITORIO DI BALESTRINO

1.1. LA COLLOCAZIONE GEOGRAFICA E L'AMBIENTE ANTROPICO



Il comune di Balestrino, in provincia di Savona, si trova nell'entroterra collinare di Loano a circa 7 chilometri dalla costa, in un'area di notevole caratterizzazione ambientale dove diffusi fenomeni carsici si contrappongono ad aperture delle valli densamente ricoperte di vegetazione.

Il suo territorio, della superficie di Km² 11,26, compreso nell'unità geografica della Valle Varatello¹¹, è costituito da un ampio compluvio solcato dal Rio del Ponte tributario di ponente del bacino principale¹²: il corso del rio è strutturato secondo un'evidente parallelismo degli affluenti minori, con una disposizione a pettine su entrambi i fronti, che conferiscono ai versanti una morfologia particolarmente regolare. Il fianco collinare abitato tuttavia si presenta maggiormente articolato in vallecicole secondarie che delineano

¹¹ La valle è conosciuta per la presenza delle grotte della *Basura* di Toirano.

¹² La cartografia regionale attuale riporta il toponimo Varatello come identificativo del torrente e del corrispondente bacino idrografico mentre in epoca storica vi si attribuiva il nome *Varatella*. Nel testo, per uniformarsi ai supporti cartografici utilizzati, si farà riferimento alla dizione Varatello.

altrettanti impluvi corrispondenti ai principali corsi d'acqua tra cui, da ovest ad est, il rio Luvaire, rio Muriné, rio Colla, rio Carpe e rio Caselle.

L'andamento orografico vallivo è caratterizzato da una dorsale continua che, a partire dal Monte Carmo (m 1839), si arcua cingendo da ovest a sud la valle di Balestrino, per proseguire, perpendicolarmente al litorale, fino a Borghetto Santo Spirito dove si conclude presso Capo d'Anzio. A questa linea di displuvio appartengono le culminazioni della Rocca Curaira (m), Poggio Grande o dei due Fratelli (m) ed il monte Acuto (m).

A Nord, invece, un crinale secondario delimita il territorio verso Carpe definendo una netta separazione fisica tra i due versanti profondamente diversi negli aspetti morfologici e vegetazionali, caratterizzati, per quest'ultima località, da spettacolari conformazioni rocciose tipiche del paesaggio dolomitico. Verso Est la valle si chiude, in prossimità della località Barescione – alla confluenza del Rio Ponte con il torrente Varatello –, delimitata dai versanti dei promontori del Poggio Balestrino a Nord e della Punta Baresta a Sud.

La più antica presenza dell'uomo nella valle di Balestrino si può ricondurre almeno ad un periodo preistorico corrispondente all'epoca delle tracce rinvenute nelle grotte della *Basura* e del Colombo, nei pressi della vicina Toirano, attribuite all'età di Cro-Magnon (12–18.000 anni fa) e per cui è possibile ipotizzare ulteriori penetrazioni dell'uomo anche nelle prespicienti valli. L'unico reperto antropico rinvenuto nella valle del rio del Ponte, un'ascia di pietra verde, risale tuttavia alla più tarda epoca neolitica¹³ ed è stato ritrovato in un'area non lontano dalle grotte di Toirano. Infatti, con il toponimo *Tane da Bösa*, localizzato lungo l'alveo del Rio Ponte, viene indicata, secondo la tradizione orale balestrinese, l'ubicazione del primo sito abitato¹⁴: nelle immediate vicinanze del rifugio sono ancora visibili parti di un'essenziale opera di terrazzamento nel tentativo di adattare l'accentuata acclività del pendio ad un'elementare uso del suolo. Osservando l'assetto organizzativo del luogo, in rapporto alle successive trasformazioni agricole della vallata, si può ipotizzare che le prime fasce lungo il Rio Ponte rappresentino il primitivo embrione nella lenta colonizzazione della zona.

Nel periodo alto medievale l'importanza strategica del territorio di Balestrino ha favorito il delinearci di una trama dei percorsi storici costituita da importanti vie di comunicazione verso il Piemonte lungo le quali transitava il commercio del legname e del sale.

La viabilità intervalliva, precedente all'apertura della carrabile Toirano–Balestrino avvenuta nel 1881, è strutturata su due linee di transito di fondovalle costituite dalla strada dei *Rizzöj*, da Toirano verso Balestrino, che si dirama in direzione del colle dello Scravaion e del colle del S. Bernardino, e dalla mulattiera Toirano–Carpe e Toirano–giovio¹⁶, in valle Varatella, transitante per la frazione di Carpe originariamente territorio di Balestrino¹⁸.

Il sistema delle percorrenze locali, invece, appare più complesso e risulta suddivisibile in tre unità territoriali complementari rispetto alle quali sono organizzate le strutture insediative e produttive; in particolare si individuano:

¹³ Il ritrovamento è avvenuto in località *tane da Bösa* ed è conservato presso il Museo Preistorico Ingauno di Albenga.

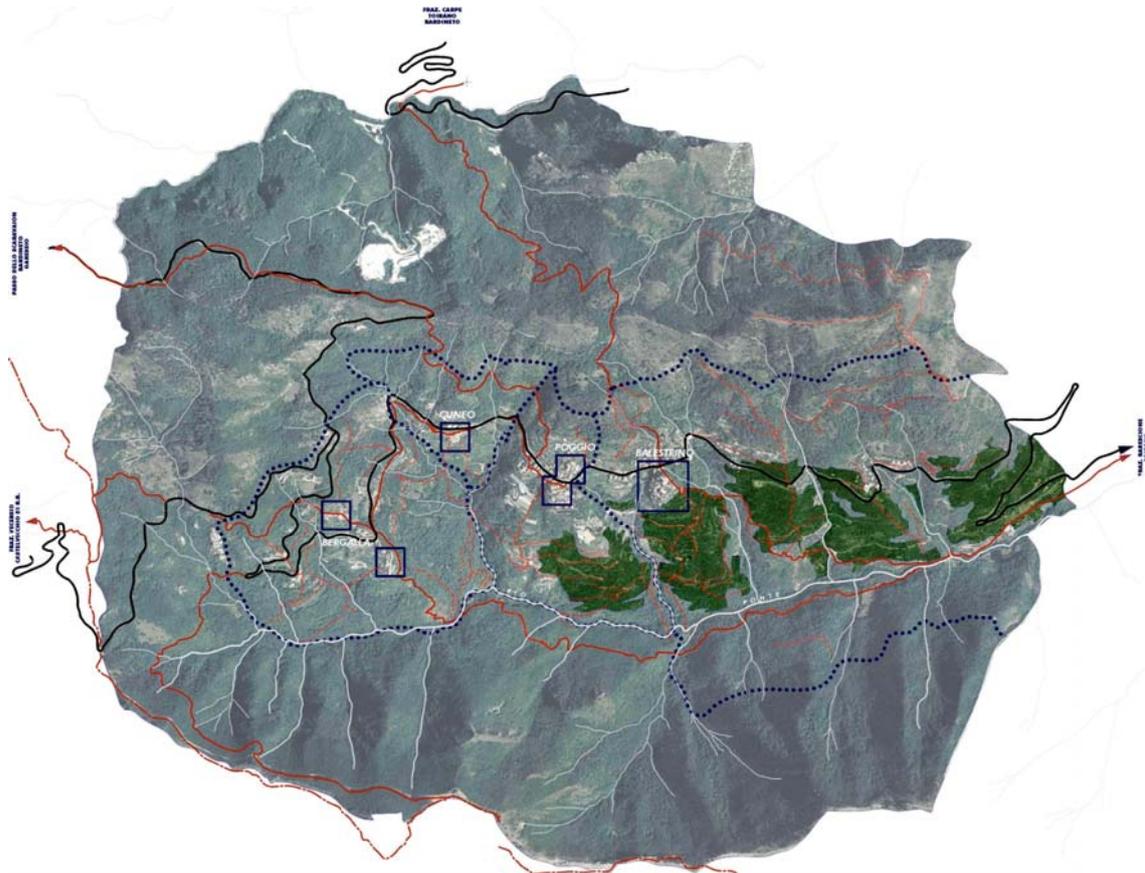
¹⁴ Tipico riparo sotto roccia, analogo per caratteristiche morfologiche a molti altri studiati in Italia, Francia e nella stessa val Varatello, fruito più o meno continuamente sino al periodo medievale.

¹⁵ Il feudo di Balestrino comprendeva il territorio della "villa" di Carpe fino al 1906, quando, gli abitanti della frazione chiesero l'annessione al comune di Toirano per motivi di comodità conseguenti all'apertura della rotabile verso la costa.

¹⁶ detta anche della *Valle*.

¹⁷ detta anche della *Valle*.

¹⁸ Il feudo di Balestrino comprendeva il territorio della "villa" di Carpe fino al 1906, quando, gli abitanti della frazione chiesero l'annessione al comune di Toirano per motivi di comodità conseguenti all'apertura della rotabile verso la costa.



- L'unità articolata sul tracciato *Rizzöi–Borgo–Cuneo*, confluyente nel percorso *Cantarana–Bergalla–Castelvecchio di R. B.*, lungo il quale sono collocati il gombo *Cantarana*¹⁹, presso l'omonima località prossima alla borgata Barescione di Toirano, e, nel tratto pianeggiante a mezza costa, le frazioni di Borgo (m), Poggio Soprano e Sottano (m) e Cuneo (m). All'altezza del nucleo del Borgo si diparte un ulteriore ramo laterale intervallivo, che valica il crinale settentrionale in direzione Carpe (m). Presso la borgata Poggio un secondo braccio si dirige verso il passo dello Scravion (m 820) a circa 10 chilometri, connettendosi con la grande viabilità montana (Alta Via dei Monti Liguri) di valenza interregionale.
- Il secondo elemento costitutivo è rappresentato dalla mulattiera che attraversa l'intero bosco dell'*Erexea*, sul versante destro del Rio del Ponte, deviando dai *Rizzöi* in località *Cantarana*, per ricongiungersi al percorso *Rizzöi–Borgo–Cuneo* in prossimità della borgata Villaro (Bergalla Inferiore) e proseguire verso Castelvecchio di R. B. valicando a levante della Rocca Curaira (m 685).
- La terza unità è riferita al sistema dei percorsi di Carpe, collegati al Borgo e, potenzialmente, via di comunicazione alternativa verso il Piemonte: il tracciato principale risale alla sella degli Alzabecchi, a monte della frazione, dirigendosi verso il giovo di Toirano dove si raccorda con l'antica Via del Sale della valle del Rio Valle, confluyente anch'essa nell'Alta Via dei Monti Liguri. La mulattiera Toirano–Carpe, tuttavia, pur connettendo il principale centro vallivo con l'alta valle Varatella, non costituisce per il territorio di Balestrino un tracciato prioritario, piuttosto a servizio

¹⁹ Il molino Cantarana è un edificio tra i più antichi della valle citato in documenti del 1295 come facente parte del patrimonio del Signore di Balestrino nonostante le attuali strutture murarie non siano attribuibili ad un periodo anteriore al XVI–XVII secolo.

della piccola comunità che, fisicamente separata da un crinale dal capoluogo, dispone di un maggiore reticolo di collegamenti locali verso le principali aree di produzione agricola.

Sul territorio sono inoltre presenti alcuni altri edifici storici molto importanti nell'organizzazione economica del feudo, testimonianza di remoti assetti sociali e politici, precedenti, o conseguenti, all'insediamento dei Marchesi Del Carretto di Balestrino. Tra questi si menzionano: la chiesa di S. Giorgio, oggi cappella cimiteriale, antica parrocchiale *extra moenia* databile almeno al XV secolo²⁰; un molino da olio, il *murinè*, in località Cuneo lungo il corrispondente rio, un altro mulino da olio e grano ai margini della mulattiera Borgo–Carpe in prossimità del guado del rio *Lavagin*²¹; e in località *au Castè* presso Bergalla, la presunta localizzazione della dimora dei Bava, antichi Signori di Balestrino, di cui se ne individuano tutt'ora le vestigia in alcuni setti murari appartenenti ad un significativo organismo edilizio.

La viabilità moderna ha completamente modificato i significati di queste percorrenze, introducendo nuovi tracciati che solo parzialmente si sovrappongono agli esistenti, privilegiando percorsi di fondovalle ed avviando un nuovo **processo** di sfruttamento del territorio, prevalentemente organizzato lungo le principali strade di attraversamento. La rotabile Toirano–Balestrino del 1881, intitolata Strada Comunale Obbligatoria²², raggiungeva il solo capoluogo fino al 1951, seguendo un tortuoso tracciato alternativo ai *Rizzöi* sul versante di Toirano; a quell'anno fu prolungata del tratto Borgo–Bergalla e, successivamente, fino a Castelvecchio di R. B., oltrepassando il confine comunale nelle vicinanze della Rocca Curaira (località *Bucchette*). Il percorso attuale risulta, dalla classificazione amministrativa provinciale, unione della S. P. n. 34 e S. P. n. 44, che connettono Toirano al bivio Bareassi sulla S. S. n. 582 Albenga–Gareggio.

I collegamenti con Carpe, ora raggiungibile da Toirano mediante la S. P. n. 1 Borghetto S. S.–Bardinetto, sono stati completamente interrotti soppiantati dalla più agevole viabilità veicolare: la mulattiera *Cantarana*–Bergalla–Castelvecchio di R. B. è completamente inutilizzata così come via Piemonte ha perso ogni funzione di collegamento interregionale.

Contrariamente ai grandi tracciati di collegamento, le percorrenze locali costituiscono, a tutt'oggi, l'orditura del sistema fondiario, incentrato sui quattro ambiti principali: la tessitura poderale è caratterizzata da una puntuale distribuzione dei percorsi d'impianto distributori dei nuclei terrazzati, uscenti da ciascun abitato, a cui fanno riscontro i collegamenti alle aree agricole, sviluppati a quote intermedie in un'organizzazione tipica dello sfruttamento intensivo del suolo. I percorsi d'impianto si prolungano talvolta fino all'alveo del Rio Ponte e, dopo averlo superato, ripropongono, per un breve tratto pedemontano, la stessa trama poderale del versante opposto.

Gli insediamenti storici vallivi sono connessi a questa trama viaria e ad essa si riferiscono con impianti più o meno strutturati su tali percorsi.

²⁰ Nella visita apostolica di Monsignor Nicolò Mascardi avvenuta nel 1585, la chiesa di S. Giorgio viene indicata come abbisognosa di lavori manutentivi per i quali si richiede espressamente la demolizione di alcune case addossate all'edificio. Si presume pertanto che nei dintorni della vecchia chiesa si sviluppasse un piccolo nucleo abitato o più semplicemente le case canonicali o un hospitale di cui oggi si è perduta ogni traccia. Rivista Ingauna Intemelina, nuova serie, L. Tacchella, Le visite Apostoliche della Diocesi d'Albenga, anno 31–33 n°1–4, gennaio 1976 – dicembre 1978, Bordighera 1981.

²¹ Entrambi questi ultimi edifici erano di uso collettivo come si può dedurre dal libro dei Conti della Comunità di Balestrino degli anni 1702–1718?? dove erano citati per lavori inerenti le strutture murarie ed i meccanismi in legno della macina. **A.D.C.A., Cartone , quaderno,**

²² A.S.C. di Balestrino,

Una prima borgata, in località *FASCIOLA*²³, si individua a quota di m, in alcuni manufatti edilizi, ormai a rudere, abitati almeno fino al 1936²⁴ collocati lungo il percorso poderale che si sviluppa a valle degli insediamenti principali: si tratta di un aggregato molto ridotto costituito da due nuclei distinti, ciascuno formato da più cellule abitative, distribuite su più piani ed edificate in aderenza lungo il percorso di transito. Poco più a monte, un altro piccolo gruppo di edifici in località *FOSSATO*, oggi totalmente abbandonato o parzialmente utilizzato come deposito agricolo, costituisce una seconda frazione dalle analoghe caratteristiche compositive ed architettoniche della *FASCIOLA*.

Il *BORGO*, che sorge su un banco roccioso con versanti molto scoscesi, principale nucleo storico di origine medievale presenta una morfologia dell'abitato più complessa sviluppata attorno ad un'emergenza edilizia oggi riconoscibile nel castello; tuttavia la costruzione della dimora dei marchesi Del Carretto risale, nella forma attuale, alla metà del XVI secolo, in disaccordo quindi con l'impianto medievale polarizzato. E' probabile, secondo le ipotesi del Lamboglia, che in luogo a tale edificio, preesistesse un "Castrum".

La viabilità pedonale interna è distribuita su diramazioni concentriche tutte riferite al tracciato dei *Rizzöi* che, procedendo tangente all'abitato, ne è l'asse ordinatore eccentrico; l'assetto organizzativo civile ed ecclesiastico del Borgo contava su numerosi edifici speciali oltre all'imponente residenza del Signore: il tribunale, il forno feudale, le canoniche, la chiesa gentilizia di S. Andrea, tutti affacciati sulla piazza centrale del paese, ed altri, in posizione più periferica lungo le strade principali di accesso, quali l'Oratorio e l'Ospedale.

A circa 500 metri di distanza dal *BORGO* sorge un'altra "villa" costituita da due nuclei distinti, il *POGGIO SOTTANO* e il *POGGIO SOPRANO*, separati dall'antica strada di attraversamento della valle, verso cui si è riversato parte dell'esodo dal principale centro storico. Il *POGGIO SOTTANO* è un piccolo nucleo, arroccato su un promontorio roccioso, a lato del percorso, accessibile mediante un breve tratto di salita, via *Montaella*, che si immette direttamente nel tessuto edilizio, richiuso attorno ad essa. Il *POGGIO SOPRANO* presenta caratteristiche di impianto più sviluppate, con un tessuto ordito su due fronti rispetto a via Piemonte, posto in posizione contrapposta al *POGGIO SOTTANO*, innestato perpendicolarmente alla strada principale.

L'insediamento del *CUNEO* è edificato a degradare sul versante della collina a ridosso della strada; l'impianto presenta inoltre un secondo asse ordinatore, ortogonale al primo, corrispondente ad un percorso di appoderamento, rispetto al quale si è successivamente sviluppato il tessuto edilizio, assumendo una forma allungata verso il basso.

L'ultima frazione abitata, verso ponente, è costituita da due complessi edilizi distinti, *VILLARO* (o *BERGALLA INFERIORE*) e *BERGALLA SUPERIORE*, allineati lungo la via omonima e la strada comunale per Vecersio–Castelvecchio di R.B.; il nucleo inferiore, collocato alla confluenza tra le due principali assialità di attraversamento della valle, è caratterizzato da un tipico impianto di promontorio, aggregato lungo un percorso generatore, mentre *BERGALLA SUPERIORE* si sviluppa in un tratto pianeggiante longitudinalmente alla strada comunale, offrendo un fronte continuo di edifici. Tra le due borgate si trova la chiesa di S. Apollonia, dedicata a S. Calogero o Calocero sino agli inizi del secolo: presumibilmente si tratta di S. Calocero d'Albenga²⁵, martire cristiano, il cui culto si diffuse nel circondario ingauno durante il medioevo.

²³ Secondo la tradizione orale la Fasciola è considerata la borgata più antica, ma né da datazioni documentali, né da una sommaria analisi delle strutture murarie si può stabilire una datazione precisa che ne confermi la veridicità.

²⁴ A.S.C. di Balestrino, Censimenti della popolazione residente anni 1936–1981.

²⁵ "Secondo la leggenda S. Calocero, l'ufficiale romano seguace del Cristianesimo, sarebbe stato decapitato nel II secolo d.C. presso l'antica fonte del Centa." da N. LAMBOGLIA, *Albenga romana e medievale*, Collana Itinerari Liguri, Bordighera 1992.

1.2. L'EVOLUZIONE INSEDIATIVA

1.2.1. Le origini

L'evoluzione insediativa del Borgo è strettamente legata alla storia della stirpe dei Del Carretto di Balestrino ed è quindi necessario comprendere quale influenza politica è stata da loro esercitata sul territorio per realizzare quali motivazioni hanno indotto le trasformazioni urbane.

I ritrovamenti risalenti all'epoca neolitica ci fanno supporre che la presenza umana nella valle di Balestrino possa risalire a circa 4.000 anni prima di Cristo; tuttavia da quel periodo remoto alle prime notizie documentate risalenti al XII secolo trascorre un arco temporale molto lungo ed oscuro²⁶ nel quale si perde anche il periodo romano: come Livio ci ha tramandato, l'Impero conquistò con molti sforzi la Liguria di ponente allo scopo di assicurarsi il libero transito, sia terrestre che marittimo, verso la Gallia e la penisola Iberica²⁷.

Nel quadro di colonizzazione ed infrastrutturazione che Roma impose ai paesi conquistati, la Liguria occidentale divenne un territorio di attraversamento organizzato sulla direttrice della via *Julia Augusta* da cui fu possibile raggiungere le regioni circostanti sfruttando le penetrazioni vallive che dalla costa si addentravano verso l'entroterra: il ritrovamento di alcune monete romane nel comune di Balestrino fa supporre che questa località avesse già acquisito il valore di polarità geografica collegata alla principale rete stradale.

Questa zona tornò ad essere oggetto di attenzione solo alla fine dell'Impero Romano di Occidente quando tutta la Liguria fu oggetto di molte dispute tra i Bizantini, insediatisi sulle coste, e i Longobardi che provenivano dalla Padania. I Longobardi scesi in Italia nel 568 penetrando da Nord-Est, preceduti da terribile fama, ben presto ebbero la meglio sui Bizantini che riuscirono a mantenere il controllo delle città costiere e di alcuni *castrum* fortificati che avevano impiantato come struttura difensiva sui loro territori. Il Lamboglia ha supposto che proprio il Castello di Balestrino, sotto forma di più semplice presidio difensivo facesse parte del sistema militare bizantino sia per la sua posizione dominante sulla valle sia come testa di ponte della fortezza di Toirano²⁸.

Dopo la totale conquista della Liguria da parte di Rotari nel 643 la storia si sfoca nuovamente: i Longobardi, popolo dedito soprattutto alle attività guerresche, poco si dedicò allo sfruttamento dei terreni occupati che, in molti casi, venivano inglobati nelle proprietà monastiche; nel nostro caso alcuni documenti ci riferiscono di una possibile influenza del monastero di S. Pietro di Varatella.

Dopo circa trecento anni, nel 952, il territorio della Liguria Occidentale venne assegnato da Berengario II alla Marca Aleramica governata da Aleramo: le marche, entità amministrative di confine più grandi delle contee e dotate di maggiori risorse economiche e militari, permettevano di organizzare meglio le difese contro le aggressioni esterne, soprattutto saracene, che in quel periodo furono particolarmente numerose dopo il loro insediamento in Frassineto (Saint Tropez) ed in Ormea²⁹.

²⁶ Questo periodo temporale è stato studiato in maniera approfondita da N. LAMBOGLIA, *La prima fase delle guerre romano-liguri*, Collana Storica Archeologica della Liguria Occidentale I, 6, Imperia 1932; *Le guerre romano-lingaune e la romanizzazione della Liguria di Ponente*, Coll. Stor. Archeol. Lig. Occid., II, 1, Albenga 1933; *La Liguria antica, Storia di Genova dalle origini al tempo nostro*, 1, Milano 1940.

²⁷ "La riorganizzazione augustea dell'Italia e della Liguria in particolare e l'apertura della via Julia Augusta nel 13 a. C. danno nuovo impulso allo sviluppo della Liguria di Ponente, grazie al movimento civile, militare e commerciale che defluiva verso la Provenza, la Gallia e l'Iberia" da J. COSTA RESTAGNO, *Le città della Liguria*, Albenga, Genova 1985.

²⁸

²⁹ G. LUPPI, *I Saraceni in Provenza, in Liguria e nelle Alpi Occidentali*, Collana storico-archeologica della Liguria Occidentale X, Bordighera 1973.

È in questo periodo, e conseguentemente all'assetto territoriale che derivò dalle marche, che la famiglia Del Carretto si affermò come feudataria di stirpe Aleramica³⁰: originaria dalla famiglia del Vasto (molti i documenti che affermano questa origine) discese da Anselmo I seguito poi da Anselmo II, Ottone Del Carretto primo portatore del titolo di "marchese Del Carretto"³² e Bonifacio.

Tra i numerosi figli di Bonifacio si deve ricordare Anselmo, capostipite dei marchesi di Ceva e Clavesana³³, ed Enrico Werth, che darà origine al ramo dei marchesi Del Carretto di Finale³⁴.

Per i servizi resi, il capostipite di questa genealogia ricevette dall'Imperatore il territorio del Monferrato come feudo nel X secolo. A questo primo dominio si aggiunsero, intorno all'anno 1000, altre proprietà e feudi, appartenenti alla Marca Aleramica, sotto tra cui ricadevano anche Savona, Vado ed Aqui.

Enrico Werth salì alla guida della marca di Savona, che comprendeva anche Noli e Finale, intorno al 1130³⁷.

Il 25 giugno 1183 fu conclusa la pace di Costanza con la quale si ebbe il riconoscimento del potere imperiale quale suprema autorità, i comuni videro riconosciuti i diritti regali già conquistati e così accadde anche per il feudo di Savona: il marchese cedette al Comune una parte dei suoi diritti feudali.

La discendenza della famiglia fu sempre fedele all'Imperatore, combattendo anche la repubblica di Genova; per la fedeltà dimostrata, è di questo periodo il dono alla famiglia del piccolo feudo di Carretto, dove Ottone, figlio di Enrico, si ritirò lasciando Savona.

Durante il XIII secolo la storia di questo territorio fu nuovamente dipendente dalle strategie politiche che guidarono la Liguria Occidentale: il crollo delle signorie feudali portò in alcuni casi alla formazione di Comuni ed in altre alla sostituzione, o alternanza, delle signorie producendo sempre più intricati rapporti di vassallaggio mobiliare.

A questa situazione, in quegli anni, si sovrappose il tentativo da parte della Repubblica di Genova di sostituirsi ai poteri decaduti e conquistare anche i principali punti costieri necessari per gli sbarchi marittimi e quei territori altrettanto utili per i transiti commerciali terrestri.

Genova cambiò politica cercando di allearsi con i vari signori locali contro quei Comuni su cui non riusciva ad avere la meglio, tra i tanti si accordò anche con i marchesi di Clavesana³⁸ che giurarono di pagare per le collette della repubblica 2000 lire di Genova per il castello di Pieve di Teco ed il suo territorio mentre per Rocca Corvaria, Cartari,

³⁰ CALENDI DE TAVANI, Patrizi e popolani nel Medioevo nella Liguria occidentale, Trani 1981.

³¹ CALENDI DE TAVANI, Patrizi e popolani nel Medioevo nella Liguria occidentale, Trani 1981.

³² A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 8, Indice dei documenti coi quali si giustifica la genealogia dei Signori Marchesi Del Carretto di Balestrino.

³³ F. GIUSTI, *Il Marchesato di Clavesana sino al Marchesato di Zuccarello*, Tesi di laurea, A.A. 1964-65, Istituto Universitario di Magistero, Facoltà di lettere, Genova.

³⁴ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 29 quaderno n. 2, *Investiture imperiali della famiglia Del Carretto*. In questo documento sono riportate le investiture imperiali di Federico I a Enrico il Guercio del 1160, da Federico II a Enrico il Guercio del 26 luglio 1200 ed infine quella concessa da Carlo IV ai marchesi di Savona e Clavesana nel 1355.

³⁵ F. GIUSTI, *Il Marchesato di Clavesana sino al Marchesato di Zuccarello*, Tesi di laurea, A.A. 1964-65, Istituto Universitario di Magistero, Facoltà di lettere, Genova.

³⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 29 quaderno n. 2, *Investiture imperiali della famiglia Del Carretto*. In questo documento sono riportate le investiture imperiali di Federico I a Enrico il Guercio del 1160, da Federico II a Enrico il Guercio del 26 luglio 1200 ed infine quella concessa da Carlo IV ai marchesi di Savona e Clavesana nel 1355.

³⁷ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Scansia n.4 Casa 3 N 14, G. Rolandi Ricci, *Compendio Historico e legale e genealogico familii Marchionum De Carretto*.

³⁸ A.S.G., *Liber iurium*, col. 933.

Castelbianco, Zuccarello, Coedano, Stellanello, Andora con i loro territori, promisero di provvedere ad un esercito se Genova lo avesse ordinato e di fornire 15 uomini ogni dieci navi Genovesi.

Proprio in quel periodo in realtà iniziarono le dispute tra i Clavesana ed il Comune di Albenga a proposito di quei territori "cuscinetto" strategici per le vie commerciali contese.

1.2.2. I marchesi Del Carretto di Balestrino

La discendenza del casato di Balestrino⁴⁰, in realtà non avvenne in linea diretta, ma raggiunta attraverso imparentamenti con la famiglia dei Clavesana del marchesato di Zuccarello: nel 1326 Enrico Del Carretto, figlio di Antonio pronipote di Enrico Werth, signore del terziere di Finale, sposa Caterina, figlia di Francesco II di Clavesana, ottenendo così metà del feudo di Castelvechio di R.B. e metà di Zuccarello.

Il vero diritto di successione l'ottenne alla morte della moglie acquistando l'altra metà del feudo dal cognato Giacomo di Saluzzo, marito di Argentina sorella di Caterina⁴¹, diritto poi ufficialmente riconosciuto da un investitura concessa dall'Imperatore Carlo IV.

Solo nel 1397 Carlo I e Giorgio Del Carretto, nipoti di Enrico, diedero inizio al ramo carrettesco di Zuccarello staccandosi definitivamente dal terziere di Finale.

Carlo I Del Carretto fu il primo signore del marchesato di Zuccarello e negli anni successivi altre investiture imperiali confermarono ed allargarono i suoi possedimenti: nel 1420 lo troviamo signore anche di Nasino e Balestrino, prima infeudato alla famiglia dei Bava probabilmente vassalli degli stessi Clavesana.

La nascita del Borgo di Balestrino ha un'origine di poco precedente: lo troviamo citato come luogo di provenienza di notabili nominate in documenti della fine del XII secolo⁴².

Il primo documento che tratta direttamente del feudo è quello che riguarda la vendita, da parte di Robardo ed Enrico, signori di Balestrino, alla comunità di "detto luogo", il 27 agosto del 1295, di un follo e di un mulino situato nella zona di Cantarina, con acquedotto, serbatoio e tutti i ricavi ottenibili dal mulino: la regalia delle acque era fonte di lucro.

Si può presumere che i signori citati appartenessero alla famiglia Bava che verso la fine del '200, gravata da difficili condizioni economiche determinate del tramonto del regime feudale, rinunciarono a diritti acquisiti nella costruzione di nuovi mulini con l'obbligo di utilizzare quelli appartenenti alla comunità.

È probabile che i Bava non abitassero nel Borgo di Balestrino ma nella frazione di Bergalla dove ancora oggi si possono scorgere ruderi di una fortificazione alto medievale.

Nel 1306 questa famiglia ottenne l'immunità dai *Carichi Reali e Signorili* sui beni che possedevano al momento del rogito ma dovevano pagare, per "*ragion di Laudemio*", ducati 40⁴³.

³⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 19 quaderno n.2, Manoscritti per notizie della casa carretta discendente da Aleramo.

⁴⁰ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 19 quaderno n.2, Manoscritti per notizie della casa carretta discendente da Aleramo.

⁴¹ Da I Castelli della Liguria, Genova 1974, vol. I, pag. 194: "Queste terre passano nel 1337 da Enrico al fratello Giorgio Del Carretto che, nel tentativo di allargamento del Marchesato di Finale, lavora alacramente per formare nelle vallate albenganesi un feudo carrettesco sulle rovine di quello clavesanico, ottenendone il 15 maggio 1355 l'investitura dall'Imperatore Carlo IV". In tale investitura ne erano nominate altre concesse in precedenza, quella di Federico I Barbarossa ad Enrico il Guercio del Carretto Marchese di Savona e Finale il 10 giugno 1162 e quella concessa ad Enrico figlio del Guercio da Federico II nel luglio 1226.

⁴² P. ACCAME, *Instrumenta episcoporum Albenganensium (Documenti del Regio Archivio di Stato di Torino)*, a cura di Giovanni Pesce, Albenga 1935 (collana storico-archeologica della Liguria Occidentale, 13).

Durante il secolo XIV si può pensare ad una sorta di comproprietà del feudo tra i Bava ed i Del Carretto, avvalorata da un documento risalente al 1337, inerente il perfezionamento di una convenzione tra Lazzarotto, Enrichetto ed Ogerio Bava condomini di Balestrino, e la comunità, ratificata da Ottaviano Del Carretto intorno al 1630 a riguardo di diritti acquisiti circa l'amministrazione del feudo⁴⁴.

La coabitazione durò anche per tutto il secolo successivo ma il potere dei Bava era ormai molto limitato, soprattutto dopo che la villa di Bergalla, sede principale di questa famiglia, si era sottomessa a quella di Balestrino ottenendo in cambio di poter costruire autonomamente i forni per la cottura del pane; il documento data 29 ottobre 1422.

La perdita del dominio da parte dei Bava può essere riconfermata dalla lettura dei catasti descrittivi⁴⁶, infatti confrontando quello della fine del '400 con quello del 1545 si può vedere come questa famiglia abbia perso nel corso di quegli anni molti terreni, mentre i Del Carretto prendevano sempre più piede, anche se un documento del 1503 riconcede ai Bava l'immunità dal pagamento di gabelle sui possedimenti nel feudo⁴⁷.

Durante il XV secolo molti furono gli avvenimenti che coinvolsero il marchesato: tra il 1447 e il 1449 si accese la guerra tra Genova e Galeotto Del Carretto del ramo di Finale a cui Giorgino Del Carretto, marchese di Zuccarello, tentò di sottrarsi vendendo al Duca Ludovico di Savoia le porzioni di Zuccarello, Bardineto, Castelvechio, Balestrino, Castelbianco, Nasino, Aquila, Stellanello e Rivernale per poi trattare una pace forzosa per evitare l'invasione militare sottomettendosi al vassallaggio di Genova.

Il Duca di Savoia non si diede certamente per vinto e cercò per tutto il XVII secolo di impadronirsi di questi territori che costituivano per lui il primo punto per creare l'ambito sbocco verso il mare; Carlo Emanuele I succeduto al padre nel 1588 tentò più volte di invadere questi luoghi e così i suoi successori.

A quel periodo l'elenco delle proprietà dei Del Carretto⁵³ risulta essere ricco e tra queste è compreso anche il territorio di Castelbianco ma con sicurezza sappiamo che, a seguito dell'investitura concessa dal Vescovo d'Albenga a Enrico Cepolla nel 1311 sui territori di Colla Colletta e Oresine, a quella data queste tre frazioni non erano del comprensorio di Castelbianco pur ammettendo un sicuro rapporto di vassallaggio tra i Cepolla e i Del Carretto con una conseguente sovrapposizione di poteri feudali.

⁴³ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 20, Quaderno n. 7,

⁴⁴ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Istromenti e Convenzioni della Comunità di Balestrino giurisdizione dell'Illustrissimo Signor Marchese Ottaviano Del Carretto, Cartone n. 11, Quaderno n. 1, pagg. 9 e segg.

⁴⁵ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Convenzione tra il Sig. Marchese di Balestrino e la comunità di detto luogo, Cartone n. 29, Quaderno n. 9, .

⁴⁶ Il riferimento è ai catasti descrittivi risalenti al 1485, 1554, 1595, conservati presso l'Istituto di Studi Liguri sezione Ingauna, Casa 1, Scansia 4.

⁴⁷ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 20, Quaderno n. 23, doc. n. 1.

⁴⁸ Adelaide di Susa era cugina di Matilde di Canossa.

⁴⁹ Bonifacio Marchese del Vasto fu il capostipite della stirpe dei Marchesi di Clavesana e di quelli di Ceva.

⁵⁰ A.S.G., Liber iurium, col. 933.

⁵¹ Da I Castelli della Liguria, Genova 1974, vol. I, pag. 194: "Queste terre passano nel 1337 da Enrico al fratello Giorgio Del Carretto che, nel tentativo di allargamento del Marchesato di Finale, lavora alacremente per formare nelle vallate albenganesi un feudo carrettesco sulle rovine di quello clavesanico, ottenendone il 15 maggio 1355 l'investitura dall'Imperatore Carlo IV". In tale investitura ne erano nominate altre concesse in precedenza, quella di Federico I Barbarossa ad Enrico il Guercio del Carretto Marchese di Savona e Finale il 10 giugno 1162 e quella concessa ad Enrico figlio del Guercio da Federico II nel luglio 1226.

⁵² Nel 1397 Carlo Del Carretto darà inizio al ramo carrettesco di Zuccarello staccandosi da quello di Finale.

⁵³ Nel 1397 Carlo Del Carretto darà inizio al ramo carrettesco di Zuccarello staccandosi da quello di Finale.

Con l'inizio del XVI secolo il marchesato venne diviso tra i due figli di Giorgino Del Carretto: a rimase Zuccarello, Castelvecchio, Erli, Onzo, Castelbianco e metà Nasino, mentre nel 1509 a Pyrro I venne concesso il territorio di Balestrino e la rimanente parte di Nasino.

Proprio da questo momento la storia del feudo di Balestrino si divide nettamente da quella di Zuccarello prendendo origine il ramo del casato dei Del Carretto di Balestrino.

1.2.3. Nascita del feudo

Con l'investitura imperiale concessa da Ferdinando I a Pyrro II nel 1560 il territorio di Balestrino venne a far parte dei "feudi imperiali delle Langhe", di quei feudi che dipendevano direttamente dall'imperatore come quello di Zuccarello, Millesimo, Cengio, Cairo, Pruneto, Spigno ed altri appartenenti per la maggior parte a diversi rami della stirpe dei Del Carretto.

Nel documento l'imperatore assegna al marchese i luoghi di Balestrino, Nasino, metà di Carretto, un terzo di Bardinetto e parte della superiorità di Arnasco e tutto il complesso di beni immobili dai quali l'infeudato doveva trarre mezzi per il proprio sostentamento (segue l'elenco dei diritti sul territorio e dei doveri verso l'imperatore)⁵⁴.

In questo caso Pyrro II venne investito di qualunque potere e giurisdizione sulle terre, i prati, i boschi, i pascoli, i ripatici, le regalie d'acqua, il diritto sui mulini, sui forni, la caccia e la pesca, i pedaggi di transito, le imposte, i dazi, le decime, i fodri, i censi e le imposizioni di ogni genere e multe.

Per quanto riguarda il potere giudiziario a Pyrro II fu concessa la giurisdizione civile e criminale anche per le cause più gravi quindi poteva applicare le pene più severe, quali la mutilazione o addirittura la morte.

I feudatari oltre al potere giudiziario avevano quello amministrativo con la facoltà di eleggere il podestà, gli assessori, i segretari, i compari ed altri ufficiali amministrativi e così pure per il sindaco.

Esercitavano il potere legislativo attraverso proclami e bandi campestri con i quali rendevano pubbliche le imposte, le gabelle e i pedaggi. Le leggi riguardavano anche le regole di vita della società stessa: il dovere di dare una giusta dote alla figlia che si sposava o quella leggendaria del "*ius primae noctis*".

Ma nonostante l'affermazione dei Del Carretto di Balestrino, questi territori furono a lungo considerati entità organica a Zuccarello, quest'ultimo, posto al centro dell'interesse di potenze da sempre contrapposte nella disputa per il controllo dei valichi, e dello sbocco al mare, comportando una sequela di invasioni, lotte e guerre fino alla metà del XVIII secolo.

Il presidio piemontese su questi territori si protrasse fino al 1617 quando Emanuele stipulò la pace con la Spagna, ma il contrasto con Genova produsse una invasione piemontese del 1625 nel tentativo di consolidare un proprio avamposto nella vicina val Neva; Genova, dal canto suo prevedendo una simile mossa, da mesi aveva cominciato a costruire trincee nella Val Neva e in Val Pennavaira ma ebbe ragione dei sabaudi solo con l'aiuto dello sbarco ispanico-genovese ad Albenga.

Anche a seguito di questa vittoria Genova poté acquistare nel 1633 il restante quarto di marchesato di Zuccarello ed obbligare le comunità ad un nuovo giuramento di fedeltà

⁵⁴ Circa le notizie giuridiche sull'investitura imperiale v. F. Ciccaglione, tesi di laurea in diritto comune e diritto feudale, Le vicende storico-giuridiche dei Del Carretto di Balestrino, pag. 82 e ss.

⁵⁵ A.S.G., Militarium, Filza n. 1143.

⁵⁶ Nel caso di Castelbianco questo avvenne il 5 maggio 1624.

verso la Repubblica che, dal racconto del Giustiniani, risultò essere stato accolto con enorme sollievo da Castelbianco⁵⁷.

Un ulteriore tentativo di invasione piemontese avvenne nel 1672 ma si concluse rapidamente per la scarsa capacità strategica dei due capitani dell'esercito che furono in breve accerchiati e sconfitti a Castelvecchio di R.B..

Durante il XVIII secolo i territori del marchesato di Zuccarello, e quindi quelli di Balestrino, non furono coinvolti direttamente nella guerra di Successione Spagnola tra Francia e impero Asburgico ma furono comunque circondati a nord e ad est da nemici e questo non fece che soffocare l'economia dei feudi che rimasero per tutto questo periodo limitata nei traffici commerciali.

Questa regressione economica si verificò soprattutto quando il già Re di Sardegna, Carlo Emanuele III, riuscì ad ottenere i feudi di Alto, Caprauna, Nasino, Arnasco e Balestrino, spostando così il confine al territorio di Castelbianco.

Approfitando ancora una volta di un conflitto generale, in questo caso la guerra di Successione Austriaca, i Piemontesi nel 1745 invasero Castelbianco⁵⁸ per ben due volte saccheggiando, distruggendo e depredando il bestiame⁵⁹.

L'occupazione dei Savoia durò circa tre anni durante i quali l'amministrazione di Torino si preoccupò di imporre nuove gabelle per risarcire le casse dello stato svuotate dalla guerra⁶⁰, ma nel 1749 il territorio fu restituito a Genova a seguito degli accordi della pace di Aquisgrana.

La Restaurazione portò un periodo di tranquillità durante il quale furono realizzati o riammodernati numerosi percorsi tra cui, nel 1828, l'antica mulattiera della *trazonaria lignaminis* che dalla Val Neva conduce a Garessio⁶¹.

A quel periodo florido e di crescita demografica segue una fase di crisi dovuta a numerose epidemie di colera e ad un progressivo abbandono delle aree rurali a causa della crisi agricola: l'emigrazione verso la Francia, ma anche gli Stati Uniti ed il Sud America, continuerà per tutto l'ottocento con un ulteriore picco crescente dopo il terremoto del 1887.

1.2.4. La Rivoluzione Francese ed il declino contemporaneo

Il dominio dei Del Carretto durò incontrastato fino al 1754 anno in cui il regno sardo impose la consegna del feudo a Sua Maestà⁶²: anche se i diritti dovettero essere trasferiti a Vittorio Amedeo II di Savoia, i Del Carretto rimasero ancora "padroni" di Balestrino fino all'arrivo dei francesi nel 1794.

Ma quando la Rivoluzione Francese arrivò a Balestrino il potere feudale subì un'apparente veloce declino insidiato dalla forza e dalla novità delle idee repubblicane; il marchese Giò

⁵⁷ G. CASANOVA, Il Marchesato di Zuccarello,

⁵⁸ Il Commissario di Zuccarello in previsione di ciò aveva fatto radunare gli uomini per andare in aiuto di Castelbianco, ma giunsero troppo tardi, questo è ciò che racconta: << Non è riuscito di ritrovar gli inimici, che già erano fuggiti, rimasto quel paese nelle case in parte abbattuto, con la morte di tre uomini, uno dei quali fatto quasi a pezzi, e tanti feriti con la depredazione di tutte le bestie >>; da A.S.G., Militarium, filza n. 1193.

⁵⁹ La seconda incursione su Castelbianco avvenne il 7 settembre dello stesso anno, ed anche in quest'occasione gli aiuti arrivarono in ritardo << Rovina di quel paese rimasto affatto saccheggiato avendosene i nemici portato via ogni sostanza dalle case sia di viveri che di mobili, bestiame di ogni specie, incendiate paglie, fieni nelle case e nelle campagne, rotta la porta del molino dell'Eccellentissima Camera e portato via la serratura col peso o sia cantaro, grano e farina in esso molino esistente.

⁶⁰ F. BIGA, Austro piemontesi.

⁶¹ J. COSTA RESTAGNO, *Le città della Liguria, Albenga*, Genova 1985.

⁶² A.D.C.A., Fondo Balestrino, Documento redatto dal segretario della Camera Regia, Torino 30 agosto 1754, Cartone n. 5, Quaderno n. 12.

Enrico IV si batté strenuamente in difesa dei suoi diritti soprattutto contro il commissario francese Filippo Buonarroti che confiscò, in nome della Rivoluzione tutti i suoi beni ritornando al popolo parte delle libertà a lungo usurpate.

In realtà non era una lotta tra due uomini ma quella tra due modi di pensare, tra due epoche della storia che tuttavia ebbe i suoi colpi di coda totalmente a favore del marchese che riuscì persino a condurre il Commissario francese in giudizio di fronte ad un tribunale parigino.

Ma nonostante questa passeggera trasformazione le cose non tornarono nei ranghi del l'antico regime feudale⁶³, il desiderio di riscatto da parte della comunità nei riguardi dei Del Carretto era molto sentito ma ciò non bastò a raggiungere un reale miglioramento della qualità di vita.

La famiglia nobiliare rinunciò ad alcuni diritti medievali, ma rimase proprietaria della maggior parte dei terreni soprattutto di quelli più produttivi ed estesi, e benché ormai permanentemente trasferita a Genova, riuscì ad amministrare attraverso un mandatario tutto il proprio patrimonio fino a dopo la Seconda Guerra Mondiale.

Ancora intorno al 1950 i Balestrinesi erano consueti offrire doni e prestazioni gratuite di lavori come avveniva agli inizi del '700 (editto del 1703) ed alla morte dell'ultimo diretto discendente dei marchesi Del Carretto avvenuta nel 1954, tutti i balestrinesi resero le esequie al loro "signore" nel palazzo Costa-Del Carretto ad Albenga.

1.3. IL SISTEMA FEUDALE

L'ordinamento giuridico territoriale di Balestrino nel XV–XVI secolo è strutturato come nell'usanza tipica dei feudi signorili⁶⁵, tuttavia i Del Carretto⁶⁶, pur approntando regole simili ad altri sistemi sociali del periodo, ricorsero a diverse forme di applicazione del diritto feudale⁶⁷.

L'amministrazione della giustizia era affidata ad un tribunale del consiglio comunale, ma il vero giudice ultimo rimaneva il marchese che direttamente promulgava le leggi ed indirettamente eleggeva, a seconda dei periodi, gli ufficiali amministrativi, il podestà, il sindaco o i consoli.

La giurisprudenza aveva espressione nelle convenzioni tra la comunità ed il marchese⁶⁸, mediante statuti civili, penali e con i bandi campestri: tutto il sistema di leggi era scritto e comunicato al popolo tramite editti affissi al Pilone⁶⁹, promulgati copiosamente a partire dalla seconda metà del cinquecento.

Le convenzioni regolavano le imposte fiscali e i canoni o regalie dovute al signore, gli statuti controllavano la vita sociale, mentre i bandi campestri erano per lo più riferiti all'esercizio dell'attività agricola.

Il *corpus iuris* imposto ai balestrinesi, fin dagli inizi del trecento, era molto oneroso soprattutto nel riscontro economico. Le entrate marchionali erano rilevanti, rispecchiando consuetudini scoperte per altri feudi⁷⁰: oltre alle decime, ai pedaggi, all'affitto del forno,

⁶³ A. RONCO, Filippo Buonarroti e la Rivoluzione in Liguria, Genova 1982.

⁶⁴ M. BLOCH, *La società feudale*, op. cit., pag.181

⁶⁵ M. BLOCH, *La società feudale*, op. cit., pag.181

⁶⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 9, quaderno n. 4, *Giurisdizione e diritti feudali*.

⁶⁷ Il confronto è con il caso del feudo di Montaldeo signoria dal XVI secolo della famiglia Doria. G. DORIA, *Storia di un feudo*, op. cit., pg. 265.

⁶⁸ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 7 quaderno n. 2, Convenzioni tra li Sig.ri Marchesi di Balestrino e la comunità di detto luogo.

⁶⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.20 quaderno n.2 doc n.91.

⁷⁰ G. DORIA, *Storia di un feudo*, op. cit.

all'albergaria ed alle regalie, in genere fatte nel giorno di Natale o in quello del Santo patrono, era osservata anche l'usanza delle *Rodie*, diritto ritrovato più raramente, cioè giornate di lavoro obbligatorio a favore del signore.⁷¹

Questi canoni in natura furono i mezzi con cui i signori si garantirono la propria redditualità contro *“la possibile svalutazione della rendita e per una partecipazione immediata ad ogni aumento di produzione”*⁷²; inoltre non bisogna escludere la diffusione delle *soccide*, soprattutto su ovini e bestie da lavoro, anch'esso mezzo speculativo del marchese nei confronti dei privati costretti ad accettare queste comproprietà quando erano in condizione di risarcire un debito.

Da sottolineare che questo regime fiscale nella prima metà del cinquecento non era così gravoso, racchiuso principalmente in pochi diritti feudali di cui il più importante era quello delle *Rodie* (o *Rosie*), divenne molto più rigido dopo l'uccisione, per mano di alcuni balestrinesi, del Marchese Pyrro II Del Carretto, alla morte del quale subentrò nella signoria il fratello Giò Antonio che inasprì le imposizioni promulgando nuove tassazioni⁷³.

Questo governo finì per sottrarre alla maggior parte di contadini non solo alcune proprietà, ma anche il diritto sulle migliori produttive e la maggior fatica dedicata al lavoro agricolo; non stupisce quindi che il desiderio di riscatto da parte del popolo era forte, anche perché i doveri o soprusi a cui doveva sottostare erano innumerevoli e molto pesanti.

È indubbio che le leggi più importanti riguardassero le imposte sull'attività agricola: ogni anno a metà agosto, per ogni famiglia della Comunità, o per ciascuna persona che, pur non risiedendo nel territorio, vi possedesse terre, si doveva pagare uno staio pieno di avena o spelta di buona qualità secondo la misura di Albenga.

In un altro giorno dell'anno, quello di S.Andrea, bisognava versare tre soldi per i fondi estesi, due per i medi, ed uno per i piccoli.

Rimase confermato nei secoli il diritto dei feudatari di percepire la decima, calcolata in un quindicesimo di tutta la biada, i legumi il lino, la canapa e il granturco, sul vino, sugli agnelli, sui capretti e su tutto ciò che seminavano, fatta eccezione per gli ortaggi.

Altrettanto ingenti erano le tasse indirette sulle proprietà immobiliari: ogni balestrinese doveva al Marchese, ogni volta che acquistava o vendeva dei beni immobili (eccezione fatta per le case) nella misura di un nono del valore scambiato, da qui il nome di novena, come contropartita del diritto di disporre liberamente dei propri beni.

L'amministrazione delle proprietà private era regolata da altri due statuti civili⁷⁴: *«Di non turbare alcuno nella sua possessione»* in cui era ventilata la possibilità che *«..alcuna persona levasse, o cercasse di levare e privare un altro della sua possessione, senza ordine giudiziale....»*, e *«Delli occorrimenti e retratti»* in cui è regolata la vendita delle proprietà.

⁷¹ Istromenti e convenzioni della comunità di Balestrino... op. cit., Convenzione stipulata nel 1337 tra Lazzarotto, Enrichetto ed Ogerio de Bavis Consignori olim di Balestrino e la Comunità, poi riapprovata dagli antecessori del Marchese Ottaviano Del Carretto i quali ebbero dai Bava il feudo di Balestrino, doc. III pg. 9–15. Nel documento (datato 1 marzo 1630) viene trascritto ed esaminato l'atto del 1 Maggio 1337 in cui sono esposte le convenzioni stipulate tra i Bava e i rappresentanti della Comunità che i del Carretto, divenuti nuovi feudatari, si affrettano a far osservare. Secondo questa convenzione i Bava assolvono gli uomini di Balestrino da ogni prestazione di diritto di grano, biada e legumi ecc., nonché l'obbligo di versare il consueto denaro nel giorno della festa di S. Stefano eccezion fatta per gli uomini di Zuccarello e di Toirano che abbiano proprietà nel territorio. Contemporaneamente però i feudatari esigono tasse dai loro sudditi stabilendo il quantitativo di pagamento in derrate. Viene stabilita una tassa per i proprietari forestieri. Vengono inoltre stabilite le tasse sugli acquisti e vendite di immobili, a meno che i venditori non siano gli stessi feudatari.

⁷² G. CHERUBINI, Signori, contadini, borghesi. Ricerche sulla società italiana nel basso Medioevo, Firenze 1974.

⁷³ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.8, quaderno n.37 doc. n.228.

⁷⁴ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 31, quaderno n.7, Statuti civili e criminali ad uso de gl'huomini del luogo di Balestrino et le sue giurisdizioni, Genova 1611.

In esso è ricordato che se qualcuno di Balestrino vorrà vendere qualche suo terreno o stabile e escludere i suoi parenti fino al quarto grado questi possono fare ricorso entro quattro mesi dal giorno della vendita che avviene sempre di Domenica dopo la messa sulla piazza antistante o il martedì dopo la convocazione della Corte.

Sicuramente queste sono leggi che cercano di favorire il riaccorpamento delle proprietà privilegiando in un primo tempo la famiglia di appartenenza del possessore e, in seconda battuta, inducendo all'"ingrossamento" dell'appezzamento per una probabile maggiore produttività del suolo: nel caso di terreni sufficientemente ampi le tecniche di coltivazione potevano variare, da solo manuale all'utilizzo di bestie da tiro.

Sempre dagli statuti apprendiamo che *"..quando qualcuno vorrà fabbricare appresso il muro, o parete del vicino, si possa appoggiare e accostare e servirsi del muro del vicino, e gli pagherà quello che sarà stimato e giudicato dai giuratori o periti in tale arte e (potrà) mettervi travi o simili pagando come sopra.."*

Fra le imposte dirette personali possono iscriversi quelle prestazioni che ogni anno i sudditi erano obbligati ad offrire, a titolo di omaggio, al signore. Tali erano l'Arimannia, l'Avvocazia, la Signoria; tra queste è riconducibile anche *Regallo* che era dovuto dalla Comunità, ogni anno nel giorno di Natale, consistente in sei galline e sei dozzine di uova oltre a consegnare la legna necessaria per i camini e le cucine del castello nella misura di tre rubbi di Genova.

Di altre vessazioni, non codificate però, si ha notizia da una denuncia fatta dalla Comunità di Balestrino nei riguardi del marchese Pyrro II Del Carretto nel 1559.⁷⁶

La giustizia aveva due pesi e due misure in quanto da come sappiamo da documenti che la Comunità cercò nel 1769 di far pagare al marchese le "taglie" sui terreni da lui posseduti e che *"...è piu vero ch'esso, e li di lui precedossi, hanno fatto una grande quantità d'acquisti, onde posseggono una gran parte del territorio"*, ma non vi riuscì se non nel 1798 e cioè dopo la burrasca dell'invasione francese.⁷⁷

Un'altra controversia tra la Comunità di Balestrino e il marchese Pyrro II Del Carretto⁷⁸ sorse a causa dell'obbligo a cui aveva sottoposto il popolo a riguardo di collaborare con opere proprie o con le bestie di cui si disponeva per la fabbrica del castello portando pietre, mattoni, calce, legna e facendo le fornaci per cuocere la calce. Per la riparazione del castello era lecito anche prendere le pietre da case scoperchiate.

Da maggio fino alla fine di agosto era vietato andare nei prati falciati.

Era lecito per ogni Balestrinese poter far passare l'acqua per irrigare i suoi campi attraverso le proprietà altrui e nell'eventualità che qualche fonte fosse nella proprietà di altri poterci comunque portare le bestie ad abbeverarsi.

Per quanto riguarda l'amministrazione delle vie pubbliche gli statuti prevedono il divieto di *«Di non astrengere le vie pubbliche»* e quindi per *«Chiunque occupasse la via pubblica, o parte la restringesse, pagherà al fisco soldi venti...»* ed ancora di *«Di non impedir le vie pubbliche»*; è infatti considerata la possibilità che chi abbia terreni che confinino con le vie vi possa lanciare pietre, terra, o comunque lasciarvi franare parti di muri di contenimento, ed anche per chi vi facesse scorrere acqua che non serve per irrigare ovviamente i

⁷⁵ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.18 quaderno n.7, Investiture imperiali e feudali e concessioni a Bergalla.

⁷⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.4 quaderno n.6 , *Atti della comunità contro il marchese 1559.*

⁷⁷ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.4 quaderno n.13, Relazione dell'Illustrissimo Signor Senatore Borgarelli: Del Carretto di Balestrino contro la comunità.

⁷⁸ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 4 quaderno n. 6, *Atti della comunità contro il marchese, 1559*

⁷⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 27, Copia autentica dei bandi campestri di Balestrino, Carpe, Nasino, Arnasco, Cenesi e Bardineto, Balestrino 1770.

responsabili devono mettervi riparo, in modo che «si possa comodamente passare», entro un mese.

Pene sono previste anche per chi fosse trovato a passare nelle proprietà altrui: sarà obbligato a pagare ogni volta un soldo di Genova.

Gli effetti della ripresa crescita demografica, durante il XVI secolo, oltre che sul disboscamento e messa a coltura di nuove terre, si ebbero anche nello sfruttamento di territori comunali (comunaglie) regolato da apposite leggi: vi si possono portare le bestie al pascolo, ogni balestrinese può roncare una parte di terreno che da quel momento potrà sfruttare privatamente.

1.4. LA PRODUTTIVITÀ ECONOMICA DEL FEUDO

La struttura amministrativa feudale limitava e condizionava l'uso del terreno e delle sue risorse, a favore del "signore", controllando direttamente parti di territorio e indirettamente la produzione o il commercio; le innovazioni relative alle tecniche di coltivazione agricola del cinque-seicento, pur incrementando la produttività dei raccolti, non determinarono un reale miglioramento delle condizioni di vita, e solo agli inizi del XIX secolo, con il mutare delle ideologie, si assistette ad un profondo cambiamento socio-politico.

Come riporta Marc Bloch ne *"La società feudale"*⁸⁰, durante la prima età feudale si ha un *"assenza di densità"* di popolazione, aggravata da una distribuzione economica diseguale. Spesso le famiglie abitavano molto lontane tra loro, traendo ognuna sussistenza dal territorio gestito.

Molto probabilmente l'attività agricola aveva bisogno di ampi spazi, in quanto la produttività del terreno, non completamente dissodato e poco concimato, era molto bassa.

Si può forse azzardare, pur avendone una parziale conferma per periodi successivi dalle associazioni colturali presenti nel primo catasto cinquecentesco di Balestrino, che i campi coltivati non fossero che limitate e in parte provvisorie *"conquiste sui terreni incolti"*, più probabile il fatto che esistessero molti terreni non lavorati.

In questo periodo di grandi dispersive estensioni, i fulcri operosi dell'economia erano i monasteri benedettini veri e propri centri amministrativi e gestione del territorio di influenza.

Il feudo di Balestrino rientra in questa tipologia produttiva di prima età feudale, per quanto è dato sapere dai pochi indizi documentali: dall'inizio del XII secolo la valle di Balestrino era sotto l'influenza e la giurisdizione del monastero benedettino di S. Pietro in Varatella⁸¹ e lo rimase a lungo anche dopo che i Bava divennero signori di Bergalla.⁸²

I rapporti tra il monastero di S. Pietro e Balestrino erano molto stretti, non a caso un certo Oddone di Balestrino era avvocato dell'istituto monastico già nel 1149.⁸³ Dallo stesso documento si apprende che l'imperatore Ottone appunto nel 1149 l'11 d'Agosto, donò all'abate Pietro al monaco Donodeo e ad Oddone di Balestrino, un manso detto "manso del vescovo", situato forse nella zona di Verano.

I mansi, come riporta M. Quaini⁸⁴ *"nel territorio toiranesse rappresentano spesso nuclei di popolamento, costituiti da più famiglie raccolte in gruppi consortili (consorzi popolari), spesso solidali nei confronti delle prestazioni dovute al signore. Si tratta di un tipo di*

⁸⁰ M. BLOCH, *La società feudale*; Torino, 1976.

⁸¹ P. ACCAME, *Storia dell'Abbazia di S. Pietro*, Albenga 1893.

⁸² P. ACCAME, *Instrumenta episcoporum Albinganensium*, doc. XVIII, Albenga 1935.

⁸³ P. ACCAME, *Storia dell'abbazia di S. Pietro*, Albenga 1893, pg.44 ss.

⁸⁴ M. QUAINI, *Per la storia del paesaggio agrario in Liguria*, Savona 1973.

insediamento rurale che in questi secoli doveva costituire la norma anche in molte altre aree costiere, dove si dissolse soprattutto in seguito allo sviluppo dei maggiori centri marittimi, rimanendo invece quasi inalterato nelle aree più conservative e più rurali dell'interno."

Dopo un alterno periodo di crisi demografica ed economica, il cinquecento fu un secolo di crescita di popolazione e di ripresa produttiva.

Il progressivo popolamento ebbe tra i suoi effetti il tentativo di ricavare sempre più sostentamento dal territorio per soddisfare i maggiori bisogni rendendo più produttivo il terreno, intensificando le coltivazioni a vantaggio di colture promiscue, estendendo lo spazio coltivabile.

Proprio di questo periodo è il consolidamento della filosofia economica contadina che era, ed è rimasta a Balestrino fino a questo secolo, basata *"sul vivere del proprio"*⁸⁵: le attività agricole diffuse sul territorio bonificarono nuovi terreni soprattutto con il disboscamento e dissodamento di zone confinanti a quelle coltivate. In questi territori comparirono numerosi nuovi toponimi mentre l'importanza del margine boscato è confermata dall'insorgere di liti riguardo all'*Erexexa*.

Nessun documento ci attesta chiaramente se già durante il trecento i balestrinesi dovessero dei canoni percentuali sulla produzione agli allora signori Bava ma sicuramente sotto il dominio dei Del Carretto si ebbero l'imposizione di dazi, gabelle e pedaggi e delle giornate di "Rodie" (o Rosie)⁸⁶ che rimasero in vigore fino al XIX secolo.⁸⁷

Indicatore della situazione economica è anche il mercato immobiliare: le compravendite tra privati riguardavano soprattutto i terreni coltivati, vero patrimonio delle famiglie balestrinesi e solo in qualche raro caso le abitazioni; ed a ulteriore riprova di quali criteri fiscali vigevano, l'abitazione⁹¹ non era soggetta ad alcuna tassazione.

Per contro, come in tutta la Liguria, proprio in periodi di difficoltà economica, come alla fine del XVI secolo, si ha un fiorire di costruzioni sacre: a Balestrino nella seconda metà del cinquecento si costruisce la nuova chiesa sulle fondazioni di quella preesistente.

La vita economica di questo feudo, che fu tale fino a metà del novecento⁹², rimase sempre soggiogata al potere marchionale che non ne permise mai uno sviluppo di "libero

⁸⁵ M. BLOCH, *La società feudale*, cit. pg.128, Torino 1976.

⁸⁶ Instrumenti e Convenzioni della Comunità di Balestrino giurisdizione dell'Illustrissimo Signor Marchese Ottaviano del Carretto, doc. IV, Balestrino 1705.

⁸⁷ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.7 quaderno n.2, Balestrino, Convenzioni tra li Signori di Balestrino e la comunità di detto luogo per li diritti feudali; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.8 quaderno n.37, Convenzioni tra li Signori Marchesi di Balestrino e la comunità di detto luogo per li diritti feudali e giuramenti di fedeltà; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.9 quaderno n.8, Ordini e decreti economici; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.11 quaderno n.1, Convenzioni e Transazioni; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.20 quaderno n.2, Ordini e Provvidenze marchionali; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.20 quaderno n.8, Copia dei bandi campestri di Balestrino, Bardineto, Carpe, Nasino, Cenesi ed Arnasco.

⁸⁸ Instrumenti e Convenzioni della Comunità di Balestrino giurisdizione dell'Illustrissimo Signor Marchese Ottaviano del Carretto, doc. IV, Balestrino 1705.

⁸⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.7 quaderno n.2, Balestrino, Convenzioni tra li Signori di Balestrino e la comunità di detto luogo per li diritti feudali; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.8 quaderno n.37, Convenzioni tra li Signori Marchesi di Balestrino e la comunità di detto luogo per li diritti feudali e giuramenti di fedeltà; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.9 quaderno n.8, Ordini e decreti economici; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.11 quaderno n.1, Convenzioni e Transazioni; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.20 quaderno n.2, Ordini e Provvidenze marchionali; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.20 quaderno n.8, Copia dei bandi campestri di Balestrino, Bardineto, Carpe, Nasino, Cenesi ed Arnasco.

⁹⁰ Parte seconda del lavoro.

⁹¹ Parte seconda del lavoro.

⁹² Tradizione orale balestrinese.

mercato". In questo sistema economico non c'è mai stata l'affermazione di una classe sociale artigianale o mercantile pur avendo notizia dell'esistenza di mercati nella zona o comunque di relazioni commerciali con le aree vicine.

"..Balestrino e Carpe compongono un comune. Il paese è molto freddo d'inverno a causa della neve che copre il Monte Calvo per sei mesi all'anno. La parrocchia di Balestrino ha 400 franchi di rendita, quella di Carpe 250 franchi. C'è un ospizio (ospedale?) dotato di 200 franchi di rendita e un'associazione di beneficenza di 120 franchi (di rendita).

Il suolo non è fertile, tuttavia produce olio e vino; c'è abbondanza di boschi di legna da ardere, e da costruzione, che viene trasportata a Pietra e a Loano. La popolazione è di 695 abitanti, pressoché tutti occupati nell'agricoltura e nel taglio e trasporto di legna".

Secondo la descrizione che Chabrol de Volcic riporta del territorio di Balestrino ne "Statistique des provinces de Savone, d'Oneille, d'Aqui e de partie de la province de Mondovì, formant l'ancien departement de Montenotte", la produzione agricola alla metà dell'ottocento rispecchiava per le due colture principali quella che era la tendenza produttiva di tutta la Liguria⁹³ escludendo le colture diffuse quali i cereali, e soprattutto il frumento, ma anche gli ortaggi e le verdure di cui si ha traccia nei catasti fondiari.

La ricostruzione delle passate strutture agrarie a partire dall'inizio del XIII secolo è facilitata dal fatto che la zona fosse sotto l'influenza del monastero di S. Pietro in Varatella⁹⁴.

Di questo organismo monastico sono rimasti numerosi antichi documenti originali, conservati nell'archivio di stato di Torino⁹⁵, attraverso i quali si può verificare che la produzione da loro gestita fosse allora imperniata sui cereali, sui fichi e sul vino, mentre l'ulivo era un bene raro di cui però si presagiva l'importanza.

Tra le colture maggiori la vite raggiunse una diffusione notevole nella prima metà del XVI secolo, consistendo nella forma più comune di miglioramento fondiario che si conoscesse⁹⁷, anche perché il consumo di vino era maggiore dell'attuale⁹⁸.

Il modo di coltivazione dipendeva dal clima⁹⁹: in queste aree, piuttosto umide, veniva appoggiata a pali, alberi o pergole, per esporre le piante ad una maggiore esposizione ai raggi solari; questo permetteva la compresenza di altre colture quali i cereali.

I vitigni erano diffusi su un ampio raggio, sopportando questa pianta anche altitudini medio-alte, ma sicuramente la maggiore concentrazione si aveva nei dintorni degli insediamenti di Bergalla e in minor misura del Poggio.

Resta piuttosto oscuro il periodo di transizione tra il XIII e il XIV secolo, indicato dalla maggior parte degli storici come un periodo di depressione demografica ed economica, tuttavia si può supporre che verso la fine del XIV secolo si ebbe una più massiccia introduzione dell'ulivo associato alle altre colture principali.

A questo proposito è giusto ricordare alcuni riferimenti significativi: un atto del 1235 riporta la vendita di 15 piante di ulivo sparse in 3 località diverse; un altro atto del 1282 ha come oggetto di compravendita addirittura la quarta parte di un albero d'ulivo¹⁰⁰. Se la presenza dell'ulivo nel XIII secolo è documentato constasse di poche piante isolate, agli inizi del '500, e soprattutto nel corso dell'intero secolo, assistiamo alla sua espansione favorita anche dal clima adatto.

⁹³ G. FELLONI, Popolazione e sviluppo economico della Liguria nel XIX secolo, Torino 1961.

⁹⁴ P. ACCAME, Storia dell'abbazia di S. Pietro di Varatella, Albenga 1893.

⁹⁵ P. ACCAME, Instrumenta episcoporum albinganensium, Albenga 1935.

⁹⁶ P. ACCAME, Instrumenta episcoporum albinganensium, Albenga 1935.

⁹⁷ G. Cherubini, L'Italia rurale nel Basso Medioevo,

⁹⁸ Si trattava spesso di vini a bassa gradazione alcolica.

⁹⁹ Nelle secche regioni del sud la vite veniva coltivata bassa senza sostegno o ad arboscello.

¹⁰⁰ P. ACCAME, Instrumenta episcoporum albinganensium, Albenga 1935.

Ma le teorie sull'introduzione dell'ulivo in Liguria sono piuttosto divergenti e nessuna univocamente prevalente sulle altre¹⁰¹; come sosteneva ancora l'abate G. M. PICCONE, autore in età napoleonica dei *"Saggi sull'economia olearia"*, per alcuni si tratta *"che l'ulivo sia stato portato in Liguria dai Crociati di ritorno dalla Palestina o che comunque si sia diffuso posteriormente al secolo XII"*, mentre per altri prevale la diffusione *"dell'ulivo ad opera dei monaci benedettini."*

Oggi attraverso le ultime analisi polliniche, effettuate alla foce del fiume Centa, si può dire che la pianta dell'ulivo selvatico fosse già presente su questo territorio in epoca romana.

A conferma dell'espansione e della progressiva importanza che viene ad assumere questa coltura nei secoli XVI e XVII i dati percentuali desunti dai catasti descrittivi riportano nel territorio di Balestrino una costante crescita. Nel settecento la coltivazione dell'ulivo raggiunse la sua massima espansione ed importanza contendendosi lo spazio produttivo destinato al pascolo. Infatti, tra i decreti emanati dal marchese Domenico Del Carretto negli Statuti e nei Bandi Campestri, troviamo uno specifico articolato che proibisce di pascolare il bestiame negli ulivi in ogni periodo dell'anno e nelle vigne durante il periodo della raccolta.

Le colture prodotte tassate erano principalmente cereali superiori, con la predominanza del grano rispetto all'orzo e alla parmola, e cereali minori definiti quali "semini", i legumi, quali piselli, ceci e fagioli, e il vino.

Pur non rientrando nei registri delle gabelle si ha notizia delle produzioni di mandorle, lenticchie, nocciole, ceci bianchi, canapa e di fichi.

Di particolare interesse la coltivazione dei fichi, confermata dalla documentazione catastale cinquecentesca e dai toponimi specifici. *"I prodotti delle piante di fico, spesso confinate in densa piantagione ai margini della vigna, costituivano tradizionalmente un elemento non trascurabile nella policoltura di sussistenza del contadino mediterraneo"*, nella vicina Albenga costituivano una delle più importanti produzioni agricole tanto da avere uno specifico luogo di mercato (*forum ficuum*). Questo interesse, e la probabile diffusione, era dovuto principalmente al fatto che il frutto poteva essere consumato sia fresco che secchi¹⁰³ come companatico e contribuire così all'autosufficienza alimentare.

L'importanza di questo frutto è stata fondamentale per la produzione di zucchero e dolcificante naturale insieme al miele: ancora nel settecento abbiamo un bando che infligge severe pene per chi viene trovato a rubare fichi¹⁰⁴.

Altra attività produttiva era l'allevamento di bestiame, per lo più ovini e caprini, e alcuni bovini. La presenza numerica degli animali ci è fornita oltre che dai pagamenti delle solite gabelle, dai contratti di soccide che i balestrinesi stipulavano con il marchese¹⁰⁵: Balestrino non era sede di grandi allevamenti: ogni famiglia poteva considerarsi ricca se possedeva anche un solo capo, soprattutto bovino che poteva avere un utilizzo anche nei campi.

Più numerosi gli ovini perché richiedevano minor cura nell'allevamento, potendo mandare queste bestie a pascolare nei terreni vicino all'edificato ed anche negli uliveti.

Se notevoli progressi agricoli si ebbero con l'intensificazione della produzione, non minori furono quelli dovuti alla diffusione di nuove colture o una più attenta pratica di quelle antiche, differenziando la produzione da un luogo all'altro.

¹⁰¹ M. QUAINI, Per la storia del paesaggio agrario in Italia, Savona 1973.

¹⁰² A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 13 quaderno n. 3, *Conti decime ed altro*; A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 2 quaderno n. 3, *Conti diversi d'olio, vino, ecc.*

¹⁰³ Uno dei probabili utilizzi dei tetti piani.

¹⁰⁴ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 27, *Bandi campestri*.

¹⁰⁵ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 1, quaderno n. 3, *Soccide*.

Vennero introdotti nuovi tipi di cereali, quali il sorgo e il grano saraceno¹⁰⁶, mentre altri, primo fra tutti il frumento di primaria importanza per la panificazione, subirono in genere un impulso notevole durante tutto il XVI secolo. La situazione economica del feudo imponeva che comunque i cereali inferiori avessero una parte importante nell'alimentazione: l'orzo e la spelta¹⁰⁷, che in molte regioni d'Italia erano destinate al bestiame, qui costituivano un elemento importante nella dieta. Spesso il grano e i cereali minori erano coltivati con le leguminose, soprattutto fave, ceci e in minor misura i fagioli, che costituivano un alimento fondamentale.

Un rapporto preciso lo otteniamo solo confrontando i dati dei censimenti ecclesiastici, riferiti al XVIII – XIX secolo, con quelli del *Tableau* n. 5 del Catasto Particellare napoleonico, che riporta con precisione le produttività media per unità territoriali delle diverse colture che ci fornisce la "ricchezza" di quel periodo. Moltiplicando le quantità di prodotto annuo delle colture per le superfici complessive in cui sono praticate, si può giungere a conoscere la produttività annua.

Applicando questo metodo alle tre colture più importanti, il seminativo, l'uliveto e la vigna, possiamo dire che agli inizi dell'ottocento su tutto il territorio di Balestrino venivano prodotte circa 22 tonnellate d'olio, 47 tonnellate di cereali e leguminose e 5.962 litri di vino¹¹⁴, che per le 600 persone presenti sul territorio doveva essere già una produzione ragguardevole.

1.5. LA STRUTTURA FONDIARIA

¹⁰⁶ Introdotta in Italia nel XV secolo, il grano saraceno si diffuse prevalentemente in zone ad inverni freddi e su suoli acidi, come è nel caso di Balestrino.

¹⁰⁷ Questi cereali predominano in zone appenniniche.

¹⁰⁸ G. Cherubini, *L'Italia rurale nel Basso Medioevo*,

¹⁰⁹ Si trattava spesso di vini a bassa gradazione alcolica.

¹¹⁰ Nelle secche regioni del sud la vite veniva coltivata bassa senza sostegno o ad arboscello.

¹¹¹ Questa affermazione è deducibile dall'alta percentuale di terreni a coltura promiscua con ulivo riportati dai catasti descrittivi cinquecenteschi.

¹¹² Uno dei probabili utilizzi dei tetti piani.

¹¹³ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 23 quaderno n. 1.

¹¹⁴ I confronti con le misure allora usate sono state tratte da: P. ROCCA, *Pesi e misure antiche di Genova e del genovesato*, Genova 1871.

¹¹⁵ M. BLOCH, *La società feudale*, op. cit., pag.181

¹¹⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 9, quaderno n. 4, *Giurisdizione e diritti feudali*.

¹¹⁷ Il confronto è con il caso del feudo di Montaldeo signoria dal XVI secolo della famiglia Doria. G. DORIA, *Storia di un feudo*, op. cit., pg. 265.

¹¹⁸ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 7 quaderno n. 2, *Convenzioni tra li Sig.ri Marchesi di Balestrino e la comunità di detto luogo*.

¹¹⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.20 quaderno n.2 doc n.91.

¹²⁰ G. DORIA, *Storia di un feudo*, op. cit.

¹²¹ Istromenti e convenzioni della comunità di Balestrino.... op. cit., Convenzione stipulata nel 1337 tra Lazzarotto, Enrichetto ed Ogerio de Bavis Consignori olim di Balestrino e la Comunità, poi riapprovata dagli antecessori del Marchese Ottaviano Del Carretto i quali ebbero dai Bava il feudo di Balestrino, doc. III pg. 9–15. Nel documento (datato 1 marzo 1630) viene trascritto ed esaminato l'atto del 1 Maggio 1337 in cui sono esposte le convenzioni stipulate tra i Bava e i rappresentanti della Comunità che i del Carretto, divenuti nuovi feudatari, si affrettano a far osservare. Secondo questa convenzione i Bava assolvono gli uomini di Balestrino da ogni prestazione di diritto di grano, biada e legumi ecc., nonché l'obbligo di versare il consueto denaro nel giorno della festa di S. Stefano eccezion fatta per gli uomini di Zuccarello e di Toirano che abbiano proprietà nel territorio. Contemporaneamente però i feudatari esigono tasse dai loro sudditi stabilendo il quantitativo di pagamento in derrate. Viene stabilita una tassa per i proprietari forestieri. Vengono inoltre stabilite le tasse sugli acquisti e vendite di immobili, a meno che i venditori non siano gli stessi feudatari.

¹²² G. CHERUBINI, *Signori, contadini, borghesi. Ricerche sulla società italiana nel basso Medioevo*, Firenze 1974.

¹²³ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.8, quaderno n.37 doc. n.228.

Alla fine del XVIII secolo, quando le truppe d'invasione francesi lasciarono il territorio di Balestrino, si concluse un lungo periodo a dir poco sconvolgente per gli abitanti del luogo; oltre a danni materiali alle cose, le risorse economiche, già peraltro povere, furono completamente disperse e per molti fu un periodo di ancor più grande miseria.

Sembra un paradosso ma proprio le idee di libertà, uguaglianza e di ricchezza per tutti, arrivate da Parigi sulle ali della Rivoluzione, furono le stesse che affossarono un traballante apparato produttivo, con l'incubo delle ritorsioni del marchese, pronto a riprendere possesso del maltolto.

Tuttavia il temuto ritorno del marchese e la restaurazione di quel regime non avvenne nei termini precedenti ed anzi, da quel momento, iniziò il declino del feudo, l'"Illustriissimo Signore" iniziò a vendere molti dei suoi beni e lentamente gli abitanti si riappropriarono del loro territorio.

Quando nel 1807 furono avviate le operazioni di classamento estimativo per il Catasto Napoleonico, l'immagine del luogo che ne scaturiva risentiva ancora dei disastri della trascorsa guerra mettendo in rilievo alcune componenti naturali che erano di notevole incidenza sulle capacità produttive del terreno.

Il Borgo è descritto come luogo ubicato su un ripido pendio raggiungibile da Toirano dopo circa un'ora di cammino in salita, mentre le frazioni di Poggio Soprano e Sottano, Cuneo, Bergalla Soprana e Sottano, Fasciola e Fossato sono tutte, ad eccezione di Carpe, anch'esse situate su rilievi meno acclivi.

La cartografia consente di delineare con maggiore precisione il sistema delle percorrenze intervallive e locali: il sistema complessivo delle percorrenze interne non presenta una strutturazione sviluppata come nell'organizzazione attuale, le singole entità territoriali mancano di una precisa connotazione e soprattutto non sembra individuarsi una gerarchia o una complementarità tra le varie frazioni. La viabilità di attraversamento, contrariamente ad oggi, è essenzialmente strutturata sull'assialità Borgo–Cuneo–Bergalla–Castelvecchio di R.B., da cui si dipartono i rami diretti verso il Piemonte e a Carpe.

Il tracciato Cantarana–Bergalla–Castelvecchio di R.B. non è definibile nel significato di attraversamento alternativo al principale, ma si propone come percorso poderale di collegamento sul versante dell'*Erexea*, disperdendosi nella boscaglia una volta raggiunti i terrazzamenti di *Roncolongo* e de *l'Avenà*. La preesistenza di un percorso di tale importanza è, comunque, comprovato dalla presenza dell'antico ponte di *Cantarana* che attraversa il rio del Ponte verso un tracciato certamente significativo per richiedere la costruzione di tale manufatto.

L'organizzazione fondiaria non si discosta nelle componenti sostanziali rilevate nell'assetto attuale confermando la strada *Rizzöi–Borgo–Bergalla* quale matrice delle percorrenze poderali: occorre però evidenziare che queste ultime sono caratterizzate da un minor numero di ramificazioni, strutturate su assi d'impianto meno profondi e sviluppati, mentre i collegamenti trasversali a valle connettono con discontinuità i vari sistemi, lasciando aperta la trama dei collegamenti agli estremi del reticolo.

¹²⁴ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 31, quaderno n.7, Statuti civili e criminali ad uso de gl'huomini del luogo di Balestrino et le sue giurisdizioni, Genova 1611.

¹²⁵ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.18 quaderno n.7, Investiture imperiali e feudali e concessioni a Bergalla.

¹²⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.4 quaderno n.6 , *Atti della comunità contro il marchese 1559*.

¹²⁷ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n.4 quaderno n.13, Relazione dell'illustriissimo Signor Senatore Borgarelli: Del Carretto di Balestrino contro la comunità.

¹²⁸ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 4 quaderno n. 6, *Atti della comunità contro il marchese, 1559*

¹²⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone n. 27, Copia autentica dei bandi campestri di Balestrino, Carpe, Nasino, Arnasco, Cenesi e Bardineto, Balestrino 1770.

Questa configurazione può essere indicatrice dell'esistenza di percorrenze interpoderali non censite, corrispondenti a passaggi temporanei gravanti sui fondi, raggiungibili dalle strade, per consentire un accesso a terreni interclusi, pratica peraltro ancora diffusa nelle zone non servite da viabilità diretta.

Un'altra giustificazione di questo assetto può risiedere nel maggior indice poderale, quale rapporto tra numero di appezzamenti e numero di proprietari, traducibile nella minore necessità di raggiungere capillarmente piccole aziende finitime a favore dei poderi o parti di poderi di più grande estensione.

Questa tendenza è risultato di un processo di progressivo accentramento della proprietà, iniziato alla fine del '500 e probabilmente alle sue battute conclusive all'arrivo delle truppe francesi, ed alla confisca del feudo da parte del Commissario Prefettizio Filippo Buonarroti.

Anche la consistenza delle borgate storiche, agli inizi del XIX secolo, non si discosta sostanzialmente da quella attuale: la struttura del tessuto edilizio è ormai definita nelle sue componenti essenziali, lo sviluppo successivo apporterà solo minimi accrescimenti periferici o intasamenti dei rari lotti interni liberi.

Nel territorio sono assenti esempi di case sparse, eccezion fatta per i rari manufatti agricoli, di modestissime dimensioni, usati per il ricovero del bestiame e per gli edifici produttivi con loro pertinenze. Si rilevano i soli piccoli nuclei frazionali della Fasciola, Fossato e Cascina Valloni, situati lungo queste percorrenze poderali, aggregati in forme compatte e chiuse.

Il controllo e la gestione del territorio sembrano essere attuati non solo attraverso la trama dei percorsi poderali, riferiti alle borgate, ma anche alla puntuale diffusione di queste piccole frazioni situate in nodi particolari del reticolo fondiario. Il nucleo della Fasciola, ad esempio, è posto in corrispondenza dell'incrocio tra il percorso poderale di collegamento *Campolao-Fasciola-Fossato*, e il percorso d'impianto che discende dal Borgo, giunge al Rio del Ponte e dopo averlo guadato continua sul versante opposto verso le località *Ponte* e *Campu Russu*.

Gli impianti produttivi funzionanti censiti a quell'epoca, essenzialmente mulini da grano o da olio, sono localizzati lungo gli argini dei torrenti principali in quanto dotati di meccanismi con movimento ad acqua. Balestrino dispone infatti di due mulini da olio e un terzo, presso Carpe, con doppia ruota per la produzione di olio e grano; il gombo più attivo è quello situato in località *Cantarana*, ai confini con il comune di Toirano, nelle vicinanze del Rio Ponte: l'edificio è collocato lungo la mulattiera dei *Rizzöi*, nel tratto in cui la strada lambisce il corso d'acqua, in posizione sopraelevata rispetto al greto, con la ruota del mulino ortogonalmente al corso d'acqua.

■ 2. IL BORGO ANTICO

2.1. TOPOGRAFIA STORICA

Volendo delineare sinteticamente lo sviluppo insediativo del Borgo si può affermare che, dopo la fondazione di un presidio militare fortificato, all'interno del recinto murario sia sopravanzato l'accrescimento abitativo determinando dapprima una saturazione degli spazi disponibili e successivamente un'espansione edilizia esterna al primitivo nucleo.

La morfologia dell'abitato che ne è derivata ripropone la struttura degli insediamenti sviluppatasi intorno ad una polarità architettonica emergente, in questo caso riconducibile al castello; tuttavia l'agglomerato urbano pone come fulcro del proprio impianto la

dimora dei marchesi Del Carretto che risale alla metà del XVI secolo¹³⁰ e quindi troppo tarda rispetto all'origine ed alle datazioni del primo nucleo difensivo.

È probabile che tale persistenza fosse il *castrum Balestrini*, citato in un documento della fine del XIII secolo, consistente in un posto di vedetta militare inglobato o sostituito completamente dalla costruzione del nuovo maniero: si può ipotizzare che tale preesistenza sia individuabile nella torre centrale del castello che, per tessitura muraria ed autonomia strutturale, sia enucleabile dal resto della fabbrica.

Il Borgo quindi assume gradualmente il suo definitivo assetto raggiungendo una completa organizzazione distributiva e funzionale solo verso la metà del XVII secolo. Ciò nonostante gli elementi che connotano la topografia storica possono essere considerati come sedimentati nel tessuto edilizio e, tenuto conto che fino alla fine del XIX secolo non sono intervenute modificazioni significative, molti elementi documentali ed iconografici possono essere facilmente collocati nell'attuale contesto urbano.

La strada carrozzabile Toirano-Balestrino, inaugurata nel 1883, fu il primo grande segno di modernità che intervenne a Balestrino suscitando un forte impatto sull'opinione pubblica non solo per l'efficacia del collegamento ma anche per la nuova visuale dell'abitato che, risalendo da Toirano, valorizzava la suggestiva giacitura del sito.

L'odierna Strada Provinciale n. 34 Toirano-Balestrino ripercorre quel tracciato e raggiunge il Borgo all'altezza della piazzetta dell'oratorio, antistante la cappella già di S. Maria Assunta ora dedicata a S. Carlo, alle spalle del centro storico ed alla base degli spalti del castello.

La zona circostante all'oratorio ha però subito alcune importanti modificazioni successive all'apertura della carrozzabile che hanno comportato il reinterro della ripa a valle dell'oratorio da cui si accedeva alle saponerie del marchese, poste sotto il corpo della sacrestia. La spianata ha anche permesso di modificare la viabilità dei Rizzöj, fino ad allora fiancheggiante l'andamento della cinta del castello, realizzando un ampio slargo in continuità con l'originaria piazzetta dell'oratorio.

La Tavola C15_TOPONOMASTICA E TOPOGRAFIA STORICA DEL BORGO evidenzia come la rete viaria storica interna all'abitato si allacci a tale nodo stradale originando due diramazioni principali concentriche che si ricongiungono, a valle del castello, all'antico percorso dei Rizzöj.

Il sistema viabilistico del Borgo si articola su tali assi, attraversando i quartieri del *Ponte* e di *Innacosta* (o *Costa*) a ridosso del castello, e raggiungendo i rioni più a valle denominati *Chiesa*, *Sottoriva* e *Rocche*. La toponomastica stradale riprende la nomenclatura dei vari isolati talvolta riportando riferimenti a personaggi meritori della comunità, come la famiglia De Negri o la benefattrice Carlotta Bozzani, o a località esterne al paese come la *Fasciola*.

Alcuni percorsi hanno subito nel tempo cambiamenti di nome i più eclatanti durante il periodo fascista come nel caso di piazza della Vittoria (già piazza dell'oratorio), via Giacomo Matteotti, via Roma, altri ancora conservano origini più antiche come via De Negri (già via Casetta¹³³ la quale deriverebbe il nome dall'antico oratorio dei Disciplinanti chiamato volgarmente "casetta", possibile traslitterazione di "chiesetta" ovvero piccola chiesa od oratorio) e piazza inferiore della chiesa già *piazza sottana*.

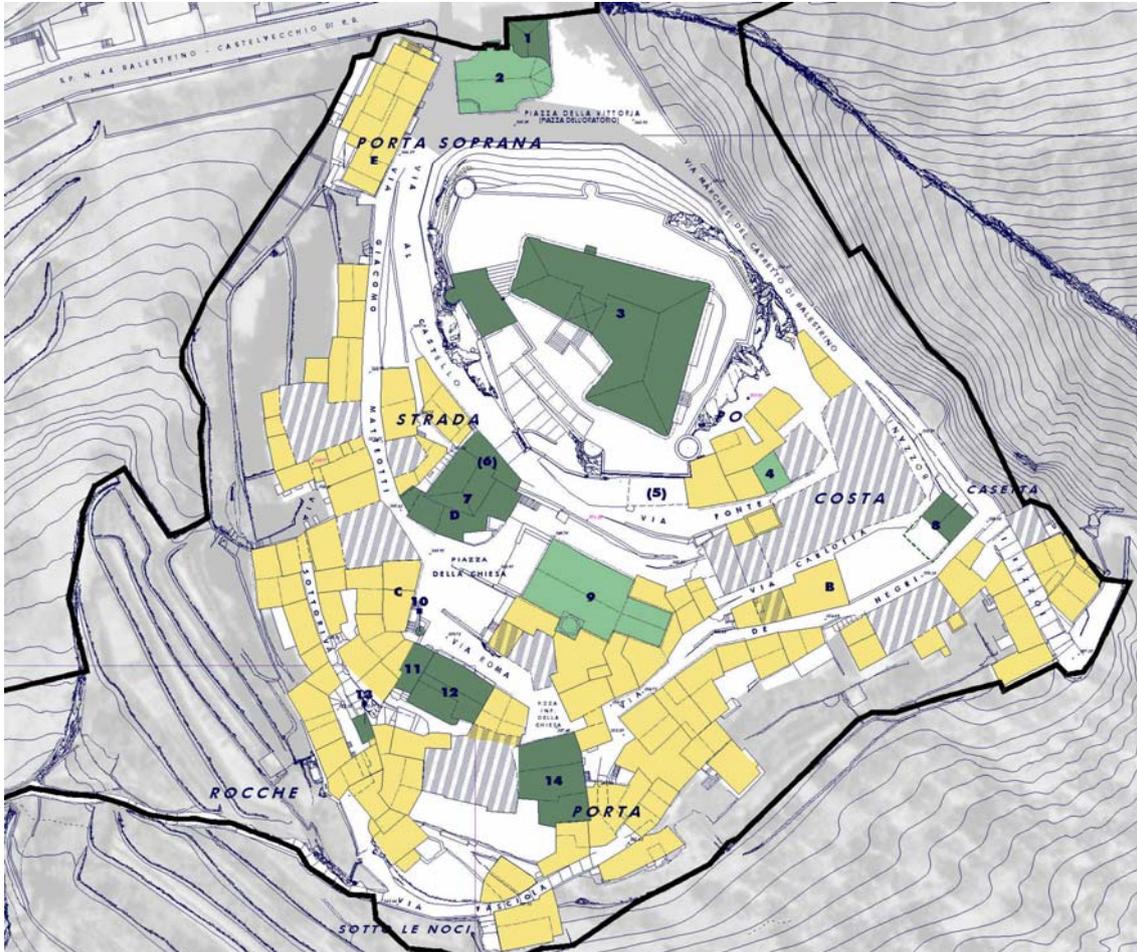
¹³⁰ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 4, Quaderno 6, trad. Atti 1559 della Comunità di Balestrino contro l'Illustrissimo Marchese Pirro.

¹³¹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 2.

¹³² A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 2, citazione in un documento di compravendita di immobili del 1727.

¹³³ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 2.

La topografia urbana riparte invece dall'ideale punto di accesso a nord del paese, presso la piazza dell'oratorio, da cui si raggiungeva un primo punto di sbarramento dell'originario recinto murario, chiamato porta Soprana¹³⁴, ubicato nelle vicinanze dell'attuale rampa di risalita al castello.



Gli indizi raccolti sullo studio delle strutture murarie hanno confermato che il circuito di mura disegnava un ampio perimetro lungo il quale si aprivano almeno altri due varchi controllati da altrettante porte: di questi passaggi uno soltanto, la porta Sottana lungo via Fasciola, conserva ancora elementi fisici evidenti costituiti da stipiti, tracce di cardini e buche per il "fermo morto"; la tradizione orale riporta tuttavia l'esistenza di una ulteriore porta non meglio identificata se ricadente in località Ponte o lungo via De Negri.

Nell'ambito del tessuto urbano, inoltre, sono ancora riconoscibili gli edifici "speciali" che costituivano i riferimenti dell'organizzazione sociale e religiosa della comunità ma anche i simboli del potere feudale.

Il castello dei Del Carretto è certamente l'edificio più rappresentativo del Borgo, il riferimento a cui l'immagine del vecchio paese riconduce ogni sua via ed ogni suo scorcio.

¹³⁴ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 2, citazione in un documento di compravendita di immobili del 1727.

¹³⁵ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 2.

¹³⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 2.

Il palazzo–fortezza voluto da Pyrro II Del Carretto, forse in alternativa all'antico castello di Bergalla troppo decentrato rispetto al *burgus plebis*, o forse, ipotesi più credibile, riedificando o ampliando un manufatto già esistente¹³⁷, appare oggi con fattezze molto diverse da quelle dell'originaria costruzione.

Successive ristrutturazioni, le più incisive delle quali avvenute nell'ottocento¹³⁸ a seguito dei danni provocati dalle truppe francesi, hanno alterato i volumi emergenti conferendogli l'attuale aspetto di palazzo a blocco, con impianto ad “L”, dal quale emerge una torre con tetto a padiglione.

La fisionomia della primitiva costruzione, seppur con le debite approssimazioni e proporzioni, è raffigurata in un dipinto seicentesco ritraente Bianca Costa¹³⁹ sposa di Ottaviano I Del Carretto (1624) nel quale il volume assai articolato dell'edificio comprendente un corpo maggiore sul lato di levante, una torre centrale e un'ala minore a ponente da cui si eleva una torretta minore¹⁴⁰.

Anche le tracce della cinta muraria sono ormai disperse così come il ponte levatoio, di cui si ha menzione in un documento¹⁴¹, del quale rimane memoria nella toponomastica del quartiere; le sistemazioni ottocentesche hanno profondamente modificato gli accessi all'edificio con nuovi raccordi alla viabilità interna al paese ed probabile che l'unico richiamo ai precedenti assetti possano essere le guardiole lungo gli spalti che ricorrono anche nel dipinto del XVII secolo.

Dopo l'occupazione francese, nel 1812, iniziarono i lavori di restauro voluti da Domenico Del Carretto con radicali trasformazioni sia interne che esterne: una perizia di Giuseppe Barella del 3 gennaio del 1812 prevedeva solo opere urgenti “*per rendere abitabile la parte non crollata del castello con la riparazione della scala e di stanze disposte su tre piani*”. Una copia parziale del un progetto di restauro (1820 ca.), con piante e prospetti del solo corpo rettangolare di levante, consente di desumere elementi utili ad avvalorare l'assetto architettonico settecentesco.

Il terremoto del 1887 comportò ulteriori interventi modificatori dell'edificio: i danni procurati alla maggior parte del Borgo interessarono anche il castello ed in conseguenza di ciò la torre, fino ad allora coronata da merlature ghibelline, venne coperta da un tetto a padiglione.

Ma oltre al castello numerosi altri manufatti architettonici concorrono a delineare la particolarità del sito i più significativi dei quali delimitano le principali aree pubbliche del paese e concorrono a comporre i luoghi più rappresentativi della scena urbana.

Lo spazio urbano più significativo è rappresentato dalla piazza della chiesa sulla quale vi si affacciano, oltre alla parrocchiale di S. Andrea, anche il palazzo del marchese, l'edificio del tribunale ed il pilone. Di questi edifici alcune citazioni documentali consentono di descriverne l'evoluzione anche in circostanze piuttosto remote:

- La chiesa di S. Andrea, costruita su un edificio preesistente tra la fine del XVI e gli inizi del XVII secolo¹⁴² fu la parrocchiale che intervenne dopo la primitiva chiesa campestre di S. Giorgio martire; ha un impianto a croce latina ad unica navata, voltata, ed un

¹³⁷ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 4, Quaderno 6, *Atti della Comunità di Balestrino contro l'Illustrissimo Marchese Pirro 1559*. Da questo documento si apprende che il marchese impone l'obbligo di lavorare alla riedificazione del Castello, portando pietre, sabbia, mattoni, calce, la legna per la fornace e il lavoro stesso degli uomini e dei loro animali; inoltre si accenna alla distruzione di alcune case scoperchiate di uomini particolari del luogo e all'ulteriore obbligo di portare cemento per la riparazione del Castello.

¹³⁸ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 29, n. 6, 1812 Perizia di Giuseppe Barella su lavori da farsi per ristoro del Castello di Balestrino.

¹³⁹ Bianca Costa, figlia di Ottavio Conte di Garlanda, la quale non avendo fratelli, sposando Ottaviano I Del Carretto gli portò in dote il feudo paterno.

¹⁴⁰ AA.VV., *I Castelli della Liguria*, Genova 1972, vol. II, pp.180 –190.

¹⁴¹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 31, Quaderno 4, maggio 1779 Relazione d'estimo di rovine e deterioramento di Castelli e Palazzi e edifici del Marchese.

¹⁴² Una citazione non suffragata da prove certe riporta l'anno di costruzione al 1618 mentre la consacrazione è avvenuta nel 1624.

campanile attribuibile, per componenti formali e stilistiche, ad una precedente fase medievale.

Il *Sacro e Vago Giardinello*¹⁴⁴ così la descrive: “.....(omissis).....è Tracia Andrea Apostolo, al quale per segno di referente ossequio quasi in mezzo del luogo in elevato sito di salubre aere hanno ultimamente del 1618, spiantata la vecchia et antica Chiesola sin da fondamenti, alzasato sacro tempio alla moderna di dorica compasitione in una nave à volta, nel cui mezo vaga mostra fa di sè la ben dipinta imagine del Santa Titolare rimirando il di lui choro delsole la nascita, è la faccia l'ocaso, con capace piazza dinanzi; Resta cinto d'alquante Capellanie à pro de fedelli christiani, e di quei in particolare che arrolati al compaggine del S.mo Sacramento è Rosario.....(omissis).....”. L'originario disegno prevedeva ulteriori decorazioni interne, le lesene ai lati degli altari minori e cornicioni modanati che attualmente non compaiono. La chiesa ha subito notevoli modifiche nel corso dei secoli non ultima, nel XIX secolo, l'accorciamento della navata¹⁴⁵ probabilmente voluto dal marchese per eliminare l'adombramento procurato al suo adiacente palazzo a cui la chiesa era collegata mediante una passerella.

Dalla documentazione di archivio, tuttavia, si potrebbe desumere una ulteriore motivazione di questo intervento dovuto alla riduzione delle strutture murarie danneggiate dal terremoto del 1887 probabilmente incombenti sulle proprietà del marchese.

L'edificio ha subito infine un ultimo restauro nel 1930 che ha introdotto le nuove bucatore di facciata, decorate da modanature a timpano spezzato e probabili modifiche semplificative delle partiture interne.

- Il palazzo del marchese, frontistante la chiesa, rappresenta una delle proprietà immobiliari più importanti, oltre al castello, risultato di successive rifusioni ed ampliamenti, non da ultimo, inglobando anche gli ambienti del forno feudale che erano addossati al terrapieno alle spalle dell'edificio.

Citata come *Casa dell'Osteria*, ed utilizzata durante i periodi di inagibilità del castello, si ritrovano informazioni circa la sua consistenza, ed adiacenze, in documenti riguardanti una causa del 1764¹⁴⁶ inerente la contestazione di accordi pattuiti in occasione della vendita di una parte dell'edificio. In quella circostanza si parla di “vendita di un pezzo di casa sita sulla piazza del paese di fronte alla porta maggiore della chiesa col patto di non poter alzare sopra le muraglie di detta casa e sua cucina, meno farvi alcun volto in calcina, ma soltanto capriolo di legnami”, mentre le opere intraprese comportano nuovi manufatti in muratura che insistono sulla proprietà confinante a cui il marchese intende proibire “di appoggiarsi alla Muraglia del Forno” ordinando di rimuovere o rompere le pietre sporgenti affinché le strutture non patiscano possibili danni¹⁴⁷.

Dopo aver venduto una ulteriore porzione della proprietà nel 1822 il marchese compra dalla comunità “un sito occupato nella strada comunale per formare in parte l'angolo sinistro ossia a mezzogiorno della casa li costruita sulla piazza del paese”¹⁴⁸;

¹⁴⁴ A. PANERI, *Sacro, e Vago Giardinello, e succinto Repilogo Delle Raggioni delle Chiese, e Diocesi d'Albenga*, in 3 Tomi diviso, Cominciato da Pier Francesco Costa Vescovo d'Albenga, dell'anno 1624, ms. c.

¹⁴⁵ A.D.A., Archivio Parrocchiale Balestrino, Faldone 1, non catalogato.

¹⁴⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 21, Quaderno 5, *Vendita di casa sulla piazza del Borgo*.

¹⁴⁷ Giò Batta Sertorio e Giuseppe suo figlio maestri muratori di Calizzano stimano, in due diverse perizie, che l'edificio in questione non possa «resistere a sostenere le due volte» anche in base alla loro esperienza di costruttori a Balestrino ed inoltre giustificano il danno che la muraglia apporta al forno marchionale in quanto “impedisce il corso dell'acqua.....(omissis).....non vi può dominare il sole per dileguar dette nevi, ed alleggerir il peso del tetto,(omissis).....grandissima umidità al detto forno, il quale non può facilmente riscaldarsi.....omissis”.

¹⁴⁸ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 1, Quaderno 1, doc.56. Dal documento apprendiamo che il sito occupato confina «di sopra, ossia al nord, la strada detta del Castello, di sotto, ossia a mezzogiorno, la piazza grande della Chiesa, da una parte, ossia a levante, la piazza piccola detta dietro la Chiesa e la strada attigua

successivamente alla completa alienazione dell'immobile, l'edificio ha subito ulteriori modificazioni interne e sopraelevazioni che ne hanno determinato, nei primi decenni del novecento, l'immagine attuale.

- Il “pilone”, di cui si hanno notizie dal XVI secolo¹⁴⁹, è sicuramente la costruzione più inusuale nel contesto della piazza per la sua originalità formale: costituito da due distinti elementi sovrapposti, il basamento è una quinta muraria a "L" addossata per la testata di sinistra alla facciata del tribunale; il lato maggiore presenta due specchiature cieche che vi conferiscono l'aspetto di finestre di un edificio dietro il quale si nasconde, ad una quota più elevata, un dado emergente di fondazione. Sul lato sinistro del plinto, si trova una sorta di pozzo tronco-piramidale che dalla quota di imposta del plinto raggiunge il livello della piazza.

La seconda parte del manufatto è rappresentata da una torretta cilindrica sormontata da una cupola emisferica, sovrastante la quinta muraria, che veniva utilizzata come colonna infame, o albo pretorio dove venivano appesi gli editti del Signore.

Al centro della torretta campeggia lo stemma della famiglia Costa-Del Carretto, originatasi a partire degli inizi del XVII secolo a seguito di imparentamenti con la discendenza dei Costa di Conscente, contrapposto a quello originario dei Del Carretto dipinto sulla porta del tribunale.

- La casa della Corte, sede del tribunale della comunità, era anch'essa di proprietà dei marchesi¹⁵¹ ed insieme al “pilone” costituivano una unica entità simbolica del potere marchionale almeno nei primi periodi di amministrazione del feudo.

Nei secoli successivi la proprietà di questo edificio fu al centro di dispute tra il marchese e la comunità di Balestrino che vi aveva eletto il proprio tribunale e forse anche la propria sede amministrativa. Nel 1787 si aprì una vera causa tra questi due contraenti in quanto il Marchese Gian Antonio Costa Del Carretto richiedeva la restituzione dell'edificio temendo non fosse riconosciuto più come suo; questi gli atti: *“Corpo di case situate nel distretto di questo luogo di Balestrino denominato la casa della Corte in coerenza dell'albo pretorio della contrada e della casa della cappellania Borgna, trovandosi nella parte anteriore di detta casa della Corte verso detta contrada apposte sul muro le armi gentilizie della famiglia del Prefatto Sig. Marchese circostanza che comprova la suddetta comprensione nei beni stati come sopra vincolati”*¹⁵².

Si tratta di un edificio a 2 piani con copertura a terrazzo.

....la proprietà rimase ai Del Carretto, ma nell'ottocento fu trasformata in una casa di civile abitazione.....

In ordine alla toponomastica stradale del Borgo, procedendo oltre la piazza della chiesa in via Roma, accanto alla “casa della Corte” vi è situato l'asilo, attualmente di proprietà comunale ma gestito fino al 1958 dalle suore, già antica canonica e, intorno alla fine del XVIII secolo, sede di una delle varie congreghe laico-religiose presenti a Balestrino, la Cappellania Borgna (o Bornia).

Nella stessa zona, presumibilmente sul lato opposto della strada, vi era un'altra proprietà in capo al marchese, chiamata la *fucina*, descritta come *“casa poco distante dalla piazza di questo luogo, a cui confina la strada pubblica avanti, Filippo Scrivano e Ambrogio di dietro, Pietro Antonio Vacio da una e Francesco Rosso dall'altra”*. Questo immobile rimasto

alla scalinata di detta Chiesa, quale al principio nell'ascendere resta della larghezza di palmi nove, e dall'altra parte, ossia a ponente, la casa del Sig. Marchese....(omissis)»; dallo stesso atto apprendiamo che per ingraziarsi ulteriormente la Comunità il Marchese cede liberamente «il Casaccio, ossia piccola casa, senza tetto, ad uso di stalla, al cui confina a nord la muraglia della piazza del Castello, di sotto e da una parte la strada, e dall'altra parte il Sig. Marchese....(omissis)».

¹⁴⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 4, Quaderno 6.

¹⁵⁰ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 4, Quaderno 6.

¹⁵¹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 8, Quaderno 1.

¹⁵² A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 4, Quaderno 14, Atti del Sig. Marchese di Balestrino Gian Antonio Costa Del Carretto contro la comunità di Balestrino.

nel patrimonio familiare fino alla fine del XVIII secolo¹⁵³ deve il suo nome alla funzione esercitata descritta in un documento del 1727 che riporta: *“La casa detta della Fucina ove restano un mantice, un incudine, un qualche mazza o martello.....(omissis)”*.

Numerose altre notizie documentali, seppur frammentarie e distribuite in un arco temporale piuttosto ampio, permettono di comporre un più completo quadro topografico del Borgo: tuttavia in molti casi viene meno una efficace identificazione topografica dell'edificio all'interno del tessuto urbano del Borgo e seppur alcuni immobili, appartenenti ad organizzazioni civili e religiose o importanti famiglie, mantengano una continuità storica, per molti altri le informazioni, ormai troppo slegate dal contesto noto, costituiscono semplice menzione di una traccia documentale.

Quindi, considerando che le principali fonti archivistiche attengono al patrimonio del marchese e della chiesa si elencano di seguito le citazioni più significative utili alla comprensione della dislocazione del sito. Partendo dalle proprietà dei Del Carretto da un primo elenco immobiliare degli inizi del seicento¹⁵⁴, ma di cui si dispone della trascrizione settecentesca¹⁵⁵, si evincono le seguenti notizie ed considerazioni:

- Casa detta della Penisola *“che resta attigua alle scuderie dalla parte di levante, dette scuderie a ponente, un(omissis)..... a settentrione, la casa della Cappella S. Martino all'altra parte e Pier Antonio Vacio per una stanza ossia fondo sotto”* identificabile nel rione del Ponte nel primo edificio a ridosso degli spalti del castello.
- Casa livellata (affittata) a Giuseppe Gambarotta *“consistente in una stanza d'alto in basso con stalla sotto c'è la strada a settentrione, la casa della Confraria a mezzogiorno, Giacomo Antonio Panizza a levante, e la strada a ponente”* di difficile collocazione benché la proprietà fosse poi venduta allo stesso affittuario che la donò alla Capellania; l'edificio è presumibilmente in via De Negri adiacente alla zona absidale della parrocchiale.
- Casa detta gli Magazeni *“consistente in 4 stanze ed un porcile al piano di terra situate in parte sotto la casa d'abitazione del.....(omissis).....Prevosto di detto luogo, confinano le medesime case del Prevosto, altre stanze sopra e da una, l'orto del medesimo Prevosto posseduto a mezzogiorno due esiti uno a levante altro a tramontana Gio Giacomo Panizza e Bernardo Ronco”* anche in questo caso l'esatta individuazione è piuttosto difficile, tuttavia alcuni elementi indiziari escluderebbero riferirsi alla precedenti canoniche, all'epoca di proprietà della Capellania Borgnia (o Bornia), e quindi riferirsi all'ubicazione dei magazzini sottostanti alle ultime case canonicali.
- Casa de Fossi *“una stanza d'alto in basso, a cui confina detto Marchese per la terra di Ghirardo a mezzogiorno, le case della confraria a mezzanotte, Pietro Antonio Micheri fu Francesco a levante, Giacomo Antonio Panizza a ponente”* unica informazione utile è il toponimo “Ghirardo” che si riferisce alla ampia zona ad uliveto che lambisce il margine meridionale del Borgo.
- Le Fenere *“una casa con due stalle e fenere sopra in detto Borgo, a cui confinano la strada pubblica avanti, il terrapieno della strada del Castello di dietro, il terrapieno*

¹⁵³ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 15, Quaderno 8.

¹⁵⁴ In realtà esiste un documento riferito ad un periodo precedente, precisamente alla fine del cinquecento, che risulta poco comprensibile: *«Instrumento di acquisto di terre e case»* in A.D.C.A., Cartone 6, Quaderno 6, doc. 46 *«1591 Locazione fatta dalli consoli, sindaco ed Università di Balestrino al Marchese di due molini da olio esistenti nelle pertinenze di detto luogo, uno detto di Cateraina e l'altro Molinero per anni sei prossimi per l'annuo fitto di venti scuti e così per detti sei anni 120.»*; doc. 66 *«(omissis).....1597 Permuta fatta dal Marchese di un suo corpo di case site nel Borgo di Balestrino con quattro corpi di case ed un porcile site in suddetto Borgo di Gasperino Gairaldo.»*; doc. 180 *«1639 Vendita al Marchese Ottaviano Del Carretto di una casa posta nel Borgo di Balestrino verso la casa di Pagliarino per il prezzo di due doppie»*

¹⁵⁵ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 8, Quaderno 1, Case del Marchese esistenti nel Borgo, Cartone 5, Quaderno 4, 1739 Azienda Balestrina, Stato del patrimonio della famiglia Del Carretto di Balestrino.

della portazza da una e Tommaso Cosce dall'altra" nonostante i riferimenti riportati nella descrizione dell'atto, l'identificazione del sito è piuttosto contraddittoria perché potrebbe riferirsi alla scuderie, per la prossimità al castello, ma ciò non concorderebbe con i riferimenti di confine riportati per la casa della penisola ("attigua alle scuderie") e nel contempo, la proprietà di Tommaso Cosce sposta la sua collocazione in un altro contesto topografico. Resta tuttavia un importante richiamo al "terrapieno della portazza" il quale, ancorché altrettanto enigmatico, riporta nuovamente ad una possibile dislocazione a valle del castello.

Altre informazioni più sporadiche si trovano a riguardo di una transazione del 1727 quanto il marchese Domenico Donato Costa Del Carretto "concede a locazione o sia a livello un enfiteusi perpetua a Gio Battista Scrivano di Ambrogio ... (omissis) ... stipulante ed accettante una piccola parte di Prato levata da maggior pezza, sito da costruerle una casa, e solamente sino a segni e termini tra le parti designati posta sopra le fini di Balestrino e fuori della porta Soprana del Borgo, chiamato il Prato della Colla, a qual sito confina Capitano Giuseppe Richero da una parte, di sopra la strada pubblica e da tutte le altre parti il resto di detto prato.. (omissis)"¹⁵⁶. In questo caso è piuttosto evidente la località citata mentre resta piuttosto difficile identificare a quale edificio, tra quelli attualmente presenti in quella parte del Borgo, l'atto faccia riferimento.

Ancora, in piazza inferiore della chiesa (già piazza sottana), nel 1752 il marchese vende il diritto di edificare una singola stanza a Michele Verdino su una preesistente sedime già parzialmente edificato dallo stesso marchese. Il documento contiene precise condizioni di intesa tra le parti dimostrative della stessa dinamica edilizia e promiscuità di abitudini d'uso: "Primo: debba otturare e chiudere la porta che dà l'ingresso alla stanza superiore di detta casa esistente verso i confini del prefato sig. Marchese e non sia lecito di far nella muraglia ove resta detta porta alcuna apertura, ma resti detta muraglia comune tra le parti e possa il prefato sig. Marchese servirsene come meglio le parerà nella costruzione della fabbrica già principata come suddetto.

Secondo: Come che inferiormente a detta casa vi resta un sito che sia lecito a detto Verdino di costruer in esso due pilastri e farvi sopra ad essi una stanza, con ciò che non impedisca, ma resti libero, e comodo al prefato Sig. Marchese l'accesso e il recesso in esso per andare e venire dalla suddetta casa che come sopra ha principata.

Terzo: Che il sito per cui si passa per andare a detta porta che devesi otturare resti in proprietà del prefato sig. Marchese..... (omissis)¹⁵⁷".

Nel 1753 il marchese vende parte di un corpo edilizio a Giuseppe Gambarotta¹⁵⁸, e, benché si possa arguire una possibile collocazione dalla descrizione testuale, risultano interessanti i riferimenti al "recinto di detto luogo", a conferma di una concezione di spazio urbano conchiuso, e la citazione della "supenna" (per questo aspetto si rimanda al capitolo ...): "il corpo di case contiene due stanze a volta con la sopenna e terrazza esistente superiormente alle case del Marchese, sita nel recinto di detto luogo e confinante a levante con Gio Battista Panizza fu Giacomo mediante un andone, e per le testa della muraglia di detta sopenna. quale resta comune, a mezzogiorno il marchese con le suddette case, che sono sotto la suddetta supenna, e terrazza, a mezzanotte e a ponente la strada pubblica, e inferiormente, cioè sotto da casa continente una stanza sopra all'altra come sopra il marchese per le predette case abitate da Paolo Basso".

Infine ulteriori richiami a toponimi urbani riguardano un sito interessante per l'antichità delle strutture murarie riconoscibili ed in particolare con l'edificio chiamato "cà da Briga" che rimanda agli originari stanziamenti militari della zona; si tratta di un acquisto da parte

¹⁵⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 3, Quaderno 1, doc. 5.

¹⁵⁷ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 13, Quaderno 10.

¹⁵⁸ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 8, quaderno 1, doc. 4, Vendita di un corpo di case site in Balestrino, villa Borgo dentro il recinto, a Giuseppe Gambarotta.

di Bartolomeo Richero Fu Giò Batta di un corpo di casa “sita sotto le case canonicali consistente in tre stanze da letto una supenna con terrazza, una scuderia o stalla, una cantina con piccolo stanzino attiguo ed un porcile con altre due stanze divise dal corpo della casa, queste ultime sono chiamate cà da Briga. I confini della prima: strada su tre lati giardino case canonicali e stanze e case eredità di Giacomo Rava. Con la cà della Briga confinano l'orto canonico, la strada pubblica, Bartolomeo Panizza fu Guglielmo e traffico vicinale¹⁵⁹”.

A riguardo delle proprietà ecclesiali, oltre alla chiesa, la storia patrimoniale di alcuni beni ci permette di collocare ulteriori tasselli del mosaico topografico del Borgo; a tal proposito il quadro complessivo è ulteriormente arricchito da diversi immobili gestiti da varie opere pie e congregazioni che nel tempo sono confluite al controllo parrocchiale. In particolare:

- L'Oratorio dell'Annunziata e dei Disciplinanti, nonché la casa della Confraternita del S. Spirito e l'Ospedale citati nella visita apostolica di Mons. Mascardi alla fine del XVI secolo. Di questi edifici solo in due casi si hanno elementi identificativi precisi, ribaditi in diversi documenti, tali da individuarne la collocazione e precisamente per l'oratorio dei Disciplinanti, corrispondente alla costruzione oggi nota come “oratorio vecchio” in via Denegri all'incrocio con via Marchesi Del Carretto di Balestrino, e l'ospedale, situato in via Sottoriva.
- La Congregazione dell'Ospedale, viene successivamente indicata in un atto della fine del XVIII secolo come proprietaria della “Casa Vecchia ossia Oratorio Vecchio al Ponte proprietà di detta Comunità situata in quel Borgo a confini della strada pubblica a tre parti e Bartolomeo Panizza fu Giorgio a ponente”¹⁶⁰.
- La Cappella di S. Martino¹⁶¹ (poi forse di S. Mauro), attigua alla casa della penisola, probabilmente in via Ponte oltre le vecchie “fenere” e le scuderie.
- Nella seconda metà dell'ottocento si menziona nuovamente la casa Gamabarotta in via De Negri n. 13¹⁶², divenuta nel frattempo proprietà dell'omonima Cappellania, come bene di cui fu vietata la vendita dalla Curia di Albenga.
- Nella seconda metà del settecento la sede delle canoniche viene trasferita nell'ultima collocazione nota in piazza Inferiore della Chiesa ma una descrizione compiuta delle nuove case canonicali risale agli inizi del novecento; “sitate nella frazione borgo, via De Negri a confini da levante strada pubblica, da sud case di Luigi Panizza.....(omissis)....., da ponente orto attiguo della M(...), case eredi di Ronco Luigi e Ronco Giovanni, da nord strada pubblica. Con 12 vani e due terrazze¹⁶³”.

Tra gli altri immobili di variamente menzionati nei cespiti ecclesiali si parla anche di altre costruzioni, di difficile collocazione, acquisiti agli inizi del XIX tra cui compare anche un piccolo mulino da olio, così descritto: “esistente in un magazzino ove sono stanziate le ruote, telari ed altri utensili necessari, denominato Gombetto, attivato con bestie da tiro, posto nel borgo di Balestrino, consorti al ridetto Gombetto e magazzino consorti da due parti, e di sopra Maria Richero moglie di Francesco Panizza e dalle altri due parti la contrada ossia strada pubblica”.

¹⁵⁹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 1, Quaderno 2, doc. 2.

¹⁶⁰ A.D.A., Archivio Parrocchiale Balestrino, Atto di vendita 1735.

¹⁶¹ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 8, Quaderno 1, Case del Marchese esistenti nel Borgo, inventario fatto nel 1607.

¹⁶² A.D.A., Archivio Parrocchiale Balestrino, Faldone , 1879 Cappellania Gambarotta, vietata la vendita «della casa d'abitazione sita in questo luogo, via Denegri n°13, composta di una stanza d'ingresso, di una sala, due camere da letto e terrazzi soprastanti, il tutto in pessimo stato ed inabitabile, ha confini la strada da due lati, Marengo Giuseppe e Panizza Luigi.»

¹⁶³ A.D.A., Archivio Parrocchiale Balestrino, Faldone II, Beni Parrocchiali 1904.

2.2. LO STATO DI CONSERVAZIONE

Il Borgo di Balestrino, oggi, versa in condizioni di estremo degrado compromesso in modo rilevante dal lungo periodo di abbandono durante il quale, accanto al progredire del decadimento fisico, si è perpetrata una progressiva asportazione dei materiali edili recuperabili ma, soprattutto, nulla si è realizzato per presidiare l'integrità strutturale degli edifici superstiti.

In effetti la particolare condizione di vulnerabilità del Borgo non trova unicamente giustificazione nella trascuratezza manutentiva e neppure nella labile natura geologica del sito, peraltro aspetti reali ma non determinanti nell'epilogo della storia dell'insediamento. Si tratta una serie di cause interconnesse che hanno origini remote ed intrinseche al contesto politico e culturale in cui il paese si è sviluppato e che oggi sono accentuate dall'incalzare del disfacimento materico.

Tornando alle motivazioni tecniche che hanno sostenuto il trasferimento dell'abitato, nelle relazioni peritali degli anni cinquanta sono riportati alcuni passi illuminanti per comprendere quali concatenazioni si siano manifestate; nella valutazione dell'Ingegnere Crema si afferma che *"...la massa calcarea almeno superficialmente si trova frantumata..."* e *"...che la falda essendo molto acive deve ritenersi superficialmente anche in parte costituita da materiale detritico sia calcareo sia terroso..."* per cui *"gli edifici vengono a ricadere su di un terreno eterogeneo soggetto per costipamento a subire movimenti che si ripercuotono, anche perché le case non hanno, si può dire, fondazioni, sui cedimenti dei muri perimetrali portanti con lesioni delle volte interne, dei solai e delle facciate esterne delle abitazioni stesse..."*.

In effetti anche da generiche osservazioni del sito si avverte come benché molte case siano edificate direttamente su banchi rocciosi l'instabilità strutturale non riguarda i singoli elementi ma è motivo di sollecitazione per l'intero isolato che reagisce come un organismo strutturale unitario: là dove un crollo ha minato l'equilibrio statico di un singolo edificio si ha una ripercussione dei dissesti all'intorno.

Ma la fragilità strutturale del patrimonio costruito ha una origine remota e documentata in maniera indiretta: numerose riferimenti nella gestione patrimoniale degli immobili del marchese descrivono le condizioni di precarietà di molti edifici che *"minaccian ruina"*.

Il perdurare di tale condizione è confermata anche dagli interventi riparatori che progressivamente hanno comportato la realizzazione di contrafforti, ispessimenti murari, opere di irrobustimento degli orizzontamenti voltati, inserimento di catene metalliche che tendevano a rimediare una condizione ricorrente nel processo di mantenimento edilizio delle costruzioni: in un documento del 1764, relativo alla perizia di fattibilità costruttiva per una sopraelevazione, il capomastro, tale Giò Batta Sartori, sostiene che la causa precipua dei dissesti è da imputarsi alla natura del terreno giudicato *"esser cavernoso e facile a demolirsi anche le fabbriche di meno alzato"*¹⁶⁶.

Anche i terremoti, numerosi nella riviera di Ponente durante il XIX secolo, apportarono danni al Borgo, in particolar modo il terremoto del febbraio 1887, disastroso per la zona compresa tra Albissola e Mentone¹⁶⁷: non si hanno notizie certe sull'estensione dei danni arrecati agli edifici del paese tranne che un accenno alle case canonicali per le quali *"a cagione del terremoto del 1887 ruinarono in parte, furono restaurate dal comune.....(omissis).....In seguito sopravvennero altri restauri di poca entità od incompleti di guisa che il prevosto non può ricevere convenientemente i missionari e i sacerdoti"*¹⁶⁸;

¹⁶⁴ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 8, Quaderno 1.

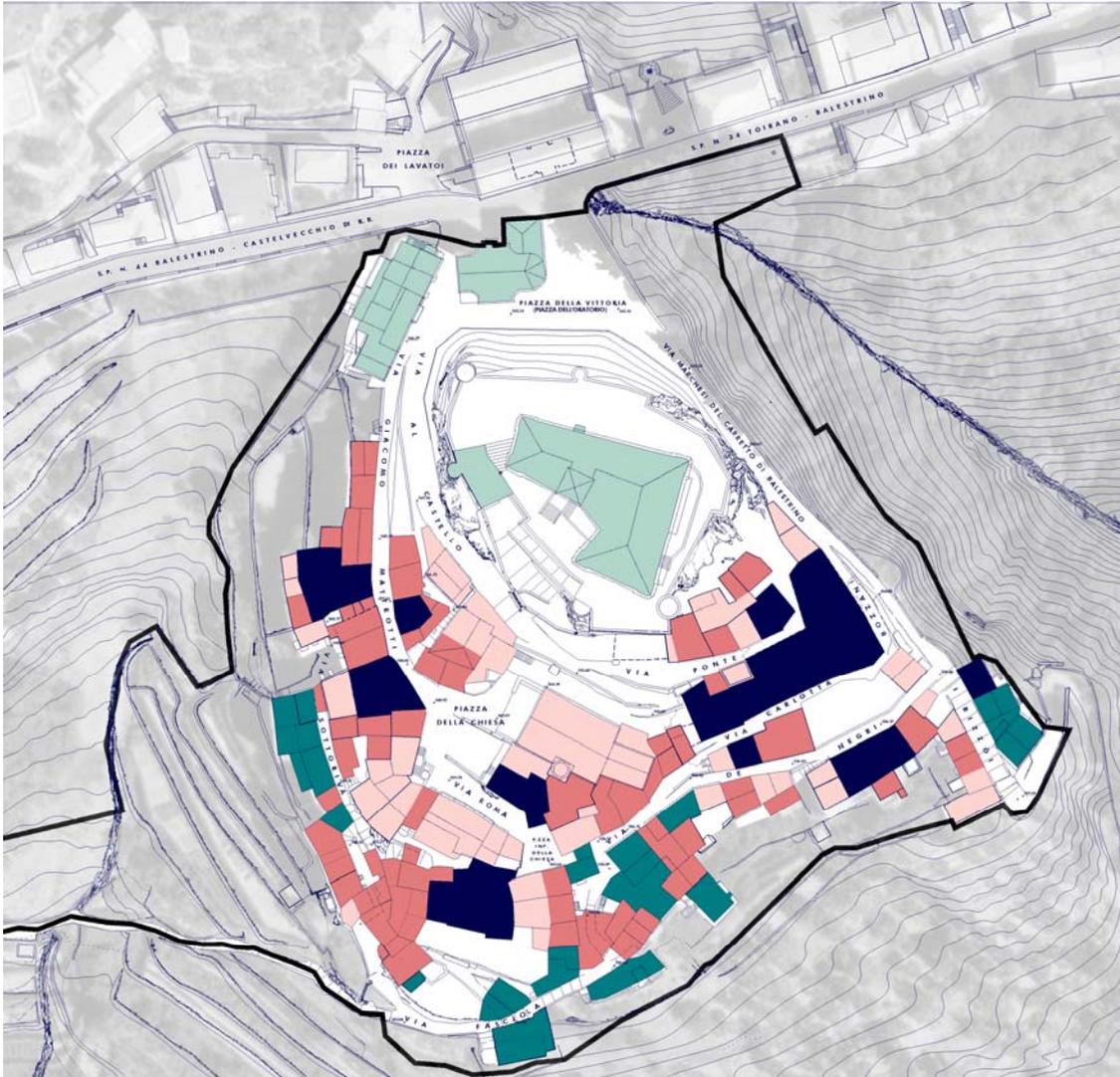
¹⁶⁵ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 21, Quaderno 5.

¹⁶⁶ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 21, Quaderno 5.

¹⁶⁷ A. ISSEL, *Liguria geologica e preistorica*, voll. I -II, Roma 1892.

¹⁶⁸ A.D.A., Archivio Parrocchiale di Balestrino, Faldone I, Beni Parrocchiali 1904.

ma altrettanto verosimile sembrerebbe un intervento riparatore sulla chiesa (raffigurata in un disegno di quel periodo con la parte anteriore delle navate ampiamente interessata da un crollo, ma non direttamente riferito al terremoto) o un sistematico inserimento di catene metalliche negli edifici che si concentra proprio alla fine del secolo.



Non sono da dimenticare, inoltre, le devastazioni portate dalle guerre o dalle incursioni di truppe nemiche che in alcuni casi incendiarono diversi edifici¹⁷⁰: il periodo più critico e

¹⁶⁹ A.D.A., Archivio Parrocchiale di Balestrino, Faldone II, Richiesta di permesso di vendita di case 1798. Si richiede il permesso di vendita di «corpo di case consistente in stanze tre d'alto in basso con cortile avanti ed un piccolo orticello ad esse stanze attiguo, poste in detto luogo ai confini di Tommaso Rava fu Domenico, Francesco Marengo fu Bernardo e la strada a due lati, coperte a solare, fu abbruciato nella predetta guerra ed altro più non vi rimane che le pure muraglie, le quali senza una pronta ristorazione minacciano in oggi imminente rovina.....(omissis)».

¹⁷⁰ A.D.A., Archivio Parrocchiale di Balestrino, Faldone II, Richiesta di permesso di vendita di case 1798. Si richiede il permesso di vendita di «corpo di case consistente in stanze tre d'alto in basso con cortile avanti ed un piccolo orticello ad esse stanze attiguo, poste in detto luogo ai confini di Tommaso Rava fu Domenico, Francesco Marengo fu Bernardo e la strada a due lati, coperte a solare, fu abbruciato nella predetta guerra ed altro più non vi rimane che le pure muraglie, le quali senza una pronta ristorazione minacciano in oggi imminente rovina.....(omissis)».

vivido è certamente stato durante la campagna napoleonica in Italia che ha avuto a Balestrino un importante episodio storico connesso alla più nota battaglia di Loano.

Ma in generale il degrado materico, di qualunque origine si tratti, trova forte presa nella qualità costruttiva delle costruzioni minata da una situazione socio-economica di estrema povertà della comunità che non permetteva di eseguire una regolare o immediata manutenzione del patrimonio costruito dovendo invece investire le risorse negli interventi su edifici pubblici, primi fra tutti i gombi da olio e i mulini da grano, ma anche sopperire alla condizione di sudditi a favore del benessere del marchese.

Sicuramente oltre al degrado statico, nel corso dei secoli si è dovuto contrastare un altro problema: il degrado chimico-fisico dei materiali ed in particolar modo l'azione disgregatrice determinata dall'acqua. L'utilizzo di materiale lapideo non lavorato, molto eterogeneo sia per natura che per forma e dimensioni, la tessitura muraria irregolare, spesso priva di sufficienti ammorsamenti, costituiscono una congenita corruttibilità delle strutture determinando una forte permeabilità della murature con conseguente esposizione alla progressiva disgregazione della malta.

Anche le pareti intonacate presentano esfoliazioni, distacchi della stratigrafia ed estese fessurazioni, le pareti interne presenta incrostazioni di ogni tipo, dilavamento e spesso una diffusa decoesione; mancano quasi ovunque i serramenti e le chiusure esterne mentre sui terrazzi la vegetazione ha saputo insinuarsi tra gli interstizi e progredire alimentandosi della calce e della terra riportata per le impermeabilizzazioni disgregando le strutture murarie sottostanti.

La diffusione del degrado è tale da non consentire una evidente graduatoria di condizioni migliori rispetto ad altre né di distinguere nettamente la causa del processo ormai indifferenziato e uniformemente distribuito. Nel generale deterioramento si è potuto in parte correlare la resistenza di alcuni tipi di malta scoprendo che nel XVI e XVII secolo la miscela, dosata con un giusto rapporto di legante di migliore qualità, oppone una maggiore resistenza al degrado chimico-fisico, mentre quella del XVIII secolo, preparata con una alta percentuale di inerte e poco legante, appare poco tenace e maggiormente friabile¹⁷¹.

¹⁷¹ Per alcuni edifici speciali, e in pochissimi casi per alcune abitazioni di proprietà del Marchese, si dispone di notizie documentali dettagliate sullo stato di consistenza e conservazione in **alcuni** periodi.

Nel 1779 il Marchese Enrico Costa Del Carretto chiama alcuni capomastri per stimare il danno subito dalle sue proprietà¹⁷¹ *“patiti dai danneggiamenti da anni trenta a questa parte”*, i quali redigono un verbale di sopralluogo nel quale si riporta:

– Castello, scuderie, fabbriche rustiche, «E trasferitisi quindi nel luogo presente di Balestrino e sopra il luogo di detto luogo del Castello del.....(omissis).....sig. Marchese abbiamo principalmente osservato essere tutta la gran fabbrica di detto castello col coperto tutto rotto per cui vi trapella in ogni parte l'acqua, li pavimenti poi tutti guasti, le finestre e vetri parte rotti e parte mancanti. Son la maggior parte degli architrave spezzati e fissurati, nell'interno con molte muraglie e stanze scrostate. Aver osservato essere inaccessibile l'ingresso in detto castello, per mancanza dell'opportuno ripiano della strada per cui si accede in esso, quale rovinò a causa dell'Interne Cavernose vorragini, che dall'acqua de tetti che in mancanza di opportuni acquedotti, andaronsi formando, essere mancante del Ponte Levatore, che va ad appoggiare sutta piano del Portone che dall'accesso a detto castello, aver osservato inoltre tutte le muraglie di cinta di tal Castello, nella massima parte rovinate. Nell'interno poi e nell'appartamento vecchio verso ponente e mezzogiorno esservi sette stanze tutte rovinate mancanti di porte, finestre, serramenti vetriate come altresì tutte le fenere, e scuderie che restano interiormente al Castello essere rovinate; cossichè resta detta fabbrica sia rustica, che civile in ogni parte abbisognevole di ristorazione a compiere. La quale da buon padre di famiglia e per renderlo onestamente abitabile vi si richiede per lo meno la spesa ogni cosa compresa di lire dodicimilla duecento ventidue moneta di Genova, sendo come giudichiamo tutte le predette ristorazioni e riformazioni necessarie che si eseguiscono quanto prima all'oggetto di andare a riparo di maggiori rovine che senz'altro minacciano. Inoltre abbiamo osservato che nell'interno dei Trogli della cantina hanno bisogno d'essere lustrati e oliti con fare altresì un lastrico nella cantina, e ristorarla interamente, fornirla di sue ripettive ante delle quali si ritrova mancante, cossichè il tutto compreso ascende.»;

– Saponera, «E avendo proceduto alla visita della Saponera che si ritrova interiormente al castello in oggi scoperta e rovinata, quantunque da pochi anni a questa parte come si vede, a rimetterla nel suo primiero stato

Nella tavola di mappatura del degrado (TAVOLA C13_STATO DI CONSERVAZIONE), è raffigurata la distribuzione delle varie casistiche tra le quali è comunque inserita la condizione di edificio agibile per quelle costruzioni che, escluse dal provvedimento di trasferimento dell'abitato, sono state recuperate nel tempo e tuttora risultano essere abitate (tra queste è compreso anche il castello).

Presupponendo che la restante parte del paese sia interamente degradata la classificazione adottata individua il discrimine nella gravità delle manifestazioni di dissesto statico che preludono alla condizione limite di definitiva rovina, peraltro già raggiunta in alcuni isolati.

In questi termini la nomenclatura definisce 5 tipologie di stato di conservazione dalle seguenti caratteristiche:

1. Edifici agibili. Si tratta di fabbricati con una piena funzionalità abitativa taluni recentemente interessati da interventi di adeguamento altri abbisognosi di recupero, in tutti i casi stabilmente utilizzati come residenze.
2. Edifici degradati per fatica ed invecchiamento dei materiali. Si tratta di costruzioni interessate da un diffuso degrado degli intonaci e delle finiture in genere delle quali però si mantiene ancora una sufficiente integrità dell'impianto edilizio favorita dalla conservazione delle coperture e delle chiusure esterne.
3. Edifici lesionati per cedimento delle strutture di appoggio. Si tratta del primo stato di significativo aggravamento delle condizioni conservative; oltre al degrado materico si assiste ad un avanzamento delle implicazioni statiche con quadri fessurativi di grande rilevanza che interessano porzioni estese dell'impianto edilizio.

proceduto al calcolo d'ogni spesa possiamo riferire e giudicare come giudichiamo essere necessaria la spesa di lire tremilla seicento ventiquattro.»

– Cappella di S. Mauro, «E portisi quindi sopra il luogo del luogo della cappella di S. Mauro che si ritrova nella parrocchia del presente luogo, che è stata la spesa giusta quanto si dice nell'anno 1769 abbiamo osservato essere tutta indecente co stucchi rovinati e demoliti col quadro scrostato e rotto cosichè a ridurla in istato decente e conveniente al culto del Santo si richiede come giudichiamo per lo meno la spesa di lire cinquecento cinquantasei moneta predetta.»

– Forno,«Inoltre abbiamo osservato il forno proprio di S. E. il Sig. Marchese di questo luogo essere rovinoso,.....(omissis)....., pavimento, cosichè giudichiamo essere necessaria per ridurlo in stato d'esercizio la spesa di lire cento di moneta di Genova.»

– Entrata della chiesa, «E avendo visitata l'entrata privata del Si. Marchese per entrare in chiesa, col volto e coperto che vi si ritrova al perdavanti, abbiamo riconosciuto tal coperto e volto tutto rotto, cosichè a ricostruirlo vi si richiede per lo meno col la spesa di lire venti moneta predetta.....(omissis).»

– Giardino e prati, «Inoltre abbiamo osservato tutte le muraglie del giardino con sua peschiera, condotte d'acqua che si ritrova al di là del borgo sotto la strada ed essendo il tutto in mal ordine, distrutto e rovinoso necessita di somma sassantuno milla cinquecento venticinque, a ridurlo nel primitivo stato compreso il castello di travetti, che va all'ingresso del medesimo giardino, ogni cosa compresa comesi la ricostruzione del muro di cinta del prato vicino alla fontana e giardino vi si richiede la spesa di lire 700.»

– Magazeno ad olio, «Ed essendosi postiti sopra il luogo del magazzino che si ritrova sotto le case canoniche di detto luogo, abbiamo osservato esservi una quantità di trogli inabili alservizio con tre stanze attigue e stalletta, tutte bisognevoli di riparazione, la quale giusta il fattore calcola giudichiamo importare la spesa di lire duecento.»

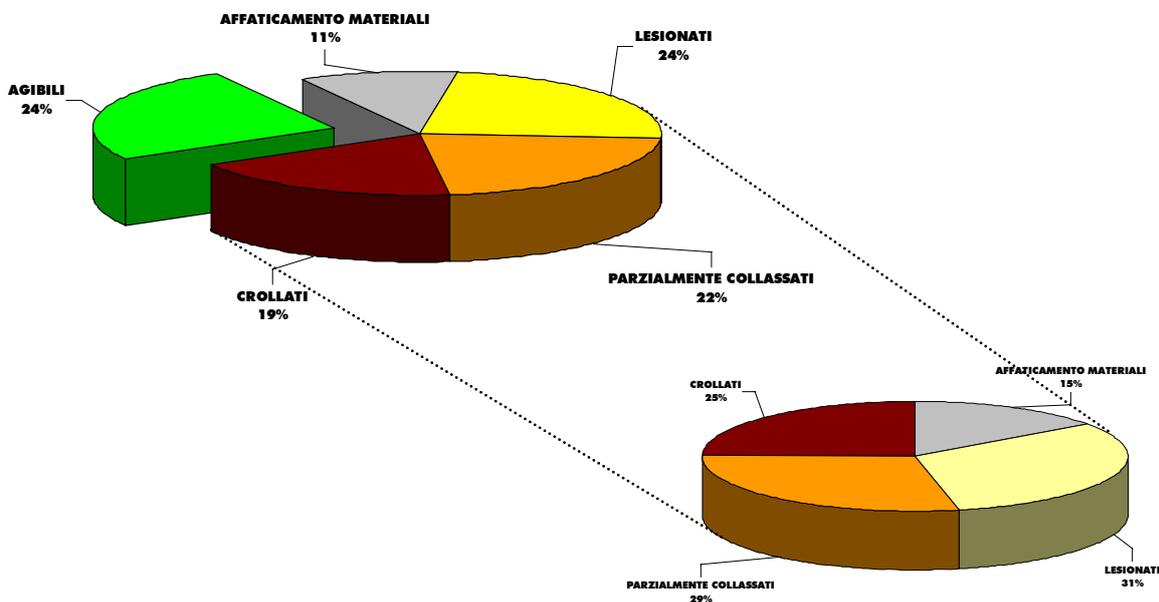
– Casa del borgo, «Inoltre abbiamo osservato una casa sita nel borgo, il tutto di spettanza di detto Sig. Marchese, contiene numero sette stanze, tutte minaccianti ruina col lastrico e coperto in mal'ordine, abbisognevole di sottomurazioni per esguire le quali si richiede la spesa di lire duecento ottanta.»

– Casa della Corte, «Di più avendo visitata la Casa detta la Corte in vicinanza della piazza abbiamo osservato essere bisognevole delle ante delle finestre di pavimenti, della rissatura, cosichè la spesa di tali opere importerebbe a nostro giudizio la somma di lire duecento cinquanta.»

– Cascina del Vallone, «E finalmente recatisi sopra il sopra il luogo del luogo della cascina del Vallone di questo territorio, abbiamo osservato essere tutta detta fabrica rovinosa, con due volti già caduti ed abisognante di pronta riparazione tanto nelle muarglie che sul coperto, surrogazioni di travi e riforma di volti. La spesa di quali opere ascende a nostro giudizio a lire novecento.»

¹⁷² A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 31, quaderno 4, maggio 1779 Relazione d'estimo di ruine, deterioramento del Castello o palazzi edilizi, fabbriche, cassine e cappelle di spettanza di S. E. il Sig. Marchese Enrico Costa Del Carretto di Balestrino.

4. Edifici parzialmente collassati per crollo di elementi strutturali. Si tratta di manufatti nei quali il degrado statico è ormai avanzato provocando parziali crolli degli orizzontamenti e delle strutture portanti verticali. Esistono tuttavia varie sfumature in questa casistica soprattutto legate alle diverse manifestazioni del dissesto che può assumere evidenze di colassi rigidi, altri nei quali il cedimento avviene per completa disgregazione delle murature.
5. Edifici crollati. Si tratta di manufatti completamente distrutti. L'epilogo finale tuttavia è un fatto latente tutt'altro che circoscritto ma raggiunto in un arco temporale molto ampio che già precedentemente all'abbandono si era dimostrato. Negli ultimi periodi però l'incalzare dell'affaticamento dei materiali ha determinato un rapido evolvere delle situazioni comportando un sensibile aumento dello stato limite di molti casi del tipo 3 e 4 verso i rispettivi gradi superiori (peggiorativi).



La tipologia 2 merita una precisazione in quanto rappresentativa di uno stato particolare rispetto all'interesse del Borgo ancora più anomalo se valutato in rapporto ad localizzazione topografica di questi edifici piuttosto periferici rispetto al nucleo principale: questi manufatti non presentano un interessamento significativo di dissesti strutturali e al di là del degrado superficiale possono ritenersi assimilabili alle condizioni di molti rustici presenti sul territorio; benché privi delle utenze pubbliche e dei servizi essenziali non risentono significativamente della decadenza complessiva anche in ragione del fatto che, molti di questi, si tratta di abitazioni utilizzate fino alla fine degli anni sessanta.

Il grafico evidenzia percentualmente quale incidenza è stata raggiunta dalle varie casistiche di degrado tenendo conto che lo stato documentato è riferito ad una situazione della fine del 2004 ma indicativa di una continua modificazione.

Nella topografia urbana il degrado assume i suoi orientamenti collegando ideali punti di concentrazione dei fenomeni che si attestano lungo le direttrici riscontrati nelle considerazioni geologico-tecniche dell'intero sito.

Alla completa rovina dei rioni Ponte e Costa, ad est della chiesa, si stanno espandendo episodi collasso interno degli impianti edilizi lungo via Matteotti, via Roma ed in via

Sottoriva alla confluenza in piazza Inferiore della Chiesa. Ma l'avanzare del degrado sta interessando in modo significativo anche lo stesso rione della chiesa e il fronte edilizio di via De Negri opposto agli intasamenti di via Carlotta Bozzani; anche lo stesso castello, saldamente ancorato ad uno sperone roccioso incombente su questi solati, presenta i primi segni di un puntuale coinvolgimento.

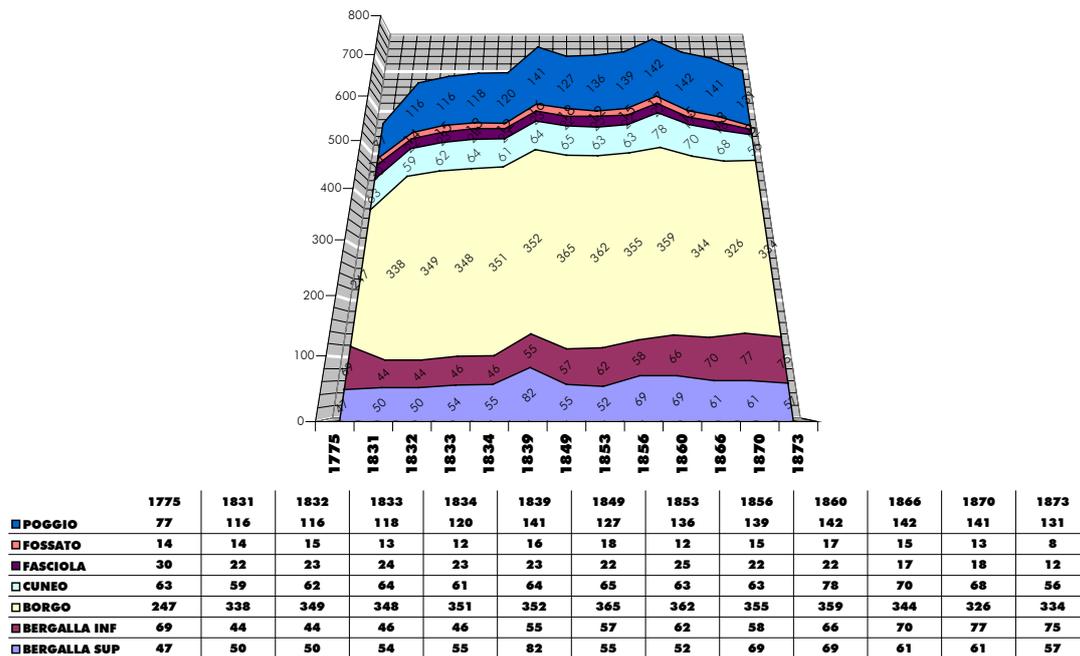
Nella maggior parte dei casi tuttavia rimangono ancora leggibili le tipologie ed i volumi nelle loro composizioni aggregative e distributive originali particolarmente evidenti negli isolati meridionali del Borgo nei quali si conserva una sufficiente integrità dei manufatti tale da consentire una analisi dettagliata delle componenti costruttive, funzionali ed etnografiche.

2.3. CONSISTENZA INSEDIATIVA ED IMMOBILIARE

L'abitato del Borgo raggiunge la sua massima capacità insediativa intorno alla metà dell'ottocento con una popolazione residente di oltre 360 unità dislocata all'interno di un patrimonio edilizio costantemente modificato ed adattato al mutare delle esigenze.

Un processo, ben evidenziato nello studio delle fasi edilizie di accrescimento del paese, che tuttavia è stato spesso contraddistinto da una progressiva decadenza della qualità costruttiva soprattutto nei casi di maggiore indigenza economica delle famiglie.

Nel periodo tra il 1851 e il 1863 la composizione sociale della borgata contava circa 70 famiglie, verosimilmente dimoranti in altrettanti alloggi (non necessariamente ogni famiglia disponeva di una intera unità edilizia) con una media di oltre 5 elementi per nucleo.



L'attuale stato conservativo del Borgo non ha consentito di determinare con precisione l'effettiva consistenza edilizia del paese, tuttavia, partendo da constatazioni dirette sui manufatti superstiti, le condizioni di densità abitativa all'interno delle case erano piuttosto alte a fronte di abitazioni che mediamente disponevano da 3 a 5 vani vivibili.

Partendo da questo rapporto tra pesi insediati e capacità insediativa il numero presumibile di alloggi oscillava tra i 70 e 75 corrispondenti ad almeno 60/65 edifici, considerando una media di circa 9 vani a costruzione (edificio su tre piani con tre ambienti per piano).

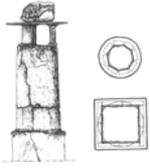
Sulla base invece dei dati catastali, derivati dalla iniziale fase di impianto del sistema censuario moderno del 1939, la consistenza immobiliare offre un maggiore dettaglio dell'articolazione proprietaria senza tuttavia fornire una determinazione certa delle dimensioni delle abitazioni. Inoltre la classificazione degli immobili rurali non distingue le destinazioni d'uso per cui gli immobili identificati non necessariamente corrispondono a dimore occupate (si potrebbe anche trattare di costruzioni utilitaristiche).

Negli elaborati del PdR, relativamente al gruppo di tavole C20a-i_DESTINAZIONI D'USO STORICHE E CONSISTENZA INSEDIATIVA, si è tentato di comporre le informazioni derivanti dal rilievo geometrico degli edifici con la consistenza catastale delle proprietà combinando dati ufficiali ed informazioni private, acquisite da fonti dirette, nell'intento di disporre di un quadro completo della maglia fondiaria.

Il risultato della ricomposizione del sistema proprietario ha consentito di ricavare un prospetto preciso delle unità insediative, distinto in abitative [UA], rustiche [UR] e specialistiche [US], che permette di essere comparato alle notizie storiche provenienti dai registri demografici.

Nel dettaglio sono state individuate 130 unità abitative, 63 rustiche e 5 specialistiche per una superficie lorda complessiva di oltre 21.900 mq ed un volume totale di circa 53.300 mc (comprensivi di castello, chiesa ed oratori).

SEZIONE II – LE INDAGINI CONOSCITIVE



■ 3. ATTIVITÀ PRELIMINARI AL PROGETTO URBANISTICO

3.1. IL RILIEVO E LA RAPPRESENTAZIONE DEL SITO

La complessità del tessuto edilizio del borgo ha imposto, già da un primo approccio analitico nella descrizione della forma urbana, la necessità di disporre di un rilievo plano-altimetrico e geometrico completo dell'intero organismo insediativo.

Al momento dell'avvio del lavoro la cartografia disponibile ed attendibile, era limitata ai soli supporti territoriali di emanazione regionale costituiti dalla C.T.R., dal quadro di Unione Catastale e dal fondamentale Rilievo dei Centri Storici di Interesse Storico e Paesaggistico in scala 1:500; tuttavia era evidente che, al di là del relativo dettaglio della rappresentazione rispetto alle finalità del progetto, esisteva l'imprescindibile necessità di aggiornare i vari elementi approfondendo il grado di descrizione e precisione del disegno urbano.

E' stato quindi eseguita una campagna di rilievo topografico dettagliando non solo i valori dimensionali ma anche documentando le caratteristiche morfologiche salienti dell'ambiente urbano interstiziale; di conseguenza il disegno è stato organizzato in modo da superare una raffigurazione meramente tecnico-architettonica per raggiungere un livello di espressività in grado di cogliere le deformazioni e le accidentalità peculiari dei microspazi del paesaggio costruito.

Gli ambienti interni di ogni edificio accessibile sono stati rilevati posizionando i singoli corpi di fabbrica all'interno del reticolo stradale ottenuto dal rilievo topografico dei percorsi: l'acclività del sito ha reso necessaria una restituzione grafica dell'intero Borgo per piani di sezione paralleli ed orizzontali a quote determinate (equidistanza di circa 3 m) che permettesse la visione simultanea di tutte le costruzioni intersecati da tale livello.

La restituzione planimetrica complessiva, in scala 1:200, è articolata complessivamente su 9 livelli a partire dalla quota inferiore a +352,0 fino a quella massima di +373,0 a cui segue una rappresentazione generale delle coperture; ulteriori finestre di dettaglio per alcuni elementi intermedi consentono di descrivere anche porzioni di tessuto a quota +346,0 e +349,0, oltre che a quota + 376,0.

Tale rilievo è stato inoltre integrato da una serie di riprese con scan-laser 3D, eseguite lungo tutte le principali strade del paese, allo scopo di restituire l'articolazione dei fronti, oltreché la dimensione altimetrica dell'elevato urbano, e disporre quindi di una base ortofotografica completa dei nastri edilizi per impostare il successivo progetto di ricostruzione delle volumetrie dirute.

3.1.1. Rilievi strumentali: campagna topografica e scan-laser

Disponendo di uno strumento topografico diottrico del tipo teodolite-tacheometro modello WILD T16 con cerchi a graduazione centesimale, il procedimento di rilevazione di dettaglio è stato suddiviso in quattro fasi fondamentali:

- a. Ricognizione della zona di rilievo con individuazione dei particolari da determinare e fissaggio dei punti di stazione strumentale mediante l'inserimento nel terreno di chiodi marcati per un facile posizionamento.

¹⁷³ P. TORSELLO, *La materia del restauro*, Venezia 1988.

- b. Collegamento dei vertici di stazione strumentale mediante poligoni chiusi ed aperti delle quali sono stati misurati, mediante teodolite-tacheometro, tutti i lati e tutti gli angoli. Calcolo delle misure e compensazione approssimata degli errori, stabiliti, come valori di tolleranza massima ammissibile, i limiti ammessi dal catasto italiano¹⁷⁴.
- c. Determinazione della posizione dei punti di dettaglio mediante il metodo per coordinate polari con stima micrometrica delle anomalie sui cerchi del teodolite-tacheometro e misurazione indiretta delle distanze con stadia verticale.
- d. Restituzione dei dati su un sistema cartesiano in scala 1:200.

L'accidentata viabilità del borgo ha richiesto una differenziazione delle operazioni di posizionamento dei vertici delle poligoni, distinguendo tre sistemi di spezzate graduate in modo da connettere dapprima il percorso principale quindi le vie secondarie ed infine i collegamenti minori.

La poligonale principale chiusa è formata da 13 punti contraddistinti da lettere maiuscole progressive e segue il tracciato di via Matteotti, P.zza della chiesa, P.zza inferiore della chiesa, via De Negri, i Rizzöi per chiudersi in P.zza dell'Oratorio; i vertici sono stati battuti in avanti ed indietro con il cerchio verticale in posizione C.S.¹⁷⁵ e C.D.¹⁷⁶ e per ciascun lato sono state misurate le distanze e gli angoli compresi.

Conclusa l'operazione di rilevazione della rete di appoggio si è proceduto all'effettivo rilievo dei punti di dettaglio, nel numero di 613 battute.

Per un ulteriore inquadramento geografico degli elementi poligometrici sono state calcolate le coordinate assolute rispetto al reticolo Gauss-Boaga in modo da poter collocare i vertici delle spezzate principali secondo un riferimento unitario universalmente adottato sovrapponibile alla cartografia ufficiale.

3.2. LA SCHEDATURA DEL TESSUTO EDILIZIO ED IL SISTEMA INFORMATIVO

La successiva fase redazionale è stata impostata sulla lettura sistematica delle componenti tipologiche degli edifici di tutto il Borgo organizzata attraverso una campagna di schedatura dello stato di consistenza edilizia del Centro Storico documentata all'anno 2003.

La struttura funzionale della scheda di rilevazione riconduce a sé alcune decisioni di metodo che hanno impostato l'apparato analitico del dispositivo: innanzi tutto è stata selezionata l'entità di riferimento primaria della lettura urbana, attribuita all'Unità Edilizia, che ha determinato una scelta di scala nell'individuazione dei limiti fisico-spaziali a cui rapportare le componenti di un edificio.

L'Unità Edilizia è stata infine scomposta in zone di strutturazione architettonica dell'alzato che, secondo teorizzazioni filosofico-critiche in architettura¹⁷⁷, si compone in quattro zone

¹⁷⁴ Per la tolleranza angolare, determinata con la formula: $T_{\alpha} = c \sqrt{n}$, il catasto italiano ha assunto per le poligoni: $c = 3^{\circ},0 \div 4^{\circ},0$ (nel sistema centesimale); nel caso della misura indiretta delle distanze, il Catasto dà la tolleranza lineare minore $a: T_d = 0,06 \sqrt{\Sigma d}$, dove Σd è la lunghezza totale della poligonale.

¹⁷⁵ C.S.: Cerchio verticale in posizione sinistra rispetto all'operatore.

¹⁷⁶ C.S.: Cerchio verticale in posizione destra rispetto all'operatore.

¹⁷⁷ Le concettualizzazioni su questi temi hanno costituito, negli anni 50-60, una fase molto dibattuta sul valore del metodo in architettura ed hanno dato vita ad una vera e propria scuola di pensiero, teorizzata da Saverio Muratori, riconosciuta appunto come scuola muratoriana. Molti di queste enunciazioni sono state trasposte nella teoria dell'urbanistica moderna ed hanno costituito fondamento di principio nel significato di zoning o nella lettura dei processi di sviluppo urbano.

Della vastissima bibliografia esistente si segnalano alcuni testi dottrinali: P. MARETTO, *Realtà naturale e realtà costruita*, Firenze 1980; P. MARETTO, *Nell'architettura*, Firenze 1973; G. CANIGLIA, G.L. MAFFEI, *Lettura dell'edilizia di base*, Venezia 1979; S. MURATORI, *Civiltà e territorio*, Roma 1966; S. MURATORI, *Studi per una operante storia urbana di Venezia*, Roma 1959.

canoniche (basamento, elevazione, collegamento e copertura o coronamento) riunite, per una semplificazione convenzionale, in sole tre fasce inglobando la zona di collegamento all'interno di quella di elevazione. In definitiva si distinguono:

□ **Z o n a b a s a m e n t a l e**

La zona basamentale si estende dalla linea di terra (o attacco a terra o linea di spiccato) fino all'estradosso del primo solaio abitabile: generalmente questa parte dell'edificio ha uno sviluppo di un solo piano fuori terra ma talvolta può incorporare ammezzati, ambienti seminterrati o interrati prevalentemente destinati ad attività commerciali o ad usi complementari a quelli abitativi (magazzini, cantine, raramente garage); la sua partitura architettonica ha una precisa connotazione compositivo-estetica che comprende ulteriori sottozone corrispondenti ad una zoccolatura (sub-basamento), un corpo di alzato (sub-elevazione) ed una conclusione, generalmente una cornice o una fascia dipinta (sub-coronamento). Ognuna di questa parti ha un preciso trattamento estetico (rivestimenti, colori), materico (materiali e lavorazioni) e strutturale-costruttivo (forma delle aperture, accesso al sistema distributivo) che concorre a definire e distinguere in modo univoco il "piede" dell'edificio.

□ **Z o n a d i e l e v a z i o n e**

La zona di elevazione si staglia dal basamento e comprende tutto il restante spiccato dell'edificio inglobando, per convenzione, anche il cornicione di collegamento con la copertura. L'elevazione costituisce la parte più dignitosa della casa, occupata dalle funzioni più strettamente abitative e può, in rapporto al rango della costruzione, acquisire un pregio artistico e talvolta monumentale. La sua connotazione estetico-compositiva può assumere le più svariate figurazioni dalla più semplice tinteggiatura ad una partitura architettonica dipinta o plastica di notevole risalto scenico o scultoreo. In questa parte dell'edificio sono prevalentemente collocate le finestre degli ambienti residenziali; qui vengono profuse le migliori qualità di finitura e assegnata la maggiore rappresentatività dell'edificio dalla piccola casa a schiera al palazzo nobiliare.

□ **Z o n a d i c o p e r t u r a**

La zona di conclusione del corpo architettonico si colloca oltre il cornicione di imposta della copertura. Una caratteristica della tradizione abitativa ligure attribuisce un valore molto particolare al tetto ma, nonostante possa essere immediato individuarne la collocazione spaziale nella gerarchia dell'elevato, al suo interno viene compreso un mondo molto articolato e multiforme che riunisce tetti a falda, terrazzi, abbaini, altane, a cui sono anche associate le più svariate funzioni (da quella abitativa speculativa a quella più storica di spazio domestico). Sul piano compositivo questi elementi talvolta si presenta in una sequenza quasi giustapposta che può mutare riferimenti ed estensione anche tra UE della stessa unità edilizia. Sul piano del trattamento di finitura prevale il carattere utilitaristico del tetto che, pur disegnando lo *sky-line* del Borgo, rimane sempre percepito come parte sfuggibile e scorciata della casa da cui è maggiormente godibile il panorama all'intorno; il tetto inoltre si popola di camini, di passaggi arrampicati, di bordature, di sistemi di convogliamento delle acque che contribuiscono a renderlo una zona molto pittoresca.

In sostanza la scheda di rilevazione ripercorre questa distinzione gerarchico-compositiva dell'alzato precisando gli attributi significativi e qualificanti della connotazione estetica e materica di ogni singola Unità Edilizia.

Nell'elaborazione del PdR si sono consapevolmente prese a prestito diversi concetti cercando di lasciare maggiore labilità ai confini disciplinari nella presentazione di teoremi aprioristici.

Sul piano operativo la compilazione è stata in parte perfezionata durante la ricognizione diretta sul campo nell'intento di definire un esauriente glossario in grado di descrivere tutte le componenti e le variazioni tipologiche degli elementi linguistici.

La scheda è distinta in 8 sezioni tematiche, oltre ad una codificazione preliminare di ogni modulo, riguardanti i seguenti argomenti:

- A. TOPONOMASTICA;
- B. DATI CATASTALI;
- C. DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE;
- D. COMPOSIZIONE DELL'ELEVATO;
- E. CORREDATURE;
- F. SERRAMENTI;
- G. TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI;
- H. STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE.

Sul piano funzionale le suddivisioni dalla A alla D forniscono dati generali di carattere localizzativo e volumetrico mentre le lettere F e G riportano non solo informazioni descrittive degli elementi tipizzati ma anche i loro riferimenti posizionali nella gerarchia dell'elevato.

Infine le sezioni E ed H individuano singoli elementi compiuti indipendentemente dalla loro collocazione in quanto implicitamente correlata alla natura del manufatto.

Appare però evidente una fondamentale considerazione che, seppur consenta di affermare l'esito favorevole di questo approccio, sottolinea il rischio di incorrere in generalizzazioni di un modello applicativo: questo a dire che la scheda di rilevazione del Borgo antico di Balestrino è stata impostata ed improntata per questo sito e non può essere pedissequamente applicata ad un qualunque altro luogo senza le dovute riflessioni ed adeguamenti in rapporto alle finalità e peculiarità del contesto urbano.

Un orientamento di tipo strategico, invece, è stato adottato in merito alla gestione complessiva di questa massa di dati e soprattutto alla conseguente esigenza di trasferire informazioni descrittive in una esaustiva ed efficace rappresentazione grafica.

L'impiego di metodi di restituzione tematica, propri di una tecnica progettuale urbanistica, ha offerto un ulteriore contributo al discernimento ed alla sintesi delle informazioni approfittando della funzionalità di strumenti informatici G.I.S.¹⁷⁸ che consentono di collegare attributi descrittivi ad entità grafiche.

Il *data base*¹⁷⁹ costituito da tutte le registrazioni provenienti dalla schedatura del Borgo rappresenta quindi la banca dati di supporto al G.I.S. per la costruzione dei tematismi di

¹⁷⁸ La sigla G.I.S. [Geographic Information Systems] identifica proprio uno strumento informatico in grado di organizzare tipologie diverse di informazioni (grafiche o non-grafiche) e rappresentarle su una cartografia o mappa secondo precise localizzazioni all'interno di un sistema geometrico cartesiano, topografico o geografico.

¹⁷⁹ Un insieme di dati descrittivi strutturati o ordinati (attributi) è chiamato *data base*; la loro elaborazione al computer ne permette l'implementazione, l'aggiornamento e la rapida ricerca.

Un *data base* può essere il vero e proprio supporto informativo del G.I.S. da cui estrarre insiemi di dati grafici e non-grafici (attributi) gestiti dal software del G.I.S.. Le entità grafiche possono essere linee o poligonali, oggetti grafici concatenati, simboli puntuali, immagini o aree.

La tecnologia G.I.S. permette di relazionarvi attributi, coordinate geografiche o locali, valori spaziali, valori alfa-numeriche: la mappa di un G.I.S. è quindi costituita una rappresentazione composita risultato della simultanea sovrapposizione di molte tipologie di informazioni che compongono il così detto "tematismo", ovvero il risultato, grafico-descrittivo ordinato, di una ricerca per argomento all'interno del *data base* del G.I.S..

analisi del sito ovvero una organizzazione concettuale di informazioni reali finalizzate alla descrizione grafica di un ambiente costruito.

■ Figura N. X – La scheda di rilevazione

The figure displays seven distinct survey forms, labeled A through G, used for architectural and urban analysis. Each form is a structured grid of fields, checkboxes, and tables, designed to collect specific data about a building or site.

- A. TOPOGRAFICA**: Focuses on site location and orientation, including fields for 'Via', 'Chv.', 'Principale', and 'Orientamento facciata'.
- B. RIFERIMENTI CATASTALI**: Collects cadastral information such as 'N.C.T. Foglio', 'Mappale', and 'Sub.'.
- C. DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**: Details the primary and secondary uses of the space, including 'Piano seminterato', 'Piano terra/alcanto', and 'Piano primo'.
- D. COMPOSIZIONE DELL'ELEVATO**: Analyzes the vertical composition, including 'Piani', 'Strutture pensili', and 'Coperture'.
- E. CORREDATURE**: Catalogs various architectural elements like 'Chiusi esterni', 'Gronda/pluviali', and 'Balcioni'.
- F. SERRAMENTI**: Focuses on window and door details, including 'Tipo aperture', 'Porte', and 'Finestre'.
- G. INTANTAMENTO DELLE SUPERFICI**: Examines surface treatments and materials, such as 'Intonacato', 'Resa pittorica', and 'Partitura plastica'.

Forms E, F, and G include tables for recording specific characteristics and materials. Form G also includes a section for 'STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE' (General State of Conservation), which is a table with columns for 'Qualità costruttiva', 'Degradamento materiale', and 'Cause prevalenti di degrado'.

Il software utilizzato per le elaborazioni del PdR è MAPINFO 6.0, un programma molto diffuso soprattutto nella pianificazione territoriale nato come atlante universale e successivamente evolutosi come vero e proprio gestore di mappe tematiche personalizzate.

■ 4. ANALISI DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE

L'indagine sulle tecniche costruttive costituisce un passo fondamentale nella conoscenza ed interpretazione del sito, ma rappresenta anche la più complessa ed impegnativa tra le attività ricognitive dalla quale discendono scelte di metodo e di campo perseguite nel progetto di recupero.

La lettura delle tracce delle varie trasformazioni edilizie, avvenute sui manufatti storici, permette non solo di acquisire consapevolezza sulla natura ed origine delle costruzioni ma consente di guidare le indicazioni conservative su ciascuna entità riconosciuta e documentata soprattutto nella fase esecutiva degli interventi.

La metodologia di riferimento adottata discende da una prassi operativa riconosciuta come autonoma disciplina scientifica definita "archeologia dell'architettura" che, dall'originario ambito storiografico di provenienza, mutua molti sistemi ed analisi adattati all'architettura del soprassuolo. Attraverso tale approccio anziché affrontare aspetti stilistici e formali propri dell'arte si approfondiscono i caratteri costruttivi e le trasformazioni degli edifici analizzando le peculiarità materiche e tecniche proprie del patrimonio storico costruito.

Analogamente al processo conoscitivo in archeologia, l'uso delle varie fonti permette di collocare cronologicamente l'evolversi di una tecnica ma anche di comprenderne i principi strutturali e funzionali dell'edificio all'interno di uno specifico contesto culturale ed artistico. Inoltre le analisi archeologiche ed archeometriche forniscono una notevole conoscenza dei materiali storici, a riguardo del loro impiego e della loro durabilità, dati, questi ultimi, molto importanti per eseguire interventi più rispettosi, duraturi e meno costosi¹⁸¹.

Gli aspetti affrontati, quindi, riguardano i metodi archeologici applicati allo studio del tessuto edilizio del Borgo che comprendono:

Metodi indiretti

- Studio e comparazione delle fonti archivistiche ed orali.

Metodi diretti

- Lettura stratigrafica del processo edilizio;
- Datazione delle strutture murarie mediante cronotipologia dei paramenti e delle bucaure, mensiocronologia dei mattoni;
- Analisi in laboratorio delle malte;
- Esempi di dendrocronologia delle strutture lignee.

Accanto a queste analisi scientifiche sono state approntate anche ulteriori indagini sulla classificazione delle principali manifestazioni di degrado oltre a predisporre degli specifici

¹⁸⁰ Un insieme di dati descrittivi strutturati o ordinati (attributi) è chiamato *data base*; la loro elaborazione al computer ne permette l'implementazione, l'aggiornamento e la rapida ricerca.

Un *data base* può essere il vero e proprio supporto informativo del G.I.S. da cui estrarre insiemi di dati grafici e non-grafici (attributi) gestiti dal *software* del G.I.S.. Le entità grafiche possono essere linee o poligonali, oggetti grafici concatenati, simboli puntuali, immagini o aree.

La tecnologia G.I.S. permette di relazionarvi attributi, coordinate geografiche o locali, valori spaziali, valori alfa-numeriche: la mappa di un G.I.S. è quindi costituita una rappresentazione composita risultato della simultanea sovrapposizione di molte tipologie di informazioni che compongono il così detto "tematismo", ovvero il risultato, grafico-descrittivo ordinato, di una ricerca per argomento all'interno del *data base* del G.I.S..

Il software utilizzato per le elaborazioni è MAPINFO 6.0, un programma molto diffuso soprattutto nella pianificazione territoriale nato come atlante universale e successivamente evolutosi come vero e proprio gestore di mappe tematiche personalizzate.

¹⁸¹ ...rif. pubblicazione Mannoni.

repertori informativi utilizzati nella struttura normativa del PdR (l'Abaco degli elementi Costruttivi, Compositi ed Etnografici ed il Manuale delle Tecniche Costruttive Tradizionali).

4.1. LE INDAGINI ARCHEOLOGICHE SULL'ELEVATO

Le indagini archeologiche sull'elevato riuniscono, in relazione alla scala di approfondimento progettuale di carattere urbanistico (seppur di grado attuativo), una serie di tecniche documentali e redazionali che attingono non solo da metodi analisi archeologici ma anche modalità di rappresentazione grafica delle registrazioni effettuate a diretto contatto con i manufatti murari.

Questi aspetti, validi in qualunque approccio scientifico allo studio archeologico dell'elevato, sono stati ulteriormente mediati dalla complessità ed estensione del contesto analizzato e ricondotti al carattere progettuale urbanistico del Piano di Recupero a cui l'informazione deve riferirsi in un quadro di indirizzi e possibilità operative ancora da approfondire ad un livello di progetto esecutivo architettonico.

Vale a dire che le varie registrazioni sono state prevalentemente trasferite in una illustrazione planimetrica e simultanea dell'intero sito offrendo quindi una visione complessiva dei fenomeni ma anche una sintesi della consistenza urbana delle varie componenti tecniche analizzate su cui è stato successivamente impostato il dispositivo di regolamentazione degli interventi.

Il rilievo e la rappresentazione del sito al dettaglio edilizio (1: 200) ha inoltre comportato la definizione di diverse convenzioni grafiche che consentissero, per ciascun caso, di descrivere, ordinare e comparare i valori significativi dei vari contenuti tematici utilizzati per le caratteristiche costruttive e cronologiche identificate.

Si sono indagati i seguenti aspetti come studi basilari alla formazione del **PdR** nel discernimento dei valori storico-materiali presenti nel Borgo sui quali sono state successivamente indirizzate le scelte progettuali e le indicazioni normative:

- La datazione dei manufatti edilizi comprendenti i paramenti murari, le forme delle bucatore dipendenti dal contesto locale;
- Analisi di laboratorio ed indagini archivistiche necessarie a raggiungere una datazione di manufatti ed elementi costruttivi certi utilizzando metodi indipendenti assoluti perfezionati dai vari istituti di ricerca;
- La stratigrafia delle fasi edilizie, adeguandone i criteri di identificazione ed ordinamento alla scala urbana le cui entità minime di lettura corrispondono a fasi costruttive di singole strutture murarie;
- Sintesi dei processi trasformativi edilizio ed interpretazione della dinamica urbana costruita per comparazione con gli indicatori cronologici predisposti sulla base delle precedenti analisi.

4.1.1. La datazione degli elementi costruttivi

Le analisi tecniche dei dati formali e materiali costituiscono il primo aspetto di ricerca indagato con criteri scientifici.

Le cronotipologie hanno consentito di individuare ed ordinare, in una sequenza temporale, raggruppamenti di manufatti che avevano uno o più caratteri distintivi in comune, ovvero

che concorressero a definire l'appartenenza ad un tipo¹⁸² diffuso in un certo periodo e in un certo territorio.

Questo metodo è stato applicato solo a due categorie di manufatti che, alla scala di progetto, hanno evidenziato componenti statisticamente classificabili con criteri cronotipologici e che rappresentavano un fattore significativo per le indagini sul tessuto urbano: si tratta delle murature e delle bucatore che nel contesto costruttivo del Borgo hanno, nel tempo, sviluppato variazioni volontarie dipendenti dalle condizioni economiche, politiche, culturali e territoriali.

Occorre precisare che la determinazione finale della fase temporale, ad accezione delle datazioni delle campionature murarie eseguite per confronto diretto, è il risultato del contributo di molteplici dati indiziari progressivamente verificate da ulteriori elementi di conferma scaturiti da altri metodi archeometrici¹⁸³.

In merito agli indicatori cronologici applicabili sono stati utilizzati i seguenti criteri operativi per la datazione:

F o n t i i n d i r e t t e

Le fonti storiche sono state determinanti come apporti informativi nella ricostruzione dello sviluppo dell'insediamento, considerata la limitatezza del numero di metodi di datazione diretti assoluti applicabili alle strutture edilizie superstiti.

I documenti conservati nell'Archivio Del Carretto di Albenga e nell'Archivio Diocesano di Albenga hanno consentito di trovare importanti notizie circa eventi, usanze, ordinanze marchionali e toponomastica nella descrizione fornita all'interno di atti, contratti, editti, ed epistolari; anche la cartografia storica di Balestrino, fondamentale costituita dalle mappe catastali napoleoniche ha permesso di verificare le trasformazioni ottocentesche del tessuto urbano.

Anche la documentazione fotografica storica si è rivelata particolarmente utile per la dinamica urbana tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo: in una foto del 1860 (circa) si percepisce chiaramente a quale processo modificativo era sottoposto il sito dalla tensione demografica e dall'avvento dei materiali industriali.

F o n t i D i r e t t e

L'applicazione del metodo stratigrafico su tutto il sito costituisce una altra importante risultato delle analisi dirette soprattutto nel definire la dinamica urbana e costruttiva del Borgo.

Alcuni riscontri incrociati sono stati forniti dall'analisi chimica e mineralogico-petrografica di campioni di malta prelevati da apparecchiature murarie simili di cui si richiedeva una conferma di coevità; il risultato di laboratorio ha sciolto le riserve, in diverse circostanze, a favore delle supposizioni iniziali.

¹⁸² Il concetto di "tipo" in archeologia costituisce fondamento di molti strumenti di datazione. Il suo significato tuttavia si scosta nettamente da definizioni ideologiche di ordine filosofico limitandosi ad una semplice osservazione e comprensione della realtà. Si sostiene infatti che la determinazione di un tipo è unicamente regolata dall'ordine con cui i caratteri distintivi di uno stesso genere di manufatto sono presi in considerazione (ad es. materiali, tecniche costruttive, forme, misure, decorazioni, ecc.): **sono solo fattori di ordine culturale che condizionano la ricorrenza di caratteri distintivi per certi gruppi di elementi.**

I. FERRANDO, T. MANNONI, R. PAGELLA, *Cronotipologia*, in "Archeologia Medievale", XVI (1989), pp. 647-661. Il PdR ha adottato questo criterio di discernimento nell'ordinamento dei dati ritenendo che questa formulazione consenta la maggior arbitrarietà critica, ovvero un grado di asettività interpretativa fondato su considerazioni obiettive e riconoscibili da qualunque osservatore.

¹⁸³

Un decisivo contributo giunge dalle datazioni delle murature e dei portali elaborati dall'I.S.C.U.M.¹⁸⁴ su rilevazioni di tipologie analoghe in Liguria e Lunigiana, disponibili presso l'Istituto di Scienza delle Costruzioni della Facoltà di Architettura di Genova e da epigrafi rinvenute in sito.

La mensiocronologia¹⁸⁵ dei laterizi è l'unico metodo archeometrico utilizzato direttamente nella datazione delle murature, peraltro di limitata applicazione in alcune costruzioni e tamponamenti, più raramente nelle volte, rivelando una diffusa pratica del riuso con la frequente compresenza nelle strutture di mattoni antichi ed elementi più recenti.

L i m i t i e p r o b l e m i a p p l i c a t i v i d e i m e t o d i

Nonostante l'imponente elaborazione di dati, provenienti dall'applicazione sistematica ed estensiva dei metodi archeometrici a scala urbana, la datazione delle fasi costruttive non supera una scansione temporale attendibile inferiore al secolo.

Spesso le situazioni contingenti hanno avuto sopravvento rispetto alle potenzialità del metodo: la dendrocronologia, ad esempio, non ha trovato applicazione per l'impossibilità di prelevare nei rarissimi solai legno campioni in tronchi stagionati molto tenaci e impenetrabili alla carotatrice manuale; di altrettanta ardua rilevazione le superfici di travi o tavole segate per stratificazioni durissime non asportabile manualmente se non con l'impiego di ascia.

Inoltre il Borgo caratterizzato da una architettura rurale povera, non consente confronti dettagliati sotto il profilo stilistico-formale in quanto la permanenza di pratiche costruttive essenziali per lunghi periodi hanno comportato margini di errore più elevati.

La scelta degli elementi cronologici principali è stata limitata ai parametri più attendibili tralasciando componenti architettoniche e decorative che potenzialmente avrebbero potuto essere considerate indicatori idonei (mostre alle finestre). In questo senso, l'applicazione della cronotipologia delle bucatore, è stata utilizzata solo nei casi di portali e finestre con riquadrature in conci di travertino, essendo impossibile applicare questo metodo alle aperture intonacate con mostre molto frequentemente riproposte.

Uno altro indicatore interessante poteva essere riferito alla tipologia edilizia dell'intero edificio, nel quale la distribuzione dei vani e dei collegamenti interni divenivano elemento ricorrente e pianificato, ma nel nostro caso difficilmente proponibile in quanto in concetto di abitazione non ha subito notevoli cambiamenti nel corso dei secoli. Molto sono infatti i casi documentati in cui una famiglia amplia la propria casa comprando una stanza contigua oppure pervenendo a divisioni proprietarie con risultati molto articolati tra diverse unità edilizie.

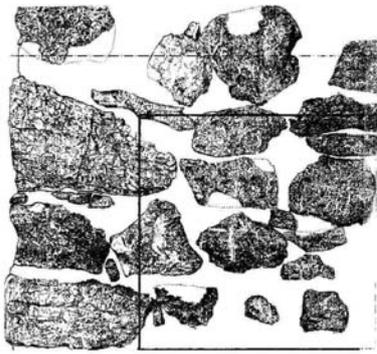
In generale, prevale il pessimo stato di conservazione dell'edificato e i rischi che si prospettano ad ogni sopralluogo hanno indotto ad un uso delle diverse metodologie puntuale e circoscritto a manufatti accessibili, comunque sufficienti a fornire indicazioni cronologiche nei rapporti temporali.

M u r a t u r e

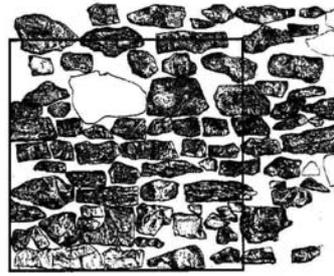
Nel caso delle murature la classificazione è riferita alla permanenza delle principali caratteristiche macroscopiche del paramento, rispetto a variazioni di ordine tecnologico e costruttivo; la catalogazione si limita alla descrizione delle apparecchiature della faccia esterna del muro, trascurando la corrispondente interna, frequentemente indecifrabile per l'intonacatura dell'intera parete.

¹⁸⁴ I.S.C.U.M., ovvero l'Istituto per lo Studio della Cultura Materiale di Genova si occupa da decenni di ricerca archeologica e sul patrimonio costruito, suo fondatore e presidente il Prof. Tiziano MANNONI.

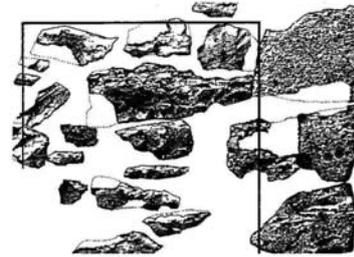
¹⁸⁵



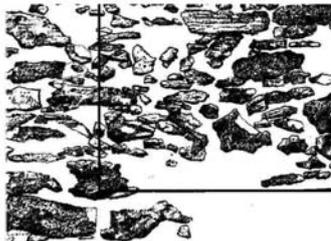
MURATURA TIPO 1 | XIV SECOLO



MURATURA TIPO 2 | XV SECOLO



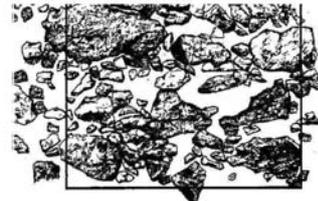
MURATURA TIPO 3 | XVI SECOLO



MURATURA TIPO 4 | XVII SECOLO



MURATURA TIPO 5 | XVIII SECOLO



MURATURA TIPO 6 | XIX SECOLO

La serie tipologica, composta da 6 classi, è stata definita solo per le strutture murarie portanti costruite in pietra che presentavano un paramento leggibile: disponendo comunque di litotipi omogenei, di conci raramente lavorati e di dimensioni regolari le murature sono state selezionate e classificate in funzione delle loro componenti visibili.

Nell'Abaco degli Elementi Costruttivi, Compositivi ed Etnografici sono riportate le definizioni complete ed i criteri informativi utilizzati per il loro ordinamento e la loro datazione.

In sintesi il principale aspetto di rilievo, significativo non solo ai fini dello studio evolutivo delle tecniche ma anche delle soluzioni progettuali previste dal progetto di recupero, è la caduta di qualità costruttiva della muratura che evidenzia come partendo da tessiture regolari sub-orizzontali quattrocentesche – con buon allettamento e tenacità della malta – si giunga nell'ottocento all'impiego di materiali eterogenei, meno lavorati, trattenuti da abbondante allettamento – realizzato con malta spesso confezionata con calce selvatica spuria –, e, ragione ancora più determinante, contraddistinta da scarso ammorsamento e ridotti spessori murari.

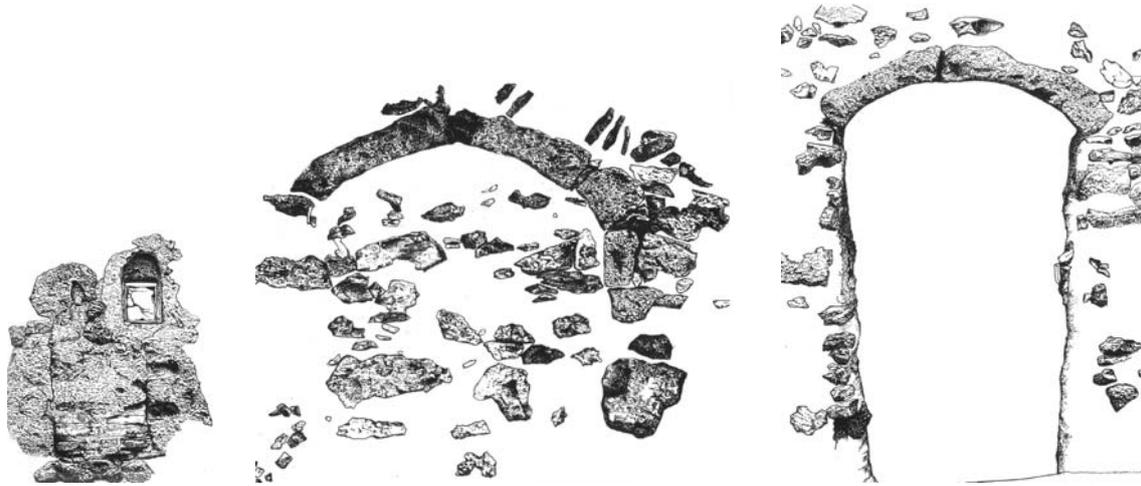
B u c a t u r e

Le bucatore presentano caratteristiche formali legate alla funzionalità del varco e si distinguono in forme e dimensioni assai diversificate rispetto ai paramenti murari. La classificazione delle componenti morfologiche principali ha, quindi, richiesto una suddivisione in sub-tipologie che identificasse l'impiego dell'apertura, nell'organismo tecnologico/distributivo, e la forma dell'architrave quale elemento distinguente.

In rapporto alle caratteristiche del contesto rurale è stata volutamente trascurata una ulteriore ripartizione dei tipi in funzione delle corredature secondarie o del serramento, considerando come pertinente alla bucatore il solo foro nella struttura muraria contraddistinto da forma, materiale ed elementi costruttivi propri.

La suddivisione finale contempla una generale distinzione tra porte e finestre a cui corrisponde una ulteriore divisione in aperture ad architrave rettilineo o curvo ordinata in

un progressivo aumento della freccia dell'arco e del numero di conci, qualora presenti, fino alla comparsa del sopralluce curvo o del finestrino sovrapposto architravato.



Complessivamente state classificate 5 tipologie di porte ad architrave curvo, 4 ad architrave rettilineo, 1 tipologia di finestra ad architrave curvo e 1 ad architrave rettilineo; anche in questo caso si rimanda all'Abaco per disporre di maggiori approfondimenti.

Ciascuna tipologia schedata è stata quindi datata usufruendo del contributo di indicatori cronologici disponibili ed applicabili per comporre una matrice di informazioni utili a determinare la datazione.

4.1.2. La lettura stratigrafica delle fasi edilizie

Nell'intricato contesto urbano del Borgo la lettura stratigrafica del tessuto edilizio costituisce il fondamentale quadro conoscitivo per distinguere le caratteristiche compositive, costruttive ed evolutive dell'abitato.

Si tratta di riconoscere e scindere le varie entità costitutive di ogni manufatto per identificarne la successione delle fasi all'interno dell'edificio per poi relazionarle a quelle dell'isolato e quindi alla dimensione urbana.

Il metodo applicato al caso di Balestrino ha assunto alcuni criteri operativi che ne hanno determinato l'esito e l'efficacia dell'analisi: innanzitutto l'entità di fase di riferimento, ovvero la consistenza dell'Unità Stratigrafica che, seppur concettualmente derivata dall'Unità Stratigrafica Muraria archeologica, qui utilizza una accezione più ampia e semplificata per consentire di esprimere una leggibilità dei fenomeni a scala urbana. Per distinguerla dalla canonica USM il **PdR** assume una nomenclatura propria mutuando alcuni significati dalla disciplina scientifica ma introducendone dei propri: si tratta infatti di Unità di Fase Edilizia, ovvero di una parte dell'edificio appartenente ad una unica fase di esecuzione nella quale, però, si considera la fase prevalente trascurando gli aspetti di "pelle" (intonaci) e gli apporti e sottrazioni che non hanno rilevanza strutturale all'interno della singola UFE.

186

187 I.S.C.U.M., ovvero l'Istituto per lo Studio della Cultura Materiale di Genova si occupa da decenni di ricerca archeologica e sul patrimonio costruito, suo fondatore e presidente il Prof. Tiziano MANNONI.

188

Inoltre si è ricondotta la rappresentazione della lettura ad una sola stratigrafia orizzontale benché si siano considerati anche le trasformazioni verticali e trascritte le relative informazioni ricorrendo ad una opportuna codifica delle varie componenti.

Per consentire una lettura significativa di tutto il contesto e disporre di dati comparabili ed omogenei le scelte di restituzione grafica del rilievo geometrico del Borgo sono state determinanti: innanzitutto la rappresentazione per livelli ha permesso di rendere evidenti i rapporti coevi o diacronici tra le varie strutture e, attraverso le relazioni di addossamento, consentire una interpretazione delle discontinuità tra i manufatti determinanti per circoscrivere le modalità esecutive e l'impiego di diversi materiali.



L'intero Borgo, quindi, dispone di una lettura stratigrafica orizzontale che combinata con i dati provenienti dalle datazioni ha permesso di disporre di una mappa tematica delle fasi costruttive per tutti i 9 livelli planimetrici in scala 1:200.

4.1.3. La periodizzazione dell'edificato

L'interpretazione dei risultati della lettura stratigrafica, associata alle informazioni documentali indirette ed alla parziale ricostruzione della topografia urbana, ha consentito di delineare una ipotesi dell'evoluzione insediativa del Borgo.

Ovviamente questa sintesi è riferita ad un preciso ambito temporale che si attesta al periodo moderno, o quantomeno, a partire dai primi riscontri materiali alle fonti archivistiche; prima di quel momento gli avvenimenti più remoti del processo edilizio possono essere indagati, e compresi, solo attraverso lo scavo archeologico.

Resta tuttavia di indubbia importanza per il progetto disporre dell'individuazione delle emergenze storico-materiali del Borgo soprattutto per riconoscere i valori culturali e storici

antica risale XIV secolo e corrisponde ad un recinto murario – molto imponente per lunghezza ed altezza del paramento – di cui sono state individuati due tratti ancora inglobati all'interno delle strutture edilizie perimetrali dell'insediamento. Aspetto molto interessante è che all'interno di questa cinta si è conservata una porta (all'altezza dell'attuale imbocco di via Fasciola) e dalle notizie documentali si ha menzione di un secondo accesso (Porta Soprana) che confermerebbe l'esistenza di tale manufatto.

- Il castello, di cui oggi si percepisce una immagine ottocentesca molto rimaneggiata, presenta fasi cinquecentesche certe così come altrettanto coeve risultano alcune parti delle strutture di delimitazione degli spalti.
- La chiesa di S. Andrea, anch'essa trasformata tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo, conserva l'impianto originario ma con paramenti interni recenti; il campanile è l'unico manufatto che ancora mantiene l'aspetto cinquecentesco.
- Il tessuto abitativo invece presenta decisamente maggiori divari sia in conseguenza della progressione della dinamica edificatoria sia in rapporto alla morfologia del sito. Dagli elementi conosciuti raccolti sembrerebbe che, a meno dell'assetto militare fortificato che originariamente era definito dal recinto murario e da una possibile torre di difesa/avvistamento, non esistesse alcun disegno urbanistico preordinato: le fasi più remote dell'insediamento sembrano indicare un assetto di costruzioni sparse che, in taluni casi a partire dal XV secolo, erano addossate all'esterno delle mura. La crescita successiva nel XVI e XVII secolo è ancora disorganica, almeno per quanto riguarda gli edifici abitati in muratura; in periodo però si assiste all'insediamento dei del Carretto e con il loro arrivo aumentano le strutture signorili e sociali all'interno del Borgo quasi ad indicare una volontà strategica ed organizzativa confermata dalla crescita di informazioni documentali all'interno di strumenti ed atti pubblici. Si erige il tribunale, il forno feudale, la canonica, l'ospedale, l'oratorio dei Disciplinati, lasciando ancora numerosi vuoti nel tessuto urbano. A partire dal XVII e per tutto il XVIII secolo l'attività edilizia continua progressivamente a crescere ma con interventi che in taluni casi iniziano a sovrapporsi ai precedenti laddove il controllo della proprietà signorile lo consente; si assiste ad una completa occupazione dello spazio urbano all'interno del perimetro trecentesco assistendo, in alcune zone, anche ad espansioni all'esterno delle mura. È infine nel XIX secolo che con una lenta crescita economica si raggiunge la completa saturazione affiancata a importanti rimaneggiamenti delle strutture edilizie preesistenti mediante rifusioni, accorpamenti e nuove ampliamenti.

4.2. RILIEVO TECNOLOGICO E MATERICO

Nell'ottica dell'analisi materiale dell'edificato fondamentale è il rilievo materico e tecnologico, condotto dettagliatamente per tutte le componenti architettoniche degli organismi edilizi rappresentati.

La restituzione delle numerose informazioni ha richiesto una schematizzazione tipologica degli elementi compositivi e costruttivi, specificandone gli attributi qualitativi con un rimando ad una classificazione generale. I diversi caratteri formali e materiali sono stati codificati operando una distinzione tra tecniche murarie, forma delle aperture e tipi di serramento, tipi di orizzontamento e copertura: per ciascun gruppo è stata predisposta una descrizione analitica della casistica individuata, fornendo informazioni su tecniche e modalità costruttive, materiali impiegati e lavorazione delle superfici, esplicitando

¹⁸⁹ P. ACCAME, *Instrumenta Episcoporum Albinganensium*, Albenga 1935.

¹⁹⁰ A.D.C.A., Fondo Balestrino, Cartone 18, Quaderno 5, doc. 8, 1764 *Permuta di case*.

ulteriormente gli elementi significativi con disegni di dettaglio e, mediante una apposita simbologia grafica (alfanumerica e cromatica) individuati sulle tavole di rilievo.

L'elencazione dei tipi ha consentito, attraverso valutazioni di ordine archeologico, archeometrico e documentario, una collocazione cronologica assoluta per secoli, fondamentale per la periodizzazione dei diagrammi stratigrafici in una ricostruzione dello sviluppo edilizio del borgo.

Il rilievo planimetrico, quindi, non disponendo di completi sviluppi dei fronti, è stato dettagliato, adottando rappresentazioni tali da sopperire alla mancata mediazione dell'alzato; in particolare:

a. *Strutture murarie verticali.*

– Campitura delle pareti sezionate con colore corrispondente al diverso tipo di materiale impiegato (pietra, mattone pieno, mattone forato).

– Richiamo numerico affiancato alle superfici murarie riferito al tipo di finitura e corredato, in legenda, dal codice di individuazione del campione analizzato in dettaglio.

– Simbolo triangolare indicante la posizione di cantonali in presenza di addossamenti o testate murarie.

– Linea tratteggiata per la localizzazione di catene metalliche nelle strutture.

b. *Strutture orizzontali.*

– Proiezione dell'intradosso degli orizzontamenti con indicazione, per le volte a botte, del ribaltamento della sezione di testata.

c. *Bucature e serramenti.*

– Codice alfanumerico riferito alla classificazione adottata nel disegno di dettaglio.

d. *Materiali delle superfici di calpestio (scale, pavimenti, soglie, ecc.).*

– Richiamo numerico corrispondente al diverso tipo di materiale impiegato (pietra, ardesia, laterizio).

e. *Coperture a falda.*

– Retino grafico relativo al tipo di manto di copertura.

f. *Coperture piane.*

– Raffigurazione schematica dell'estradosso del terrazzo.

Questa elaborazione ha permesso di delineare meglio il ruolo e la diffusione, nell'ambito del singolo edificio e dell'intero tessuto edilizio, dell'impiego continuato degli stessi materiali, applicati con diverse tecniche, consentendo uno studio diacronico delle trasformazioni delle strutture murarie ed abitative dal Medioevo fino ad oggi.

4.3. RILIEVO DEI CARATTERI LINGUISTICI

Le analisi tecniche dei dati formali sono impostate sul riconoscimento e la catalogazione delle varie componenti linguistiche (architettoniche e del contesto) raccolte durante la fase di schedatura del sito.

Questa attività comprende la classificazione e l'ordinamento dei elementi formali di tutte le entità edilizie registrate definendo criteri di selezione che distinguano i manufatti per caratteri estetici o per le relazioni costruttive tra le singole parti.

La prima differenziazione, tuttavia, è stata eseguita sul piano della connotazione funzionale delle componenti architettoniche presenti nella partitura dell'Unità Edilizia e nel tessuto urbano.

Sono stati individuati tre ordini di relazioni costitutive che raffigurano l'intero sistema compositivo dalla scala edilizia a quella urbana:

- Elementi costruttivi. Comprendono l'orditura tutte le componenti strutturali della U.E. ovvero sia le murature, bucatore, le coperture, i balconi, ecc.; ognuno di questi elementi ha una espressione costruttiva che ne determina anche la forma o le dimensioni massime oltre le quali quel tipo di manufatto non è presente per limiti tecnici e fisici (ampiezza e forma degli architravi, campate delle travi e delle volte, rapporto tra i carichi per le mensole dei balconi e così via);
- Elementi compositivi. Comprendono le componenti edilizie che definiscono l'aspetto estetico delle U.E. e che si allacciano a quelli costruttivi per conseguire la completezza morfologica dell'elevato (cornici, cornicioni, aggetti, eventuali elementi plastici). Gli elementi linguistici riuniscono anche tutte le parti di corredo della facciata che rappresentano un significativo apporto nella tipizzazione dell'espressione architettonica del contesto (ad esempio serramenti, ringhiere, grate, pluviali, camini, ecc.); la componente materica in questo caso ha un valore percettivo in relazione alla finitura ed alle lavorazioni delle superfici a vista. Un ulteriore argomento è costituito dalla ricorrenza di determinate gerarchie tra tutti questi elementi e del valore assunto, nell'organizzazione della partitura, dalla distribuzione delle assialità delle bucatore o delle loro proporzioni in rapporto alla collocazione nel prospetto dell'edificio.
- Elementi ambientali. Comprendono i rapporti di aggregazione tra le varie U.E. nella composizione dello spazio urbano e i fattori di caratterizzazione delle superficie di finitura di entità complesse, come ad esempio la distribuzione dei colori o delle partiture dipinte in un contesto concluso come una piazza, o in generale la presenza o continuità delle finiture negli affacci principali contrapposti ai retri, talvolta non intonacati. Infine sono ascritti a questo gruppo anche tutti gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni, sistemi di sedute, archivolti, ecc.), spazi rurali interclusi nel tessuto edilizio. All'interno di questa categoria sono stati inseriti anche gli elementi etnografici che rappresentano un importante contributo alla caratterizzazione del contesto ma altresì offrono uno spaccato della vita quotidiana e dell'organizzazione domestica.

All'interno di questa suddivisione è stata quindi effettuata la catalogazione delle varie entità applicando una ulteriore distinzione rigorosamente definita su principi formali ovvero individuando nella forma (parametro intelleggibile nella maggioranza delle entità) la discriminante tra un manufatto e l'altro.

Solo a questo punto dell'analisi è stato introdotto il concetto di tipo, non inteso nell'accezione di modello astratto di riferimento, bensì nel significato mutuato dall'archeologia dell'architettura dove le categorie di appartenenza a tipi e sotto-tipi sono determinate solo sulla ricorrenza statistica di caratteri distintivi comuni¹⁹².

¹⁹² Il concetto di "tipo" in archeologia costituisce fondamento di molti strumenti di datazione. Il suo significato tuttavia si scosta nettamente da definizioni ideologiche di ordine filosofico limitandosi ad una semplice osservazione e comprensione della realtà. Si sostiene infatti che la determinazione di un tipo è unicamente regolata dall'ordine con cui i caratteri distintivi di uno stesso genere di manufatto sono presi in considerazione (ad es. materiali, tecniche costruttive, forme, misure, decorazioni, ecc.): sono solo fattori di ordine culturale che condizionano la ricorrenza di caratteri distintivi per certi gruppi di elementi.

I. FERRANDO, T. MANNONI, R. PAGELLA, *Cronotipologia*, in "Archeologia Medievale", XVI (1989), pp. 647-661.

Il PdR ha adottato questo criterio di discernimento nell'ordinamento dei dati ritenendo che questa formulazione consenta la maggior arbitrarietà critica, ovvero un grado di assetticità interpretativa fondato su considerazioni obiettive e riconoscibili da qualunque osservatore.

L'Abaco Tipologico degli Elementi Costruttivi, Compositivi ed Etnografici riunisce l'intero apparato classificatorio adottato proponendo questa strutturazione ordinata con inserimento di ulteriori codifiche di rimando alle schede di progetto che ne specializzano l'attitudine a strumento operativo.

4.4. I CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'ARCHITETTURA LOCALE

Alla descrizione e classificazione dei caratteri costruttivi dell'architettura locale è stata dedicata una particolare attenzione nella redazione progettuale predisponendo uno specifico elaborato del PdR il quale, oltre a descrivere l'evoluzione tecnologica del sapere empirico, costituisce un riferimento normativo centrale nella guida all'esecuzione degli interventi recupero: si tratta del Manuale delle Tecniche Costruttive Tradizionali Applicate a cui, in seguito, si dedicherà un contributo esplicativo mirato.

Tuttavia all'interno della Relazione Illustrativa di progetto si ritiene utile proporre una sintesi delle nozioni e delle informazioni acquisite, limitatamente al tema del presente paragrafo, al fine di disporre di un quadro generale delle peculiarità del contesto locale.

Tra i materiali da costruzione, la pietra è quello principe ed il suo impiego ha comportato lo sviluppo e l'affinamento di determinate tecniche costruttive da cui è derivata l'affermazione di taluni elementi formali e strutturali piuttosto che altri.

Un primo aspetto che ne distingue l'applicazione negli edifici del Borgo è la scatola muraria portante avvolgente: sia i setti verticali che quelli orizzontali (volte) sono realizzati in muratura e costituiscono un sistema unitario interagente nel suo aggregarsi ad elementi contrapposti.

La diffusione e l'estrema specializzazione nell'uso di questo materiale nelle diverse componenti architettoniche ha manifestato applicazioni inusuali, o comunque tipiche di un contesto territoriale che è proprio di una parte dell'area finalese: si ritrovano infatti coperture a terrazzo piano praticabile, orizzontamenti voltati, con particolari inserti formali, fino a specializzarne l'impiego in oggetti, come nel caso di anelli per lo stazionamento degli animali o doccioni per i tetti.

Nonostante il perdurare nel tempo della tecnica costruttiva, le murature hanno subito limitate trasformazioni prevalentemente individuabili nella tessitura muraria che resta pressoché invariata fino all'inizio di questo secolo creando spesso difficoltà nelle interpretazioni in chiave evolutiva della. Frequente è l'uso di catene metalliche di stabilizzazione della scatola muraria ma non meno presente è la consuetudine di apportare inspessimenti alle strutture portanti più antiche mediante "incamiciature" delle murature con un duplice apporto esterno ed interno. Il "fasciamento" delle pareti tuttavia non sempre garantisce una adeguata stabilità strutturale ed in alternativa, o almeno ad integrazione di esso, sembra essere stata prevista la realizzazione di contrafforti murari e di archi di contrasto che compaiono lungo le strade dei vari rioni.

L'assoluta prevalenza di orizzontamenti voltati per tutti i livelli degli edifici, pone l'uso della struttura muraria curva, come la principale peculiarità del costruire nel territorio di Balestrino. In epoca preindustriale tale consuetudine non sembra subire sostanziali modifiche nel tempo, sia per le modalità costruttive che per le tecnologie adottate, con la rivoluzione industriale sono state introdotte alcune varianti soprattutto in termini di impiego dei nuovi materiali per la costruzione dei tetti a falda (tegole marsigliesi) e dei solai ferro-laterizi (putrelle e mattoni forati), pur mantenendo integro l'impostazione dell'apparato strutturale verticale dell'edificio. Tra le tipologie di orizzontamenti in muratura le volte a crociera rappresentano il tipo di minor diffusione e si possono datare indiziariamente non oltre il XVI secolo. Le volte a botte e le volte a padiglione costituiscono invece la quasi totalità delle coperture degli ambienti: le prime, precedenti al XVII secolo, sono caratterizzate da una freccia accentuata con intradosso tendenzialmente

a tutto sesto; nei periodi successivi e fino al XX secolo, queste sono riconoscibili per la generatrice policentrica e dopo il XVIII secolo da una maggiore rifinitura delle superfici e valorizzazione estetica; le volte a padiglione sono strutturalmente più complesse rispetto alle precedenti, non solo come geometria, ma soprattutto come risultato estetico che compone inserimenti di lunette, tagli, raccordi sferici con le varie bucatore: ciò nonostante, la cura con cui sono realizzate talune soluzioni è stupefacente se si affiancano, ai problemi costruttivi, ricercatezze formali come raccordi ellittici o l'imposta della volta sporgente rispetto all'appiombamento delle pareti.

Una ulteriore tipologia di orizzontamento è costituita dal solaio ligneo che risulta piuttosto rara nella tradizione costruttiva balestrinese, almeno in base al numero di rilevazioni ed alle fonti consultate. Gli edifici che dispongono di lignei presentano una orditura composta formata da una trave mediana di grosse dimensioni, costituita da un tronco d'albero sfrondata e segata longitudinalmente – a volte semplicemente "intestato" ed annegato nella muratura –, su di essa poggiano i travetti secondari, grossolanamente squadri, e superiormente l'impalcato costituito da un tavolato; l'assito sostiene uno strato di malta di cm 10 circa di spessore con funzione di pavimento.

Le bucatore si distinguono formalmente in tre gruppi direttamente attinenti alla funzione del vano: gli ingressi alle stalle, le porte delle abitazioni e le finestre. Le porte di servizio e di ingresso alle abitazioni presentano i caratteri maggiormente diversificati soprattutto in merito alle alternative proposte nella soluzione dell'architrave e nella forma dell'eventuale sopralluce che diventano i principali elementi formali discriminanti. Gli stipiti non evidenziano rifiniture di rilievo: in genere sono leggermente strombati verso l'esterno e più marcatamente all'interno, intonacati con maggiore cura e muniti di bloccaggio per il chiavistello della serratura a cricca. Le aperture dei portali costituiscono la tipologia meno diffusa e sicuramente la più remota: la datazione di questi elementi non li colloca oltre il XVI secolo, ed inoltre, appartenendo a strutture murarie antiche raramente individuabili in unità integre nell'originaria utilizzazione, è possibile fornire una descrizione delle sole caratteristiche formali e di lavorazione del materiale.

Il tipo di copertura rappresenta la principale peculiarità tipologica del costruire storico a Balestrino: nonostante la consistenza attuale evidenzia una diffusa affermazione del tetto a falda inclinata, la struttura caratteristica del luogo è il terrazzo piano praticabile. Questa terminazione costituisce il punto nodale delle analisi condotte sul Borgo, con particolare attenzione alla comparsa, alla diffusione ed alla permanenza nel territorio di un tipo di volta estradossata ricorrente anche in altre zone della Liguria, dal finalese al ponente imperiese. Il tetto piano si presenta con una leggera convessità nella parte centrale mentre il perimetro è sempre contornato da un muretto di delimitazione ottenuto con il rialzamento dei muri d'ambito del piano inferiore; il parapetto è dotato di una serie di fori, posizionati in corrispondenza delle converse del terrazzo, collegati a doccioni esterni di scarico realizzati con coppi, lastre di pietra o ardesia. Il terrazzo praticabile è generalmente accessibile mediante una scala coperta e, più raramente, in assenza di un collegamento diretto, con una scala a pioli appoggiata alla parete. Il corpo murario della rampa d'accesso si presenta come un volume isolato, emergente dal piano di copertura, con pareti laterali ad andamento rampante e terminazione piana raccordata con un profilo curvo alla parte inclinata. La copertura praticabile in epoca storica pone grandi problemi sull'affidabilità e la durata della costruzione: la tenuta alle infiltrazioni delle precipitazioni atmosferiche diviene la principale difficoltà a cui opporre un sistema di impermeabilizzazione efficace allo scopo ed economico. Contrariamente a quanto avveniva per i riempimenti delle volte ai piani interni, per il terrazzo piano si ricorre a strati di argilla cavata in specifici giacimenti dislocati in determinati punti del territorio. È probabile che questo materiale fosse scelto anche per le capacità di regolazione termica nelle diverse stagioni.

Nel XIX secolo, dismesso l'uso di queste coperture, sono stati introdotti i tetti a falda, impostati su muricci perimetrali dell'edificio o su murature in mattoni forati. Lo spiovente, corrispondente ai singoli vani, o serie di vani, e spesso è impostato con pendenze contrapposte in un gioco articolato di volumi. Nelle modalità di aggregazione si evidenzia che per ogni unità edilizia la copertura dispone di almeno un terrazzo piano praticabile e ad esso è sempre riferito ed accessibile un tetto a falda inclinata.

Per quanto attiene alle finiture esterne, negli edifici precedenti al XVIII secolo, l'intonaco non sembra essere particolarmente diffuso, quantomeno dalle tracce rinvenibili sui paramenti murari di quel periodo, preferibilmente rifiniti con rinzaffo dei giunti di malta e pietre a vista. Nel XIX e XX secolo l'intonaco diventa invece il principale tipo di finitura delle pareti, impiegato sui fronti principali con notevoli apporti di malta: gli interventi di regolarizzazione di murature deteriorate o antiche, diventano veri e propri ispessimenti, con stratificazioni fino a 15 centimetri ed oltre, inframmezzati da piccoli elementi lapidei per sostenere la malta addossata alla parete. I componenti e la natura stessa della malta sono generalmente gli stessi, anche negli edifici più antichi; le differenziazioni riguardano prevalentemente la percentuale di calce selvatica e la granulometria dell'inerte, non legata però ad una determinata periodizzazione.

Nel corredo della casa rurale il focolare è il fulcro della vita domestica, collocato nella cucina al centro dell'abitazione, dove si cucina il cibo e produce il calore per il riscaldamento. A Balestrino il camino si presenta come un corpo articolato e spesso ingombrante, posto in un angolo della cucina e corredato da una serie di accessori utili all'accensione e al mantenimento del fuoco, oltre che alla cottura delle vivande. Il corpo del camino generalmente è costituito da una nicchia poco profonda, prolungata, in molti casi, verso l'esterno da due ali laterali; la parete di fondo verticale o appena inclinata, è direttamente collegata con la cappa (camera da fumo) senza particolari dispositivi di controllo dello scarico dei fumi. Nonostante il continuo affinamento delle tecniche e delle composizioni degli elementi costitutivi, il tiraggio del camino rappresenta il problema più frequente nelle cucine testimoniato dall'annerimento e dalla fuliggine sulle pareti, tuttavia il binomio focolare-forno sembra indissolubile: in epoca storica, agli abitanti del Borgo non era consentito disporre di un forno proprio e solo con l'acquisita libertà ottenuta da parte di F. Buonarroti, commissario della Repubblica Francese, alla confisca del feudo, il privilegio del forno non fu solo del Marchese. Questo giustifica le integrazioni del camino con i corpi aggiunti in una situazione di adattamento, talvolta portata all'estremo quando il forno è ottenuto per sfondamento della parete perimetrale del vano ricavando un corpo aggettante all'esterno.

■ 5. RAPPORTO AMBIENTE-COSTRUITO (TIPOLOGIE)

5.1. IL TERRITORIO COSTRUITO

A partire dalla protostoria la sistemazione dell'ambiente rurale in Liguria è stata caratterizzata dai terrazzamenti con cui si è rimodellata l'orografia del territorio collinare.

Il terrazzamento è diventato la vera struttura portante degli insediamenti, il mezzo per rendere praticabile e fruibile uno spazio naturale che per la sua acclività non sarebbe stato possibile sfruttare altrimenti.

Il paesaggio rurale ligure, quindi, appare come una ininterrotta costruzione espressione di una società condizionata da una economia di sussistenza vincolata a pratiche agricole rivolte alla continua ricerca di terreno coltivabile.

Secondo Enrico Guidoni¹⁹³ la comprensione di queste dinamiche modificatrici si raggiunge solo: *“se consideriamo il territorio storico della singola comunità come dotato di per se stesso di significato, potremo poi verificarne, in contraddizione, tutte le appartenenze a più ampie aree culturali, tutte le dipendenze che, nei diversi periodi, lo hanno collegato con i grandi avvenimenti storico-politici, tutti i dislivelli e le disparità indotte dal contatto con le altre comunità e con le strutture più accentrate dello Stato. Se invece partiamo, sempre e comunque, dallo studio dei fenomeni ritenuti più importanti e colti, nella loro diffusione regionale e locale, noi perdiamo fatalmente il senso antropologico, e anche storico, della persistenza antica o recente di una determinata comunità in un determinato territorio, e non riusciamo più a recuperare, se non per via indiretta o induttiva (e quindi per negazione, o al massimo concedendole uno spazio inferiore o di risulta) l'individualità culturale”*.

Il contadino-costruttore diviene quindi figura centrale in questo processo di adattamento, l'individuo operante che attua le modificazioni territoriali all'interno del sistema insediativo cosciente del proprio sapere empirico appartenente ad una realtà sociale.

L'attività trasformativa si compone di due azioni fondamentali che riguardano le attività agronomiche e la realizzazione di opere poderali permanenti; si assiste ad una epoca di “costruzione del territorio” che, da un lato, si realizza mediante interventi di bonifica dell'ambiente naturale finalizzati a:

1. Aumentare sempre più la quantità di terreno lavorabile in piano. Tale pratica culturale è attuata mediante i *ronchi* ovvero nell'uso agricolo del bosco¹⁹⁴ espiantato per preparare il terreno alla coltivazione o al pascolo¹⁹⁵.
2. Contenere l'azione erosiva dell'acqua piovana e, contemporaneamente, trattenerne la maggior quantità possibile affinché il suolo possa assorbirla;
3. Mantenere attivo il rapporto tra strato fertile del terreno e sottosuolo attraverso l'utilizzo del drenaggio e della ventilazione naturale favorita dalla giacitura dei terrazzamenti.

Dall'altro canto, imposta l'assetto infrastrutturale attraverso la monumentale opera delle strutture murarie a secco che l'ingegno del contadino ligure ha saputo perfezionare sfruttando tutte le risorse locali.

In questi termini anche il territorio costruito di Balestrino ha una precisa caratterizzazione dell'assetto agrario riferibile sia alla diffusione ed all'estensione dei terrazzamenti, sia alla distribuzione dei manufatti campestri e delle percorrenze poderali in rapporto alle diverse pratiche agricole.

Nel *Tableau* n. 5 del catasto napoleonico questa è la descrizione che viene fatta dei terrazzamenti: *“Tutte le proprietà sono sostenute da muri fabbricati e, su questi si formano spazi di ampliamento sulla spalla delle montagne.”*, e ancora *“Per tutta l'estensione del*

¹⁹³ Enrico Guidoni (Carrara, 1939), dal 1976 professore ordinario di Storia dell'urbanistica – materia che insegna dal 1972 – è docente presso la Facoltà di Architettura Valle Giulia dell'Università degli Studi di Roma “La Sapienza”. Ha fondato le riviste *Storia della città*, *Storia dell'urbanistica*, numerose collane tra cui *Atlante di storia urbanistica siciliana*, *Atlante storico delle città italiane*, *Museo della città e del territorio*, *Civitates*; è membro della *Commission Internationale pour l'Histoire des Villes* ed è da molti anni coordinatore nazionale di ricerche MURST e coordinatore del Dottorato di ricerca in Storia della città presso l'Università degli Studi di Roma “La Sapienza”.

¹⁹⁴ D. MORENO, *Dal documento al terreno*, op. cit., p. 33.

¹⁹⁵ La ricorrenza, sempre nei catasti, di toponimi quali *Ronchetti*, *Ronchi*, *Ronco de Berno* e *Roncolongo*, induce a pensare che questa pratica agricola fosse già adottata in epoca post-medievale, sicuramente come forma di sfruttamento e colonizzazione di suolo vergine successivamente divenuto territorio produttivo permanente.

territorio di Balestrino gli uliveti sono sostenuti da muri fabbricati a secco, e il loro mantenimento richiede molta fatica visto le frane del terreno che sono state frequenti".¹⁹⁶

La localizzazione dei terrazzamenti è sostanzialmente concentrata sul versante sinistro del rio del Ponte, non oltre 500 metri di altitudine, ed interessa ugualmente tutte le qualità colturali intensive estendendosi anche a contatto degli insediamenti urbani tanto da essere percepiti in continuità con il nastro terrazzato.

In media l'altezza di questi muri non supera i 2 metri, salvo i casi in cui assolvono al contenimento degli argini di un corso d'acqua o sostegno di un percorso; l'ampiezza del piano coltivabile oscilla da 3 fino ai 10 metri di profondità in località *Fasciola*.

Un elemento caratterizzate di queste sistemazioni, presente soprattutto nella aree coltivate ad uliveto, è costituito dal sistema di collegamenti tra le varie fasce che, nel caso particolare di Balestrino, presenta differenze rispetto a quello più generale della Liguria: il passaggio da un terrazzamento all'altro avviene attraverso rampe inclinate favorevoli al transito dei greggi che vi pascolavano liberamente¹⁹⁷; spesso la sistemazione poderale di queste zone non ricorreva al muro a secco di contenimento ma alla conformazione del terrazzamento in ripa interrotte da occasionali contenimenti murari.

Ma l'atteggiamento del terrazzare lo spazio fruibile non riguarda unicamente l'ambiente produttivo agricolo ma costituisce atteggiamento basilare anche per impostare l'insediamento urbano, e questo già in età protostorica; secondo Quaini questa attività ha avuto la sua massima diffusione in epoca medievale, *"in un atto di locazione del 1226 – maceria – assume, oltre al significato allora comune di muro, anche quello di terrazzamento "fascia" o appunto "maxea", quale è rimasto nell'uso dialettale*¹⁹⁸.

Il paesaggio rurale, infatti, è popolato di numerose tipologie di costruzioni che costituiscono importanti esempi di varianti dei modelli abitativi adattati, in questo contesto, a funzioni connesse alla conduzione ed all'organizzazione del territorio agricolo.

Tra questi manufatti i più atipici sono le caselle: costruzioni che rispondevano ad esigenze di rifugio temporaneo, ricovero e deposito, fino ad essenziale abitazione periferica al paese; si tratta di edifici minimali a pianta quadrata o circolare irregolare realizzati con pietre a secco, di ascendenza preistorica¹⁹⁹, ma la cui edificazione ricondurrebbe al periodo medievale in contemporaneità all'impianto dell'assetto poderale feudale.

A Balestrino le caselle trovano una dislocazione piuttosto disparata sul territorio dipendente dalla conduzione agricola presente; in linea di massima si distinguono due tipologie di inserimento:

- Il manufatto è interrato. All'esterno la costruzione è solo percepita attraverso il varco di ingresso e non esiste nessuna particolare differenziazione del paramento del muro di fascia rispetto al corpo volumetrico interrato. Questa tipologia è prevalentemente diffusa nelle aree terrazzate.
- Il manufatto appare invece come costruzione emergente. In questo caso la struttura assume una propria individualità volumetrica rastremata verso l'alto con copertura a pseudocupola coperta di terra. Talvolta si assiste ad una moltiplicazione di questi ambienti mono-cellulari variamente aggregati. Questa tipologia è prevalente nelle zone a pascolo più periferiche o a margine delle antiche comunaglie.

Altre costruzioni rurali sono disseminate sul territorio. Le più significative sono rappresentate da piccoli complessi edilizi con funzioni speciali, in particolare gombi o

¹⁹⁶ I passi riportati sono traduzione letterale del *Tableau indicatif* n. 5 del catasto napoleonico.

¹⁹⁷ Questa usanza trova conferma nei Bandi Campestri marchionali del 1727 nei quali il pascolo del bestiame nei fondi "olivati" o "vineati" era vietato, soprattutto se si trattava di bovini.

¹⁹⁸ G. SPALLA, *Pietre e paesaggi – L'architettura popolare in Liguria*, Genova 1984.

¹⁹⁹ G. SPALLA, *Pietre e Paesaggi*, op. cit., p.108.

mulini da grano e da olio. Il rapporto formale e funzionale con gli edifici abitativi è sottolineato anche nella tecnica costruttiva dove la muratura, in pietra a spacco o erratica ed abbondante malta, presenta paramenti regolarizzati, ammorsamenti agli angoli, architravi alle bucaure, e soprattutto coperture a volta estradossata.

Anche il sistema aggregativo di questi nuclei replica il modello compositivo riscontrato nel tessuto edilizio: si tratta di entità mono-cellulari, singolarmente compiute (con propria struttura portante e copertura voltata), addossate le une alle altre ed adattate alla conformazione del sito.

Non si può parlare di un vero e proprio "tipo territoriale" come "*tipo ideale di organizzazione spaziale*"²⁰⁰ in un certo periodo storico dipendente dalla struttura delle aziende agricole e dal regime fondiario, bensì di una tipologia edilizia "territoriale" ovvero di un modello costruttivo di edificio riproposto nelle varie utilizzazioni sul territorio che si specializza nei nuclei urbani viene adattato a determinate esigenze abitative e pratiche agro-silvo-pastorali.

L'evoluzione tipologica nel contesto urbano ha poi sviluppato la necessità di incrementare la superficie utile delle varie funzioni presenti nell'abitazione, attuata per addizione volumetrica di singole cellule, e la conseguente distribuzione in senso verticale mediante l'inserimento di scale.

5.2. IL TIPO ABITATIVO: L'AIA COME COPERTURA

La storia dell'uso abitativo della casa rurale costituisce una ulteriore aspetto da approfondire nella comprensione delle dinamiche tipologiche indotte dal sistema feudale. Si tratta di: "*dire come si viveva in una data casa all'ultimo stadio dell'occupazione, quali attività si svolgevano gli abitanti, come avevano organizzato, nello spazio abitato, la divisione delle diverse attività domestiche: cucina, riserva, abitazione vera e propria, e in*

²⁰⁰ cfr., P. CLAVAL, L'evoluzione storica della geografia umana, Milano 1971.

²⁰¹rif. a tesi di Laurea....

²⁰² cfr. R. BUCAILLE E J.M. PESEZ (voce cultura materiale, in Enciclopedia, IV, Torino 1978): «gli studi recenti sull'architettura rurale dimostrano, tutto sommato, che la casa tradizionale non esiste. Per gli etnografi si tratta della vecchia casa, che si presume rifletta la tradizione perché non presenta alcune delle modifiche che il progresso contemporaneo ha impresso alle sue vicine. Ma nel secolo XIX, il villaggio avrebbe ugualmente mostrato vecchie case e case nuove, sensibilmente diverse tra loro. Bisogna risalire più indietro nel tempo per giungere ad una casa contadina veramente fissata dalla tradizione?».

cfr. G. DEMIANS D'ARCHIMBAUD, L'habitation rurale en Provence médiévale: techniques de construction et d'aménagement après des feuilles récentes, in La construction au moyen âge. Histoire et archéologie, Parigi 1973.

cfr. D. MORENO, Problemi dello studio storico dell'abitazione rurale: archeologia medievale e postmedievale in Liguria, in "Atti del colloquio internazionale di archeologia medievale". Palermo 1976.

²⁰³ R. COMBA, *Cultura materiale e storia sociale*, in "Archeologia medievale", VII, Firenze 1980, p.18, come esempio di riferimento «Nella Borgogna bassomedievale, in cui l'uso di laves in pietra per la copertura dei tetti sottintendeva un consumo *de bois de charpente que les paysans ne pouvaient se procurer sans débours* (J.M. PESEZ, *L'habitation paysanne en Bourgogne médiévale*, in "La construction au moyen âge. Histoire et archéologie", Paris 1973.), è stato giustamente interpretato, in relazione alle coperture in paglia o in tegole, *comme un luxe relatif que la présence de carrières de laves, les lavières, dans la "montagne" beaunoise ne suffit pas expliquer*».(Pesez, *L'habitation* cit., p.224.).

²⁰⁴ Si tratta della continuità e durata storica del regime feudale del marchesato che si è protratto per quasi tre secoli durante i quali, e qui gioca il secondo aspetto, l'unico materiale da costruzione liberamente accessibile era la pietra in quanto la prevalenza del legname era prelevato da proprietà del marchese e destinato al commercio. Dai documenti apprendiamo che la vasta area boscata dell'Erexa era del Marchese il quale non permetteva ai contadini neppure d'entrarvi, mentre gli altri boschi erano per lo più della Comunità e pertanto a disposizione comune ma limitata perché suddivisa tra molti. Questo spiegherebbe la quasi totale assenza di carpenteria lignea.

quali condizioni la casa è stata abbandonata. Uno studio attento alla disposizione delle vestigia permette di ricostruire alcuni gesti, di definire alcuni modi di vivere"²⁰³.

Se quindi consideriamo l'abitazione come risultato di cambiamenti storici legati alle necessità pratiche della vita rurale si possono introdurre ulteriori elementi di caratterizzazione degli edifici che si assommano alle precedenti condizioni di contigenza storico-economica nella definizione della tipologia edilizia di Balestrino; tra questi:

- La sequenza funzionale nell'uso della casa rurale;
- La presenza del terrazzo piano come copertura utilizzato come aia pensile.

In realtà questi aspetti sono fortemente dipendenti gli uni dagli altri soprattutto se si considera la casa rurale del Borgo un edificio in cui non esisteva una effettiva separazione tra la permanenza delle persone, l'attività domestica e quella agricola.

L'utilizzo della casa privilegiava la distribuzione in senso verticale dell'alloggio in modo da beneficiare delle migliori condizioni di salubrità ed esposizione attraverso una articolazione volumetrica del corpo edilizio addossato ad una serie di altri fronti in una sorta di schiera lottizzata.

L'edificio disponeva di diversi accessi collocati ai vari livelli di giacitura della costruzione: i locali di servizio e le stalle erano localizzate sempre ai piani terra che spesso, per la pendenza del terreno, risultano parzialmente interrati; l'entrata all'abitazione, collocata al piano superiore, risultava indipendente e introduceva alla cucina da cui si raggiungevano i restanti locali. La cucina risulta così il nucleo della casa nella quale trovavano posto il focolare ed il forno indispensabili, oltre che per la preparazione e la cottura dei cibi, anche per il riscaldamento.



La zona conclusiva dell'edificio si distingue per la particolarità del terrazzo piano come copertura su cui quale si trovava l'aia pensile oltre ad altri manufatti destinati alla lavorazione e conservazione del raccolto. Il tetto, raggiungibile mediante una rampa di scale interna distributiva dell'intero edificio, si componeva di due parti distinte che costituiscono il binomio funzionale del terrazzo-supenna.

Nell'edilizia storica di Balestrino il termine *supenna* indica un ambiente voltato o coperto a falda inclinata, posto sul terrazzo di copertura e da esso direttamente accessibile mediante una grande apertura talvolta ottenuta con la soppressione di un'intera parete del vano.

²⁰⁵ P. BECK, C. BOSSARD, R. BUCAILLE, B. MACCARI, J.M. PESEZ, F. PIPONNIER, J.M. POISSON, Il gruppo di ricerche in antropologia medievale (Parigi): un approccio interdisciplinare del basso medioevo rurale dell'Europa occidentale, in "Archeologia medievale", III (1976), p.347.

L'uso della *supenna*²⁰⁶ risulta fondamentale nella lavorazione dei prodotti agricoli e nella loro conservazione temporanea soprattutto nel caso di essiccazione o stagionatura degli alimenti.

L'altra parte del terrazzo, definita quale aia, era veramente utilizzata come "cortile" dell'abitazione nel quale praticare attività domestiche ed agricole in assoluta promiscuità di spazi con altre attività domestiche sfruttando favorevolmente l'esposizione solare e la protezione dal vento.

5.3. L'IMMAGINE DEL PAESAGGIO COSTRUITO

Le caratteristiche architettoniche del tipo edilizio si completano infine dei caratteri formali, ma anche delle modalità di accrescimento e di articolazione dei volumi, che contribuiscono a definire l'immagine complessiva del Borgo.

Il modulo aggregativo elementare è riconducibile ad una cellula a pianta quadrangolare irregolare, con copertura a volta, affiancata e sovrapposta ad altre unità fino a determinarne l'ampiezza in rapporto al sedime edificato.

L'ampliamento è un atteggiamento consueto nella storia edilizia di Balestrino talvolta già predisposto nella fase costruttiva, programmando una crescita dell'edificio attraverso pietre di ammorsamento sporgenti dalle testate dei muri, ma più frequentemente intervenendo con strutture supplementari aggiuntive (archi, contrafforti, ispessimenti murari, placcaggi) per sostenere i maggiori carichi intervenuti.

La trasformazione volumetrica, quindi, è il risultato di una progressiva occupazione dello spazio già costruito che ingloba continuamente se stesso modificando parte dell'abitazione con l'aggiunta di nuovi ambienti suscettibili, a loro volta nel tempo, di ulteriori cambiamenti d'uso.



²⁰⁶ A questo fine la *supenna* è corredata da alcuni elementi funzionali ricorrenti: un soppalco in legno (lo *stagia*); piccole nicchie nelle pareti e un arredo interno formato da tavolacci, pedane in legno e dalle *vilze*, graticci di canne intrecciate su un telaio ligneo utilizzate per distendere frutti, verdure e vegetali.

L'introduzione dei tetti a falda, avvenuta tra la fine del XIX e i primi decenni del XX secolo, ha interrotto questo processo di crescita arrestando le sopraelevazioni almeno nell'attitudine al continuo adattamento: incrementare i volumi esistenti con copertura a falda avrebbe comportato quantomeno la demolizione di parte dell'orditura per impostare nuove strutture.

Ancora agli inizi del XX secolo si poteva percepire un'immagine unitaria dell'insediamento interamente gradonato da corpi edilizi parallelepipedi percepiti in una continuità formale con le sistemazioni dei terrazzamenti coltivati intorno al Borgo.

Ma l'inserimento delle coperture a falda ha introdotto anche nuovi materiali e tecnologie fino ad allora inusitate per il Borgo: le tegole marsigliesi, i mattoni forati ed il cemento armato che lentamente hanno avviato un processo di sostituzione delle tecniche costruttive che fortunatamente non si è esteso prima dell'abbandono. In taluni casi gli interventi manutentivi hanno immediatamente generato inserimenti incongrui in quanto realizzati con la medesima manualità dedicata ai materiali naturali pur non avendo la stessa capacità espressiva.

La muratura in pietra e malta di calce resta quindi la tecnica costruttiva che tutt'oggi domina nell'immagine complessiva del Borgo determinando quella organicità di colori e forme che è essenziale nell'integrazione con il paesaggio circostante.

Tuttavia l'impiego esclusivo di tale sistema ha prodotto una certa immobilità nelle innovazioni tecniche che non ha saputo contenere la decadenza della qualità costruttiva causa, peraltro, di una intrinseca fragilità delle strutture manifesta nell'attuale stato conservativo del tessuto edilizio.

In conclusione definire i caratteri tipologici della casa tipica di Balestrino è piuttosto complesso e difficilmente riconducibile alle definizioni più canoniche di modello architettonico ideale formale.

L'essenzialità del sistema e del modello costruttivo non dispone di elementi chiarificatori circa la provenienza di questo tipo e quindi stabilire la sua genesi e la sua evoluzione: fino ad ora, in effetti, si sono solo contornate le ragioni della sua permanenza e della forte organicità con il territorio in relazione alle condizioni sociali, politiche ed economiche che lo hanno preferito ad altre possibilità.

È molto probabile che la risposta a questa domanda abbia radici più lontane del contesto balestrinese e la si debba collocare quantomeno nella dimensione comprensoriale del finalese, dove questo tipo è molto diffuso nei centri costieri e nei paesi dell'entroterra; ma forse esiste un grado ancora superiore che travalica la scala regionale e può sostenere analogie con siti del meridione dell'Italia nei quali ricorrono anche forti riferimenti

²⁰⁷ R. COMBA, *Cultura materiale e storia sociale*, in "Archeologia medievale", VII, Firenze 1980, p.18, come esempio di riferimento «Nella Borgogna bassomedievale, in cui l'uso di *laves* in pietra per la copertura dei tetti sottintendeva un consumo *de bois de charpente que les paysans ne pouvaient se procurer sans débours* (J.M. PESEZ, *L'habitation paysanne en Bourgogne médiévale*, in "La construction au moyen âge. Histoire et archéologie", Paris 1973.), è stato giustamente interpretato, in relazione alle coperture in paglia o in tegole, come un *luxe relatif que la présence de carrières de laves, les lavières, dans la "montagne" beaunoise ne suffit pas expliquer*». (Pesez, *L'habitation* cit., p.224.).

²⁰⁸ G. SPALLA, *Pietre e paesaggi – L'architettura popolare in Liguria*, Genova 1984.

²⁰⁹ Abbiamo già ricordato come il toponimo *fascia* sia più presente nel catasto del 1595.

²¹⁰ Esempio ne sono: Fascia d'insimma, Fascia da Funtanetta, Fascia de Banche, Fascia de l'aira, Fascia di Sancto Carozza ecc.

²¹¹ Riportiamo gli esempi: Fascia di Antonio, Fascia di Mastro Luco.

²¹² I passi riportati sono traduzione letterale del *Tableau indicatif* n. 5 del catasto napoleonico.

²¹³ D. MORENO, *Dal documento al terreno*, op. cit., p. 33.

²¹⁴ G. SPALLA, *Pietre e Paesaggi*, op. cit., p.108.

²¹⁵ cfr., P. CLAVAL, *L'evoluzione storica della geografia umana*, Milano 1971.

toponimici nelle stesse parti costitutive dell'abitazione (ad esempio in Puglia un ambiente di identica utilità e collocazione della *supenna* è chiamato *supinna*).

In sintesi un confronto tra le caratteristiche dell'edificio tipico del Borgo e le definizioni delle componenti che concorrono al riconoscimento di una tipologia nel contesto urbano evidenzia i seguenti aspetti di contraddittorietà:

- a. L'impianto planimetrico dell'edificio non è riconducibile, almeno nella sua originaria impostazione, al concetto di schiera, all'interno di un tessuto urbano storico, in riferimento ad un organismo edilizio compiuto. Tuttavia se per schiera si intendesse il risultato di una semplice sequenza di cellule abitative elementari, benché non pianificata in un disegno lottizzativo preordinato, allora potrebbe ricorrere una relativa corrispondenza per quanto riguarda l'orditura del sistema strutturale.
- b. La gerarchia e la partitura dell'elevato non risponde ad uno schema prefigurabile in quanto l'evoluzione in senso verticale della costruzione, a meno dell'iniziale singola cellula abitativa, è un processo diacronico adattato ad un impianto strutturale modulabile.
- c. La copertura rappresenta anch'essa un elemento dinamico che rispecchia condizioni di uso permanenti ma liberamente disposte in rapporto al sussistere delle due condizioni precedenti.
- d. L'organizzazione funzionale dell'edificio è un fattore temporaneo ovvero connesso alle necessità del momento influenzato dai bisogni e dalle condizioni economiche che hanno sospinto la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio.



Nonostante una apparente negazione di tutte le definizioni che descrivono una tipologia edilizia, nel caso del Borgo si può trovare una ricorrenza di alcuni elementi architettonici

canonici che appartengono sia ad una dimensione territoriale dei manufatti campestri sia agli edifici nel contesto urbano.

Si tratta di una entità architettonica di ordine inferiore rispetto all'intero organismo edilizio corrispondente ad una cellula mono-vano dotata di struttura portante muraria scatolare conclusa con copertura a volta e tetto piano. La partitura esterna è caratterizzata da una singola assialità di finestre ed un varco di accesso.

Il processo evolutivo di questo manufatto porta ad una aggregazione multipla di unità affiancate e sovrapposte generando impianti planimetrici composti multidirezionali senza una particolare gerarchia tra i livelli; la copertura rispecchia la giustapposizione dei volumi costitutivi.

Solo un successivo processo di rifusione ha determinato un riordinamento delle facciate insieme ad una riorganizzazione degli spazi interni e delle funzioni con inserimenti di tetti a falde.

SEZIONE III – LO **S**TRUMENTO **U**RBANISTICO **A**TTUATIVO**■ 6. IL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO****6.1. FILOSOFIA DEL PdR E STRATEGIE DEL RECUPERO**

Le caratteristiche e le condizioni ambientali attuali del borgo esprimono nel contempo potenzialità e limitazioni nell'attuazione del recupero: indubbia la presenza di un consistente patrimonio costruito storico e di una immagine di pregio inserita in una cornice paesaggistica di intatto valore; ma altrettanto complesso il quadro di intervento minato dalla fragilità del contesto costruttivo e soprattutto dalla significativa compromissione di molte strutture edilizie.

Su questi presupposti il progetto ha dovuto coniugare anche le istanze culturali, politiche ed amministrative che una iniziativa di riabilitazione di tali dimensioni ha movimentato assecondando la regia di coordinamento del programma in un quadro di rapporti istituzionali ed accademici concertati.

In questi termini il Protocollo di Intesa, sottoscritto nel Luglio 2004, ha fissato le direttive di approccio all'intervento di recupero che consentono di valorizzare le potenzialità espresse dal borgo e di attuare gli indirizzi e gli obiettivi generali:

- Giungere ad un completo ed integrale recupero del borgo, riqualificando le strutture edilizie ancora recuperabili e ricostruendo – secondo indirizzi progettuali definiti nell'ambito delle normative tecniche della strumentazione urbanistica attuativa – le porzioni del borgo crollate o non recuperabili;
- Eseguire il recupero del borgo secondo un disegno unitario, sia dal punto di vista delle regole progettuali per il recupero o la ricostruzione degli edifici, sia per quanto riguarda la concezione e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, sfruttando le possibilità offerte dalle più moderne tecnologie, in particolare per quanto concerne il tipo e l'inserimento degli impianti a livello urbanistico ed edilizio (utilizzo di energie alternative e teleriscaldamento, tunnel tecnologici per la manutenzione delle reti primarie, etc.);
- Reinsediare una componente forte di residenza primaria, che consenta di restituire alla vita il borgo in maniera stabile, incanalando in tal senso le aspirazioni dei residenti e degli emigrati di Balestrino e utilizzando il richiamo che può essere esercitato sui comuni vicini dalla qualità del nuovo insediamento;
- Ricostituire un tessuto economico, commerciale ed artigianale, all'interno del borgo, legato all'incremento della residenza primaria ed all'incremento delle attività (ad esempio nel settore del turismo e dell'agricoltura), che il recupero del borgo è in grado di indurre;
- Insediare funzioni turistico-ricettive di qualità, in grado di richiamare una clientela nazionale ed internazionale, connesse alla valorizzazione del territorio e delle sue caratteristiche. L'inserimento di tali funzioni può consentire di trasformare il recupero del borgo in un'occasione importante di sviluppo economico della zona, comunque compatibile con il reinsediamento della residenza in ragione della quantità delle volumetrie in gioco.

Diversamente tale documento di indirizzo non ha definito aspetti attinenti alla metodologia di recupero né contornato le modalità attuative e gestionali degli interventi lasciando alla redazione progettuale l'incombenza di affrontarle in una visione unitaria ed integrata.

6.1.1. L'approccio metodologico

L'approccio metodologico al progetto è stato impostato ricercando la qualificazione del recupero non solo su un piano di conoscenza tecnica e scientifica del sito bensì formulando una proposta integrata con il contesto socio-culturale, territoriale ed istituzionale improntata a sperimentare nuovi livelli di interazione tra le varie tematiche in gioco.

I contenuti di tale orientamento hanno posto alla base dei presupposti alla progettualità la dimensione culturale dell'eredità storica, sociale, etnografica e materiale che ha determinato la particolarità del luogo (identità).

Ma altresì sono state ricercate soluzioni tecniche che valorizzassero tali peculiarità ricercando la coesistenza di un recupero conservativo accanto ad un inserimento attuale in un equilibrio non solo formale, ma anche etico e sostenibile, ispirato alla bioecocompatibilità degli interventi.

Contemporaneamente alla redazione progettuale sono state attivate molte iniziative di animazione e divulgazione dei contenuti nell'intento di catturare l'interesse di *partnership* utili alla crescita ed alla promozione dell'iniziativa portandone a conoscenza ad un interesse internazionale gli aspetti di innovazione e metodo che sono stati sviluppati.

Tutti questi temi sono sempre stati affrontati con un atteggiamento di sperimentazione delle attività concordato e sostenuto dalle stesse istituzioni più volte coinvolte anche in programmi trasversali alla mera competenza amministrativa nei quali, al centro, era sempre collocato il progetto di recupero e sue implicazioni tecniche e/o teoriche.

Infine anche gli aspetti gestionali, rivolti a governare l'attuazione di un progetto così complesso, sono stati determinati adattando i modelli esistenti ad un diverso grado di partecipazione, controllo e realizzazione degli interventi in modo da coadiuvare e temperare le aspettative degli investitori e la tutela/valorizzazione del patrimonio auspicata dal promotore pubblico.

Il progetto, quindi, ha seguito un percorso teorico-applicativo rivolto a sviluppare e condividere una sperimentazione nella quale il concetto di restauro, strettamente inerente il monumento, viene ad identificarsi con il recupero ambientale e paesaggistico superando la separazione tra i concetti di conservazione e trasformazione.

Il problema su cui si è confrontato il dibattito culturale ed affinato il metodo è stato quello della ricostruzione del tessuto edilizio perduto proponendo scelte che per originalità ed innovazione possono sembrare "provocatorie".

Si è considerato il Borgo di Balestrino come un'entità monumentale unitaria indissolubile dal territorio circostante e coerentemente ai principi del restauro conservativo, si è inteso il recupero come un intervento riparatore in analogia a quanto accade per l'opera d'arte: integrazioni riconoscibili, distinguendo quanto è autentico da quanto è ricostruito, lettura unitaria e coerente del tutto, reversibilità e compatibilità degli interventi.

Le opzioni che si ponevano erano ricostruire l'apparato murario con tecniche costruttive tradizionali di scarsa qualità esecutiva, di cui si è persa la cultura materiale, o ricostruire con tecniche moderne con il rischio di interazioni chimico-fisico incongruenti con l'apparato murario tradizionale e sconfinare, perciò, in una imitazione mimetica del tutto falsata? Si trattava di proporre tecniche nuove in forme antiche o tecniche antiche in forme nuove?

Dalla risposta a queste domande ha avuto origine questa sorta di laboratorio sperimentale territoriale da cui è scaturita una consapevole scelta sostitutiva della tecnica costruttiva storica locale a vantaggio della costruzione in terra cruda del *pisé*²¹⁶ superando le implicazioni metodologiche collegate alla perdita della cultura costruttiva tradizionale.

La scelta della costruzione in *pisé*, di per sé innovativa e di forte impatto culturale, in quanto tecnica antica ma non propria della tradizione locale, presenta infatti dei vantaggi: la sua compatibilità paesistica derivante dall'uso di terre del luogo che garantiscono un'armonia cromatica e visiva con l'antico costruito e con la natura circostante; la riconoscibilità del nuovo intervento rispetto all'esistente; l'adattabilità alle forme irregolari delle reintegrazioni dovuta alla sua plasticità ed una analoga concezione strutturale; la compatibilità chimico-fisica con la pietra delle costruzioni esistenti.

Il confronto culturale su questi temi, e sulla loro proposizione all'interno del **PdR**, ha portato a ricercare una validazione dell'impostazione metodologica del progetto all'interno di un dibattito formalmente organizzato con le istituzioni sovraordinate preposte all'approvazione del progetto ed altresì firmatarie dell'intesa sul recupero del Borgo.

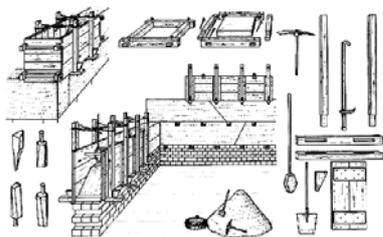
6.1.2. Le Carte del Restauro²¹⁷ ed il concetto di restauro del paesaggio

²¹⁶ Questa tecnica (la denominazione completa è *pisé de terre*) si basa sulla possibilità di consolidare un impasto di terra argillosa all'interno di una cassaforma di altezza limitata spostata di continuo, sia in verticale che in orizzontale, durante le fasi della costruzione. La miscela deve presentare una precisa differenziazione granulometrica per rendere coerente e legare il limo, la sabbia fine e quella grossolana (persino ghiaia sottile), in un composto mescolato a secco nel quale sono tenuti sotto controllo gli apporti di acqua così da limitare i fenomeni fessurativi da ritiro.

Talvolta la massa può essere alleggerita con sostanze come la paglia tritata, l'erba secca, la parte fibrosa derivata dalla lavorazione dei cereali oppure i trucioli di legno, materiali che tendono a formare uno scheletro ben diffuso che aumenta la porosità del composto asciutto e favorisce lo smaltimento dell'umidità anche dalle parti più interne.

Nei climi secchi il *pisé* viene posto in opera direttamente sul terreno liberato dai detriti e dalle parti alterate, mentre nelle zone a clima piovoso si ricorre a una base di fondazione realizzata con mattoni oppure con pietrame grezzo o da taglio legati da una normale malta da muratura.

Tradizionalmente la cassaforma dove la terra viene costipata è formata da due parti laterali in legno con lunghezza variabile da 2,5 a 3 metri e con altezza di poco superiore al metro; nella moderna tecnica di costruzione i casseri in legno possono essere sostituiti da pannelli in metallo che consentono di semplificare le fasi di armatura e disarmo.



Il muro in terra ha uno spessore variabile, anche se sovente è di almeno 50 cm e viene realizzato a strati facendo cadere l'impasto nella cassaforma. Ogni strato è battuto e compattato in senso verticale con un attrezzo in legno a manico lungo che termina con una parte battente a testa larga ed arrotondata (*la dame*); attualmente tale attrezzo è sostituito da un compattatore pneumatico (vibrocompattatore) che consente di raggiungere livelli di costipamento ed omogeneità molto superiori di quelli tradizionali migliorando la qualità finale del lavoro.

Ogni filare viene realizzato in continuo per tutto il perimetro della costruzione in modo da ottenere un concatenamento il più completo possibile, quasi monolitico.

²¹⁷ Sintesi del dibattito intrattenuto con gli architetti Cristina BARTOLINI, Manuela SALVITTI e Costanza FUSCONI della Direzione Regionale della Soprintendenza dei Beni Culturali e della Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici della Regione Liguria.

Il progetto di recupero del Borgo antico di Balestrino ha costituito l'occasione per avviare una riflessione sulla tradizione e prassi della tutela paesistica costruita fundamentalmente sui criteri della Legge 1497/39.

I nuovi orientamenti culturali affermano che il paesaggio deve essere considerato patrimonio nel suo insieme e che l'azione pubblica della tutela sente oggi più che mai l'esigenza di attuarsi non solo attraverso la conservazione dei beni, e quindi attraverso un regime di tipo vincolistico, ma anche potenziandone la "valorizzazione". Questi principi ribaditi dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (D.Lgs 42/2004), che demanda alla pianificazione paesistica regionale il compito di disciplinare le forme di tutela, valorizzazione e riqualificazione del territorio, portano alla determinazione che per difendere la "risorsa paesaggio" e per valorizzarla, occorre una capacità propositiva nuova, iniziative che pongano il problema del "restauro" del paesaggio in termini non subalterni a quello monumentale.

In tal senso le carte del restauro non hanno ancora pienamente assunto come oggetto delle loro indicazioni la concezione ampia di bene culturale, che è l'acquisizione più importante ed innovativa dell'elaborazione delle discipline della tutela. Esse hanno sempre concentrato la loro attenzione sui singoli oggetti della tutela, sulla loro identificazione e sulla loro conservazione, considerando la salvaguardia del contesto in cui essi si inseriscono complementare e subalterna al riconoscimento della loro identità. Ciò è forse dovuto, fra l'altro, alla preminente attenzione posta nella definizione dei criteri del restauro, che tuttavia è un'azione eccezionale che non esaurisce le operazioni di tutela. Con la Carta di Venezia (1964) "l'ambiente urbano e paesistico" viene riconosciuto per la prima volta come oggetto di tutela oltre la "creazione architettonica isolata": ciò costituisce la vera sostanziale innovazione di tale Carta rispetto alle precedenti. Il riferimento è al "monumento storico" inteso ancora in primo luogo come creazione architettonica isolata, ma l'ambito della salvaguardia viene esteso aggiungendovi "l'ambiente urbano o paesistico che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di un'evoluzione significativa o di un avvenimento storico e le opere modeste che, con il tempo, abbiano acquistato un significato particolare".

Gli ultimi cinquant'anni hanno visto un grande aumento d'interesse nei confronti del patrimonio culturale, della sua tutela e conservazione, nonché del suo restauro. Da argomento riservato a individui o singole organizzazioni, il patrimonio culturale è diventato una responsabilità comune di intere nazioni e in generale della comunità internazionale. Lo stesso concetto di patrimonio culturale ha subito notevoli evoluzioni, arrivando ad indicare non solo singoli oggetti o siti ma anche intere città storiche, insediamenti rurali e paesaggi culturali, grazie soprattutto ai documenti e agli atti prodotti dalle organizzazioni internazionali coinvolte nella promozione dell'identificazione e tutela del patrimonio costruito, come l'UNESCO, il Consiglio d'Europa (CE), l'ICOMOS.

I documenti internazionali, allargando sempre di più gli ambiti di tutela (Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale, 1972, UNESCO), tentano di saldare i principi generali della salvaguardia del patrimonio con i sistemi di controllo del territorio e dello sviluppo economico e sociale, per approdare alla definizione del significato di "conservazione integrata" intesa come "azione congiunta dei tecnici del restauro e della ricerca delle funzioni appropriate" (Carta di Amsterdam, 1975, CE). Quella che era prima di tutto la preoccupazione di scienziati ed esteti, viene ad assumere una dimensione sociale. La conservazione del patrimonio architettonico viene considerata come un obiettivo essenziale della pianificazione urbana e dell'assetto territoriale e gli enti locali sono individuati come i soggetti direttamente responsabili dell'attuazione di questo obiettivo.

La partecipazione dei cittadini alla gestione del territorio e la considerazione dei fattori sociali viene vista come condizione necessaria al successo di qualsiasi politica di conservazione: "Una politica di conservazione implica pure l'integrazione del patrimonio

architettonico nella vita sociale. Lo sforzo di conservazione deve essere misurato non solo sulla base del valore culturale degli edifici, ma pure del loro valore di utilizzo. I problemi sociali della conservazione integrata possono essere risolti solo tramite un riferimento congiunto a queste due scale di valori" (Dichiarazione di Amsterdam, 1975, CE).

Il problema si è spostato così da un ambito culturale con implicazioni fisiche, tecniche e architettoniche a uno più vasto, dove i contenuti e i metodi della conservazione e del restauro si relazionano a un contesto antropologico e socio- culturale.

In questo ambito assume un significato più esteso il concetto di autenticità che, nell'obiettivo del rispetto di ogni identità culturale, non può far esclusivo riferimento alla "materia originale" (come nella Carta di Venezia e nei documenti che ne riprendono l'impostazione teorica), ma comprende valori intangibili come i costumi, le tradizioni, in generale i messaggi spirituali e rituali che l'oggetto supporta, verso i quali la tutela va esercitata e che possono in talune situazioni culturali essere predominanti (Documento di Nara 1994, UNESCO). La sopravvivenza fisica del bene non sembrerebbe in questo caso sufficiente ad identificare il completo significato del patrimonio.

La cultura del restauro passa così da una concezione della disciplina intesa unicamente come tecnologia conservativa della materia a una concezione più vasta del progetto di restauro inteso come conservazione dell'opera costruita, ma anche come luogo in cui vengono individuati i valori che costituiscono "di volta in volta, la specificità del patrimonio nei vari momenti della nostra storia" e nel quale si sostanziano le "scelte conservative" (Carta di Cracovia 2000). In questo senso e in questa accezione di una conservazione dell'autenticità e di un mutare continuo delle identità, acquista particolare importanza il fattore dinamico, legato alla consapevolezza del trascorrere del tempo, dove si fondano e si integrano la conservazione del paesaggio archeologico con quella dei segni più recenti che testimoniano il vivere odierno.

E' all'interno di questo dibattito che si è sviluppato un percorso teorico/metodologico per il recupero di Balestrino.

6.1.3. La ricostruzione del tessuto edilizio perduto

La questione della ricostruzione del tessuto edilizio perduto sebbene giustificata su un piano teorico di coerenza ai criteri conservativi del restauro monumentale applicati ad una scala urbana e di paesaggio, ha posto ulteriori quesiti circa la fattibilità tecnico-formale del sistema costruttivo introdotto in rapporto alle tipologie, alla composizione ed al linguaggio architettonico del contesto.

Inoltre, al di là della adattabilità della costruzione in terra cruda (in un primo momento ancora da testare concretamente benché storicamente presente in regioni vicine), rimaneva da compiere una scelta determinante riguardo quale momento della sviluppo urbano doveva essere preferito per definire la dimensione volumetrica dei manufatti diruti da riedificare.

Nel primo caso, partendo da simulazioni di impatto dei nuovi inserimenti, dapprima a livello di edificio e poi a livello di tessuto urbano, è stato possibile valutare il grado di armonizzazione del colore, del trattamento delle superfici e della articolazione dei fronti e dei volumi basandosi sui dati plano-altimetrici di rilievo delle strutture superstiti e sulla documentazione fotografica storica.

Il passo successivo, che ha contribuito a validare la praticabilità della scelta sostitutiva del sistema costruttivo per le ricostruzioni, è stato quello di caratterizzare le qualità fisico-meccaniche della terra locale ai fini dell'impiego nella costruzione in pisé realizzando un manufatto testimone dimostrativo eseguito da maestranze artigianali specializzate.

In merito invece alla determinazione del periodo di riferimento a cui ricondurre la consistenza volumetrica e compositiva del tessuto urbano perduto si è scelto di riportare

la *facies* del Borgo ad una fase di fine ottocento inizi novecento durante la quale si è consolidata l'immagine urbana del sito immediatamente prima delle prime trasformazioni edilizie relative ad interventi adattativi connessi all'avvento dei materiali da costruzione industriali.



Si tratta di un momento fugace documentato dalla più antica fotografia del paese ripresa intorno al 1860 da una angolazione visuale corrispondente alla località Poggio Inferiore: a quell'epoca le case del Borgo erano caratterizzate dalla completa assenza di coperture a falda con esclusione della chiesa, del castello e del Palazzo del Marchese; l'intero abitato era contraddistinto da una successione di volumi netti costituiti dalla sovrapposizione di cellule unitarie variamente contrapposte in uno paesaggio totalmente immerso nei terrazzamenti coltivi da cui il paese emergeva come un elemento orografico del suolo.



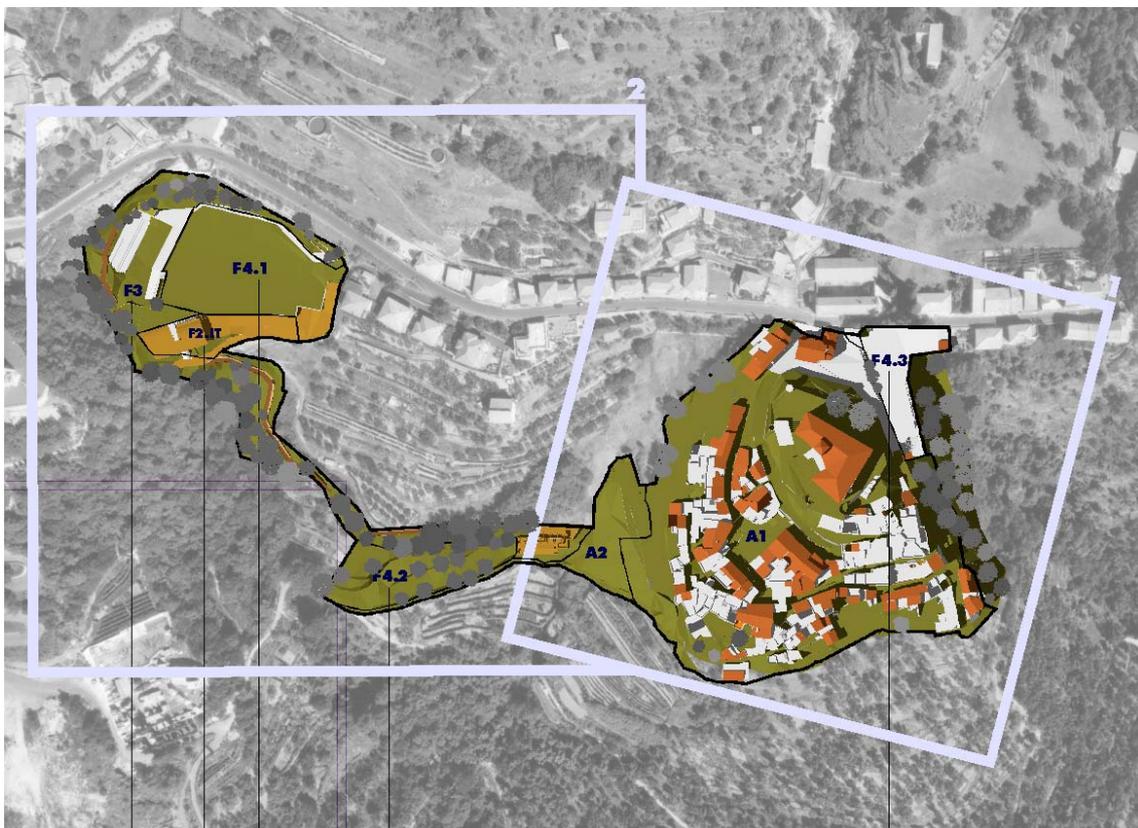
Questa immagine è stata intesa come il quadro generale a cui ricondurre una globale visione dell'insieme; tuttavia la documentazione fotografica storica e gli elementi di rilievo non consentono di coprire tutti i possibili scorci, i vicoli e gli affacci per cui il principio adottato è stato quello di non ammettere la ricostruzione di coperture a falda e di volumi superfetativi (spesso anche incompleti) confermando solo i manufatti, la cui consistenza è comprovata dai disegni di rilievo del **PdR**, che presentano elementi storicizzati ed integrati nella scena urbana.

Le restanti porzioni di tessuto superstita assecondano anch'esse questo criterio tenendo conto però che il PdR definisce un assetto puntuale delle coperture dove in alcuni casi si prefigura una riproposizione dell'originaria articolazione delle falde proprio per consentire di salvaguardare i cornicioni e gli elementi di coronamento delle facciate compiute ed unitarie.

6.2. AMBITO DI RIFERIMENTO DEL **PdR**

L'ambito di riferimento del **PdR**, così come individuato nella Tavola B9_AMBITO DI RECUPERO, ASSETTO DI P.R.G. E VARIANTI CONNESSE, comprende la zona omogenea A1 di PRG inerente il sito del Borgo – la cui attuazione viene conseguita attraverso il presente SUA –, ed alcune aree circostanti il vecchio paese che costituiscono una naturale cornice territoriale e paesistica del nucleo storico.

L'originario ambito di intervento richiamato dall'art. 8 delle NTA del PRG, sotteso alla sola zona A1, è stato qui esteso a parti di territorio nelle quali sono insediate attrezzature e servizi comuni necessari al soddisfacimento dello standard urbanistico conseguente al ripopolamento dell'insediamento urbano abbandonato.



L'individuazione di queste aree è stata definita sulla base della precedente zonizzazione dello SUG, ribadendo alcuni vincoli e rimodulandone altri, il cui assetto finale configura una variante connessa al PRG meglio descritta nel seguente paragrafo 6.4.

In forza di tali presupposti il perimetro dell'ambito di riferimento è stato delineato ricercando una continuità fisica e funzionale tra le varie zone a servizi (già precedentemente localizzato dal PRG in località "Giardino del Marchese") ed il nucleo abitato determinando un areale unitario nel quale sono state incluse anche aree libere di cornice naturalistica e paesaggistica del Borgo (ricadente nella zona A2 di Rispetto Ambientale).

Inoltre, per favorire il stazionamento delle vetture è stata ricompresa nel perimetro una altra area a parcheggio, alle spalle del Borgo, che completa la dotazione di parcheggi pubblici dislocati in diverse zone e con diversi livelli di accessibilità ai margini dell'abitato.

L'accessibilità da e verso questi spazi è garantita dall'esistente rete stradale locale che, attraverso la S.P. n. 34 Toirano-Balestrino, via Villa e Via al Cimitero, consente di raggiungere i diversi punti nodali della distribuzione viaria in tempi di percorrenza che richiedono al massimo di 12 minuti per la maggiore distanza.

La superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 34.120 mq e risulta articolata in sette sub-ambiti, oltre ad una esigua superficie interessata dalla viabilità esistente della S.P. n. 34 Toirano-Balestrino, che riportano la seguente nomenclatura mutuata dalla normativa di PRG:

- Zona A1, Nucleo storico del Borgo, mq 18.672;
- Zona A2, Rispetto Ambientale, mq 1.560;
- Zona F2.(IT), Interesse Comune (Impianti tecnologici), mq 1.012;
- Zona F3, Area Verde Attrezzata, mq 6.419;
- Zona F4.1, Parcheggio Giardino del Marchese, mq 3.415;
- Zona F4.2, Parcheggio Prato della Colla, mq 1.794;
- Zona F4.3, Parcheggio del Pontetto, mq 1.218.

La zona A1 di PRG, in particolare, ricade in ambito territoriale individuato come di interesse regionale ai sensi dell'art. 24 della L. 28.02.1985, n. 47, deliberato, ai sensi della L.R. 29/85, contestualmente al decreto approvativo dello SUG di cui al D.C.R. n. 48/95 con D.P.G.R. n. 1269 del 12.12.1988; le restanti zone confermano e reiterano i vincoli urbanistici introdotti dal PRG con una connotazione che prevedono la zona di rispetto A2, gli spazi necessari all'insediamento di impianti tecnologici (F2.IT relativo alla centrale termica a biomasse), le aree a parcheggio pubblico identificate come zone F4.1, F4.2 e F4.3 a corona dell'abitato ed un percorso attrezzato, identificato come zona F3, attraversato dalla rete di adduzione per teleriscaldamento.

La perimetrazione dell'ambito di riferimento del **PdR** include la delimitazione delle parti di territorio assoggettate al recupero del patrimonio edilizio, stabilita con D.C.C. n. [REDACTED] del [REDACTED].09.2004, ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.1978, n. 457 e dell'art. 2 della L.R. 10.07.02, n. 29.

6.3. QUADRO NORMATIVO GENERALE

Il quadro urbanistico di riferimento è il P.R.G. del Comune di Balestrino che risulta approvato nell'anno 1989 con prima delibera di approvazione del D.P.G.R.L. n. del 1269

del 12.12.1988, e successivo atto di rettifica, sempre con D.P.G.R.L., n. 577 del 24.07.1989, definitivamente approvato con delibera del C.C. n. ___ del __.__.1990.

Ne risulta quindi che attualmente il PRG ha superato la scadenza decennale e, constatato che il Comune di Balestrino con delibera consigliare n. 21 del 10.05.2002 ha accertato l'inadeguatezza dello **SUG** vigente, le attuali previsioni urbanistiche per l'ambito di riferimento del **PdR** costituiscono apposizione di nuovi vincoli ai fini dell'attuazione dello SUA.

In ordine ai vari livelli normativi di pianificazione urbanistica, paesistica e territoriale e le tutele naturalistiche che interessano il comune di Balestrino, ed in particolare la porzione di territorio compresa nel perimetro del **PdR**, si distinguono le seguenti zone di salvaguardia:

P T C P R e g i o n a l e

- Assetto Insediativo: NI-MA (Zona del Borgo – Ambito A1), IS-MA (Ambiti A2, F2.IT, F3 [parte], F4.1, F4.2, F4.3), NI-CO (Ambito F3 [parte]).

Sono altresì presenti alcuni Manufatti Emergenti segnalati all'esterno del Borgo e del perimetro del PdR che tuttavia qualificano l'interesse paesaggistico del contesto. Si tratta dell'elemento n. 278 (Resti di una vecchia miniera di argento) e dell'elemento n. 280 (Chiesa S. Giorgio di origine medievale con affreschi del XV secolo).

- Assetto Geomorfologico: MO-B (Intero Ambito).
- Assetto Vegetazionale: COL-ISS (Intero Ambito).

P T C P r o v i n c i a l e

- Area ricadente all'interno delle previsioni di cui al "*Progetto integrato per l'innovazione rurale, il patrimonio culturale, l'accoglienza e la fruizione, la nuova imprenditorialità, i sistemi ambientali e le nuove aree protette provinciali*" con specificazione di infrastrutture per la produzione di energia alternativa attraverso centrali a bio-masse.
- Area ricadente all'interno delle previsioni di cui al "*Progetto integrato per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e l'integrazione con l'entroterra*" con specificazione di infrastrutture per la mobilità ed i trasporti.

Sull'intero comune insistono alcuni vincoli territoriali che interessano anche l'ambito del **PdR** (meglio evidenziati nella relazione del Dott. Geol. Gianni Piacentino) si tratta di:

- Vincolo Idrogeologico, di cui alla L.R. 22.01.1999, n. 4 e s.m.i..
- Piani di Bacino Provinciale, di cui alla D.L. 180/98, ambito ricadente in Area Media di Suscettività al Dissesto dei Versanti ed all'esterno di Fasce di Innondabilità.

Ulteriori aree, a livello comunale, sottoposte a particolare tutela paesaggistica ed ambientale:

- D.M. 24.04.1985, Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valle del Neva, intero territorio comunale.
- Zona Carsica, ai sensi della L.R. 03.04.1990, n. 14, descritta alla scheda n. 23, MONTE ACUTO-PICARO.
- S.I.C. n. 52, Monte Ravinet-Rocca Barbena (parte settentrionale del territorio comunale).
- S.I.C. n. 57, Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero (parte meridionale del territorio comunale).

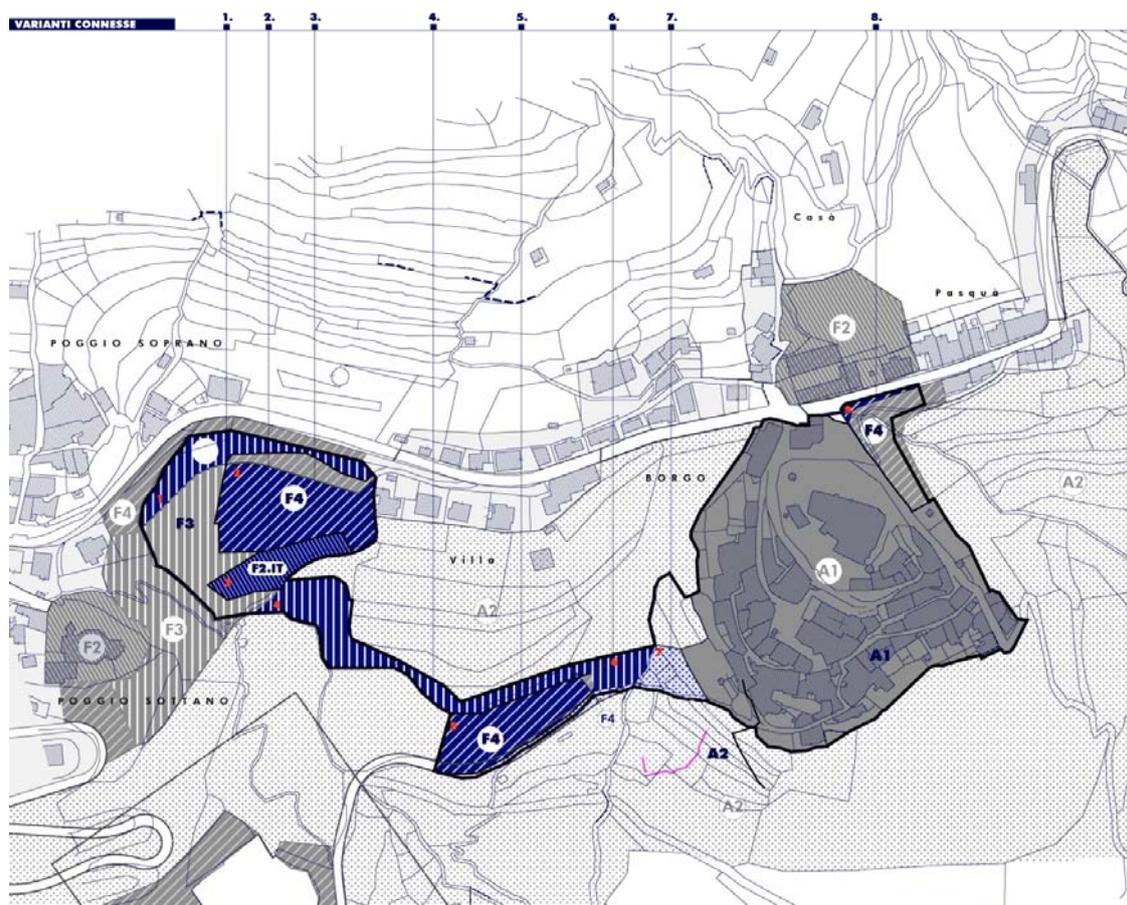
- Area protetta provinciale del Sistema Ambientale del Poggio Grande-Monte Acuto-Valle Rio Ibà di cui al D.C.P. 5/2003, *Piano Provinciale delle Aree Protette e dei Sistemi Ambientali*, (parte meridionale del territorio comunale).

6.4. LE VARIANTI AL P.R.G. CONNESSE ALLO S.U.A.

Come precedente evidenziato, la necessità di reperire aree destinate ad attrezzature e servizi per il soddisfacimento degli standard urbanistici, conseguenti al reinsediamento abitativo del Borgo, ha comportato modifiche al perimetro dello SUA originariamente previsto di estensione pari alla sola zona A1.

La maggiore ampiezza dell'ambito di riferimento del **PdR** ha ricompreso al suo interno spazi precedentemente destinati a servizi, come inizialmente prefigurati nella cartografia di PRG, rimodulandone l'estensione e l'articolazione in funzione delle nuove previsioni progettuali.

Tali modifiche si configurano pertanto come variante al PRG connessa all'approvazione dello SUA ai sensi dell'art. 8, lett. *a*, *b* e *d* della L.R. 24/87: l'entità urbanistica di tale riassetto assume rilevanza di solo modifica di localizzazione cartografica confermando la normativa di zona di cui all'art. 11 delle NTA di PRG.



Le varianti urbanistiche interessano 8 elementi cartografici relativi a 6 zone omogenee e sedi stradali oltre all'estensione del perimetro dell'ambito di recupero il quale, per

continuità, ingloba al suo interno anche alcuni tratti della viabilità comunale; nel dettaglio seguono la nomenclatura adottata per le varie zone che descrive la provenienza e la destinazione finale, nonché la motivazione in sintesi della modifica:

1. Commutazione da zona F4 (Parcheggi Pubblici) a zona F3 (Spazi Attrezzati). Area terrazzata di difficile sistemazione a parcheggio pubblico preferibilmente inserita in una cornice di verde attrezzato;
2. Commutazione da zona F3 (Spazi Attrezzati) a zona F2.IT (Attrezzature di interesse comune ed impianti). La nuova zona F2.IT, qui mutuata dalla nomenclatura di PRG nell'accezione riferita agli impianti [nel caso esplicitata], ospita la centrale a biomasse e gli spazi di pertinenza/manovra parzialmente addossati al terrapieno terrazzato;
3. Commutazione da zona F3 (Spazi Attrezzati) a zona F4 (Parcheggi Pubblici). L'ampio spiazzo, che in origine era destinata a verde attrezzato, si presta idealmente a ricevere un parcheggio pubblico a raso direttamente accessibile dalla viabilità pubblica (area già parzialmente utilizzata a parcheggio);
4. Commutazione da zona A2 (Rispetto Ambientale) a zona F3 (Spazi Attrezzati). L'area è interessata dal percorso pedonale panoramico di collegamento tra il Borgo e la zona a parcheggio pubblico ed inoltre segue l'andamento della rete distributiva del teleriscaldamento per il Borgo che si diparte dalla centrale a bio-masse;
5. Commutazione da zona A2 (Rispetto Ambientale) a zona F4 (Parcheggi Pubblici), da sede stradale a zona F4 (Parcheggi Pubblici), da sede stradale a zona A2 (Rispetto Ambientale). L'area a parcheggio pubblico costituisce la nuova localizzazione dell'area a parcheggio prevista dal PRG e qui riposizionata a maggior salvaguardia della cornice terrazzata del Borgo; in connessione con questa individuazione parte della nuova viabilità del PRG vigente, in previsione (non attuata), viene inclusa all'interno di una nuova area a parcheggio pubblico a ridosso del Borgo per lo stazionamento temporaneo delle vetture; tale spazio, peraltro già prefigurato dal PRG vigente, viene rimodulato in una posizione più distaccata dai terrazzamenti più prossimi al centro storico dove era stato originariamente dislocato; infine un ulteriore tratto dell'originaria previsione viabilistica di PRG necessaria al collegamento con i parcheggi pubblici a ridosso del Borgo che qui viene resa alla fascia di rispetto includendovi il percorso pedonale storico in uscita dal paese;
6. Commutazione da zona F4 (Parcheggi Pubblici) a zona F3 (Spazi Attrezzati). Anche in questo caso le aree destinate a parcheggio dal PRG subiscono una rimodulazione verso gli spazi necessari alle sistemazioni delle nuove aree attrezzate e del percorso panoramico di collegamento all'area parcheggi prevista nel "Giardino del Marchese";
7. Commutazione da zona F4 (Parcheggi Pubblici) a zona A2 (Rispetto Ambientale). Ennesima area residuale connessa ai parcheggi di PRG; in questo caso si mantiene la sistemazione dei terrazzamenti esistenti a cornice del Borgo confermando il vincolo di zona di rispetto;
8. Nuova zona F4 (Parcheggi Pubblici) sostitutiva sede stradale. La realizzazione del Parcheggio Pubblico del Pontetto occupa, a livello cartografico, parte delle previsioni di ampliamento della sede stradale della S.P. n. 34 Toirano-Balestrino senza comportare alcun restringimento della carreggiata.

La Tavola B9_AMBITO PDR, ASSETTO DI P.R.G. E VARIANTI CONNESSE, riporta nel dettaglio tutti gli elementi grafici dimostrativi delle suddette modifiche.

6.5. LA REDAZIONE PROGETTUALE

L'intero percorso progettuale è stato coadiuvato ed indirizzato da una regia composta dai rappresentanti delle istituzioni firmatarie del Protocollo di Intesa che hanno organizzato informalmente un gruppo di lavoro, coordinato dagli Uffici regionali, nel quale sono stati coinvolti i professionisti incaricati.

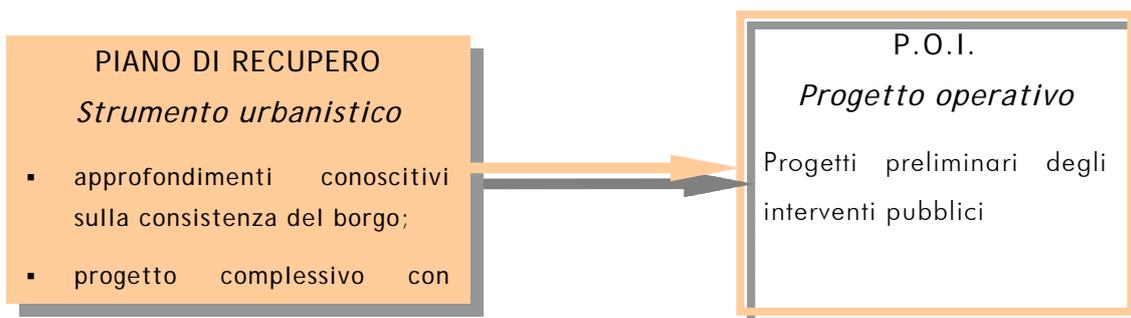
L'attività progettuale è stata, quindi, programmata e cadenzata nella sua strutturazione tecnica e validata nei suoi contenuti metodologici durante il periodo 2002-2004 delineando, preliminarmente alla redazione del **PdR**, alcuni indirizzi fondamentali condivisi dai soggetti interessati; in particolare:

- Le scelte progettuali devono essere precedute e basate sulla piena conoscenza della consistenza attuale e storica del Borgo portando a compimento il lavoro già avviato e reso disponibile dal progettista come materiale della propria tesi di Laurea²¹⁸. In tal si tratterebbe di:
 1. Completare gli approfondimenti conoscitivi relativamente alle porzioni edificate del Borgo ancora esistenti seguendo l'impostazione metodologica impostata nel lavoro accademico;
 2. Effettuare sulle porzioni di tessuto edilizio parzialmente o totalmente distrutte gli approfondimenti necessari a ricostruire con sufficiente attendibilità quale fosse l'originale consistenza planivolumetrica dell'insediamento;
- Il criterio di intervento fondamentale sugli edifici ancora esistenti è in generale quello della conservazione specificatamente richiamando le tecniche di restauro per le emergenze storiche e monumentali;
- I criteri progettuali per la ricostruzione delle parti del Borgo distrutte saranno definiti dopo avere completato gli approfondimenti conoscitivi sul contesto richiamando la necessità di operare al fine di armonizzarsi con le significative valenze paesistiche, ambientali e storiche che caratterizzano l'immagine complessiva del sito;
- i criteri di intervento per l'inserimento delle urbanizzazioni, in particolare per quanto riguarda il successivo rifacimento delle pavimentazioni e degli spazi pubblici, dovranno tenere conto delle caratteristiche storiche ed ambientali del borgo e, ove possibile, riutilizzare i materiali tradizionali;
- il progetto, ed in particolare le normative di piano, dovranno avere un grado di flessibilità sufficiente a soddisfare le esigenze che si potranno manifestare nella fase attuativa del recupero, al fine di consentire la reale fattibilità economica e gestionale dell'operazione e di incentivare l'adesione delle diverse categorie dei potenziali investitori (che potranno andare dal nucleo familiare ex-residente al grande investitore estero). In altre parole il progetto deve anche essere pensato, fissate le necessarie regole e vincoli, come base per un "prodotto vendibile". In tal senso si ritiene opportuno proporre che, pur fissando un limite preciso nel rapporto tra la superficie a destinazione residenziale e quelle ad altra destinazione, non vengano a priori normate rigidamente le rispettive localizzazioni per edificio, lasciando quindi alla fase operativa ed alle scelte degli operatori che saranno individuati nel corso del tempo la scelta relativa alla destinazione dei singoli edifici, sulla base delle effettive esigenze degli operatori stessi. Ugualmente, per quanto riguarda la quota di superfici per cui si prevede una possibile destinazione non residenziale, è opportuno individuare una serie di destinazioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici ed urbane del Borgo limitando, per quanto possibile, rigide ripartizioni tra le diverse destinazioni non residenziali.

²¹⁸ ... rif al titolo della tesi e nomi....

Sotto l'aspetto tecnico l'esito del lavoro consiste nella elaborazione di due strumenti, tra loro interagenti: il Piano di Recupero, costituente lo strumento urbanistico che regola l'attività trasformativa e tecnica gli interventi, ed il Programma Organico di Intervento [POI], che costituisce il progetto operativo e lo strumento di pianificazione finanziario-gestionale del **PdR** contenente i progetti delle opere pubbliche, indica i soggetti attuatori, i costi, i tempi e le modalità di intervento, programmando la fattibilità dell'intera operazione.

Il rapporto tra i due strumenti è sintetizzato nel seguente schema:



Nel caso specifico di Balestrino, procedendo contemporaneamente alla redazione del **PdR** e del **POI**, si possono effettuare unitariamente gli approfondimenti conoscitivi e diagnostici dei due strumenti con la possibilità di predisporre normative di intervento più dettagliate tali da consentire la semplificazione delle procedure autorizzative dei singoli interventi edilizi.

Data la complessità della materia, l'Amministrazione comunale ha preferito optare per la separazione dei due strumenti, che, a norma della L.R. 25/87, averrebbero potuto essere riuniti in un unico dispositivo urbanistico-gestionale, preferendo un percorso redazionale più lungo ma puntuale, soprattutto nelle procedure approvative e nella informazione/divulgazione del progetto, allo scopo di affrontare gli aspetti tecnici, giuridici e gestionali con una maggiore chiarezza e analiticità.

La verifica di legittimità urbanistica del **PdR** è di competenza regionale, trattandosi di programma di selezione dalla stessa Regione, così come la validazione del POI per l'assegnazione di eventuali risorse finanziarie pubbliche destinate agli interventi di recupero.

6.5.1. La formazione del **PdR**

Il **PdR** ha impostato l'intera organizzazione dell'apparato tecnico-normativo sulla conoscenza analitica del contesto urbano, tipologico e costruttivo/materiale del Borgo classificando gli elementi significativi del linguaggio architettonico locale mediante la formazione di una considerevole base informativa di dati.

Sussidio fondamentale nella elaborazione del **PdR** è stato l'impiego dell'informatica con la quale si sono sviluppate procedure GIS [Geographic Information System] nel campo del recupero, abitualmente dedicate all'ambito della pianificazione territoriale, permettendo di gestire simultaneamente migliaia di informazioni a confronto rese in linguaggio grafico tematico.

Queste tecnologie hanno dischiuso nuovi scenari applicativi permettendo di gestire e correlare fonti diverse di dati dalla fotografia all'elaborazione statistica, ai dati informativi, alla rappresentazione grafica.

La stessa consultazione definitiva dei dati e l'aggiornamento del dispositivo sono stati predisposti per addivenire ad una completa informatizzazione delle procedure attuative che consenta di gestire efficiente la consultazione evitando complicate ricerche ed estrapolazioni manuali dall'insieme degli elaborati progettuali.

Il **PdR**, d'altro canto, garantisce, con i propri "dispositivi guida", il soddisfacimento degli irrinunciabili obiettivi di qualità e risultato degli interventi mediante una predefinizione delle soglie massime di modificabilità di tutte le componenti architettoniche degli edifici introducendo momenti di verifica anche durante la fase realizzativa.

Accanto agli studi ed alle indagini conoscitive descritte nei capitoli precedenti, il **PdR** ha anche affrontato uno studio statistico dei caratteri morfologici del Borgo, una descrizione della consistenza immobiliare/proprietaria esistente e, con riferimento ai "dispositivi guida" sopra citati, compilato due fondamentali repertori rivolti a documentare le tipologie di elementi linguistici, costruttivi, etnografici presenti nel Borgo (ALLEGATO NORMATIVO E1_ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI), oltre che catalogare le tecniche costruttive locali e le modalità di esecuzione degli interventi di recupero compatibili nonché precisare i contenuti dei nuovi inserimenti costruttivi (anche non convenzionali) (ALLEGATO NORMATIVO E2_MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE).

Infine le Norme Tecniche di Attuazione del **PdR** definiscono i rapporti tra i vari strumenti in particolare il ruolo e l'interazione tra i documenti guida (Abaco e Manuale) e la cartografia di progetto (Schede di Progetto), ma soprattutto inquadrano il funzionamento del PdR all'interno del quadro legislativo generale di settore a livello locale, regionale e delle procedure amministrative riguardanti l'ottenimento dei titoli autorizzativi; stabiliscono inoltre le modalità attuative del progetto ed i limiti operativi consentiti.

Vengono inoltre stabiliti i contenuti della documentazione necessaria a corredo delle istanze di intervento e la documentazione di riscontro finale circa i risultati delle lavorazioni nei singoli cantieri (informazioni inerenti materiali e lavorazioni impiegate, tecniche di restauro, eventuali sperimentazioni, ecc..).

6.6. DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DEL PDR

VOLUME TOTALE		67.528,5
VOLUMI COMPLETAMENTE RICOSTRUITI	<u>5,1% DEL VOLUME IN ZONA A1</u>	3.431,2
VOLUMI PARZIALMENTE RICOSTRUITI	<u>21,2% DEL VOLUME IN ZONA A1</u>	14.345,5
VOLUME RESIDENZIALE IN ZONA A1 (COMPRESO PARTE DEL CASTELLO)		55.703,5

ABITANTI INSEDIABILI (80 mc/ABITANTE) TEORICI 696
L'entità insediativa è probabilmente forzata dall'incidenza del volume delle strutture murarie in pietra che spesso è molto elevata in rapporto alla reale disponibilità di Superficie Utile

TOTALE SUPERFICIE AMBITO DEL PdR mq 34.120
 TOTALE SUPERFICIE ZONA OMOGENEA A1 mq 18.672

VERIFICA STANDARD URBANISTICI		TOTALE PdR [mq]	MINIMA PRESCRITTA [mq]	PdR/AB. [mq]	SCARTO	% Sup. PdR
ZONA	DOTAZIONE AREE					
AMBITO	Istruzione (4,5 mq/ab)	0	1.569	0,0	-12,5%	0,0%
PDR	Interesse comune (2 mq/ab)	2.116	697	3,0	28,2%	2,3%
(A1 +Aree	Verde attrezzato (9,0 mq/ab)	9.316	3.138	13,4	123,4%	10,2%
esterne)	Parcheggi (2,5 mq/ab)	6.508	872	9,4	96,7%	7,2%
TOTALE		17.940	6.276			19,7%
STANDARD in zona A (la quantità minima si dimezza)			6.276			

DENSITA' EDILIZIA NELL'AMBITO A1 3,0 mc/mq

SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PDR

DESTINAZIONE D'USO [NOMENCLATURA DI PRG]	SUPERFICIE TERRITORIALE [mq]
ZONA A1 , NUCLEO STORICO DEL BORGO	18.672,0
ZONA A2 , RISPETTO AMBIENTALE (della zona A1)	1.560,0
ZONA F2.IT , INTERESSE COMUNE, Impianti Tecnologici (Centrale a Biomasse)	1.012,0
ZONA F3 , VERDE ATTREZZATO	6.419,0
ZONA F4.1 , PARCHEGGIO PUBBLICO (Parcheggio "Giardino del Marchese")	3.415,0
ZONA F4.2 , PARCHEGGIO PUBBLICO (Parcheggio della "Colla")	1.794,0
ZONA F4.3 , PARCHEGGIO PUBBLICO (Parcheggio del "Pontetto")	1.218,0
VIABILITÀ (tratto della Strada Provinciale N. 34)	30,0
TOTALE	34.120,0

RIEPILOGO STANDARDS CONSEGUITI DAL PDR

AMBITI OMOGENEI DI VARIANTE		AREE ESTERNE AMBITO A1	ALTRE AREE IN AMBITO A1	TOTALI CONSEGUITE	MINIMO DOVUTO
ZONA F2	INTERESSE COMUNE	--	1.104,0	2.116,0	697,0
	IMPIANTI TECNO [IT]	1.012,0	--		
ZONA F3	AREA E PERCORSO ATTREZZATO	6.419,0	--	6.419,0	3.138,0
ZONA F4	PARCHEGGI PUBBLICI	6.427,0	--	6.427,0	872,0
[ISTRUZIONE]					1.569,0
TOTALE		13.858,0	1.014,0	14.962,0	6.276,0

Da una prima sommaria valutazione, delle quantità di standard conseguibili dal progetto, il bilancio ottenuto consente di affermare che il soddisfacimento dei parametri prescritti sia ampiamente verificato, anzi, forse eccessivo in valore assoluto, trattandosi di un valore pari al 138,4% di quello minimo dovuto.

In realtà occorre precisare che le aree a parcheggio pubblico, così come il verde attrezzato rappresentano una "riserva" di standards utili non solo per il Borgo bensì anche per le altre frazioni baricentriche al capoluogo tenuto conto del progressivo incremento del numero di veicoli e della necessità di garantire una qualità ambientale il più preservata possibile all'intorno del paese. Inoltre bisogna sottolineare che l'investimento per la realizzazione delle opere pubbliche previste, perciò di valenza territoriale per il comune, difficilmente potrebbe essere sostenuto dalla Civica Amministrazione al di fuori di un programma di riqualificazione e urbanizzazione da quello lanciato dal progetto di recupero.

Resta quindi importante confermare l'entità delle aree a standards previste per raggiungere un processo di rilancio e miglioramento anche per le altre frazioni e, in termini indotti, anche per tutto il comune.

6.6.1. La titolarità della proprietà

Il problema della titolarità del diritto di proprietà sulle aree e sui fabbricati costituenti il borgo vecchio di Balestrino deve essere risolto contemporaneamente alla redazione della strumentazione urbanistica attuativa, al fine di poter poi procedere di pari passo con la definizione degli aspetti urbanistico edilizi e di quelli gestionali ed economico finanziari dell'intera operazione di recupero.

In sintesi le problematiche da approfondire e chiarire nell'ambito dello studio di fattibilità per il recupero del borgo riguardano:

- Gli effetti sui diritti di proprietà degli edifici del D.M. 9/4/1953 che decretò il trasferimento dell'abitato; il decreto infatti obbligava i proprietari a demolire i propri fabbricati, cosa che alcuni proprietari fecero spontaneamente e che altri invece non fecero mai, nonostante abbiano potuto ricostruire altrove le proprie case con il contributo dello Stato; in altri casi ancora la demolizione fu effettuata dal Comune con motivi di pubblica incolumità;
- La definizione dell'elenco dei soggetti che possono vantare diritti di proprietà sulle aree e sugli edifici del borgo e la definizione della consistenza di tali diritti. Si riscontrano infatti numerose situazioni in cui i proprietari sono emigrati e non sono più stati rintracciati e né loro né eventuali eredi hanno più rivendicato le proprietà. In altre situazioni poi gli edifici sono crollati e non esistono planimetrie catastali, talché, non conoscendo la superficie delle singole unità immobiliari un tempo insistenti su un'area, risulta difficoltoso ricostruire la consistenza delle quote spettanti ai discendenti dei diversi comproprietari.

L'intricata situazione proprietaria e le problematiche giuridiche legate alla stessa sono uno dei fattori che, in concomitanza con altri, rendono necessario affrontare il recupero del borgo attraverso un intervento di iniziativa pubblica che consenta una regia unitaria dell'operazione e l'acquisizione della proprietà degli immobili, pur cercando di coinvolgere i privati interessati al recupero.

La principale motivazione concomitante è di ordine tecnico-edilizio, in quanto, in considerazione della situazione strutturale degli edifici, della necessità di interventi di risanamento idrogeologico e della totale assenza di urbanizzazioni primarie e di reti di utenze in sottosuolo, l'intervento di recupero deve necessariamente procedere per interi isolati e deve essere condotta attraverso un piano, anche di cantiere, unico. Di conseguenza non è configurabile la realizzazione da parte di privati di interventi di recupero o ricostruzione di singoli edifici.

Nell'ipotesi di conseguire il recupero del Borgo ricorrendo all'attivazione di una Società di Trasformazione Urbana, di cui all'art. 120 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, tale soggetto sembra essere lo strumento ideale per affrontare le problematiche giuridiche e tecnico economiche che presenta il recupero del borgo e la forma gestionale più adatta per realizzare l'intervento di recupero. Si è quindi ritenuto opportuno condurre uno specifico studio urbanistico-edilizio e gestionale-finanziario al fine verificare operativamente la possibilità di costituire una STU per portare a fattibilità le intenzioni di recupero prospettate dai diversi soggetti.

Nell'analisi che ci si propone di svolgere verranno tenuti in debito conto ed affrontati in maniera integrata ed interdisciplinare i diversi aspetti giuridici, organizzativi, tecnici, economici, finanziari e fiscali, ma anche motivazionali e di marketing in relazione alle diverse funzioni previste.

■ 7. LA STRUTTURA DEL DISPOSITIVO

7.1. ATTUAZIONE DEL PDR

Considerata l'importanza strategica per il territorio e lo sforzo amministrativo che il comune di Balestrino ha investito nell'iniziativa di recupero del Borgo appare evidente che,

al di là delle opportunità e modalità gestionali definite dalla legge, l'attuazione del **PdR** rimane, almeno in prima battuta, nelle mani del promotore pubblico.

Ovviamente tale scelta non è determinata dalla volontà di sottrarre o limitare il legittimo diritto di intervento da parte del possessore, che peraltro viene ribadito nelle NTA essere uno dei soggetti attuatori – al ricorrere di determinate condizioni operative –, bensì di dare seguito concreto ad una scelta politica fondamentale per la crescita di tutta la comunità Balestrino.

In questi termini il valore sociale del progetto viene ad assumere una dimensione preponderante rispetto alle necessità del singolo, comunque ponderate ed assecondate nei termini di più ampia garanzia e certezza di risultato, a cui solo l'amministrazione pubblica può assicurarne una perequata attuazione.

Esiste, inoltre, una ulteriore valenza di ordine qualitativo a riguardo dell'esito del recupero, una sorta di responsabilità etica dell'iniziativa, che può influenzare la realizzabilità ed omogeneità degli interventi, sia sul piano tecnico che culturale, a cui nuovamente il comune ha il dovere di pensare attivando le dovute tutele e controlli.

È tuttavia innegabile che la dimensione economica del progetto è di tale portata da escludere un sostegno unilaterale da parte delle istituzioni coinvolte nell'abbattimento dei costi di recupero; è perciò che il coinvolgimento degli investitori privati rappresenta l'unica via per raggiungere l'obiettivo della riabilitazione del Borgo e che, quindi, la ricerca di una partnership pubblico-privata costituisca la soluzione ottimale per la sua gestione.

Resta il fatto che l'esperienza di soggetti attuatori misti non ha prodotto sempre esiti soddisfacenti soprattutto nei caso in cui, come si profila a Balestrino, la capacità gestionale del comune è limitata per le dimensioni stesse della struttura amministrativa: è stato quindi fondamentale immaginare sistemi di compensazione delle capacità direzionali del soggetto promotore agendo sia a livello di normativa urbanistica del **PdR** (attraverso uno strumento particolarmente dettagliato nelle varie previsioni e procedure) sia a livello di rappresentanza patrimoniale (mediante accordi con i possessori degli immobili che intendono recuperare gli edifici, ai fini di residenza primaria, sostenendo costi di intervento calmierati).

Al fine di assecondare le migliori condizioni operative dell'iniziativa pubblica si è prevista la possibilità di ricorrere, in termini alternativi, a diverse forme societarie in rapporto all'interesse, al grado di coinvolgimento richiesto, alle opportunità e facilitazioni procedurali che ciascun modello può offrire; in tal senso oltre alla società mista o alla società pubblica, più canoniche, il comune può orientarsi anche verso forme partecipative quali le Società di Trasformazione Urbana, introdotta dal D.Leg.vo 18.08.2000, n. 267, assumendo il ruolo di soggetto detentore dell'autorità amministrativa e tecnica.

In questa ipotesi, all'interno della compagine azionaria della Società di Trasformazione Urbana cui verrà affidato il ruolo di gestore dell'intera operazione di recupero del Borgo, si prevede di coinvolgere i soggetti pubblici (preferibilmente tra quelli già sottoscrittori del Protocollo di Intesa), in quanto istituzionalmente competenti alla programmazione ed attuazione degli interventi o in quanto dotati delle competenze specialistiche idonee a contribuire alla migliore attuazione degli interventi e delle iniziative previste.

A tal riguardo, il Comune di Balestrino parteciperebbe all'attuazione del programma sia con risorse del proprio bilancio, sia con il conferimento di beni immobili di proprietà strettamente connessi alla finalità sociale (come nel caso del vecchio asilo), sia appositamente acquisiti, come nel caso del terreno da destinare a parcheggio in via definitiva e da area di cantiere in corso lavori, sia in forma di delega mediante accordi con i privati per la realizzazione di interventi di recupero prima casa a costi calmierati, sia, infine, con la previsione di conferire i proventi degli oneri di urbanizzazione che deriveranno dall'attività edilizia.

In ogni caso, se questa formulazione non trovasse consenso alcuno, resta comunque possibile il passaggio dell'attuazione del progetto alla mano privata che, nelle forme stabilite dalla L.R. 29/02 ed all'interno di precisi ambiti di intervento definiti dal **PdR**, potrà eseguire gli interventi di recupero accollandosi anche gli oneri gestionali.

Nell'ambito del **PdR** le attività di recupero sono distinte in tre categorie di trasformazioni edilizie che interessano:

- a. Recupero del tessuto abitativo ricadente nella zona A1 di PRG procedendo per Unità Minime di Intervento delineate ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78. Il progetto, trattandosi di un piano urbanistico di iniziativa pubblica volto a valorizzare un patrimonio di grande pregio storico-paesistico in rapido disfacimento, richiama le condizioni di cui alla L.R. 29/02 che consentono di dichiarare la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza degli interventi previsti sugli immobili privati su cui gravano vincoli di destinazioni d'uso a pubblici servizi ed infrastrutture e sui quali insistono macerie, rovine parzialmente inabitabili o interessate da degrado strutturale.

Il grado di intervento a cui il soggetto attuatore riguarda è la riabilitazione/ricostruzione delle strutture primarie degli edifici che per organicità e continuità del tessuto urbano si presentano come un contesto unitario almeno alla dimensione dei singoli isolati. In definitiva il recupero dovrebbe garantire la realizzazione di quelle opere di consolidamento e ricostruzione che determinino il definitivo assetto distributivo e funzionale degli edifici residenziali a meno delle finiture interne che potranno essere eventualmente eseguite in forma disgiunta tenuto conto della natura degli accordi che intercorreranno tra soggetto attuatore e proprietari degli immobili.

Tale ragionamento è particolarmente calzante in merito alla valutazione dei costi di recupero che verranno proposti ai privati nell'ambito delle intese/convenzioni all'atto di adesione al **POI** permettendo di trattare equamente le differenti casistiche partendo da un costo medio realistico non condizionato da scelte soggettive.

- b. Urbanizzazione primaria del Borgo che deve conseguire la completa dotazione di servizi e utenze per l'insediamento (dalle reti per la fognatura bianca, nera e grigia, all'acquedotto, ai sottoservizi telefonici, gas, elettricità, al teleriscaldamento, all'illuminazione pubblica, ecc.) oltretutto il recupero degli spazi pubblici e della viabilità interna, ed alla sistemazione degli spazi verdi e dell'arredo urbano.
- c. Opere pubbliche per infrastrutture, impianti e servizi comuni (urbanizzazione secondaria) che deve consentire la realizzazione delle infrastrutture necessarie alle relazioni esterne ed al mantenimento dei flussi da e verso il Borgo i quali, in tali casi, rivestono anche valenza circondariale. Tra questi i parcheggi pubblici e privati, le aree attrezzate i percorsi pedonali attrezzate, la centrale a bio-masse e la rete di teleriscaldamento.

7.2. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO E NOMENCLATURA DEL PDR

Il **PdR** è attuato per Unità Minime di Intervento, richiamando la definizione dell'art. 28 della L. 457/78, corrispondenti a porzioni del nucleo urbano equivalenti ad isolati o, a loro porzioni, delimitati dalla rete viaria e/o da discontinuità del tessuto edilizio conseguenti a crolli o completa rovina dei manufatti.

All'interno dell'ambito A1 di PRG sono state individuate 15 UMI che coprono l'intera consistenza edilizia dell'insediamento, oltre alle aree agricole di contorno, ed alcuni manufatti rustici che per identità formale e continuità ambientale costituiscono una cornice indissolubile con il contesto urbano.

Di queste le UMI 1, 2, 3 comprendono alcuni gruppi di edifici agibili, tuttora utilizzati (tra cui il castello e l'oratorio di S. Carlo), corrispondenti alle porzioni del paese non oggetto del trasferimento imposto al Decreto del 1953.

Ai fini descrittivi delle prescrizioni progettuali inerenti gli interventi di recupero, le destinazioni d'uso ammesse e le modalità esecutive delle opere, il **PdR** ha introdotto una propria nomenclatura per individuare le entità edilizie di riferimento che consente di relazionare le informazioni conoscitive, acquisite nella fase analitica e diagnostica del sito, alle previsioni urbanistiche.

Tuttavia il grado di approfondimento tecnico/normativo raggiunto supera l'impostazione dello strumento attuativo di dettaglio ponendosi ad un livello di piano-norma (o piano-progetto) nel quale le definizioni sono stabilite a riguardo di sub-grandezze rispetto all'intero edificio (Unità Edilizia). Tale necessità è dovuta alla notevole mole di informazioni e valori riconosciuti a scala architettonica, concorrenti a delineare le peculiarità tipologiche, funzionali e costruttive, da cui sono discese le indicazioni progettuali.

Mutuando dalle definizioni utilizzate nei metodi di archeologia dell'architettura, impiegate nello studio del sito, i riferimenti materici delle analisi sono divenuti guida per la compilazione delle schede di progetto e la strutturazione delle diverse modalità di intervento.

L'unità costruttiva minima riconosciuta nell'edificio è l'Unità di Fase Edilizia [UFE] concettualmente equivalente a ciò che nelle analisi archeologiche viene definita Unità Stratigrafia Muraria nella lettura delle murature. Applicando una necessaria generalizzazione sugli aspetti di dettaglio si è preferito riunire nella UFE tutte le componenti che interessano un unico manufatto (sia essa riferita ad elementi costruttivi, compositivi od etnografici) nel quale sono identificabili valori storico-archeologici attribuibili ad una sola costruttiva.

All'interno del tessuto urbano sono state classificate altre due entità che diversamente dagli aspetti materiali compongono altri livelli dell'organizzazione insediativa del Borgo: si tratta delle Unità Edilizie [UE], più canoniche nella loro definizione, che definiscono la distribuzione degli edifici nel tramato lottizzativo, e le Unità Aggregative [UA] che rappresentano invece l'articolazione della struttura funzionale/proprietaria delle abitazioni (immobiliare) all'interno delle varie Unità Edilizie.

Le UA contornano lo sviluppo plano-altimetrico dell'immobile sui vari livelli di rappresentazione del rilievo per ogni piano su cui si estende la proprietà distinguendo cinque categorie funzionali che consentono di descrivere le diverse attività insediate.

Per consentire di rintracciare la corrispondenza tra le UA storiche rilevate e quelle di previsione progettuale si è adottata una classificazione univoca che consente di comprendere le modificazioni qualitative introdotte e quale immobile ne è interessato; nel dettaglio:

1. Unità Produttive [UP]. Riferite a porzioni di edifici destinati ad attività produttive di carattere artigianale o commerciale, comprensive degli eventuali accessori funzionali (magazzini o depositi) presenti nel tessuto storico-economico del Borgo e riproposte nell'assetto progettuale come entità autonome rispetto alla residenza ed alla conduzione agricola.
2. Unità Residenziali [UR]. Rappresentano le abitazioni esistenti, o conseguibili dal processo di recupero/ricostruzione, comprensive degli accessori diretti, collegamenti esterni ed eventuali spazi privati pertinenziali. In conseguenza della articolazione immobiliare/proprietaria e delle modalità aggregative del tessuto edilizio non sussiste una corrispondenza diretta tra l'assetto delle Unità Edilizie e l'estensione delle UR.

3. Unità Specialistiche [US]. Riferite agli edifici, o loro porzioni, di carattere specialistico le cui funzioni non sono assimilabili alle precedenti e che per la loro tipizzazione architettonica costituiscono anche UE autonome (chiesa, oratorio, funzioni e servizi pubblici).
4. Unità Turistiche [UT]. Riferite a porzioni, o a interi, edifici destinati ad attività turistiche, come regolamentate dalla legislazione di settore, ed appartengono alla sola nomenclatura di progetto dello SUA.
5. Unità Rustiche [UU]. Riferite a piccoli manufatti campestri esistenti, edifici – o parti di essi – storicamente funzionali alla conduzione agricola o all'allevamento, comprensivi delle attigue aree coltivate di stretta pertinenza, integrati nel tessuto urbano del Borgo e nello SUA confluite nelle altre 4 categorie.

Nelle tabelle dei dati di progetto, di cui all'allegato E3_...., è esplicitata la logica di disaggregazione degli elementi originari ed il conseguente riaccorpamento delle varie porzioni al fine di determinare la consistenza immobiliare delle nuove unità di progetto. Tale processo ha implicazioni sia sull'edificabilità del sito, successivamente precisati nel paragrafo 8.1.3., e sui valori compensativi degli immobili ricomposti appartenenti a proprietà diverse.

7.3. LE DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE

L'ambito di recupero prefigura un assetto urbanistico sostanzialmente mutuato dal PRG confermando alcuni vincoli e destinazioni e rimodulandone altri in funzione dei fabbisogni derivanti dal recupero del Borgo Abbandonato. L'articolo 8 delle NTA del SUG vigente demanda l'attuazione della zona A1 alla redazione di uno SUA e solo conseguentemente alla decadenza del vincolo di trasferimento dell'abitato ai sensi del D.P.R. del 09.04.1953. In questi termini il PRG non definisce direttive specifiche circa le destinazioni d'uso ammissibili che vengono ora delineate non solo per le aree esterne al nucleo storico ma altresì anche all'interno dell'abitato sulla base delle destinazioni storiche, delle vocazioni degli edifici esistenti e delle necessità del nuovo reinsediamento.

Pertanto nell'ambito della zona A1 sono ulteriormente precisate le seguenti aree, e relative funzioni insediabili, che saranno ulteriormente precisate a scala edilizia nelle Schede di Progetto in rapporto alla struttura redazionale del **PdR**:

- Zona A1 Residenziale, che interessa l'interezza del tessuto abitativo, includendo anche il castello (assunto ad abitazione privata), ma escludendo gli edifici specialistici o con destinazioni prevalenti diverse dalla residenza. In tale zona sono inoltre previste ulteriori attività che individuano residenze turistico-alberghiere di tipo diffuso, destinazioni ricettive extralberghiere (affittacamere o bad&breakfast), esercizi pubblici (ristoranti, bar, pizzerie, enoteche, ecc.) laboratori di piccolo artigianato manifatturiero e botteghe;
- Zona A1/F2 (mista)
- Zona F2 Interesse Comune, nella quale ricadono tutte le funzioni pubbliche o speciali storicamente presenti o di nuovo insediamento;
- La viabilità pubblica, interna al Borgo (pedonale) e limitanea all'abitato (veicolare) per i tratti necessari a consentire il passaggio veicolare in uscita dal Parcheggio del Pontetto (Zona F4.3).

Il conseguimento delle previsioni urbanistiche e delle destinazioni d'uso ammesse è attuato attraverso Unità Minime di Intervento di cui le modalità ed i contenuti informativi sono stati precisati nel precedente paragrafo 7.2.

7.4. LE SCHEDE DI PROGETTO

Le schede di progetto contengono le previsioni di dettaglio stabilite dal **PdR** per descrivere le caratteristiche del recupero e definire i parametri urbanistici di ciascuna Unità Aggregativa: insieme alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli strumenti di guida operativa (Abaco e Manuale) costituiscono la struttura normativa del progetto di recupero.

Si tratta di un grado di rappresentazione non consueto ad uno strumento attuativo ma che soddisfa la necessità di garantire una adeguata tutela dei valori presenti nel tessuto urbano del Borgo controllando il livello qualitativo degli interventi attraverso serrati indirizzi sulla modalità di esecuzione delle opere.

Il progetto di recupero, quindi, rappresenta le diverse opportunità trasformative, ammesse per le varie componenti costruttive del manufatto edilizio, attraverso un insieme di indicazioni che riassumono le più adeguate soluzioni tecnico-operative su elementi storici, testimoniali e materiali da conservare in rapporto alla composizione proprietaria del tessuto immobiliare ed alle destinazioni d'uso insediabili.

La molteplicità di queste informazioni è strutturata su diverse schede per tutti i livelli planimetrici su cui si articola ogni singola UMI riproponendo lo stesso criterio di restituzione adottato per lo studio dell'organismo urbano: il disegno del tessuto edilizio è suddiviso nei corrispondenti livelli individuati negli elaborati di analisi (9 piani di sezione a quota determinata con un equidistanza di 3 metri in scala 1:200), circoscritto al settore nel quale si sviluppa la singola UMI.

La dimensione della scheda consente di contenere completamente tutti i dati pertinenti alla UMI in un formato facilmente riproducibile e, qualora per ragioni di ampiezza, questa travalicasse la tale dimensione, la illustrazione viene suddivisa in due settori (**a** | **b**) che ne descrivono l'intera estensione.

Nell'ambito di ogni UMI sono identificate le relative Unità Aggregative di progetto, contornate dal confine di proprietà dell'immobile, derivate, con gli adeguamenti ed adattamenti di progetto, dalla consistenza insediativa storica riportata nelle tavole di analisi del sito.

Nelle schede sono distinti tre tipologie di tematismi corredati da una tabella riepilogativa dei valori dimensionali di ogni Unità Aggregativa, compresa nel perimetro della UMI, e da due tavole di inquadramento generale di cui una su base catastale.

I tematismi riportati sono strutturati in modo da distinguere i tipi di intervento in relazione alla natura degli elementi costruttivi che costituiscono l'organismo edilizio (recupero primario per le parti primarie e comuni dell'edificio e recupero secondario per le parti di finitura ed allestimento interno dell'alloggio), oltre a precisare le destinazioni d'uso, compatibili con la i caratteri tipologici e strutturali dell'Unità Aggregativa, oltre alla funzione degli ambienti interni che rimane una indicazione commutabile all'interno della stessa categoria d'uso tenuto conto delle deroghe ammesse all'art. 32 delle NTA.

Nel recupero primario e secondario le prescrizioni di intervento sulle UFE sono modulate sui singoli manufatti, o loro concatenazioni accomunate da omogenei valori intrinseci, mediante il controllo dell'intensità del recupero che determina quale tipo di modificazione e tenore di incidenza sono ammesse.

Il **PdR** individua tre gradi di intensità del recupero relativi ai manufatti esistenti oltre ad una quarta prassi attuativa rivolta alle ricostruzioni del tessuto edilizio diruto realizzate con tecniche costruttive non convenzionali. Questo ultimo aspetto riguarda l'introduzione della tecnica di costruzione in terra cruda (in particolare del pisè) che affronta un fondamentale nodo nell'attuazione del recupero che richiama i risultati di una fase di sperimentazione ancora da approfondire durante la redazione del piano.

Per risolvere questa dualità tra prescrizione esecutiva/certezza del sistema costruttivo che il **PdR** deve assicurare, il tematismo individua una specifica simbologia per le UFE assoggettate a questa previsione rimandando alle modalità tecniche esecutive contenute nel MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE la specificazione dei diversi accorgimenti da adottarsi in fase esecutiva: attraverso le procedure di aggiornamento potranno quindi essere integrati i contenuti derivanti dalla sperimentazione scientifica e tecniche che nel frattempo saranno acquisiti.

La rappresentazione del tematismo è esplicitato mediante una scala di tre colori a cui corrispondono i seguenti significati operativi degli interventi derivati dai principi del restauro monumentale:



Con il termine CONSERVAZIONE (colore rosso) si intende un insieme di azioni volte a preservare l'autenticità ed i valori riconosciuti nel manufatto perpetuandoli nel tempo senza alterarne i caratteri significativi ed estetici; in questi termini l'opera di conservazione deve garantire la massima compatibilità tecnica delle scelte e dei materiali oltre a garantire la reversibilità degli interventi attuali attenendosi al principio di "minimo intervento".

Con il termine INTEGRAZIONE (colore arancio) si intendono gli interventi destinati a ridare completezza strutturale e formale a manufatti parzialmente perduti nei quali quanto è superstite costituisce la frazione prevalente dotata di una leggibilità compiuta. Il criterio dell'azione riparatrice deve rispettare i principi della "compatibilità" meccanica, chimica e fisica fra i materiali preesistenti e quelli aggiunti.

Con il termine SOSTITUZIONE (colore verde) si intendono le azioni più invasive ed irreversibili che devono comunque essere coscientemente valutate, nella fase di progetto esecutivo, nell'intento di ricondurle, se possibile, ad uno dei due precedenti atteggiamenti. Diversamente, oltre a ribadire il criterio di compatibilità suddetto è altrettanto importante assicurare una effettiva "durabilità" degli interventi per i quali la vita delle parti antiche e di quelle moderne (aggiunte) dovrebbe essere sostanzialmente uguale.

È inoltre prevista una quarta modalità di intervento riferita ai manufatti, o strutture parzialmente dirute, per le quali è prevista la ricostruzione ricorrendo ad un livello sperimentale di esecuzione delle opere connesso agli inserimenti realizzati con tecniche costruttive non convenzionali. Tale specificazione, espressa con opportuna simbologia grafica di colore grigio, consente di valutare, per ogni livello di articolazione delle UE, l'entità edilizia e strutturale delle connessioni con le altre costruzioni sottoposte ad interventi di recupero ordinario. Il grado sperimentale di tale tecniche comporta una verifica delle caratteristiche costruttive attraverso attività di cui è stata già realizzata, in sito, un cantiere sperimentale per un manufatto testimone *in pisè*.

Tale attività, accompagnata da una prima serie di verifiche di laboratorio, non è tuttavia sufficiente a definire la reale fattibilità degli inserimenti non convenzionali per i quali occorrono ulteriori approfondimenti volti al conseguimento dell'idoneità costruttiva di tale tecnica.

Le successive verifiche saranno definite nella programmazione sviluppata in seno al POI del Borgo, definendo le opportune fasi di sperimentazione e procedure di validazione anche delle tecniche costruttive previste all'interno del PdR. Nel caso l'esito di tale sperimentazione e verifica non consentisse di raggiungere l'idoneità costruttiva gli interventi dovranno essere eseguiti con modalità e sistemi ordinari sempre nel rispetto dei principi teorici ispiratori della fase redazionale del progetto.

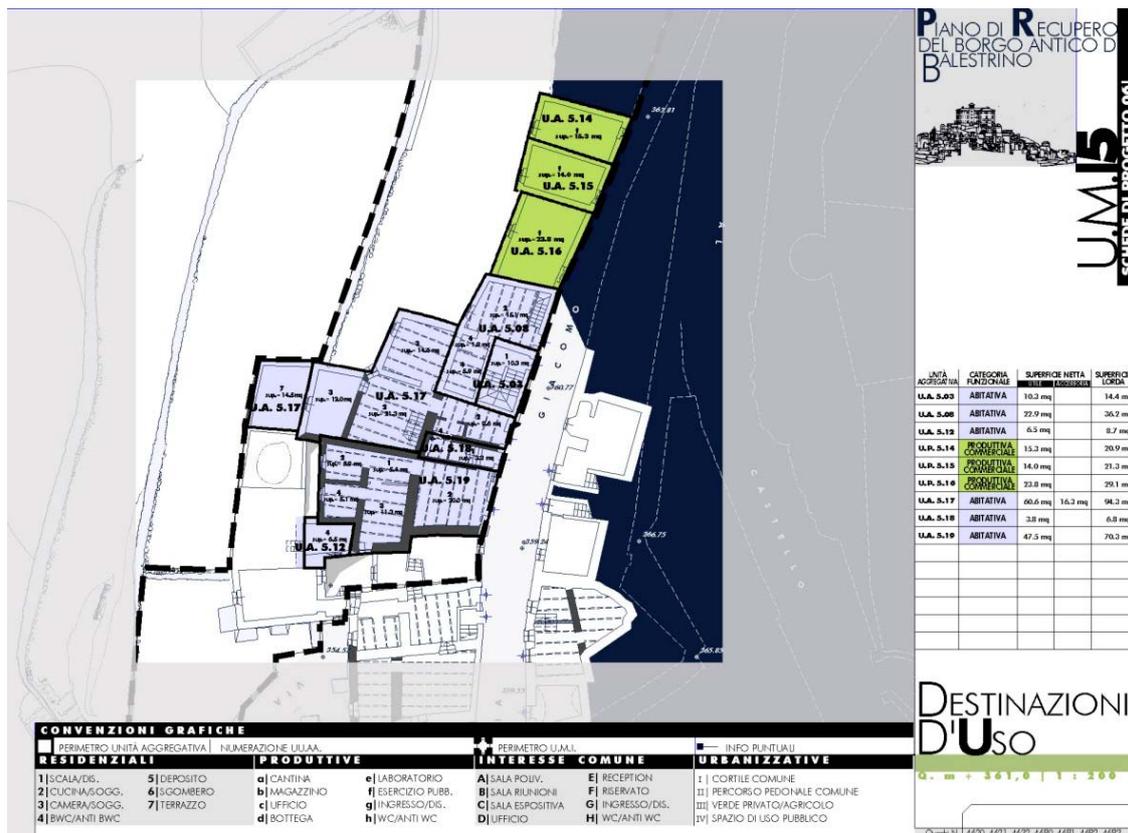
7.4.1. Destinazioni d'uso di progetto (funzioni insediabili)

Le destinazioni d'uso riportate nelle schede di progetto rappresentano la specificazione, a scala edilizia, della funzioni insediabili compatibili con le caratteristiche tipologiche, costruttive/strutturali e storiche degli edifici nonché coerente alle destinazioni d'uso urbanistiche definite a livello di zonizzazione generale dell'ambito A1.

La necessità di definire questo ulteriore grado di prescrizione discende dal fatto che nell'ambito delle categorie di destinazioni d'uso residenziale, così come definite nella zonizzazione del **PdR** (Tavola), coesistono differenti opportunità di insediare funzioni che sono ritenute compatibili con la residenza, senza prevaricarne i caratteri e la qualità abitativa, apportando altresì un arricchimento, sul piano economico e sociale, proprio della vita di paese.

Tali destinazioni riguardano le attività ricettive extra-alberghiere, le attività artigianali, le attività commerciali (piccole botteghe), gli esercizi pubblici, ecc. che sono autonomamente insediabili all'interno degli edifici residenziali, già storicamente presenti o ritenute compatibili con le componenti architettoniche sopra individuate, senza sbilanciare la prevalente funzione abitativa mantenendo una propria identificazione (individualità) immobiliare.

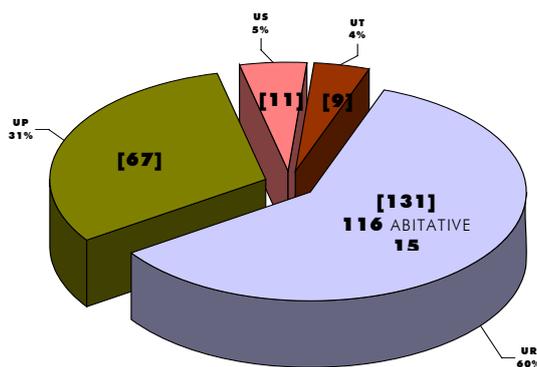
Per i servizi comuni e le destinazioni pubbliche l'indicazione riportata ha solo valore ricognitivo e delinea con maggiore dettaglio l'impianto distributivo e funzionale con valore di progetto preliminare analogo a quanto specificato negli elaborati di progetto per le opere ed infrastrutture pubbliche (parcheggi, aree attrezzate, verde pubblico).



7.4.2. Capacità insediativa di progetto

Per descrivere la capacità insediativa di progetto occorre riprendere il procedimento di individuazione delle varie unità abitative/consistenza immobiliare adottato sia nella fase di descrizione della consistenza storica del nucleo urbano sia nella fase progettuale di previsione dei nuovi insediamenti.

L'entità di riferimento è sempre stata l'UA (Unità Aggregativa) a cui è stata assegnata una caratterizzazione funzionale in rapporto all'uso storico documentato, nella parte di analisi del contesto, ed una previsione futura/ammissibile: tuttavia le UA di partenza differiscono, sia per numero sia per le destinazioni del passato che per estensione, da quelle di progetto in quanto sono stati introdotti sia una maggiore quantità di elementi (compresi quelli attualmente diruti di cui non si conosce l'esatta consistenza) sia diverse destinazioni d'uso.



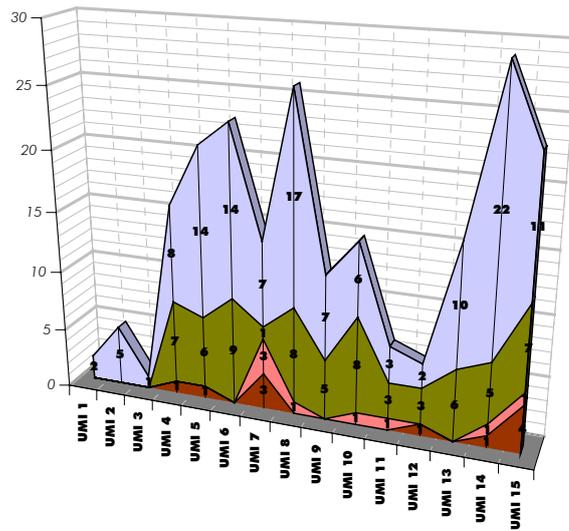
UU.AA. Totali di progetto | 218

Quindi partendo da una non meglio precisata consistenza immobiliare iniziale (non documentabile), contornata dalla sola dimensione volumetrica complessiva del Borgo, si è giunti a definire che sulla totalità delle 15 UMI definite sono ricavate 218 UA di cui 131 Unità Residenziali, ulteriormente suddivise in 116 abitative – vere e proprie – e 15 unità per l'attività ricettiva extralberghiera (eventualmente complementari all'albergo/locanda), 9 Unità Turistiche, comprendenti un albergo/locanda e diverse altre attività ristorative ed esercizi pubblici, 67 Unità Produttive, inerenti piccoli laboratori, botteghe e magazzini, e 11 Specialistiche, ovvero edifici di culto, edifici pubblici e di interesse comune/sociale.

La prevalente connotazione residenziale delle unità aggregative ne designa, per scelta politica dell'amministrazione, una prioritaria fruizione per la residenza primaria, ovvero orientata ai balestrinesi in cerca di prima casa o nuovi immigrati che intendono trasferirsi permanentemente nella valle.

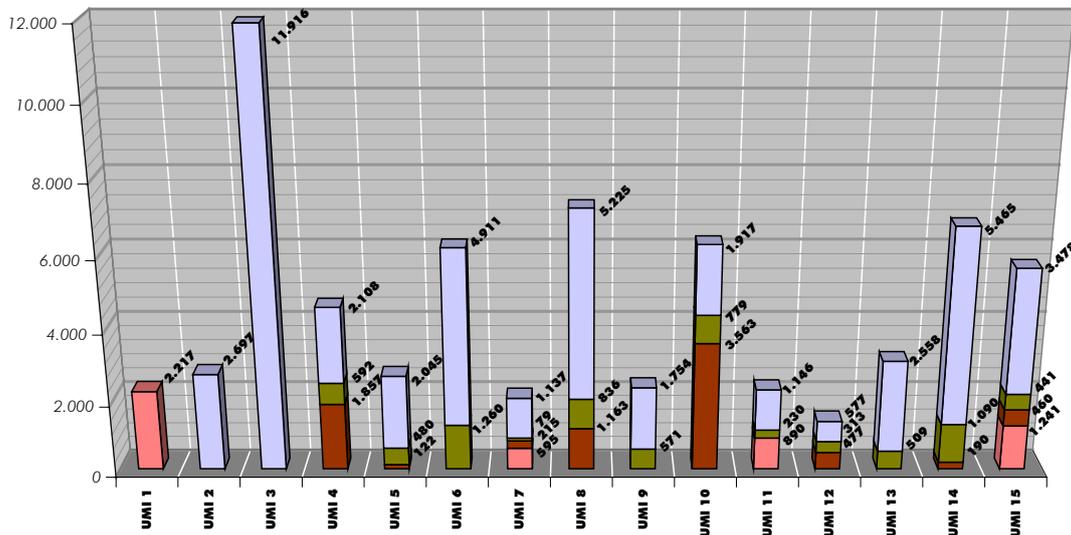
Tuttavia, considerato che non è ancora completamente definita l'entità della domanda locale, è verosimile ipotizzare che una quota del patrimonio immobiliare recuperato/ricostruito possa essere destinato ad una residenza secondaria o a forme di permanenza turistica più articolate e volte alla vita di paese. Approfittando, infatti, della collocazione strategica di Balestrino, che unisce al contesto ambientale di assoluto pregio, l'ambiente urbano suggestivo e ricco di storia e la vicinanza alla costa, si configura una fortissima potenzialità attrattiva delle abitazioni che saranno recuperate.

Da diversi anni in Liguria è in atto un processo di spostamento delle famiglie residenti dalla costa, congestionata e costosa, verso i nuclei del più immediato entroterra, alla ricerca di condizioni ambientali e sociali rispondenti ad un nuovo modello di vita.



	UMI 1	UMI 2	UMI 3	UMI 4	UMI 5	UMI 6	UMI 7	UMI 8	UMI 9	UMI 10	UMI 11	UMI 12	UMI 13	UMI 14	UMI 15
UR	2	5	1	8	14	14	7	17	7	6	3	2	10	22	11
UP				7	6	9	1	8	5	8	3	3	6	5	7
US							3	1		1	1			1	1
UT				1	1		3					1		1	4

Contemporaneamente il turismo si è orientato analogamente verso ambienti naturali e tranquilli, nei quali alloggiare alternando le giornate in spiaggia con momenti di riposo o di esplorazione del vasto entroterra.



	UMI 1	UMI 2	UMI 3	UMI 4	UMI 5	UMI 6	UMI 7	UMI 8	UMI 9	UMI 10	UMI 11	UMI 12	UMI 13	UMI 14	UMI 15
UR		2.697	11.916	2.108	2.045	4.911	1.137	5.225	1.754	1.917	1.146	577	2.558	5.465	3.478
UP				592	480	1.260	79	836	571	779	230	313	509	1.090	441
UT				1.857	122		215	1.163		3.563		477		190	460
US	2.217						595				890				1.241

7.5. I PROGETTI PRELIMINARI DELLE OPERE PUBBLICHE

I progetti preliminari delle opere pubbliche consentono di prefigurare l'assetto futuro delle aree e delle dotazioni di infrastrutture a vantaggio del Borgo permettendo, contemporaneamente, di quantificarne l'incidenza economica.

Queste realizzazioni costituiscono un onere aggiuntivo al recupero abitativo che deve essere sostenuto dal soggetto attuatore per garantire un fondamentale fabbisogno di attrezzature a complemento delle attività residenziali.

Il **PdR** prevede cinque interventi strutturali che occupano le aree esterne alla zona A1 incluse all'interno delle zone a servizi definite nella variante urbanistica connessa. Le varie opere, a meno del "parcheggio del Pontetto" che per la sua dislocazione presenta una maggiore autonomia funzionale, costituiscono un complesso di spazi aperti, integrati e continui che collegano la spianata del "Giardino del Marchese" al Borgo.

Sono quindi prefigurate le seguenti aree:

- Lo Spazio Pubblico del "Giardino del Marchese" ed il Percorso Attrezzato (Zona di Verde Attrezzato **F3**);
- Il Parcheggio Pubblico del "Giardino del Marchese" (Zona Parcheggio **F4.1**);
- La Centrale Termica a biomasse (Zona di Interesse Comune, Impianti Tecnologici **F2.IT**);
- Il Parcheggio Pubblico della Colla (Zona Parcheggio **F4.2**);
- Il Parcheggio Pubblico del Pontetto (Zona Parcheggio **F4.3**).

All'interno del Borgo, inoltre, sono state individuate ulteriori aree di interesse comune integrati nel tessuto edilizio storico che compensano la dotazione di servizi esterni all'abitato con attrezzature strettamente funzionali alla residenza, ovvero, spazi di aggregazione ed assistenza, spazi espositivi, edifici di culto, uffici pubblici.

7.5.1. Lo Spazio Pubblico del Giardino del Marchese ed il Percorso Attrezzato (Zona di verde attrezzato **F3**)

Il progetto si compone di due parti funzionalmente indipendenti ma sottese alla stessa zona urbanistica che individua una fascia di collegamento tra il "Giardino del Marchese" ed il Borgo, ovvero tra il principale spazio a parcheggio pubblico e l'accesso pedonale al paese alternativo alla strada provinciale. L'area si sviluppa attorno al piazzale di sosta occupando il fianco della cavea naturale, che lo circonda, da cui si distacca un percorso pedonale panoramico, attrezzato con spazi di sosta e belvedere sulla vallata, raccordato alla viabilità storica di via Fasciola attraverso i percorsi poderali esistenti, i terrazzamenti di località Villa e le ripe del "Prato della Colla".

L'intero ambito di progetto occupa una superficie di mq 3400 circa per la parte di verde attrezzato e mq 4200 per la zona del percorso attrezzato.

La zona attrezzata circostante il parcheggio comprende parte dei terrazzamenti a valle della S.P. ed un tratto dell'antico percorso di collegamento tra le frazioni Borgo e Poggio recuperato quale tracciato pedonale di collegamento verso l'area più interna destinata a spazio per manifestazioni e gioco all'aperto.

Oltre alle strutture di contenimento del vecchio percorso sono altresì recuperate le vecchie cisterne seminterrate, in uso alla vecchia proprietà del "Giardino del Marchese", che compongono una serie di arcate nel muro di sostegno del terrapieno a sfondo dell'area a parcheggio.

Lo spazio per il gioco/manifestazioni è separato dalla zona di transito veicolare da una sorta di banchina emergente, orientata da Nord in direzione Sud, che separa la platea all'aperto e le gradinate collocate sul fondale del piazzale: l'orientamento e la successione degli spazi sono stati definiti nell'intento di valorizzare una magnifica visuale sul Borgo che si gode dalle sedute e che diviene elemento di grande effetto scenico nella composizione progettuale.

La banchina consente inoltre di raccordare i collegamenti tra il piano interrato di parcheggi, ubicato sotto parte del piazzale, le varie quote dei piani di calpestio nonché la platea all'aperto che assume quindi anche una utilità di spazio per manifestazioni, sagre, ecc.

A tale proposito le gradinate consentono di ospitare circa 450 posti a sedere e la piazza oltre 400 e, diversamente con una superficie pari a oltre mq 800 permette di disporre degli spazi sufficienti ad organizzare qualunque tipo di evento all'aperto oltre che alcuni locali seminterrati, di nuova costruzione e di recupero, destinati a punto di ristoro/bar e cucina da campo.

Le caratteristiche costruttive di queste sistemazioni ricorrono al prevalente impiego di materiali naturali, quali il legno per le passerelle e le transennature, la pietra per i rivestimenti delle superfici calpestabili e le sedute nella platea, il recupero dei manufatti esistenti (muri di fascia e strutture murarie), mentre tutti i percorsi pedonali e gli spazi connessi saranno lasciati con terreno naturale a vista, eventualmente stabilizzato, o diversamente sistemati a prato in continuità alla vegetazione ed alle aree verdi.

Le alberature esistenti saranno conservate ed estese a potenziare le propaggini della macchia con il boschetto che lambisce il confine Sud, Sud-Ovest del piazzale.

A partire dall'estremo inferiore della platea si diparte il percorso panoramico di avvicinamento al Borgo che riceve una prima passerella di collegamento alla strada vicinale del "Castagneo", ai piedi della chiesa nuova di S. Andrea, per proseguire quindi lungo il perimetro del sito della centrale a biomasse e discendere verso la strada vicinale di località Villa.

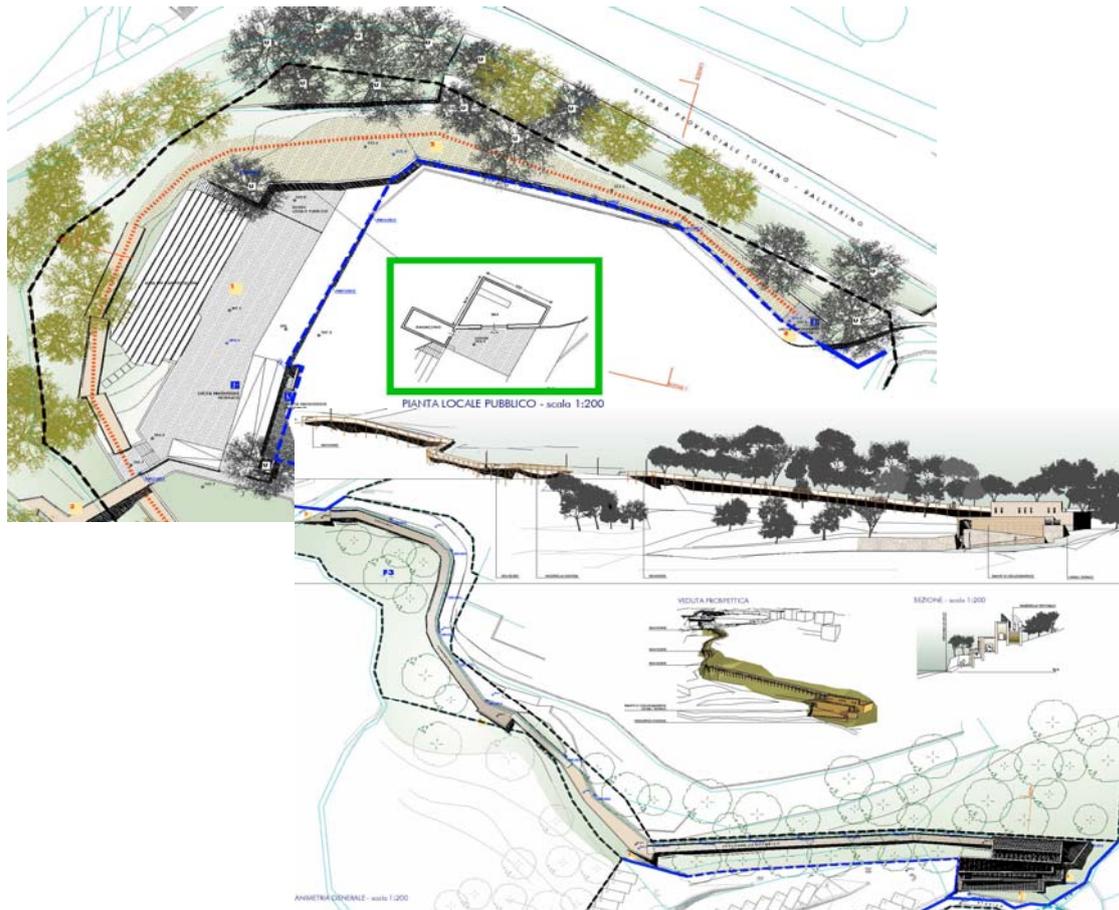
Questo percorso è stato pensato per ridurre al minimo l'impatto di un asse pedonale con pendenze a norma per i portatori di handicap e contemporaneamente adattarsi ad un andamento di campagna accidentato senza sottrarre superfici produttive ai terrazzamenti coltivi circostanti.

In tal senso l'intera struttura dell'impalcato è stata pensata come una passerella sospesa che collega i vari dislivelli e sponde degli avvallamenti con un sistema di pali lignei a sostegno di un impalcato in doghe di legno; il percorso inoltre assolve all'ulteriore funzione di occultare le tubazioni di mandata e ritorno della rete di teleriscaldamento che parte dalla centrale a biomasse e raggiunge il Borgo.

La doppia tubazione è infatti protetta, nei tratti in cui si affianca al percorso, da un cassonetto in struttura che consente di ancorare una parte della passerella e contemporaneamente delimitare l'accessibilità al percorso permettendo una adeguata ispezione a tutta la condotta.

La lunghezza complessiva del camminamento è di m 290 (con un tempo di percorrenza pari a cinque minuti) comprensivo di un sistema di rampe di raccordo, contenute in un corpo finale in muratura di pisé, che consente di superare il dislivello residuo con via Fasciola e collegarsi al parcheggio di stazionamento inferiore della Colla.

Lungo il percorso sono predisposte piccole aree di sosta e belvedere con visuali sul Borgo ed il paesaggio circostante; l'intero sviluppo è marcato da un impianto di illuminazione radente che rende particolarmente suggestivo l'intera passeggiata di avvicinamento nelle ore serali.



7.5.2. Il Parcheggio Pubblico del “Giardino del Marchese” (Zona Parcheggio **F4.1**)

Il parcheggio pubblico del “Giardino del Marchese”, della superficie di mq 3400 circa, ha accesso dalla S.P. n. 44 Balestrino-Castelvecchio di Rocca Barbena ed occupa la parte centrale dell’originario piazzale e consente di ospitare 51 posti auto e 6 posti pullman, a rotazione, nella sistemazione a raso; lo spazio di sosta comprende anche una stazione del servizio navetta verso il Santuario di Monte Croce per il trasporto dei fedeli in termini alternativi all’accesso contingentato al luogo di culto.

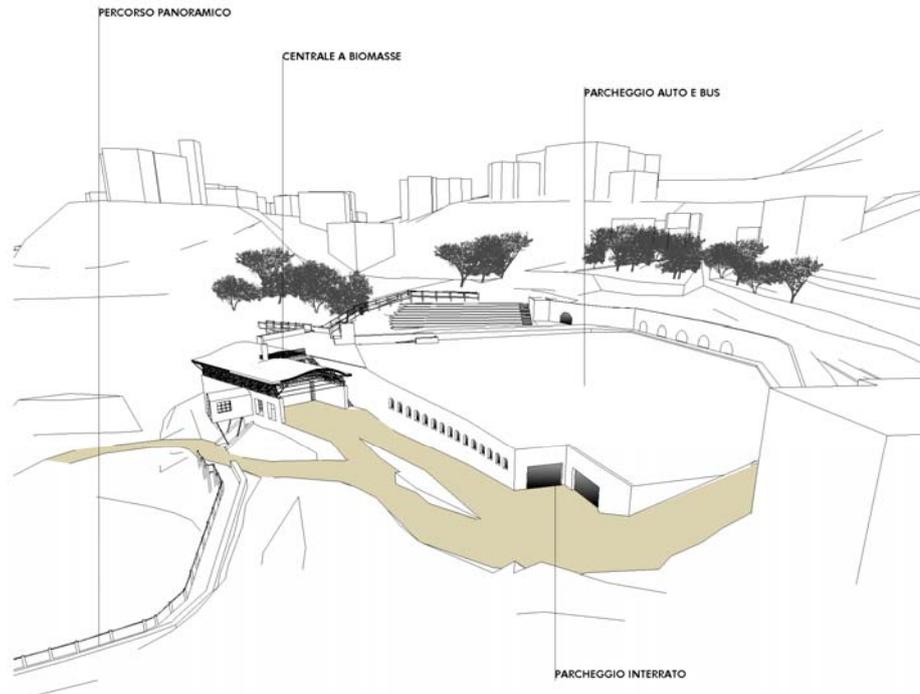
Nell’interrato è inoltre collocato un parcheggio privato pertinenziale della capienza di 110 posti auto, con ingresso veicolare da via Villa – sul fronte di spiccatto del terrazzamento del piazzale –, collegato ai vari percorsi pedonali in modo da consentirne la fruibilità da parte degli abitanti del Borgo e delle frazioni circostanti.

L’area, oltre alle finalità di attrezzatura pubblica, concentra numerosi aspetti di utilità tra cui la presenza del giacimento di terra idonea alla realizzazione delle strutture in pisè: nella programmazione delle sistemazioni previste l’estrazione del materiale da costruzione consentirebbe di disporre di uno scavo sufficientemente ampio da contenere quasi interamente il manufatto interrato economizzando i costi di realizzazione e lo smaltimento del materiale di risulta.

A riguardo delle finiture delle superfici carrabili, queste, saranno pavimentate con massetti prefabbricati con inserti in pietra o similare, mentre le opere murarie saranno realizzate in continuità ed armonia con le finiture adottate per le sistemazioni degli spazi circostanti attrezzati.

Lo stesso piazzale, in via preliminare alla definitiva costruzione del parcheggio, è previsto sia utilizzato come area temporanea di stoccaggio dei materiali di recupero provenienti dallo sgombero degli edifici del Borgo: all'interno di un settore recintato saranno infatti individuati comparti di selezione dei materiali da costruzione riutilizzabili negli interventi di restauro, adeguatamente preparati e testati e, quindi, conservati.

L'assetto e l'estensione di tale settore sarà delineato nelle fasi di redazione del POI predisponendo un progetto preliminare che determini l'organizzazione degli spazi in rapporto al sito di estrazione della terra e all'accessibilità della zona con riferimento anche alle successive sistemazioni.



7.5.3. La Centrale Termica a biomasse (Zona di Interesse Comune, Impianti Tecnologici F2.IT).

La Centrale Termica a biomasse costituisce un fattore di innovazione e qualificazione all'interno del progetto di recupero del Borgo, nonché un vantaggio economico ed ambientale nella futura gestione del fabbisogno energetico del nuovo insediamento e dell'intero comune.

L'impianto è finalizzato alla produzione di acqua calda per il riscaldamento, ed eventualmente per usi sanitari, ed è stato dimensionato di capacità tale da sostenere il consumo delle abitazioni del Borgo ma anche delle località circostanti il capoluogo (in particolare le borgate del Poggio, Villa e Pasquà).

La tecnologia dell'impianto termico sfrutta il cippato di legno come combustibile e consta di diversi componenti:

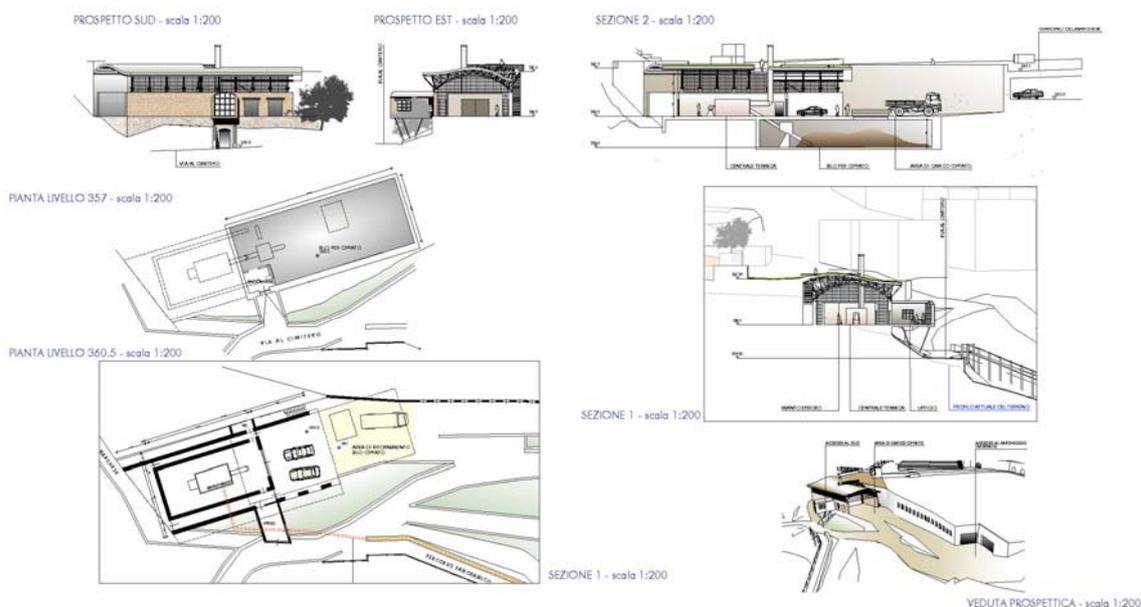
- La centrale termica, che ospiterebbe due caldaie in cascata, della potenza termica complessiva di 1,8 MW bilanciate in modo da disporre di una macchina di potenza maggiore per i fabbisogni invernali (1,1 MW) e un'altra più contenuta per i critici (0,7 MW).
- Il silo di accumulo del combustibile, ubicato in prossimità della centrale termica, al fine consentire una diretta continuità degli approvvigionamenti, risulterà parzialmente

interrato ed adiacente alle caldaie. Il suo dimensionamento deve garantire una capacità di stoccaggio per almeno 15 giorni di autonomia dell'impianto (circa 450 mc).

- La rete di distribuzione, ovvero di teleriscaldamento, collegherà la centrale termica al Borgo (ed in futuro anche alle altre frazioni del circondario) per una lunghezza complessiva di circa 4 Km. La rete è costituita da una coppia di tubi del diametro interno di 125 mm rivestiti di uno strato termoisolante e diversamente protetti da una guaina in gomma o lamierino zincato in rapporto alla posa del collettore (diam. est. 200 mm ca.); la tubazione percorrerà tratti in superficie ed interrati in relazione ai condizionamenti operativi e morfologici del terreno.
- Le sottostazioni di trasferimento all'utilizzatore, costituiscono il dispositivo finale di distribuzione dell'energia termica; si tratta di scambiatori di calore suddivisi in due unità rispettivamente per il riscaldamento e per l'acqua sanitaria. Questi scambiatori devono essere collocati in prossimità delle abitazioni e riuniscono mediamente 10 utenze consentendo di ridurre l'impatto degli inserimenti nel contesto storico entro spazi esterni utilitaristici spesso presenti all'interno dell'abitato (piccole stalle, magazzini, sottoscala, ecc.).

L'intero impianto è stato valutato nella sua fattibilità tecnico-economica dietro il coinvolgimento dell'Agenzia Regionale per l'Energia [A.R.E.], firmataria del protocollo di intesa per il recupero del Borgo, che ha predisposto un progetto preliminare per un sistema di produzione di energia da fonti rinnovabili a biomasse forestali²¹⁹.

L'ubicazione dell'impianto è stata individuata in funzione del minor impatto e della massima integrazione nel contesto ambientale, oltreché soddisfare le necessità di funzionalità ed accessibilità al sito. L'area idonea è localizzata all'interno delle sistemazioni per aree attrezzate comuni e parcheggi pubblici, incentrate nella località "giardino del Marchese", dove lo stesso PRG collocava un sistema di servizi integrati favorito dalla giacitura, centralità e disponibilità degli immobili in gran parte acquisite al demanio comunale.



²¹⁹ Il progetto preliminare, a firma dell'ing. Pessina Adriano consulente dell'A.R.E., è stato consegnato presso il Comune di Balestrino in data 30.05.2002, prot. 1689.

La centrale termica viene collocata in posizione addossata ad un terrapieno sfruttando una serie di esistenti terrazzamenti, a valle dello spiazzo del “giardino del Marchese”, che sono direttamente collegabili alla Strada Provinciale N. 44 attraverso il raccordo di via Villa.

La struttura è ulteriormente mitigata da una copertura inerbita che consente di creare una continuità fisica tra le aree verdi circostanti la zona attrezzata a teatro all’aperto ed il percorso panoramico in modo da quasi nascondere la presenza di un impianto (tradito dal solo comignolo dei fumi). Il silos, interrato alla base della centrale, è direttamente accessibile dalla viabilità di progetto favorendo le operazioni di approvvigionamento anche da mezzi di trasporto pesanti.

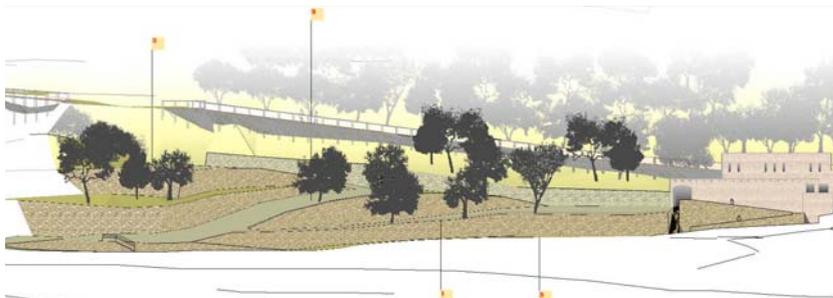
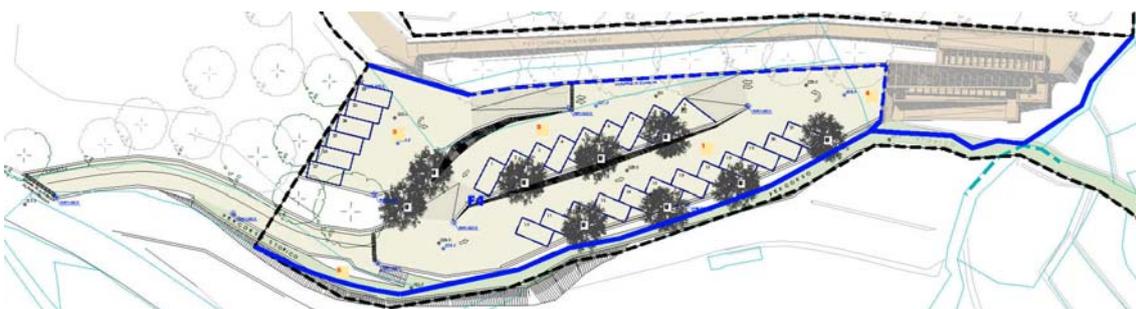
La centrale sarà anche dotata di una sala di controllo/ufficio per l’operatore che custodirà/controllerà il funzionamento dell’impianto.

7.5.4. Il Parcheggio Pubblico della Colla (Zona Parcheggio **F4.2**)

Il Parcheggio della Colla, posto ai piedi del Borgo sul versante a ponente del rio della Colla, costituisce una ulteriore area di stazionamento delle vetture per gli abitanti del paese: si tratta, tuttavia, di uno spazio di sosta diverso da quello del “Giardino del Marchese”, di dimensioni contenute, ma soprattutto caratterizzato dalla collocazione in un contesto ambientale agricolo, volutamente salvaguardato in quanto adiacente e direttamente visibile dal Borgo.

La sistemazione di questo spazio è oltremodo condizionata dalla giacitura del sito, contraddistinto da un assetto terrazzato, e dalla presenza della coltivazione ad uliveto di cui è previsto il mantenimento nell’intento di raggiungere un coerente inserimento con le **aree circostanti**.

A tal proposito la distribuzione degli spazi di sosta, nonché delle corsie di manovra, è stata prevista assecondando le quote del terreno esistenti ed i raccordi tra le varie fasce riducendo al minimo le opere murarie di nuova realizzazione: per favorire la completa integrazione tra la nuova funzione insediata e il contesto si prevede infatti di stabilizzare lo strato superficiale del suolo esistente in modo da conservare la naturale permeabilità e colorazione rafforzando la portanza del terreno al transito dei veicoli.



Il progetto prevede altresì il recupero del tratto del percorso storico di via Fasciola, adiacente al parcheggio, utilizzando questa direttrice come via di accesso all'area sistemata: complessivamente dispone di una capienza di 27 posti macchina su una superficie di mq 1900 circa di uliveto.

L'accesso veicolare, in entrata ed uscita, avviene da via al Cimitero sfruttando, anche in questo caso, una viabilità poderale esistente, in parte già allargata ed ampiamente transitabile, riproponendo un tratto della strada di PRG che doveva servire una analoga area a parcheggio originariamente dislocata in una posizione molto più incombente rispetto alle aree coltivate circostanti il Borgo.

7.5.5. Il Parcheggio Pubblico del Pontetto (Zona Parcheggio **F4.3**)

Il Parcheggio del Pontetto rappresenta, in un certo qual modo, l'opera più complessa tra le infrastrutture connesse al recupero del Borgo: ambita dall'Amministrazione comunale come espansione della Piazza della Vittoria si colloca in un sito critico sia per la morfologia del terreno sia per la continuità visuale con il nucleo storico che viene percepita dalla Strada Provinciale.

In effetti questo intervento costituisce, per coloro che si avvicinano ed entrano all'interno delle vie del paese, il primo impatto tra contesto storico e i nuovi inserimenti proponendo un dialogo formale tra il castello, l'oratorio e le vecchie scuderie che determina una impegnativa mediazione estetica peraltro funzionale a risolvere uno spazio urbano utile allo smistamento e stazionamento del flusso veicolare che si crea per la presenza di molti edifici pubblici in zona (gli uffici comunali, le scuderie ed i nuovi servizi previsti, la posta, le sede di associazioni, ecc.).

Per giungere ad una soluzione efficace si è agito su diversi aspetti della composizione architettonica e conformazione plano-altimetrica: *in primis* è stata ridotta al minimo l'entità delle strutture in elevazione posizionando il piano dell'impalcato ad una quota inferiore rispetto all'attuale piazza della Vittoria, mediamente di circa 2,5 metri per via della pendenza del piazzale esistente, anziché preferire una sistemazione complanare ai livelli esistenti; in secondo luogo si è ridotta la profondità della struttura alle dimensioni che consentissero un solo ordine di parcheggi evitando di prolungare la piattaforma verso le parti più acclivi del sito complicando sensibilmente la realizzazione del manufatto; sul piano estetico il fronte di spiccato del parcheggio è stato modulato ricorrendo ad un muro di contenimento con uno sviluppo a greca in modo da emulare un basamento contraffortato tipico degli insediamenti storici arroccati.

Anche il muro di contenimento del piazzale esistente viene parzialmente riconformato proponendo una parete con una scarpa molto accentuata tale da richiamare un corpo bastionato che, per continuità visiva e formale, si lega alle strutture di difesa del castello.

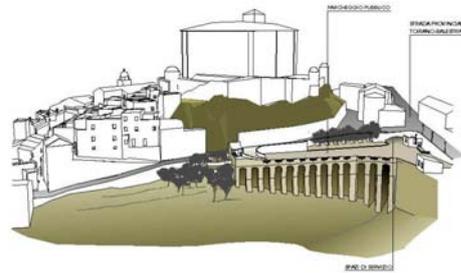
L'accesso all'area è regolato da un percorso a senso unico che da via Panizzi si diparte con una rampa che conduce al parcheggio e quindi risale sul lato opposto, lungo via Marchesi del Carretto di Balestrino, congiungendosi sull'estremo di piazza della Vittoria attraverso la quale si garantirebbe l'immissione sulla Strada Provinciale (via A. Panizzi).

Complessivamente sono previsti n. 26 posti auto in superficie oltre a n. 25 posti per moto collocati ad un livello interrato sotto la prima rampa di raccordo; l'ingresso alla zona è previsto sia a pagamento per i visitatori e gratuito per i residenti.

Nell'economia dell'intervento è prevista inoltre la realizzazione di un magazzino comunale interrato nel terrapieno di Piazza della Vittoria, sempre accessibile dal parcheggio, oltretutto un collegamento pedonale sotterraneo (dotato di un piccolo spazio espositivo) con il vano della vecchia saponeria del marchese, attualmente collocato al piano seminterrato della sacrestia dell'oratorio, destinato ad ufficio informazioni.

Per quanto attiene ai materiali impiegati, la struttura portante sarà realizzata in cemento armato con impalcato precompresso, così come i vari manufatti interrati; diversamente tutte le superfici saranno rivestite: le pavimentazioni sono previste in lastre di pietra, eventualmente con inserti di elementi prefabbricati; le pareti a vista, escluse quelle originali da restaurare, saranno intonacate con motivi a fasce listate; il basamento della struttura di contenimento del piazzale, invece sarà rivestito in mattoni (eventualmente anche crudi).

Sono inoltre previsti impianti di illuminazione, smaltimento della acque piovane, anche a regimazione di piazza della Vittoria, oltre che alla realizzazione di servizi igienici pubblici connessi alle zone di accesso pedonale.



7.5.6. Altre strutture di interesse comune (interne al Borgo)

All'interno del Borgo sono state reperite ulteriori spazi destinati ad uso comune individuandone l'inserimento in edifici che per vocazione storica, o funzionale, si prestavano a completare l'organizzazione sociale del sito una volta raggiunto il suo completo recupero e (re)insediamento abitativo.

Le funzioni previste sono strettamente connesse ad attività di interesse comune e riguardano l'esercizio religioso (chiesa ed oratorio), quello di utilità sociale (centro di aggregazione per i residenti con sale polivalenti ed aggregazione), quello di gestione amministrativa (uffici pubblici), quello di valenza culturale (centro museale-espositivo con auditorium, biblioteca ed archivio storico).

La loro collocazione, individuata negli elaborati di **PdR** riproponendo la nomenclatura di PRG (opportunamente integrata), prevede le seguenti destinazioni:

- Negli edifici religiosi storici (oratorio di S. Carlo, zona **F2.1**, e chiesa di S. Andrea zona **F2.3**) la conferma delle funzioni originarie stante l'organicità/originalità di questi edifici all'interno del tessuto edilizio sia come elementi di valore simbolico sia come polarità spaziale nella scena urbana. La superficie destinata a tali destinazioni corrisponde a 271,0 mq per l'oratorio di S. Carlo e a 297,0 mq per la chiesa di S. Andrea.
- Al piano rialzato del castello, zona **A1/F2.1** (con accesso autonomo ricavata dal via Ponte – antico ingresso all'edificio), le funzioni di biblioteca ed archivio storico ubicate in una ala della costruzione che dispone di una autonomia distributiva tale da

consentirne una utilizzazione indipendente dalla restante residenza privata; la superficie occupata risulta pari a 300,0 mq.

Inoltre il locale superstite corrispondente all'oratorio dei Disciplinanti, e gli attigui sedimi diruti corrispondenti alla piazza della Costa, sono recuperati con la previsione di allestire uno spazio museale-espositivo corredato da un piccolo *auditorium* (55 posti) per attività culturali e la divulgazione della storia e del recupero del Borgo; in totale sono previsti 214,0 mq di spazio museale e platea.

- Presso il sito delle vecchie scuderie, zona **F2.2**, (di cui si preveda la ricostruzione) e nel vecchio asilo, zona **F2.5**, l'inserimento di uffici pubblici (di carattere amministrativo) connessi alla gestione del patrimonio nel Borgo durante e successivamente alle fasi di completamento del recupero. La superficie risulta a pari a mq 115,0 per l'area delle vecchie scuderie (ripartita su due piani) e di 414,0 mq distribuita su tre livelli.
- All'interno delle vecchie canoniche, zona **F2.6**, l'organizzazione di un centro sociale di aggregazione allestito con spazi di intrattenimento, ambulatori, sale riunioni, centro internet disponibili per la popolazione residente. L'immobile consente di recuperare 362,0 mq di superficie organizzata su tre piani.

Complessivamente si incrementa la disponibilità di servizi comuni per una superficie pari a oltre 1.676,0 mq in aggiunta alle aree esterne al Borgo reperite a soddisfacimento delle standard urbanistico.

7.6. L'ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI

L'ABACO TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, COMPOSITIVI ED ETNOGRAFICI costituisce il corpo informativo del **PdR**, ovvero documenta l'intero patrimonio di manufatti storici che compongono l'architettura tradizionale del sito e, per i suoi contenuti, acquisisce simultaneamente valore enunciativo e normativo dei caratteri costruttivi.

Sul piano redazionale l'elaborato racchiude la descrizione di tutte le tipologie di costrutti presenti nel Borgo e schedati nella fase di ricognizione/lettura. L'insieme di questi elementi costituisce il repertorio di base delle componenti linguistiche degli edifici secondo una classificazione di appartenenza all'interno della struttura costitutiva dell'organismo edilizio (dall'elemento costruttivo, a quello compositivo ed etnografico).

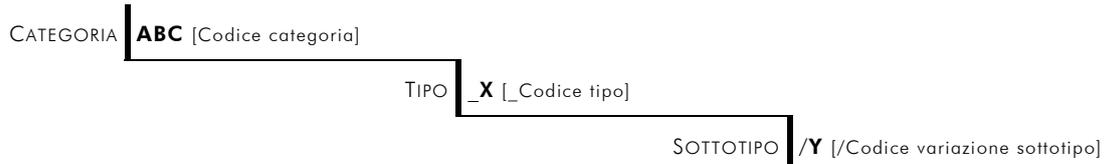
Sotto questo profilo l'Abaco, oltre che illustrare le caratteristiche estrinseche, determina anche i requisiti dimensionali, tecnici e qualitativi delle varie categorie di manufatti codificati: le caratteristiche salienti sono ordinate per geometria dell'elemento, materiali impiegati e lavorazioni confrontate anche a livello statistico.

Dagli stessi criteri di formazione del repertorio deriva la validità di questo strumento che non fa solo riferimento ad una tipologia ideale (o modello astratto, ma individua nelle variazioni di un tipo la ricchezza espressiva della tradizione costruttiva che vuole essere preservata attraverso il **PdR**.

Da questo schema di ordinamento discende anche il criterio di identificazione di ogni grado della classificazione che assegna una codifica ad ogni categoria, tipo e sottotipo di manufatto.

Ad esempio il codice alfanumerico associato al livello inferiore della struttura, ovvero il sotto-tipo, individua la singola variazione che è determinato dalla combinazione in sequenza delle sigle di ordine superiore a cui appartiene il sotto-tipo [es. *codice categoria_codice tipo/codice variazione sotto-tipo*]; lo schema seguente chiarisce le modalità di composizione della codifica:

FIGURA N... – SCHEMA DI COMPOSIZIONE DELLA CODIFICA DI OGNI ELEMENTO DELL'ABACO



Ogni pagina dell'Abaco è strutturata in forma di cartella dove sono descritti i tipi e sottotipi di tutti gli elementi linguistici per i quali sono riportati i seguenti contenuti in rapporto ai vari gradi di classificazione:

1. Barra di intestazione nella quale sono citati i riferimenti di codifica, la denominazione dell'elemento linguistico ed il raggruppamento di appartenenza nella gerarchia costitutiva dell'organismo edilizio;
2. Il grafico compositivo della codifica ed il corrispondente livello di classificazione;
3. Una descrizione essenziale dei caratteri dell'elemento primario;
4. Fotografie del manufatto;
5. I dati statistici di percentuale di frequenza (quantità di elementi omologhi) rispetto al numero complessivo di elementi schedati appartenenti alla stessa categoria;
6. Barra di intestazione nella quale sono riportati i riferimenti di codifica, la denominazione dell'elemento linguistico ed il raggruppamento di appartenenza nella gerarchia costitutiva dell'organismo edilizio;
7. Fotografie di ogni variazione di sotto-tipo con descrizione dei caratteri distintivi e loro frequenza.

Nell'ambito dello stesso tipo gli elementi secondari sono classificati in ordine decrescente in base al numero di esemplari.

Sono stati individuati tre ordini di relazioni costitutive che raffigurano l'intero sistema compositivo dalla scala edilizia a quella urbana:

- Elementi costruttivi. Comprendono l'orditura tutte le componenti strutturali della UE ovvero le bucatore, le coperture, i balconi, ecc.; ognuno di questi elementi ha una espressione costruttiva che ne determina anche la forma o le dimensioni massime oltre le quali quel tipo di manufatto non è presente per limiti tecnici e fisici (ampiezza e forma degli architravi, campate delle travi, rapporto tra i carichi per le mensole dei balconi e così via);
- Elementi compositivi. Comprendono le componenti edilizie che definiscono l'aspetto estetico delle UE e che si allacciano a quelli costruttivi per conseguire la completezza morfologica dell'elevato (cornici, cornicioni, elementi plastici). Gli elementi linguistici riuniscono anche tutte le parti di corredo della facciata che rappresentano un significativo apporto nella tipizzazione dell'espressione architettonica del contesto (ad esempio serramenti, ringhiere, grate, pluviali, camini, ecc.); la componente materica in questo caso ha un valore percettivo in relazione alla finitura ed alle lavorazioni delle superfici a vista. Un ulteriore argomento è costituito dalla ricorrenza di determinate gerarchie tra tutti questi elementi e del valore assunto, nell'organizzazione della partitura, dalla distribuzione delle assialità delle bucatore o delle loro proporzioni in rapporto alla collocazione nel prospetto dell'edificio.
- Elementi ambientali. Comprendono i rapporti di aggregazione tra le varie UE nella composizione dello spazio urbano e i fattori di caratterizzazione delle superfici di finitura di entità complesse, come ad esempio la distribuzione dei colori o delle

partiture dipinte in un contesto concluso come una piazza, o in generale la presenza o continuità delle finiture negli affacci principali contrapposti ai retri, talvolta non intonacati. Infine sono ascritti a questo gruppo anche tutti gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni, sistemi di sedute, illuminazione, insegne, ecc.), spazi rurali interclusi nel tessuto edilizio, le aree verdi e le piantumazioni, le sovrastrutture per la ricettività (*dehors*, tende, ecc.).

All'interno di questa suddivisione è stata quindi effettuata la catalogazione delle varie entità applicando una ulteriore distinzione rigorosamente definita su principi formali ovvero individuando nella forma (parametro intelleggibile nella maggioranza delle entità) la discriminante tra un manufatto e l'altro con un'unica eccezione rappresentata dal colore e dagli intonaci che sono stati codificati sulla base di dati di laboratorio.

7.7. IL MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE

Il MANUALE DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI APPLICATE è un complemento dell'Abaco: lo integra delle specifiche e dei disegni costruttivi, degli argomenti tecnici, sperimentali ed applicativi che la semplice classificazione dei manufatti non può riportare.

La funzione del Manuale è strettamente legata al concetto di "guida pratica" ma con l'estensione di valore normativo per la definizione dei requisiti qualitativi e prestazionali che gli interventi sugli elementi costruttivi, compositivi ed etnografici devono rispettare. Queste informazioni sono rese mediante disegni di dettaglio costruttivo, descrizioni dei materiali tradizionalmente impiegati e degli assemblaggi, fotografie esplicative e schemi delle proporzioni formali, dimostrazione delle tipologie di degrado e consigli per la corretta messa in opera e manutenzione.

Il Manuale è quindi uno strumento di conoscenza che il **PdR** mette a disposizione degli operatori insieme alle tavole di analisi e alle schede di classificazione dell'Abaco per circoscrivere un ambito di attività molto definito al di fuori del quale non si può operare senza alterare e contraddire i presupposti dello stesso recupero.

Gli aspetti approfonditi nel Manuale tracciano il percorso culturale che partendo dall'organizzazione della struttura urbana esplicita le ragioni dell'affermarsi di una tecnica costruttiva locale fino a riconoscerne i materiali utilizzati, le lavorazioni e le forme di espressione dell'identità locale.

In particolare nel primo capitolo si intendono evidenziare le vicende storiche (locali e non) che hanno condizionato la scelta della posizione geografica dell'insediamento, i rapporti con il territorio circostante, e le attività produttive che hanno determinato lo sviluppo dell'edificato. Viene quindi indagata la struttura insediativa anche attraverso un confronto con il contesto ligure ed un'analisi dei fenomeni di degrado che storicamente hanno interessato i manufatti edilizi: si tratta di argomenti essenziali per cercare di comprendere il concetto "storico" di manutenzione e fornire argomenti di riflessione per affrontare le attuali problematiche di intervento.

Il secondo capitolo vuole rappresentare un percorso tra le materie prime, i prodotti semilavorati e le tecnologie produttive di molti elementi base utilizzati nell'edilizia storica locale e ligure. Per ogni materiale vengono illustrate alcune delle problematiche di degrado, intervento e conservazione. Come già accennato non contengono ricette dell'arte tradizionale precostituite (per le quali si può fare riferimento alla manualistica relativa) né un catalogo di materiali "moderni" destinati al recupero (in tale rapida evoluzione da non consentirne una stesura aggiornata), ma una valutazione critica delle possibili interazioni tra diversi materiali e le scelte da evitare per garantire una durabilità ed efficacia delle opere.

Dall'impiego di uno o più materiali edili derivano i manufatti: il terzo capitolo è destinato alla presentazione delle costruzioni esistenti nel Centro Storico di con indicazione sui materiali, tecniche esecutive, struttura e forme.

Si tratta di temi posti in stretta correlazione con le schede dell'Abaco, arricchiti da una serie di disegni, in scala 1:10, che rappresentano alcuni di questi manufatti, scelti in base alla loro rappresentatività. Oltre alla nomenclatura queste schede tecniche contengono anche indicazioni sulle componenti strutturali di ogni elemento e sulle relative modalità di assemblaggio.

L'intento è quello di fornire una completa analisi e presentazione degli elementi esemplari del Centro Storico: il progetto di intervento, quindi, non potrà prescindere dalla comprensione delle dinamiche di adattamento, riparazione, miglioramento, sostituzione che storicamente ha sempre accompagnato la vita dell'organismo edilizio. La sezione è corredata da una selezione di immagini fotografiche allo scopo favorire un approfondimento progressivo della tecnica costruttiva dei manufatti, dal generale al particolare.

Il rapporto tra le informazioni contenute nei vari dispositivi del **PdR** costituisce un importante elemento di flessibilità nell'applicazione delle direttive puntuali di intervento; ciascuna parte dell'apparato può essere integrata e modificata senza intervenire sulla struttura complessiva del sistema e sulle prerogative che hanno informato l'organicità del progetto.

La relazione che intercorre tra il Manuale e le previsioni progettuali viene esplicitata secondo il criterio di riferire a singolari manufatti le possibili soluzioni tecniche, valutandone pregi e carenze, e fornendo un certo numero di suggerimenti validi per la messa in opera degli interventi. Il Manuale a tale scopo presenta, attraverso la descrizione di specifiche azioni conservative su esempi tipici nel Borgo, le modalità di esecuzione di tali interventi riferite alle varie casistiche di degrado; in particolare:

1. Nel caso di prescrizione di CONSERVAZIONE della **Unità di Fase Edilizia** sono esclusivamente realizzabili opere con Materiali e Tecniche di Intervento omologhi (ovvero materiali tradizionali e tecniche tradizionali) a quelle storicamente presenti nel contesto storico del Borgo documentati negli elaborati di Piano.
2. Nel caso di prescrizione di INTEGRAZIONE della **Unità di Fase Edilizia** sono esclusivamente realizzabili opere con Materiali tradizionali e Tecniche di Intervento moderne (ovvero materiali tradizionali utilizzati con sistemi di esecuzione moderni e/o migliorati dal processo tecnologico produttivo).
3. Nel caso di prescrizione di SOSTITUZIONE della **Unità di Fase Edilizia** sono esclusivamente realizzabili opere con Materiali moderni e Tecniche di Intervento moderne (ovvero materiali diversi da quelli tradizionali utilizzati con sistemi di esecuzione moderni)....

Il quarto capitolo è invece dedicato alle problematiche legate ai nuovi inserimenti all'interno del tessuto storico. Si tratta dell'inserimento di componenti o dispositivi contemporanei, privi di antecedenti storicamente consolidati e validi, determinati dalle dinamiche d'uso degli edifici, che comprendono pergolati, *dehors*, tende da sole, cassette postali, citofoni, insegne, vetrine, illuminazione privata su prospetti pubblici.

Le indicazioni fornite suggeriscono espedienti per cercare di ottenere una piena integrazione di questi elementi "estranei" all'interno dell'ambiente urbano del Centro Storico; in taluni casi l'inserimento, se opportunamente studiato e coordinato, può costituire un arricchimento dello spazio comune.

7.8. RISPARMIO ENERGETICO

Il Borgo antico, non essendo fornito di alcuna distribuzione di servizi, può divenire il sito ideale per la distribuzione di energia termica in teleriscaldamento, la cui alimentazione può essere fornita da un impianto di sfruttamento della biomassa secondo le indicazioni del Piano Energetico Ambientale regionale e con il contributo dell'Agenda Regionale per l'Energia – ARE.

Infatti la particolare configurazione della valle nella quale il Borgo è incorniciato, ricca di bosco ceduo in stato di abbandono, consente di prevedere un sicuro flusso di alimentazione della caldaia.

Il taglio programmato e la pulizia del bosco e la realizzazione di vie di penetrazione di servizio ad accesso controllato, consentono di prevedere il risanamento del bosco, con miglioramento nel consolidamento dei versanti e nella qualità dell'aria, ma anche con connessi effetti sulla godibilità e sulla percorribilità a fini escursionistici, condizioni sinergiche allo sviluppo dell'offerta turistica e residenziale del Borgo.

Il Piano Energetico Ambientale regionale, nel quadro dell'incentivazione all'utilizzo delle energie alternative, promuove l'utilizzazione della biomassa in situazioni corrispondenti al sito di Balestrino, per il quale è possibile prevedere l'individuazione come area campione per l'applicazione della specifica tecnologia.

L'Agenda Regionale per l'Energia – ARE Liguria nell'ambito di un progetto energetico del Borgo che preveda l'utilizzo di energie alternative e teleriscaldamento, tunnel tecnologici per la manutenzione delle reti primarie, etc.):

- fornisce indicazioni ai tecnici per integrare il piano di recupero ed i progetti con i necessari accorgimenti per il risparmio energetico;
- verifica la fattibilità tecnico-economica dell'ipotizzata centrale di teleriscaldamento funzionante a biomassa e indica le prestazioni che dovranno essere fornite, anche dalla relativa rete di distribuzione;
- indica i requisiti per la localizzazione della centrale;
- fornisce ai tecnici progettisti gli elementi necessari a valutare e normare l'inserimento dell'impianto di teleriscaldamento compatibilmente con le caratteristiche storiche ed edilizie degli edifici esistenti.

■ 8. LA GESTIONE DEL PDR

8.1. MODALITÀ E PROCEDURE ATTUATIVE

Il **PdR** trattandosi di uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica fortemente motivato da una scelta politica strategica per Balestrino, peraltro recepita nella programmazione regionale e condivisa dalle principali istituzioni preposte alla tutela del territorio, è "prioritariamente" attuato dal Comune; d'altronde l'affermazione di preminente interesse pubblico, precisata nella normativa del piano, costituisce un fondamento giuridico basilare per sostenere l'impegno pubblico nell'attuare il progetto che, considerata la complessità tecnico-gestionale, non può prescindere da una autorità amministrativa locale che ne salvaguardi la componente sociale e culturale dalla dimensione economica preponderante.

È altrettanto evidente che l'attuazione del recupero non possa escludere la partecipazione ed il coinvolgimento della proprietà privata per la quale è comunque immaginato una valorizzazione del patrimonio immobiliare soprattutto ai fini di reinsediare abitanti del luogo e favorire la residenza primaria.

Tuttavia le insidie maggiori, nell'ipotesi di una autonomia gestionale degli interventi privati, preludono ad una disgregazione dell'unitarietà e dell'omogeneità del recupero aprendo alla liceità interpretativa, alla eterogeneità delle maestranze, alla frammentazione delle risorse e delle realizzazioni. Ciò non toglie che il soggetto privato debba trovarsi nella condizione di poter scegliere ed esercitare il diritto decisionale sul proprio bene e quindi ammettere, in termini alternativi, una attuazione diretta del recupero o quantomeno una sua opzionabilità.

In questi termini il **PdR** delinea due diverse modalità di esecuzione degli interventi che prevedono avvio su iniziativa del Comune, designato come soggetto attuatore primo, definendo tuttavia un limite entro il quale devono essere conseguiti alcuni passi costitutivi e, in seconda battuta – dimostrata l'impraticabilità delle soluzioni gestionali prefigurate –, ricondurre l'attuazione alla capacità imprenditoriale del privato riconoscendo comunque al Comune il controllo e la decisione sulle modalità operative/obbligazionali cui il promotore privato deve soggiacere.

Nel primo caso, quindi, il Comune per giungere all'attuazione del recupero può agire scegliendo tra tre possibili azioni:

1. Reperire autonomamente le risorse economiche necessarie al recupero del Borgo, anche ricorrendo a sponsorizzazioni, finanziamenti pubblici nazionali ed europei, realizzare gli interventi definendo intese con i soggetti privati interessati a recuperare il proprio patrimonio immobiliare al fine di garantire costi calmierati, favorendo il reinsediamento di attività residenziali primarie, economiche e sociali in grado di vivificare il paese.

Il Comune avrebbe inoltre l'autorità di ricorrere anche all'esproprio, nei termini e modi prefigurati dal **PdR**, con l'intento di superare anche eventuali inerzie o impossibilità decisionali da parte degli aventi diritto (ad es. proprietari non più rintracciabili o emigrati o estinti senza eredi).

Questa opzione, per quanto teoricamente auspicabile su un piano di tutela e coerenza, è certamente la più difficile da conseguire soprattutto perché richiederebbe una capacità economica, manageriale, organizzativa, gestionale e logistica che il Comune non possiede considerata l'entità della struttura amministrativa in rapporto alla dimensione demografica di Balestrino.

2. Diversamente il Comune ricerca partner finanziatori/imprenditoriali di natura pubblica e privata e con loro costituisce un soggetto giuridico societario misto (società mista pubblico-privata) che viene incaricato dell'attuazione del recupero.

Il Comune mantiene l'autorità amministrativa, a cui il soggetto attuatore potrà ricorrere alle stesse condizioni prefigurate nel precedente punto 1, ed è portatore delle intese con i proprietari interessati al recupero allo scopo di assicurare costi e gestione controllati a fronte della qualità e della certezza dell'intervento.

Questa opportunità rappresenta una soluzione più complessa, peraltro ammessa dallo stesso art. 27 comma 1 lett. b) della L.R. 24/87, come ma certamente con maggiori sicurezze circa il reperimento delle risorse e la finalizzazione degli interventi; necessita di un approfondito piano finanziario che, nel caso, sarà sviluppato all'interno del POI connesso al **PdR** dove saranno anche definiti la natura economica ed i contenuti tecnico-gestionali delle intese con i privati.

3. La terza opzione rappresenta in realtà una variante della seconda in quanto si fonda anch'essa sul presupposto della costituzione di un soggetto giuridico nel quale partecipa, come promotore, il Comune. In questo caso l'alternativa è costituita dal modello societario a cui si riguarda ovvero la Società di Trasformazione Urbana [STU], codificata dall'art. 120 del D.Leg.vo 18.08.2000, n. 267, la quale riunisce una compagine imprenditoriale privatistica con la quale si attua in forma esclusiva l'intervento. L'individuazione dei partner avviene attraverso l'evidenza pubblica e, riunendo al suo interno anche l'Amministrazione comunale, acquisisce una legittimità

giuridica sostitutiva dell'ente pubblico, nell'esecuzione di procedure istituzionali finalizzate allo scopo sociale (valide, in questo caso, solo per l'ambito A1 del Borgo o una sua parte a scelta del promotore pubblico).

Del tutto analoghe al precedente punto 2 le prerogative del Comune, anche in rapporto alle intese con i privati, mentre cambiano le procedure e la natura partecipativa dell'Amministrazione civica che, in questo caso, è partecipe all'operazione immobiliare del recupero.

Questa ultima alternativa, inizialmente caldeggiata come forma esclusiva di attuazione del **PdR**, è progressivamente divenuta più remota in relazione ai vincoli procedurali, operativi e strutturali che nuovamente il Comune dovrebbe affrontare; resta tuttavia una possibile soluzione, peraltro pilota nel campo del recupero, che porrebbe il caso Balestrino nuovamente ad un livello di eccezionalità e novità.

Non viene esclusa, ed anzi forse preferibilmente raccomandata, la facoltà per l'Amministrazione comunale di superare questa congenita inconsistenza strutturale della propria organizzazione attraverso la preventiva costituzione di un soggetto societario misto ovvero partecipato²²⁰ con il quale promuovere l'iniziativa del recupero del Borgo dotandosi una maggiore capacità gestionale e forza contrattuale nei confronti dell'investitore privato: questo a dire che prima di qualunque coinvolgimento nella costituzione del soggetto attuatore del recupero, sia esso una società mista o una STU, il Comune potrebbe orchestrare la propria macchina amministrativa rafforzando i punti deboli e le carenze organiche del proprio ufficio per giungere preparati alla sfida operativa.

Il **PdR**, nell'ipotesi che il Comune non riesca a raggiungere uno degli obiettivi su esposti entro un tempo prefissato di 12 mesi, passa la mano al soggetto privato che, nei termini definiti dalla L.R. 29/02, può attuare gli interventi alle condizioni definite dallo strumento urbanistico accollandosi tutti gli oneri gestionali, economici, tecnici ed operativi del recupero. In quella circostanza l'Amministrazione civica assolverebbe alle sole funzioni delineate dalla legge regionale quale ente locale oltre ad esercitare il controllo istituzionale sull'attività edilizia.

Nonostante questa apertura possa alleggerire il carico organizzativo dell'ente locale, l'impegno che grava sui soggetti attuatori privati è di tale entità da non escludere il rischio di uno stallo operativo qualora nascano contenziosi tra le parti o difficoltà nel coordinamento dei cantieri con l'esito di un totale azzeramento del progetto. Questa soluzione, quindi, va controllata e programmata con estrema attenzione dall'Amministrazione civica che dovrà comunque tutelare, con strumenti obbligazionali e convenzionativi particolarmente vincolanti, il risultato organico ed efficace del recupero.

Resta infine una ultima attività edilizia, peraltro non necessariamente in coda alle precedenti bensì coordinata ed organica al procedere degli interventi, inerente la realizzazione delle opere infrastrutturali ed urbanizzative che devono quantomeno rientrare in una programmazione comunale attraverso la quale definire le modalità di attuazione e reperimento delle fonti finanziarie relative: parte di queste previsioni sono delineate, almeno in termini quantitativi e sequenziali, all'interno del POI tuttavia alcuni aspetti

²²⁰ Si tratta di figure giuridiche che ricorrono allo statuto di fondazioni ma all'interno delle quali possono partecipare enti pubblici e privati riuniti per l'attuazione di uno scopo sociale; la definizione corrente è quella di "Fondazioni di Partecipazione". È un nuovo istituto giuridico di diritto privato, che costituisce il *modello italiano di gestione di iniziative nel campo culturale e non profit in genere*, superamento e sintesi del modello anglosassone (Trust) e del modello olandese (Fondazioni Museali). È un istituto senza scopo di lucro, cui ci si può iscrivere apportando denaro oppure beni materiali, immateriali, professionalità o servizi. Le varie categorie di partecipanti possono eleggere i propri rappresentanti negli organi direttivi: questo permette un'armonica e fattiva collaborazione, all'interno di un medesimo istituto, di istituzioni pubbliche e private, ed il crearsi di una sorta di *azionariato diffuso culturale* che garantisce diritti e stabilità. Pur non essendo un istituto commerciale, a tale Fondazione possono collegarsi ed affiancarsi genuini organismi lucrativi, in via strumentale ed accessoria agli scopi istituzionali della Fondazione, che resta centro direzionale e strategico delle attività (vedasi www.studiobellezza.it/servizi/servizi_index.htm).

gestionali di tali opere (eventuali scomputazioni, convenzionamenti, modalità di appalto) potranno e dovranno essere perfezionate in rapporto all'effettivo andamento del recupero abitativo.

Il Comune, anche in questo caso, resta il principale attore decisionale nei termini attuativi.

8.1.1. Procedure per l'esecuzione degli interventi

Il recupero del patrimonio edilizio abitativo del Borgo è attuato con riferimento ad una estensione minima dell'ambito di intervento pari alla singola UMI (Unità Minima di Intervento): questo a dire che non è ammesso il recupero di singoli edifici, o porzioni di UMI, a meno che questi non occupino individualmente e singolarmente l'ampiezza dell'intera UMI (un caso per tutti la UMI 3 del castello).

La ragione di questa prescrizione operativa è dovuta alla strutturazione del contesto dove ogni singola componente edilizia è concatenata all'altra generando un organismo urbano nel quale risulterebbe oltremodo difficoltoso, se non tecnicamente impossibile per lo stato di degrado esistente, intervenire con iniziative a campione disgiunte da quelle circostanti.

Quindi, determinato quale è il campo di operatività degli interventi è stato definito in che modo i soggetti attuatori possono eseguire l'azione di recupero.

Tenuto conto delle prerogative gestionali le possibilità si riconducono a due sole alternative in capo alle entità giuridiche titolate ad esercitare un diritto decisionale: da un lato i proprietari privati, riuniti in forma aggregata (cooperativa, consorzio o condominio, ecc.) – non potrebbero proporsi in nessuna altra forma in forza della necessità di eseguire il recupero riunendo diverse proprietà all'interno di ogni singola UMI –, e dall'altra il Comune ovvero il soggetto societario misto.

Le due opportunità restano comunque alternative ed univoche nella gestione complessiva degli interventi in ciascuna UMI in quanto, per le stesse ragioni di coerenza ed unitarietà degli interventi, a meno degli edifici ancora abitati (UMI 2 e 3), non avrebbe molto senso ammettere l'intervento simultaneo di diversi soggetti giuridici che agiscono in diversi cantieri presenti nel Borgo inclini a differenti obiettivi, tempistiche, organizzazione e competenza.

Nell'ipotesi che ad agire sia il soggetto privato la prassi di riferimento rimanda all'applicazione della L.R. 29/02 la quale stabilisce con chiarezza termini e modi di presentazione delle istanze e le conseguenti procedure attuative; differente il caso dell'ente pubblico o societario il quale, attraverso l'apporto del Comune, deve preventivamente conseguire la disponibilità degli immobili su cui interviene per poi procedere alla formulazione delle istanze.

A tale scopo si profilano due percorsi contrattativi che possono anche coesistere all'interno di una stessa UMI:

- a. Acquisire la proprietà degli immobili consensualmente, tramite compravendita, o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune;
- b. Stipulare una convenzione nell'ambito della quale il soggetto giuridico, da una parte, assume l'onere di progettare, gestire e realizzare i lavori in attuazione delle previsioni progettuali del **PdR** nel pieno rispetto delle previsioni e prescrizioni ivi contenute, e dall'altra, il/i proprietario/i conferiscono al soggetto attuatore la disponibilità dell'immobile al fine di attuare le previsioni progettuali del **PdR** e garantiscono alla stessa il completo rimborso dei costi e degli oneri sostenuti nell'entità e con le modalità definite nella stessa convenzione.

Il Comune, quindi, oltre a mantenere l'autorità amministrativa, assume anche il ruolo di garante nei confronti dei residenti interessati al recupero provvedendo da un lato a raccogliere l'adesione al progetto e l'assunzione degli impegni da parte dei proprietari ma

dall'altro a garantire loro un effettivo risultato del recupero, in termini di qualità ed omogeneità degli interventi, oltre che assicurare la certezza e l'equità dei costi.

Il passo successivo che interessa entrambe le categorie di soggetti attuatori è rivolto alla predisposizione di un Progetto di Intervento esteso all'intera UMI che viene elaborato sulla base delle prescrizioni normative ed indirizzi operativi definiti nel **PdR**; in tutti i casi il Progetto di Intervento deve essere sottoposto all'approvazione da parte del Comune nelle forme definite dall'art. **xx** delle Norme Tecniche di Attuazione (mediante DIA o Permesso a Costruire).

8.1.2. Categorie di Intervento e Progetto di Intervento

Oltre agli aspetti di contenuto tecnico-amministrativo definiti all'art. **xx** delle NTA il Progetto di Intervento deve rispondere alle condizioni di operatività e ai vincoli conservativi imposti dal **PdR**: in questi termini attuare le previsioni del piano urbanistico implica non solo un livello di rispondenza ai parametri edilizio-urbanistici ma anche l'osservazione delle indicazioni riportate nelle Schede di Progetto a riguardo dei gradi di modificabilità ammessi per il recupero primario e secondario dei manufatti in rapporto alle diverse Categorie di Intervento previste e descritte all'art. 14 delle NTA, ed alle destinazioni d'uso ammesse.

La classificazione in Categorie di Intervento, derivate dalle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 ed integrate con l'ulteriore nomenclatura mutuata dalle direttive UNI 9124/2 del 01.09.1987²²¹, è stata formulata con l'intento di identificare condizioni operative di recupero omogenee all'interno degli edifici in funzione dello stato di degrado e della suscettibilità trasformativa che l'impianto tipologico-strutturale può consentire nel rispetto dei valori storici e materiali documentati nel **PdR**.

La complessità costruttiva del tessuto edilizio e la differenziazione delle patologie che si riscontrano all'interno di una stessa costruzione hanno imposto un ordinamento dei possibili interventi in una scala di tipologie di interventi subordinate alle 5 principali definizioni di legge (Testo Unico dell'Edilizia). Ciò, tuttavia, non ha consentito di assegnare univocamente una categoria di intervento ad ogni condizione operativa richiedendo una ulteriore combinazione delle singole tipologie in 7 categorie primarie che consentisse di eseguire azioni mirate e bilanciate: questo a dire, per esempio, che, in due edifici parzialmente diruti (quindi in analoghe condizioni di degrado) le cause del danno possono essere state determinate da ragioni molto diverse e non per questo riconducibili ad una stessa modalità operativa di intervento; le diverse categorie primarie, quindi, consentono di associare tipologie diverse di interventi adattabili alle varie necessità ottenendo anche una evidenza ponderale sui costi di recupero.

Quindi, ad ogni Unità Edilizia, è stata associata una categoria primaria di intervento che all'interno del Progetto di Intervento deve essere richiamata come modalità di attuazione specificando quale sotto categoria è richiamata e con quali accorgimenti esecutivi viene realizzata. La tavola D26 riporta la mappatura completa di tutti gli edifici del Borgo definendo anche le tipologie di intervento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le aree libere a completamento dell'ambito A1.

Per quanto attiene alle opere infrastrutturali esterne al Borgo, queste, rientrano invece nella categoria nuove costruzioni e quindi non soggette al suddetto dispositivo di bilanciamento delle azioni di intervento.

Il Progetto di Intervento, in relazione al grado di osservanza delle previsioni distributive e funzionali contenute nelle Schede di Progetto delle UMI, può essere redatto seguendo la formula di D.I.A. – nel caso siano recepite integralmente le indicazioni di PdR – o,

²²¹ natura delle direttive UNI per i consolidamenti.....

diversamente, volto al conseguimento di un Permesso a Costruire qualora siano introdotte modifiche più significative tra quelle ammesse all'art. ... delle NTA.

Per la delicatezza delle condizioni operative e dei valori culturali in gioco non è contemplata la possibilità di stravolgere l'impianto progettuale con trasformazioni che portino ad una soluzione radicalmente diversa da quella prefigurata e trasformativa dell'impianto strutturale-tipologico. Viene tuttavia contemplata la possibilità di proporre soluzioni alternative migliorative che dovranno essere opportunamente validate attraverso le procedure di verifica e controllo in capo all'Ufficio del Borgo; in tal caso si possono delineare due possibili percorsi:

- a. La tipologia del manufatto/finitura non è contemplata nelle Schede di Progetto ma riconducibile ad una similare presente nell'Abaco degli Elementi In questo caso il Progetto di Intervento dovrà dimostrare la congruità della soluzione evidenziando a quali caratteri costitutivi, materiali e culturali è ispirata verificando la pertinenza e l'adattabilità della proposta a quanto riportato nel **PdR**.
- b. La tipologia del nuovo inserimento non è contemplata nelle Schede di Progetto e non è presente nell'Abaco in quanto non riscontrata nel Centro Storico. In questo caso il Progetto di Intervento potrà proporre una propria soluzione che dovrà essere documentata come ammissibile ai caratteri linguistici locali seguendo lo stesso percorso analitico utilizzato per la redazione del PdR con attenzione a ricorrere a tipologie che siano comunque prodotte dalla tradizione costruttiva ligure. La proposta dovrà essere validata dagli organi dell'Ufficio del Borgo e, se ritenuta pertinente al contesto, sarà integrata nell'Abaco, ed eventualmente anche nel Manuale, attraverso le procedure di revisione ed aggiornamento del dispositivo.

Per quanto attiene invece agli elaborati che compongono il Progetto Unitario si richiamano i contenuti previsti negli art. 12 e 13 delle NTA che, in ogni caso, dovranno essere a corredo dell'istanza (sia nel caso di DIA che nel caso di istanza per Permesso a Costruire).

8.1.3. Aspetti connessi alla edificabilità del sito

Al fine di dare attuazione alle previsioni progettuali contenute nel **PdR**, relative al recupero del tessuto abitativo del borgo, limitatamente agli immobili compresi nelle **UMI** da 4 a 15, abbandonate a seguito del *Decreto del 1953* alla proprietà del sedime di ciascun fabbricato, consegue un diritto edificatorio parametrato alle superfici delle unità immobiliari realizzabili all'interno di ciascuna **UMI** sulla base delle previsioni progettuali del **PdR**.

Per la definizione e quantificazione di tale "diritto edificatorio" si fa riferimento al coefficiente derivante dal rapporto tra la superficie dell'unità immobiliare preesistente sul totale delle superfici delle unità immobiliari preesistenti comprese nel perimetro di ciascuna **UMI** applicato alla nuova totale consistenza superficiale prevista dal **PdR** per la stessa **UMI**.

Tale modalità di calcolo riconosce la ripartizione proprietaria delle unità immobiliari preesistenti, e tiene conto delle eventuali modifiche di superficie delle unità immobiliari per effetto delle previsioni del **PdR** ripartendo equamente tra tutti i proprietari della **UMI** gli eventuali incrementi e/o riduzioni di superficie.

Pertanto il diritto edificatorio risulterà da:

1. Accertamento della proprietà in base alle risultanze catastali, documentarie e al rilievo dei luoghi

Gli elaborati dello **SUA** (Tavole C20.a-i, DESTINAZIONI D'USO STORICHE E CONSISTENZA INSEDIATIVA DEL BORGO ed Allegato E7, RELAZIONE QUADRO PROPRIETÀ IMMOBILIARI) documentano, mediante le risultanze catastali ed il rilievo delle caratteristiche dimensionali e distributive degli edifici esistenti, l'estensione accertata delle proprietà; nel caso in cui

gli immobili originariamente esistenti ricadano in settori del tessuto urbano ormai compromessi o ruderizzati, e pertanto non suscettibili di rilievo, vale comunque la rappresentazione convenzionale riportata negli elaborati grafici di **PdR** desunta sulla scorta di indagini storico-documentali ai fini della formazione della base di grafica dello stato dei luoghi.

2. Parametrizzazione della ripartizione proprietaria preesistente (di stato attuale)

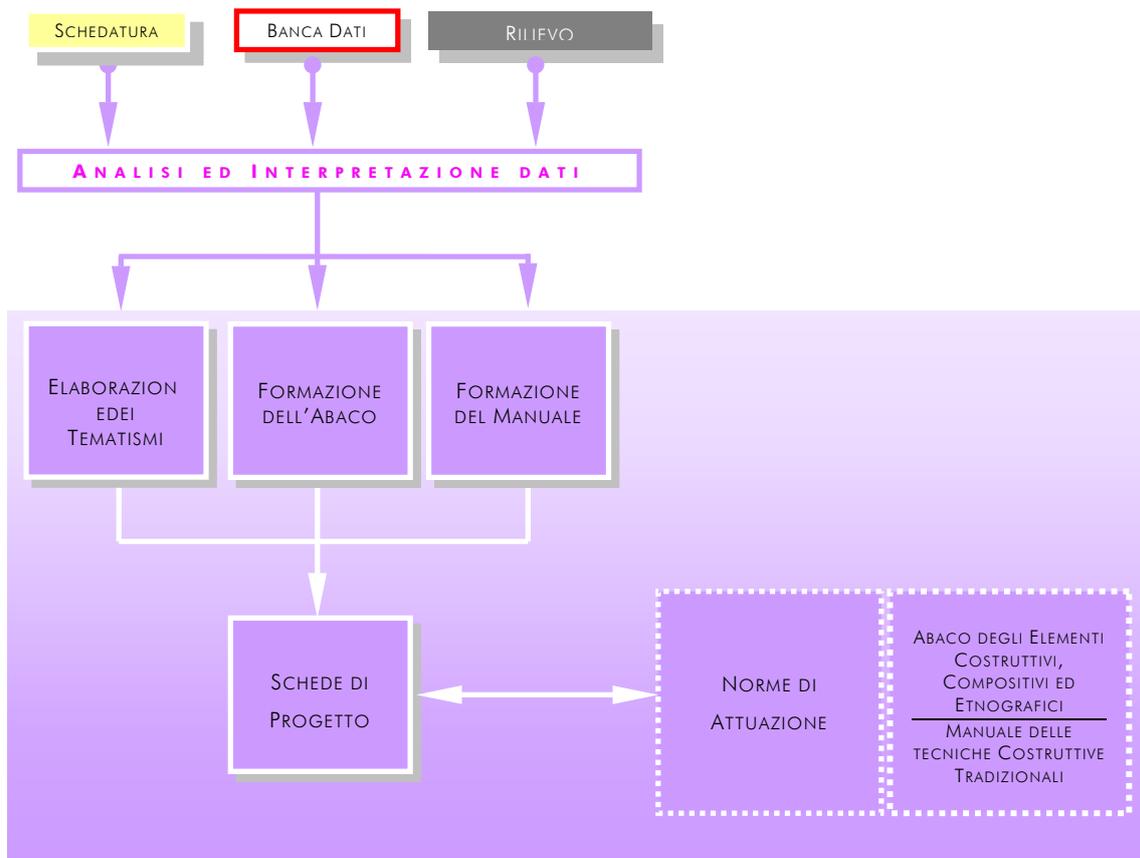
Per ciascuna **UMI** viene definito il rapporto percentuale tra la superficie lorda proprietaria attuale (riferibile ai singoli subalterni catastali, come riconosciuta e documentata negli elaborati del **PdR** ai sensi del punto 1) ed il montante di tutte le superfici lorde delle unità immobiliari preesistenti (stato attuale) comprese all'interno della **UMI**.

3. Definizione e quantificazione del "diritto edificatorio"

Per ciascuna **UMI** il parametro percentuale ottenuto secondo quanto definito al punto 2 viene rapportato al montante di tutte le superfici lorde delle unità immobiliari realizzabili secondo le previsioni progettuali del **PdR** comprese all'interno delle **UMI**.

Il progetto identifica un modello regolamentativo che agisce per opzioni di scelta ed indirizzi guida all'interno di un ventaglio di possibilità predeterminate e, solo a quel grado, vincolanti. Il concetto di prescrizione è sostituito da un intero percorso analitico che identifica una molteplicità di valori formali significativi e li eleva a termine di riferimento per la progettazione: l'indagine sullo stato di fatto, eseguita su basi scientifiche, assume validità documentale per il progetto e base conoscitiva tecnica.

Lo schema seguente riassume i passi costitutivi della norma e il grado di interazione dei diversi strumenti nella composizione dell'apparato complessivo:



Dalla valutazione dei dati discende, quindi, la gamma di opzioni o scostamenti ammessi per ciascun elemento linguistico che è identificato graficamente sulle tavole di Regolamentazione, ordinato/classificato nell'Abaco degli Elementi Tipici, descritto tecnicamente nel Manuale delle Tecniche Costruttive Tradizionali. La somma dei tre tipi di nozione costituisce il corpo enunciativo della norma le cui modalità sono stabilite nelle Norme Attuative.

Questo approccio ha significato nel caso di interventi sull'esistente dove l'attività edilizia assolve ad una funzione manutentiva, conservativa o di adeguamento a prescrizioni sovraordinate. Caso diverso invece si prefigura negli interventi, che comportano nuovi inserimenti, le cui esigenze di progetto richiedono il ricorso a tipologie di manufatti non esistenti sull'Unità di Facciata o non presenti tra gli elementi linguistici schedati: anche in questa situazione il **PdR** prefigura le procedure in grado di mantenere una flessibilità ed adattabilità del sistema senza reprimere la legittima libertà espressiva del progettista; attraverso le Norme Attuative e Gestionali è possibile guidare anche questi aspetti attraverso una continua verifica dei processi di revisione ed aggiornamento propri di modello operativo aperto.

Ciascuno dei gruppi di documenti sviluppati, vale a dire le Tavole Tematiche di Lettura, l'Abaco degli Elementi Tipici, il Manuale delle tecniche Costruttive Tradizionali applicate, le Tavole Tematiche di Regolamentazione, le Norme di Regolamentazione e le Norme Gestionali, sono contraddistinte da un preciso valore nella composizione della norma:

- Le Tavole Tematiche di Lettura, e la relativa Banca Dati informativa, costituiscono prova documentale dello stato di consistenza del contesto edilizio storico in quanto basata su dati oggettivi di osservazione codificati secondo criteri scientifici;
- L'Abaco degli Elementi Tipici rappresenta la registrazione catalogata, ovvero il repertorio, degli elementi linguistici qualificanti il contesto urbano e costituisce il riferimento di indirizzo, sulla base di un ordinamento statistico delle frequenze dei tipi storicamente significativi, per i margini di scelta associati ai vari gradi di modificabilità di ogni singola componente linguistica della facciata;
- Il Manuale delle tecniche Costruttive Tradizionali applicate ha un valore equivalente all'Abaco nel definire i riferimenti di indirizzo dei margini di scelta, riportando tuttavia una formulazione qualitativa dei caratteri prestazionali delle opere trattata per tipologie, accompagnata da suggerimenti e modalità pratiche di esecuzione, che all'interno del repertorio storico-linguistico non era possibile inserire;
- Le Tavole Tematiche di Regolamentazione, e la relativa Banca Dati informativa, hanno valore documentale nello stabilire la relazione logico-funzionale tra tematismo di riferimento, elemento tipo dell'abaco a cui si rimanda e grado di modificabilità assegnato ad ogni zona architettonica dell'Unità di Facciata;
- Le Norme Attuative, oltre a strutturare il quadro normativo, definiscono i gradi di modificabilità relativi ad ogni tematismo in riferimento alle tre zone architettoniche della facciata, ed inoltre individuano gli strumenti gestionali idonei alla verifica dinamica del RE.L. organizzati in un servizio pubblico denominato Ufficio del Borgo cui è demandata la **funzione di validazione** delle proposte di intervento alternative a quelle prefigurate negli elaborati di **PdR**;
- Le Norme Gestionali dispongono le modalità e procedure attuative del RE.L. nonché i termini di controllo, aggiornamento e modifica dei suoi contenuti in rapporto all'evoluzione legislativa, tecnica, amministrativa ed urbanistica.

8.1.4 L'informatizzazione delle procedure

L'intero sistema del **PdR** è impostato per una sua gestione informatica: la totalità delle elaborazioni cartografiche, tematiche e classificative sono state predisposte con l'impiego di strumenti informatici e la forma prevalente dei dati prodotti è di tipo numerico; la redazione progettuale, tuttavia, non è comprensiva delle proceduralizzazioni di

consultazione ma contiene un preordinamento delle informazioni ai fini di una successiva informatizzazione dei processi e delle modalità di ricerca.

Questo aspetto non deve distogliere dalla necessità di organizzare, contestualmente all'attivazione del **PdR**, un supporto consultativo che sia in grado di guidare l'accesso alle Banche Dati mediante una interfaccia semplice ed efficace: attraverso la tecnologia informatica sarà possibile superare un impegnativo approccio alla stesura cartacea del regolamento, che peraltro costituisce un fondamentale momento di sintesi e valutazione unitaria, e divenire la prassi ordinaria di consultazione ed esame dei contenuti dello stesso **PdR**.

Una ricerca manuale delle informazioni comporterebbe una estenuante rimando tra i vari dispositivi del sistema e ridurrebbe la capacità di valutazione simultanea e contestuale delle diverse fonti normative.

Rendere sistematico l'accesso a questi processi è l'ulteriore spinta dell'organizzazione di un servizio pubblico efficace che consenta di fornire una estrapolazione dei dati significativi inerenti le tipologie di azioni trasformative che si intendono intraprendere nell'ambito delle Unità di Facciata.

Il risultato di una generica interrogazione della Banca Dati del Centro Storico dovrà produrre un report che riunisce tutti gli elementi informativi, cartografici, grafici, tecnici, normativi e di indirizzo utili alla formulazione della proposta di progetto, resi in formato digitale o cartaceo, senza commistione con aspetti appartenenti ad altre entità adiacenti.

L'individualità dell'informazione, in linea di principio, dovrebbe ridurre notevolmente il rischio di erronea interpretazione delle indicazioni ed esaurire la completezza dei dati conoscitivi per una corretta comprensione delle disposizioni regolamentative. Questa documentazione comprende anche un rilievo dimensionale e fotografico dello stato di fatto dell'edificio.

Il report costituirebbe documentazione formale rilasciata dagli uffici comunali: la sua articolazione deve comporsi attraverso automatismi di ricerca che consentano al personale tecnico una rapida selezione e stampa (o registrazione supporto magnetico od ottico) dei dati partendo da minimi riferimenti identificativi dell'immobile.

Durante la consultazione il software gestionale deve escludere qualunque interferenza tecnica di programmazione informatica da parte dell'operatore e presentarsi con semplici maschere di immissione che guidino la compilazione di ricerca.

Diversamente l'aggiornamento della Banca Dati dovrà essere eseguito da personale preparato operando in stretta collaborazione con le funzioni competenti dell'Ufficio del Centro Storico in modo da garantire un tempestivo inserimento dei dati di immediata disponibilità per gli utenti.

Un obiettivo auspicabile in un programma di progressivo perfezionamento dei servizi di consulenza e consultazione potrebbe prevedere l'accesso dei dati attraverso internet e consentire ai professionisti, o gli utenti generici, di scaricare da un sito web tutti gli elementi di interesse per sviluppare la progettazione e il trasferimento delle informazioni di ritorno dai cantieri in corso.

8.2. PIANO FINANZIARIO E CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ

Il Piano Finanziario dell'intero progetto di recupero è determinato dalla somma di tutti i costi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed urbanizzative, dei costi di recupero del patrimonio abitativo, nonché degli oneri eventualmente necessari all'acquisizione di beni indisponibili, e dei costi tecnici, procedurali, di sperimentazione e promozione per il compimento di tutti gli interventi compresi nell'ambito di riferimento.

Il **PdR**, in questa sede, richiama solo le risultanze complessive di tali valori demandando al POI, vero strumento di programmazione finanziaria del recupero, l'identificazione dei soggetti attuatori e delle relative capacità gestionali in relazione alle indicazioni del **PdR**, il dettaglio delle fonti di copertura e delle modalità di acquisizione (risorse Comune, contributi regionali o di altri enti, risorse privati proprietari, risorse societarie, risorse altri soggetti quali aziende erogatrici di servizi, etc.) ed i tempi di attuazione.

Si distinguono pertanto le seguenti tipologie di interventi che assumono rilevanza economico-finanziaria nella compilazione del Piano Finanziario:

a. Interventi infrastrutturali. Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Servizi di Interesse Comune

Si tratta degli interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzare all'interno del Borgo identificate negli elaborati di progetto distinti per competenza attuativa e finanziaria:

- Opere di Urbanizzazione Primaria e Servizi di Interesse Comune la cui realizzazione compete a Comune/soggetto societario misto (che vi provvedono quindi con fondi propri e/o ottenuti da altri enti);
- Altri Servizi di Interesse Comune ed eventuali altri interventi di interesse pubblico il cui costo è carico di altri operatori (Curia, proprietari privati, aziende erogatrici di servizi, ecc.).

In relazione a queste due categorie di interventi infrastrutturali si riporta la seguente differenziazione per la stima dei costi che in taluni casi deve comunque essere vagliati in sede di elaborazione del POI.

Inoltre per quanto riguarda le opere di Urbanizzazione Primaria e Servizi di Interesse Comune, sostanzialmente corrisponde alle opere pubbliche individuate per le quali, ai sensi del protocollo di intesa, dovranno essere recepite nel POI con i relativi conti economici derivanti dal calcolo sommario della spesa secondo la L. 109/94.

Invece per ciò che interessa gli Servizi di Interesse Comune ed eventuali altri interventi di interesse pubblico, il costo, dovrà essere valutato con gli operatori che finanziano l'intervento i quali dovranno fornire il proprio progetto preliminare coerente con le previsioni di **PdR**.

Il dettaglio delle opere considerate è quindi il seguente:

Servizi di interesse comune

- Zona F2.1, Interesse Comune interna al Borgo relativa all'oratorio di S. Carlo (già di SS. Maria Assunta); (UMI1)
- Zona F2.2, Interesse Comune interna al Borgo relativa ad Uffici Pubblici dislocati sul sedime delle vecchie scuderie; (UMI3)
- Zona F2.3, Interesse Comune interna al Borgo relativa alla chiesa S. Andrea; (UMI10)
- Zona F2.4, Interesse Comune interna al Borgo relativa all'*auditorium*/centro museale-espositivo; (UMI11)
- Zona F2.5, Interesse Comune interna al Borgo relativa ad Uffici nel vecchio Asilo; (UMI8)
- Zona F2.6, Interesse Comune interna al Borgo relativa alla sede di un centro sociale nelle canoniche. (UMI14)

Impianti tecnologici

- Zona F2.IT, Interesse Comune di carattere Tecnologico esterna al Borgo relativa al sito di edificazione della centrale termica a biomasse per il servizio pubblico di teleriscaldamento con relative opere edili ed impianti tecnologici.

Reti impiantistiche a servizio del borgo

- Rete di distribuzione idrica;
- Rete fognaria bianca e nera;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Rete di distribuzione per le telecomunicazioni/fibre ottiche;
- Impianto di Illuminazione pubblica.

Sistemazioni di superficie

Verde pubblico attrezzato

- Zona F3.1, Verde attrezzato esterna al Borgo relativa agli spazi sistemati per attività all'aperto in località Giardino del Marchese e percorso di collegamento con il Borgo inclusa la rete di teleriscaldamento per il Borgo.

Parcheggi

- Zona F4.1, Parcheggio pubblico esterno al Borgo in località Giardino del Marchese;
- Zona F4.2, Parcheggio pubblico esterno al Borgo in località Prato della Colla;
- Zona F4.3, Parcheggio pubblico esterno al Borgo in località Pontetto.

Viabilità interna al borgo

- Pavimentazioni.

Eventuali

- Interventi di regimentazione idraulica;
- Opere di sistemazione viaria: scavi, opere di consolidamento, muri di contenimento a protezione della viabilità interna;
- Arredo urbano.

b. Costi interventi di recupero del tessuto edilizio abitativo

Ai fini della quantificazione dei costi di recupero/ricostruzione del tessuto edilizio del Borgo, in considerazione della complessità, frammentarietà e fatiscenza del patrimonio costruito si è ritenuto valutare un costo medio unico corrispondente al costo medio di recupero di tutte le unità immobiliari del Borgo senza tenere conto puntualmente e caso per caso delle condizioni pertinenti al singolo immobile.

In tal modo si intende richiamare l'obbligo di demolizione che gravava sui proprietari degli immobili e non discriminare coloro che adempiendo l'obbligo amministrativo di demolire i fabbricati si trovino oggi in condizione svantaggiata rispetto agli inadempienti.

La definizione di tale valore medio deve peraltro derivare da una valutazione articolata sulle effettive condizioni di degrado degli immobili del Borgo – verosimilmente non omogenee – in modo da definire un valore finale medio che corrisponda al costo reale di recupero complessivo.

Al fine di costruire tale valore parametrico medio su una base reale si è ipotizzato di utilizzare, quale dato di partenza, i costi medi di recupero relativi alle diverse categorie primarie di intervento (dando per scontato di riscontrare all'interno di ciascuna categoria

una relativa omogeneità di tipologie di degrado e di modalità/necessità di intervento ovvero una equivalenza dei costi di recupero).

Applicando puntualmente il costo medio di recupero per categoria alle superfici delle u.a. (immobile per immobile) si è ricavato il dato complessivo relativo al costo effettivo di recupero del borgo.

Nella fase successiva, della "concertazione" con i proprietari, si ricaverà il costo medio unico di recupero del Borgo dato dal rapporto tra il costo complessivo di recupero del borgo sul totale della superficie lorda del tessuto abitativo.

Si sono quindi stimati i costi per le sette categorie primarie di intervento di cui, eventualmente, si aggiorneranno nel **POI** le modalità e gli indici di quantificazione²²²:

- Costo medio recupero categoria I: **1.213,80** (€/mq)
- Costo medio di recupero categoria II: **1.234,50** (€/mq)
- Costo medio di recupero categoria III: **1.306,60** (€/mq)
- Costo medio di recupero categoria IV: **1.460,50** (€/mq)
- Costo medio di recupero categoria V: **451,70** (€/mq)
- Costo medio di recupero categoria VI: **1.050,00** (€/mq)
- Costo medio di recupero categoria VII: **292,00** (€/mq)

Tali costi sono comprensivi di tutti gli oneri relativi al recupero/ricostruzione in rapporto alle diverse tecniche di costruzione previste per ciascuna unità immobiliare ovvero delle parti comuni, facciate, coperture, vani scala, pertinenze ovvero di tutti i costi imputabili ai proprietari dei sedimi qualora si tratti di completa ricostruzione di manufatti diruti.

Tale costi comprendono le sole opere necessarie a dare le singole unità immobiliari finite "al rustico", lasciando al singolo proprietario/utente finale la scelta delle finiture escludendo, pertanto, le pavimentazioni, le tinteggiature, i rivestimenti, i serramenti interni, ecc., includendo invece tutte le predisposizioni impiantistiche a norma (l'incidenza dei costi delle finiture, considerate caratteristiche qualitative e prestazionali medie dei materiali e posa, si attesta ad una percentuale di circa il 30% del costo al grezzo).

Moltiplicando tali costi medi alle superfici lorde di progetto di cui alle tabelle generali riassuntive compilate per ciascuna UMI si è ottenuto il totale del costo di recupero del tessuto edilizio del Borgo.

Occorre sottolineare che tale costo medio di recupero "globale" è stato applicato alle superfici lorde che non sono invece rappresentative di tutto l'immobile, poiché non comprendono le superfici relative delle parti comuni. Di tale evenienza si dovrà tenere conto nel calcolo del costo medio per categoria incrementandolo di un coefficiente relativo al "peso" delle superfici che non vengono incluse nel calcolo delle superfici lorde – tale "peso" stimabile in funzione delle caratteristiche tipologico/distributive degli edifici–.

8.2.1. Ammontare finanziario preventivato dell'intera operazione di recupero

Nella ripartizione seguente viene esposta una ipotesi complessiva dei costi delle attività per la realizzazione dell'intervento di recupero del Borgo nell'intento di valutare le risorse necessarie e ponderare le fonti di finanziamento reperibili (pubbliche e private).

²²² Perché questa stima sia attendibile potrebbe essere opportuno riferirla alla predisposizione di un computo metrico estimativo di livello definitivo/esecutivo relativo ad un immobile del borgo, esemplificativo per ciascuna casistica.

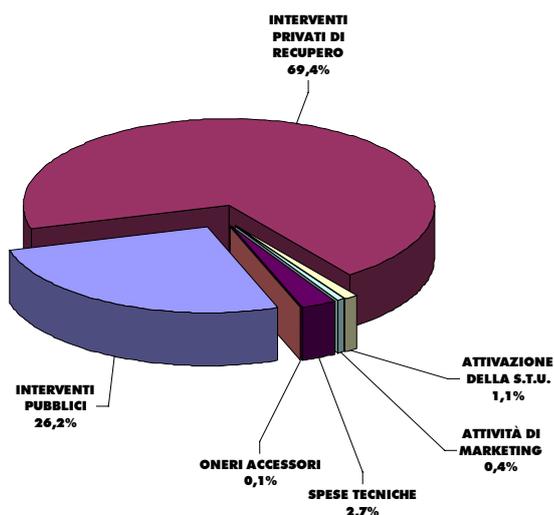
1.	Attività preliminari finanziate con risorse del PQR 2001-2004 (V. Protocollo di Intesa) .	
	a. Acquisizione aree per parcheggio "Giardino del Marchese"	77.000,00 €
	b. Indagini tecniche geognostiche propedeutiche alla realizzazione degli interventi	80.000,00 €
	c. Progetto esecutivo messa in sicurezza via Matteotti	26.000,00 €
	d. Anagrafe proprietaria	7.000,00 €
	e. Opere provvisoria, regimazione delle acque e sistemazione area stoccaggio	326.456,90 €
TOTALE ATTIVITÀ PRELIMINARI DI CUI AL SUB. 1		516.456,90 €
2.	Costi interventi di recupero .	
	f. Recupero edifici del Borgo	36.275.483,75 €
	g. Urbanizzazione primaria del borgo (reti, sottoservizi, viabilità interna, arredo urb.)	2.699.412,60 €
	h. Urbanizzazione secondaria	11.866.615,45 €
	▪ OO.PP. Spazio attrezzato e percorso "Giardino del Marchese" [F3]	1.734.717,95 €
	▪ OO.PP. Parcheggio Pubblico "Giardino del Marchese" [F4.1]	2.533.872,40 €
	▪ OO.PP. Centrale Termica a bio-masse [F2.IT]	1.669.310,10 €
	▪ OO.PP. Parcheggio Pubblico della Colla [F4.2]	570.778,85 €
	▪ OO.PP. Parcheggio Pubblico del Pontetto [F4.3]	1.211.319,25 €
	▪ Uffici pubblici [F2.2]	254.740,00 €
	▪ Recupero chiesa S. Andrea [F2.3]	1.802.225,90 €
	▪ Nuovo Auditorium/centro espositivo [F2.4]	534.780,90 €
	▪ Recupero ex asilo [F2.5]	702.225,50 €
	▪ Recupero canoniche [F2.6]	852.644,60 €
TOTALE COSTI INTERVENTI DI RECUPERO DI CUI AL SUB. 2		50.841.511,80 €
3.	Ulteriori somme .	
	i. Acquisizione immobili privati (40% della consistenza abitativa nel caso della S.T.U.)	1.198.180,00 €
	j. Attività propedeutiche e di funzionamento della S.T.U.	630.000,00 €
	k. Attività di marketing, promozione e diffusione	210.000,00 €
	l. Oneri di urbanizzazione non scomputabili	1.050.000,00 €
	m. Spese tecniche di diagnostica, progettazione, DL, sicurezza e collaudo	1.525.246,00 €
	n. Oneri Accessori (pubblicità, bandi, ecc.)	50.000,00 €
TOTALE ULTERIORI SOMME A DISPOSIZIONE DI CUI AL SUB. 3		4.663.426,00 €
Ammontare complessivo (punto 2 + punto 3)= 55.504.937,80		

Allo scopo di rendere maggiormente comprensibili gli aspetti finanziari evidenziati, i dati previsionali sono stati ridistribuiti all'interno di tabelle comparative nelle quali, oltre ai costi, sono state riportate le quote di partecipazione dei vari soggetti finanziatori e le potenziali fonti ripartite per ciascuna categoria di finanziamento.

Nella seguente tabella è stata evidenziata la composizione dell'ammontare delle risorse finanziarie necessarie al completo intervento di recupero distinguendo la provenienza dei investimenti.

CAPITOLI DI INVESTIMENTO	FONDI PUBBLICI		FONDI PRIVATI	
		FONTE		FONTE
I n t e r v e n t i p u b b l i c i				
Urbanizzazione primaria Borgo	1.000.000,00	Oneri urbanizzazione Finanziamenti pubb.	1.699.412,60	Proprietari privati Imprenditori
Spazio attrezzato "Giardino del Marchese"	734.717,95	Oneri urbanizzazione Finanziamenti pubb.	1.000.000,00	Imprenditori
Parch. Pubblico "Giardino del Marchese"	1.000.000,00	Finanziamenti pubb.	1.533.872,40	Imprenditori
Centrale Termica bio-masse	1.169.310,10	Finanziamenti pubb.	500.793,00	Imprenditori
Parcheggio Pubblico "della Colla"	300.778,85	Oneri urbanizzazione Finanziamenti pubb.	270.000,00	Imprenditori
Parcheggio Pubblico "del Pontetto"	611.319,25	Oneri urbanizzazione Finanziamenti pubb.	600.000,00	Imprenditori
Recupero Uffici Pubblici	104.740,00	Bilancio comunale Finanziamenti pubb.	150.000,00	Imprenditori
Recupero Chiesa S. Andrea	902.225,90	Ministero BB.CC. Finanziamenti pubb.	900.000,00	Proprietari privati Imprenditori
Nuovo Auditorium/Centro Espositivo	234.780,90	Ministero BB.CC. Finanziamenti pubb.	300.000,00	Imprenditori
Recupero ex asilo	302.225,50	Bilancio comunale Finanziamenti pubb.	400.000,00	Imprenditori
Recupero ex canoniche	452.644,60	Finanziamenti pubb.	400.000,00	Imprenditori
I n t e r v e n t i p r i v a t i				
Recupero edifici del Borgo			36.275.483,75	Proprietari privati Imprenditori
U l t e r i o r i s o m m e				
Acquisizione immobili privati [S.T.U.]	200.000,00	Bilancio comunale Finanziamenti pubb.	998.180,00	Imprenditori
Attività propedeutiche [S.T.U.]	400.000,00	Finanziamenti pubb.	230.000,00	Imprenditori
Attività di marketing, promozione	100.000,00	Finanziamenti pubb.	110.000,00	Imprenditori
Oneri urbanizzazione non scomputabili			1.050.000,00	Proprietari privati Imprenditori
Spese tecniche	436.980,84	Finanziamenti pubb.	1.088.265,16	Proprietari privati Imprenditori
Oneri accessori	50.000,00	Finanziamenti pubb.		
	7.999.723,89		47.505.213,91	

TIPO DI INTERVENTO	COSTO DI INTERVENTO	QUOTA PRIVATI	QUOTA COMUNE	QUOTA REGIONE	QUOTA ALTRE RISORSE
INTERVENTI PUBBLICI	14.566.028,05	7.753.285,00	2.660.000,00	3.072.743,05	1.080.000,00
INTERVENTI PRIVATI DI RECUPERO	38.523.663,75	38.323.663,75	50.000,00	150.000,00	
ATTIVAZIONE DELLA S.T.U.	630.000,00	230.000,00	100.000,00	300.000,00	
ATTIVITÀ DI MARKETING	210.000,00	110.000,00		100.000,00	
SPESE TECNICHE	1.525.246,00	1.088.265,16		436.980,84	
ONERI ACCESSORI	50.000,00		50.000,00		
	55.504.937,80	47.505.213,91	2.860.000,00	4.059.723,89	1.080.000,00



In merito alle categorie di soggetti finanziatori occorre precisare che con il termine “finanziamenti pubblici” si intendono genericamente risorse che, oltre alle fonti comunali e regionali, possono attingere a sostegni nazionali e comunitari; nel caso invece dei fondi privati, con il termine “imprenditori” si sottintendono non solo la categoria degli impresari bensì anche soggetti di natura giuridica composita ovvero istituti bancari, fondazioni, consorzi, ecc..

La ripartizione delle risorse, come peraltro evidenziato nella precedente tabella n. X, è evidentemente sbilanciata verso una sostanziale partecipazione del capitale privato che obbligatoriamente deve provenire da investitori esterni piuttosto che da privati residenti eventualmente interessati al recupero della proprietà individuale.

È d'altronde improponibile che l'ente pubblico possa destinare una tale quantità di risorse finanziarie ad un unico esclusivo programma di intervento, per quanto di interesse regionale.

Questo elemento finanziario (che raggiunge una dimensione del 86% del budget preventivo generale, v. tabella n. Y), al di là dell'investimento immobiliare che può scaturire da una operazione di riqualificazione urbana di queste caratteristiche, si pone come fattore di debolezza nella gestione economica complessiva che può essere strumentalizzato da una componente imprenditoriale con mire speculative. È altrettanto evidente che la partecipazione di soggetti privati forti non può prescindere da una naturale spinta capitalizzatrice degli investimenti tuttavia occorrerà approfondire la composizione dei vari partecipanti al progetto finanziario privilegiando entità con obiettivi di rientro di medio-lunga durata.

La fattibilità economico-finanziaria del progetto è pertanto demandata, non solo alla valutazione e reperibilità delle risorse (ingenti ma giustificabili nell'ambito della dimensione e qualità del recupero prefigurato), ma anche (e forse in termini preponderanti) ai tempi di attuazione ed ai programmi finanziari di ritorno degli investimenti.

La sostenibilità finanziaria dell'operazione è sostanzialmente motivata da semplici considerazioni di convenienza circa il rapporto tra i costi complessivi medi di recupero valutati a metro quadro di superficie lorda recuperabile nel Borgo, determinati in circa 2.500 €/mq (47.505.213,91 € : 19.000 mq), e l'utile ricavabile: tale indice, per quanto ingente in rapporto ai costi di costruzione ex novo, resta ancora più appetibile in relazione ai prezzi di acquisto di immobili nuovi nelle località circostanti che si spingono a

4.000/4.500 €/mq di superficie lorda residenziale (si tratterebbe, a parità del prezzo di vendita, di un margine utile del 80%).

SOGGETTO FINANZIATORE	RISORSE	PESO PERCENTUALE
COMUNE	2.860.000,00	5%
SOGGETTI PRIVATI (PROPRIETARI ED IMPRENDITORI)	47.505.213,91	86%
REGIONE	4.059.723,89	7%
ALTRO	1.080.000,00	2%
	55.504.937,80	100%

8.2.2. Fasi attuative generali

Con riferimento, invece, alle fasi e tempi di attuazione che consentono di delineare un cronoprogramma delle attività (ed una relativa distribuzione dei costi), si è ipotizzata una durata complessiva degli interventi di recupero di 10 anni. In questo arco temporale la realizzazione delle opere è riferita alle entità urbane omogenee corrispondenti alle UMI si profila in una complessa organizzazione logistica condizionata *in primis* dallo stato di degrado del Borgo e dai conseguenti rischi per la sicurezza degli operatori durante l'attuazione degli interventi.

Le condizioni di degrado raggiunto, infatti, precludono la concretizzazione di qualsiasi approccio al sito a partire dalla semplice accessibilità in un contesto dove nessun manufatto è esente da potenziale collasso o in parte già diruto.

Il primo passo, infatti, peraltro già programmato all'interno del Protocollo di Intesa per il Recupero del Borgo, è rivolto a conseguire le minime condizioni di sicurezza all'interno dell'abitato organizzando due fasi di intervento, preliminari al recupero, per proteggere i percorsi interni e gli edifici pericolanti:

- A. Liberare i percorsi da macerie e detriti e conseguentemente allestire un sistema di opere provvisorie in grado di contenere i pericoli di crolli sugli spazi di transito garantendo altresì un primo livello di salvaguardia alle strutture frontistanti le strade interne al paese.



[ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA D.G.R. N. 1427 DEL 15.11.2013 DI APPROVAZIONE DEL PDR]

135

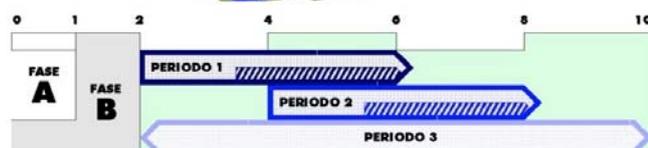
B. Organizzare una sistematica campagna di opere di contrasto e sostegno (armature, contrafforti, puntelli) all'interno degli edifici in modo da ridurre il rischio di ulteriori crolli (e quindi perdita di manufatti originali) e contestualmente avviare le operazioni di sgombero delle macerie interne agli edifici/isolati ormai completamente diruti.

Questa ultima fase è accompagnata da una attività di selezione e controllo di qualità del materiale edile nobile che ancora conserva una piena (ri)utilizzazione. Tra questi prodotti di recupero si troveranno i blocchi di pietra, i conci lavorati, i laterizi (tegole e mattoni, tubi fittili, ecc.), gli elementi in ferro lavorato (catene, bolzoni, ringhiere, grate, ecc.), il legno, ma anche i calcinacci nell'intento di trattarli in modo da reimpiegarne gli inerti nelle lavorazioni edili.

A tale scopo, nelle fasi preliminari alla realizzazione delle sistemazioni previste ai fine delle urbanizzazioni a progetto, il piazzale del "giardino del Marchese", ospiterebbe una area di cernita e stoccaggio che consentirebbe di selezionare, e preparare, i materiali riciclati.

Solo a conclusione di queste due prime fasi, delle quali se offre una schematizzazione grafica anche della sequenza operativa dei diversi settori di intervento, può essere dato avvio alle operazioni di recupero che dovrebbero comunque rispettare una sequenza funzionale sia alla progressiva (ri)urbanizzazione del tessuto, sia alla facilità degli accessi e degli allestimenti dei cantieri.

In sintesi le fasi A e B è previsto siano necessari due anni di lavori, ovviamente a decorrere dalla conclusione delle procedure approvative del PdR e del conseguente POI, mentre per la fase C, di recupero degli edifici e di



realizzazione delle urbanizzazioni, siano ipotizzabili non meno di 6 anni dopo aver adempiuto al programma di attività dei primi due stadi.

Per quanto attiene alle risorse economiche necessarie alla realizzazione delle prime due fasi, queste, sono state parzialmente rese disponibili nell'ambito del contributo regionale riconosciuto nel PQR 2001-2004 per un importo di oltre 326.000,00 euro (paragrafo 8.2.1., punto 1 del quadro dei costi finanziari del **PdR**). Tuttavia la somma stanziata consente di intervenire solo su una minima parte delle strade interne al paese nel tratto relativo a via Matteotti, via al Castello fino ai margini con piazza della chiesa; i fondi necessari al completamento di tali interventi sono da considerarsi a carico dei costi di recupero e quindi da reperire altresì preliminarmente al momento di redazione dei progetti e di individuazione dei soggetti operatori stante l'imprescindibilità della massa in sicurezza del sito.

8.3. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEGLI STRUMENTI GUIDA

Le procedure di approvazione del **PdR** sono stabilite dalla L.R. 24/87, in quanto SUA, prevedendo come unica fase di revisione dello strumento il ricorso ad una variante che generalmente è intesa modificatrice dei contenuti informativi e strategici dello stesso progetto urbanistico; resta invece del tutto indefinito un livello intermedio di adeguamento che attiene più alla "manutenzione" del progetto ovvero ad un aggiornamento "di ritorno", ossia applicativo del dispositivo nella sua pratica realizzazione.

In questi termini è il **PdR** che prevede una propria rivisitazione dei contenuti superficiali, dei dati esecutivi degli interventi: una revisione che peraltro consenta di migliorare e tarare in corso d'opera aspetti che posso facilitare l'attuazione degli interventi ai futuri operatori.

La fase di revisione ed aggiornamento, quindi, costituisce un processo dinamico essenziale per la riuscita del sistema attivabile ogni qualvolta si debbano monitorare, verificare ed adeguare i contenuti del **PdR** sia in relazione agli esiti degli interventi edilizi sia al suo perfezionamento applicativo. L'apparato gestionale propone pertanto una flessibilità operativa che consenta di agire attraverso rapidi atti amministrativi per apportare le necessarie modifiche ed integrazioni.

La proposta progettuale ipotizza una fase istitutiva che affermi la legalità delle procedure regolamentative e gestionali ed una fase applicativa che permetta un affinamento in itinere (ovvero per successive approssimazioni) adeguando il sistema all'evoluzione conoscitiva, tecnica e normativa connessa ai processi di intervento di recupero.

8.3.1. Le procedure di revisione

Nella fase applicativa sono identificabili due ordini di necessità di adattamento inerenti aspetti puntuali della norma o aspetti strutturali del sistema.

In particolare si possono manifestare esigenze di variazione derivanti da:

- a. Ulteriori precisazioni o diversa formulazione delle indicazioni riportate sulle Schede di Progetto finalizzate a migliorare la chiarezza e l'efficacia delle disposizioni;
- b. Adeguamento a nuove normative tecniche sopravvenute;
- c. Introduzione di nuovi elementi o tematismi di regolamentazione connessi all'impiego di nuove tecnologie applicate o impianti;
- d. Modifica degli elaborati in relazione a nuovi elementi conoscitivi emersi durante la realizzazione degli interventi;

- e. Inserimento di procedure di controllo, assistenza, consultazione, divulgazione, animazione e formazione che si potranno prospettare ed attuare anche durante l'applicazione di tecniche sperimentali o sperimentazione di sistemi costruttivi previsti da PdR;
- f. Adeguamento a nuove normative cogenti di natura urbanistica sovraordinata;
- g. Modifica della struttura logico-funzionale delle Norme Gestionali.

Nell'elenco le voci sono ordinate in ragione di una progressiva accentuazione delle problematiche applicative e dell'interessamento del dispositivo: la soluzione è stata quindi formulata suddividendo le azioni di modifica in due categorie di procedure rispettivamente distinte in variazioni di aspetti puntuali della norma, governate da disposizioni contenute nell'apparato gestionale del **PdR**, e variazioni strutturali del sistema per le quali si ricorre al procedimento ordinario stabilito dalle norme vigenti.

In termini pratici:

- Qualora si tratti di intervenire con adeguamenti puntuali del dispositivo in rapporto a modifiche dei contenuti grafici o degli strumenti guida (Abaco e Manuale), o, in linea generale, nell'introdurre precisazioni di contenuto, si adotta una procedura amministrativa semplificata che coinvolga l'assenso dell'organo di governo locale. La sede deliberativa della Giunta Comunale costituisce il luogo di definitiva approvazione della modifica senza ricorrere ad una ratifica esterna acquisita la validazione della proposta da parte dell'Ufficio del Borgo;
- Qualora si tratti di intervenire su argomenti fondativi o sistemici del PdR vale a dire riguardanti gli obiettivi e le strategie del dispositivo, oppure relativamente al cambiamento dei rapporti o parametri logico-funzionali della struttura normativa, o ancora, nella cogente necessità di inserire nuove direttive urbanistiche di profonda incidenza applicativa, la modifica si configura come una variante vera e propria e pertanto si dovrà prevedere l'attivazione delle procedure prescritte dalla vigente disposizioni regionali e nazionali.

Un ruolo centrale nella gestione del **PdR** è affidato all'Ufficio per il Centro Storico che assume il compito di raccordo operativo tra le problematiche applicative e la necessità di adeguamento. Si tratta di un organo tecnico-consulativo che riunisce competenze e rappresentanze specifiche nel settore amministrativo e del recupero mantenendo sotto controllo l'efficacia dell'intero dispositivo, ed intervenendo nella validazione delle soluzioni progettuali degli interventi proposti nel Centro Storico (nel successivo paragrafo sono meglio descritte le sue funzioni ed attività).

8.3.2. Aggiornamento ed interpretazione delle informazioni

L'aggiornamento del **PdR** costituisce un altro aspetto centrale nella gestione del dispositivo ed interviene sul mantenimento tempestivo dell'apparato informativo. L'informatizzazione delle attività di consultazione e ricerca comporta una costante immissione dei dati che assume importanza non solo nel rintracciare efficacemente i riferimenti normativi o archivistici delle istanze, ma anche nel monitoraggio ed interpretazione dei dati che provengono dai cantieri o a conclusione degli interventi edilizi.

L'osservazione dell'attività nel Centro Storico consente di verificare l'efficacia regolamentativa e gestionale del **PdR** e si esplica mediante l'elaborazione delle informazioni sulle opere eseguite permettendo di comprendere anche le ragioni degli esiti, o la resa dei materiali, nonché fornire elementi di valutazione per aggiornare gli stessi strumenti guida con ulteriori e nuovi dati conoscitivi provenienti dai luoghi di lavoro.

Anche in questo caso l'attività svolta dall'Ufficio del Borgo risulterà determinante per la raccolta, l'ordinamento delle informazioni e la formulazione dei possibili adeguamenti.

La rilevazione delle informazioni deve identificare degli specifici indicatori di qualità ed efficacia che dovrà estendersi a tutti le componenti tematiche del dispositivo.

8.4. L'UFFICIO PER IL BORGO ANTICO

L'Ufficio del Borgo è un organo operativo indispensabile per il raggiungimento degli obiettivi strategici ed il funzionamento del **PdR**.

La sua attività interviene successivamente all'adozione del sistema gestionale ed è strutturata su diversi livelli di azione talvolta organizzati in forma di servizio consultivo inquadrati nella funzione di validazione tecnica dei progetti edilizi di concerto con gli uffici comunali.

La necessità di questa struttura è sostanzialmente motivata dalla complessità ed importanza ambientale del sito e dalla volontà di affiancare, all'impegno degli organi comunali, un apparato competente ed autorevole nell'applicazione dei contenuti regolamentativi del **PdR** che favorisca la riuscita del progetto.

Ad esso sono inoltre demandati compiti di monitoraggio, controllo tecnico e statistico che difficilmente potrebbero essere evasi dal Servizio Tecnico comunale potendo invece contare, nel caso, su personale che specificatamente si occupa delle problematiche del Centro Storico; in termini altrettanto significativi una parte delle risorse saranno orientate all'attivazione di iniziative formative professionali per le maestranze ed i tecnici.

L'operato dell'Ufficio del Borgo sarà regolato da uno statuto costitutivo, o da un regolamento interno, che dovrà prevedere l'istituzione di due organi gerarchicamente collegati: il primo è la Commissione del Centro Storico, con funzioni tecnico-amministrative, ed il secondo è il Comitato Tecnico di Gestione con funzioni operativo-consulenziali.

Alle rispettive funzioni sono associati precisi ambiti di attività che comprendono la seguente distinzione:

Commissione del Centro Storico

Funzioni amministrative

- Validazione delle proposte progettuali degli interventi edilizi ricadenti nel Centro Storico quale pre-istruttoria delle istanze comunali;
- Organizzazione e divulgazione delle iniziative formative nell'ambito dei cantieri pilota;

Funzioni tecniche

- Gestione delle verifiche sul dispositivo attraverso l'analisi ed interpretazione dei dati informativi raccolti sugli interventi;
- Formulazione di articolati pareri tecnici esplicativi inerenti l'interpretazione e l'applicazione delle disposizioni del **PdR**;
- Validazione delle soluzioni tecnico-estetiche, formulate dai soggetti terzi, in alternativa a quelle prefigurate nel RE.L.;
- Direzione didattica della formazione professionale ed artigianale nella realizzazione di opere, lavorazioni o interventi edilizi di particolare interesse all'interno di cantieri pilota.

Comitato Tecnico di Gestione

Funzioni operative

- Raccolta ed ordinamento delle informazioni, dati tecnici e documentazione inerenti gli interventi edilizi nel Centro Storico;
- Conduzione di un servizio informativo pubblico a sportello inerente la consultazione e la consulenza generale sui contenuti del **PdR**
- Guida tecnica dei cantieri assistiti;
- Supporto operativo a tutte le attività svolte dalla Commissione del Centro Storico.

Faranno parte dei due gruppi una compagine di figure professionali tecniche ed istituzionali che rispettivamente comprendono, per la Commissione del Centro Storico, un Responsabile Amministrativo del comune, un Dirigente Tecnico del comune, un Rappresentante o Delegato della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, un legale ed un membro del Comitato Tecnico di Gestione; per il Comitato Tecnico di Gestione sono coinvolte competenze professionali tecniche esterne all'amministrazione comunale selezionate tra comprovati esperti nei settori del recupero edilizio e restauro architettonico ed urbano.

Sul piano amministrativo l'Ufficio per il Centro Storico potrebbe apparire come un doppione della Commissione Edilizia comunale, almeno per alcuni aspetti di carattere consultivo ed approvativo, ma in realtà le differenze sono molto nette ed assolutamente disgiunte in rapporto al suo funzionamento.

Innanzitutto l'attività gestionale ha un carattere continuativo e dinamico in quanto è svolta giornalmente in rapporto alle richieste ed alla presenza di interventi nel Centro Storico: il servizio di consulenza a sportello per gli operatori offre un supporto diretto alla progettualità che non trova analogie in nessuna funzione esercitata della Commissione Edilizia; anche gli aspetti più simili, ovvero la validazione delle proposte progettuali, si collocano in un quadro applicativo che, nel caso del ricorso a D.I.A., viene superata dalle stesse procedure amministrative lasciando alla sola autorità del Responsabile del Servizio Tecnico il compito di assentire gli interventi; una considerazione critica è infine rivolta proprio alla operatività della Commissione Edilizia la quale, nonostante tutto, si trova sempre più ad esprimere valutazioni di merito, anziché di carattere tecnico, senza disporre di idonei strumenti applicativi in materia estetica e di decoro urbano.

Il concetto di validazione, tuttavia, non vuole superare il ruolo svolto dalla Commissione Edilizia, che a tutti gli effetti rimane l'organo consultivo di autorità riconosciuta, che solo l'autonomia deliberativa del Comune può decidere di sopprimere (con alcune obiettive difficoltà): in questi termini il significato di validazione è esclusivamente da intendere come una preventiva verifica di rispondenza tecnica del Progetto di Intervento, che può richiedere anche una fase interlocutoria con l'operatore, ma che semplifica ed indirizza il pronunciamento successivo dell'organo comunale.

Sul piano della garanzia dei diritti dei cittadini, e contestualmente della certezza di applicazione della norma, la validazione consente di ridurre i rischi di rigetto delle istanze ricadendo in estenuanti lungaggini amministrative spesso dovute ad incomprensibili dichiarazioni di merito.

Resta infine un aspetto indiretto legato all'operatività dell'Ufficio del Borgo ovvero la traccia di una procedura di controllo inerente la coerenza delle proposte di intervento che può essere utilizzata anche nella fase di verifica della rispondenza formale, tecnico-prestazionale ed edilizia delle azioni trasformative sul Centro Storico.

8.4.1. La formazione tecnica, teorica e pratica

Un aspetto centrale della fase applicativa ed operativa, di rilievo critico per la riuscita del **PdR** e del risultato degli interventi, riguarda la capacità delle maestranze e delle figure professionali tecniche di comprendere il significato dello sforzo culturale ed etico che richiede l'applicazione e la realizzazione delle direttive di questo progetto.

Il **PdR** ponendosi come strumento di conoscenza, a favore di coloro che operano nel contesto storico-ambientale, deve riuscire a coinvolgere tutti gli operatori (o almeno una significativa maggioranza) affinché siano portatori nella loro attività di questo principio (senza voler imporre una linea di pensiero) semplicemente dimostrando attenzione a questa sensibilità.

La formazione, in questi termini, è un essenziale momento educativo non tanto come momento didattico quanto come occasione di confronto e scambio di esperienze in un flusso che va da chi ha già applicato tecniche e principi, validamente provati, verso chi non ha chiari riferimenti nell'avvicinarsi a queste nuove problematiche: è una crescita culturale (se vogliamo un atto di umiltà) in entrambi i sensi senza contrapporre docenti ed allievi ma riproponendo lo spirito di "bottega", la coniugazione tra esperienza pratica vissuta e sperimentazione guidata.

Questa proposta non presenta elementi di novità assoluta perché molte iniziative simili sono state già testate in Francia²²³ (ormai da almeno un decennio) ottenendo risultati inaspettati, alcuni inimmaginabili, come ad esempio l'avvicinamento tra maestranze e tecnici professionisti (in particolare architetti) notoriamente diffidenti gli uni degli altri.

L'attività formativa si potrà espletare sia attraverso cantieri scuola/pilota sia mediante presentazione di interventi o progetti realizzati, presentati durante stage, workshop, dibattiti e seminari, organizzati e coordinati dall'Ufficio del Borgo anche in collaborazione con enti formativi diversi con cui si è già avviata una prima fase di collaborazione²²⁴.

Una prima fase di sperimentazione è stata avviata proprio durante i test sulle murature in terra cruda e successive applicazioni dovranno essere affrontate per definire correttamente le pratiche costruttive, tecnologiche relative a questo specifico argomento; sulla base di questa prima esperienza si ritiene di dover affrontare su due differenti livelli la trasmissione del sapere e la formazione degli operatori:

- **Formazione e sensibilizzazione delle imprese e progettisti**
Si tratterebbe di alcuni moduli brevi mirati all'interessamento di queste figure riguardo a risultati conseguiti o indirizzi di studi tecnici realizzati. In tale circostanza si affronteranno esperienze inerenti l'applicazione della diagnosi, della scelta dei materiali e del tipo di intervento nonché delle tecniche di lavorazione e gestione del cantiere. Accanto a questa parte dal carattere più didattico si svolgeranno sessioni pratiche direttamente sui cantieri.
La collaborazione tra le imprese può costituire un altro aspetto di crescita culturale tra soggetti operatori e, per quanto si possa pensare di invadere la riservatezza dell'organizzazione operativa dell'azienda, la relazione tra imprese può costituire una reciproca risorsa per contatti ed occasioni di lavoro.
- **Formazione degli apprendisti, disoccupati e studenti**
La formazione teorica di queste persone dovrà coinvolgere le Scuole edili e professionali (Geometri e Periti Tecnici) allacciando intese per l'inserimento di insegnamenti specifici e mirati agli argomenti di interesse. La pratica diretta dovrà non solo formare gli allievi ma garantire un loro inserimento professionale anche mediante la permanenza temporanea presso le imprese (stage).

Ovviamente l'approccio teorico-pratico non si può esaurire nell'espressione formativa ma deve estendersi ad un vero e proprio servizio di assistenza in opera generalizzato che possa coinvolgere quanti più interventi possibile.

I cantieri che si avvantaggeranno di questa consulenza vengono definiti "assistiti" ovvero potranno disporre di una guida diretta nell'esecuzione di lavorazioni, espletata in modo

²²³ Esempi a Bastia ed Avignone (?)

²²⁴ Attività con ESE SV, Università e tavola rotonda di settembre 2005....

assolutamente neutrale rispetto alle scelte funzionali, progettuali ed edilizio-urbanistiche del soggetto attuatore, attraverso consigli tecnici alle maestranze ed ai progettisti coerentemente a quanto auspicato nel **PdR**.

8.4.2. I Cantieri Pilota e la sperimentazione negli interventi

I cantieri pilota nel Centro Storico rappresentano veri e propri laboratori didattici e sono finalizzati al coinvolgimento, secondo i casi, della popolazione, degli amministratori, dei funzionari tecnici, dei liberi professionisti e degli artigiani.

Il processo conoscitivo ed applicativo delle tecniche tradizionali e l'apprendimento di un "mestiere" è sempre stato, nel mondo preindustriale, una occasione di confronto e relazione umana prima di essere un'attività: il ricercare pertanto la più ampia adesione ed interesse delle componenti sociali vuole creare i presupposti per una effettivo radicamento delle iniziative nella coscienza comune; in secondo luogo il riconoscimento pubblico dei protagonisti dell'azione conferisce molta più attenzione e distinzione, oltre che responsabilità critica individuale, a coloro che realizzano l'intervento.

L'individuazione dei cantieri pilota/scuola e delle tematiche di sperimentazione, ovvero di quali iniziative possono essere selezionate, spetta alla decisione del Comune durante le fasi preliminari alla costituzione/individuazione del soggetto attuatore e dovranno essere avvallati sia da parte dall'esecutore sia da parte dei proprietari.

Accanto alla programmazione delle opere edili sarà quindi necessario sviluppare un calendario di attività dimostrative rivolte all'organizzazione logistica del cantiere, ad un approccio conoscitivo che dimostri l'utilità della diagnosi tecnica e della conoscenza preventiva, all'applicazione di materiali tradizionali o innovativi controllati nella loro efficacia e resa estetica, all'organizzazione di visite tecniche o specialistiche per i professionisti e così via.

La sperimentazione può anche essere attuata in una forma meno impegnativa ed esplicitarsi attraverso i cantieri "assistiti" nei quali il ruolo della consulenza esterna può essere liberamente richiesto dal soggetto attuatore. L'organizzazione di questi cantieri non è gravata dal coinvolgimento di attività formative o dimostrative ma si realizza mediante un affiancamento consulenziale di personale qualificato dell'Ufficio del Borgo su esplicita richiesta e per gli aspetti di maggiore complessità applicativa. La guida ha quindi efficacia diretta e si esaurisce all'interno del cantiere che potrà beneficiare di agevolazioni di minore entità rispetto ai cantieri pilota pur assicurando un risultato direttamente controllato da un organo tecnico-amministrativo.

La diffusione e presentazione dei risultati e delle applicazioni deve costituire un preciso impegno dell'Ufficio del Borgo affinché le ricadute delle iniziative possano raggiungere un pubblico quanto più ampio possibile coinvolto quale spettatore e critico finale.

Anche i sistemi gestionali e le politiche attuative dovranno essere comparate alla realizzazione di questi interventi nell'intento di sperimentare nuovi dispositivi a regia che incentivino una attività edilizia evoluta e coerente, abbandonando progressivamente una "cultura" speculativa o egocentrica sul patrimonio costruito storico.

Il ruolo del coordinamento dell'Ufficio del Borgo è rivolto a:

- coordinare l'intero dispositivo;
- organizzare le relazioni tra tutti gli organismi, istituzioni e professionisti interessati al progetto;
- fornire gli elementi tecnici e amministrativi necessari all'elaborazione degli orientamenti del progetto;
- verificare che le azioni svolte dal progetto siano in armonia con questi orientamenti;

[ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA D.G.R. N. 1427 DEL 15.11.2013 DI
APPROVAZIONE DEL PDR]

135

- stabilire un metodo di valutazione della qualità e dello stato di avanzamento del progetto;
- avviare la ricerca di finanziamenti del progetto.

Albenga, lì 10.01.2005

Dott. Arch. Enrico ZUNINO
