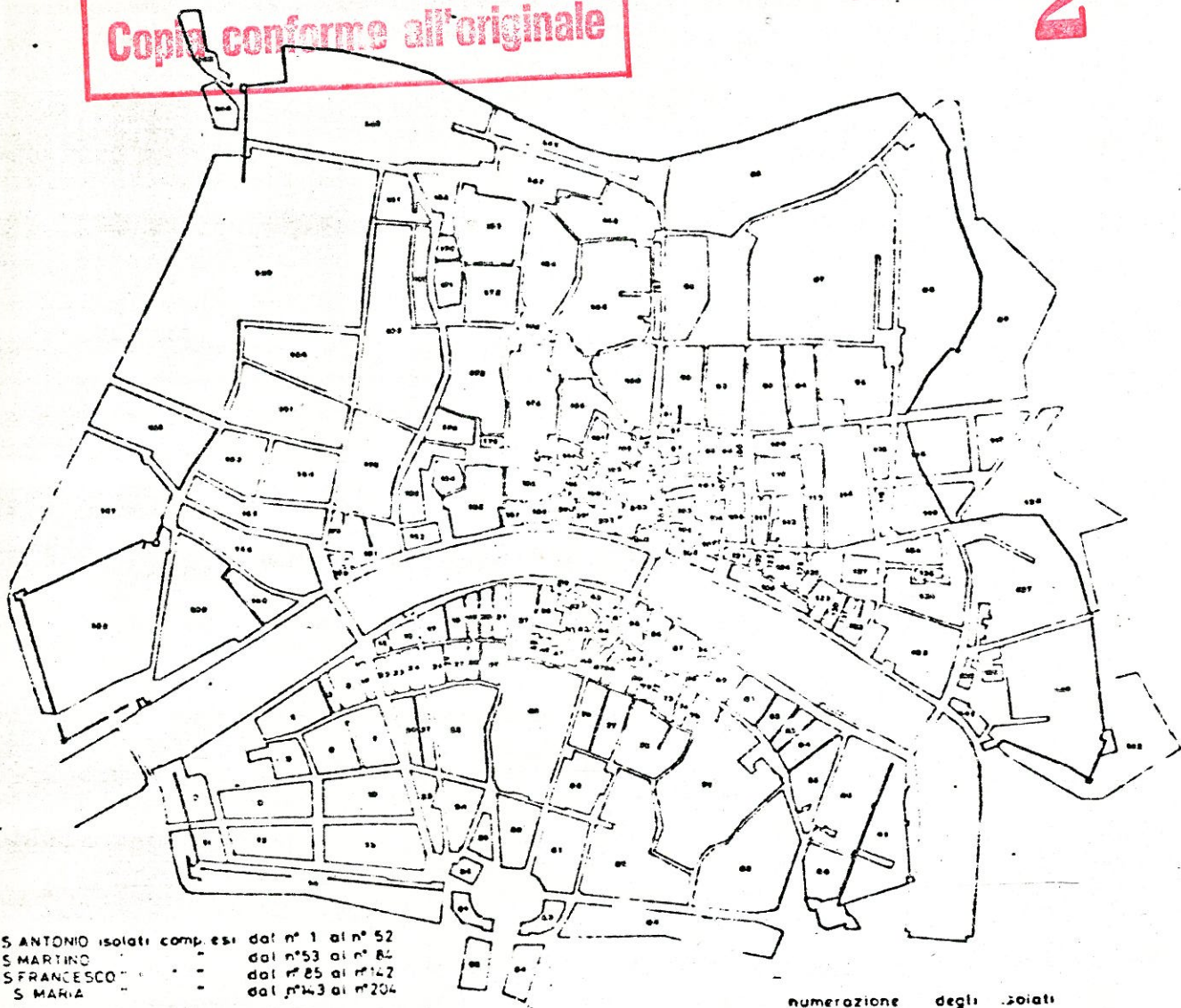


Copia conforme all'originale

ALLEGATO 2



1 S. ANTONIO isolati comp. est. dal n° 1 al n° 52
2 S. MARTINO " " dal n° 53 al n° 84
3 S. FRANCESCO " " dal n° 85 al n° 142
4 S. MARIA " " dal n° 143 al n° 204

numerazione degli isolati

Il Funzionario di Settore
R. C. F.

COMUNE DI PISA PRG CENTRO STORICO

IL SINDACO

B. C. F.

elenchi degli immobili, complessi edilizi e zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione compresi nella zona centro storico di p.r.g. (L.R. 21 maggio 1980, n° 59)

relazione

Il presente atto è stato depositato presso la Segreteria Comunale per libera visione al pubblico dal 6 SET. 1983 al 6 OTT. 1983

data: settembre 1932



REGIONE TOSCANA

APP. OTTA COMED. DEL. D. RAZIONE

DELLA GIUSTA R. CI. N. 15-2 LUG. 1985

1. 8021

IL PRESIDENTE

FIORELLINO GIULI

P. 9 CO. A. C. L. D. ME

IL FUNZIONARIO



COMUNE DI PISA

DIPARTIMENTO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA - U.O. CENTRO STORICO

FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI
E ZONE EDIFICATE AVENTI CARATTERE ARCHITETTONICO E URBANISTICO
SIGNIFICATIVO PER TESTIMONIANZA STORICA, PER VALORE CULTURALE
ED AMBIENTALE, PER CONNOTAZIONE TIPOLOGICA O DI AGGREGAZIONE
(art.7 L.R. 21.5.1980, n°59)

RELAZIONE

settembre 1982

Il Funzionario Tecnico di settore

Il Funzionario di programma

Il Sindaco



I PRECEDENTI DI STUDIO DEL CENTRO STORICO URBANO

Il comune di Pisa ha in corso da circa dieci anni un lavoro di analisi e studio della realtà edilizia e urbanistica della zona di PRG denominata Centro Storico, assimilata a zona A, ai sensi del D.M. 2.4.68, N.1444.

Le stesse Norme di Attuazione del PRG (adottato nel 1965 e approvato dal Ministero dei LL.PP. in data 17.10.1970) richiedevano, come premessa per la redazione dei piani particolareggiati d'intervento, l'effettuazione, a cura dell'Amministrazione comunale, di una indagine storico-edilizia, igienica e socio-economica sul centro storico urbano.

Fu istituita un'apposita commissione di studio, composta da docenti universitari e da alcuni professionisti, che svolse il proprio lavoro dal 1971 al 1974 producendo una serie di risultati separati, nei settori: della storia urbanistica, del rilievo architettonico, dell'analisi igienica e statistico-demografica. Tali contributi -alcuni parziali- risultarono sostanzialmente non raccordati e pertanto non sufficienti a produrre una organica linea di intervento politico-culturale, da proporre all'Amministrazione.

Chiusa, forse prematuramente, questa esperienza, iniziò una fase sostanzialmente di dibattito politico-metodologico, durata dal '74 al '77 dalla quale emersero alcune scelte fondamentali:

- la prima fu quella di evitare di considerare il problema del risanamento del centro storico come problema tecnico-professionale da commettere a studi specializzati esterni (modello pur seguito da altre amministrazioni), optando per la individuazione di un referente politico-culturale rappresentativo della città in tutte le sue componenti economiche, democratiche, culturali, cui riportare la gestione e l'indirizzo di qualsiasi ulteriore avanzamento dello studio (CONSULTA PER IL CENTRO STORICO)
- la seconda fu la scelta dello svolgimento del lavoro tecnico di ricerca mediante strutture interne all'Amm.ne, anche se non



dedite a tempo pieno a questo incarico (GRUPPO OPERATIVO).

Sul piano del merito, fin dalle prime battute del lavoro, sia del Gruppo che della Consulta, venne messo a fuoco il primo obiettivo fondamentale da raggiungere nel cosiddetto "Piano-quadro del C.S.", espressione con la quale si intendeva uno strumento urbanistico variato rispetto all'attuale, che desse soprattutto risposta ai problemi di assetto funzionale del C.S., in rapporto all'equilibrio urbano complessivo (problema delle destinazioni d'uso) oltre a rappresentare un aggiornamento importante della normativa tecnica d'intervento.

La fase caratterizzata dal doppio lavoro: della consulta e del gruppo operativo andò dalla fine del '77 alla primavera '80. Unico prodotto finito che ne derivò fu una Proposta di variante del PRG-CS approvata in consulta, ma mai presentata in consiglio comunale, che non rappresentava ancora il "Piano-quadro", essendo assenti proprio i contenuti di natura funzionale, ma uno strumento intermedio, basato su alcuni contenuti che poi erano i concreti (ed unici) frutti del dibattito che si era potuto sviluppare nelle forme sopra descritte:

- ridefinizione teorica del C.S. in rapporto all'analisi dei tessuti edilizi esistenti (grado di storicità) e quindi
- nuova perimetrazione del centro storico "allargato" così da comprendere tessuti di periferia storica morfologicamente omogenei al C.S.;
- nuova articolazione normativa all'interno del nuovo perimetro, ed aggiornamento normativo.

La proposta di variante venne avanzata dagli uffici in chiusura di legislatura e pertanto non ci furono i tempi tecnici e politici di discuterla. Contemporaneamente veniva varata dalla Regione Toscana la nuova legge sul recupero; la n.59/80, che spostava definitivamente, precisandoli, i termini del dibattito.



IL LAVORO FATTO NEL QUADRO DELLA LEGGE 59

La nuova Amministrazione insediatasi nell'estate '80 accolse con favore l'emanazione di una legge organica sul recupero che, indicando obbiettivi, metodi e strumenti, consentisse finalmente di togliere il dibattito sul centro storico di Pisa dalle secche metodologiche in cui si era arenato durante il triennio precedente.

La stessa bozza di variante della primavera '80, che pure presentava contenuti piuttosto modesti in rapporto ai programmi più volte enunciati, risultò precocemente invecchiata sul piano tecnico e formale.

Di qui la scelta dell'Amm.ne di aprire una nuova e definitiva fase di lavoro differenziata dalle precedenti sia per quanto riguarda il quadro di riferimento del lavoro stesso, finalmente chiarito in maniera puntuale dalla legge 59, che per gli strumenti di lavoro, individuati, questa volta in una struttura tecnica permanente interna all'Amministrazione (ufficio Centro Storico).

Dalla fine '80 si è quindi sviluppata una linea di intervento tesa a creare, in via prioritaria, quel bagaglio di informazioni - o banca dati - più volte invocato, anche in sede di Consulta, come unica seria premessa per attivare un dibattito concreto sulle future destinazioni del centro storico, passando attraverso una serie di successivi livelli pianificatori possibili entro la presente legislatura.

Per tutto l'anno 1981 è stata conseguentemente portata avanti un'indagine su tutto il patrimonio edilizio esistente all'interno della perimetrazione di Centro Storico tuttora vigente, basata su un'apposita scheda redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.



Tale scheda ha tenuto conto di una serie di esperienze analoghe già effettuate o in corso di avanzamento in diverse realtà toscane ed è, come redazione, precedente alle proposte di scheda/tipo formulate dalla Regione Toscana (peraltro a livello di raccomandazioni).

SCHEDA

La scheda, che certamente l'esperienza pratica di rilevamento informazioni ha dimostrato essere carente in diversi punti, riesce comunque a dare un quadro informativo minimo, alla scala dell'edificio, che unito ad un'altra serie di elementi conoscitivi già esistenti o integrati appositamente, consente, a giudizio dell'A. di emettere delle valutazioni di merito che consentano la classificazione degli edifici, se non altro ai sensi dell'Art. 7 della Legge, ed inoltre di avere un quadro di dati di diversa natura abbastanza significativo, tale da consentire ulteriori elaborazioni nell'ottica della variante di cui all'Art. 5 e 6.

In sostanza l'A. ha assunto come obiettivo primario, a breve termine, quello dell'approntamento degli elenchi di cui all'Art. 7, ma si è garantito parimenti un avanzamento del quadro conoscitivo necessario per la formulazione della variante complessiva di disciplina cui attribuire anche le valenze del già cosiddetto "piano - quadro".

GLI ELENCHI

I limiti e le contraddizioni del nuovo strumento "elenchi" sono ben presenti all'A.C. di Pisa e sono stati da questa riportati al recente convegno regionale di S. Miniato, ma ciononostante, e con le avvertenze di cui di seguito, si ritiene parimenti utile arrivare all'adozione di questi per le seguenti valutazioni:

- I tempi di definizione dello strumento principe: la variante di disciplina degli interventi estesa, come minimo, a tutta l'attuale Zona A, possono essere ancora dell'ordine di anni, implicando il chiarimento di previsione di assetto di una serie di soggetti pubblici quali l'Università, l'Ospedale, il C.N.R., il



Tribunale, gli Enti Locali ecc. che a loro volta adeguano i programmi alle reali erogazioni finanziarie oggi estremamente aleatorie.

- Il P.R.G. Centro Storico, invariato dal 1965, appare oggi del tutto non rispondente, sia per articolazioni in sottozone, che per norme di intervento, al livello del dibattito culturale nel settore e insufficiente a produrre operazioni di recupero corrette.
- Si ritiene urgente adeguare le normative di Piano e di R.E. per il recupero, sia alle definizioni di legge che a una serie di specifiche di dettaglio che vengano a colmare vuoti interpretativi esistenti che sono causa di difficoltà per la gestione edilizia/urbanistica.

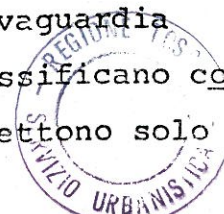
In questo senso si intende accompagnare la individuazione per elenchi con norme di attuazione.

Si ritiene necessario introdurre misure che impediscano elementi di potenziale contraddizione tra gli obiettivi (e il livello pianificatorio) della variante generale per il recupero e le conseguenze pratiche della introduzione degli elenchi. Ci si riferisce all'applicazione, per conseguenza del D2 negli immobili esclusi dagli elenchi.

Emergono due esigenze:

- la prima è quella di impedire una serie di guasti ambientali che deriverebbero dall'applicazione di alcuni portati del D2, senza norme e condizioni specifiche per il contesto urbano del Centro Storico, per cui si vengono ad introdurre parametri condizionanti.
- La seconda è quella di impedire che si attuino interventi D2, cioè di consolidamento urbanistico di situazioni che, in quanto non omogenee al resto del tessuto urbano e/o oggetto di problematiche specifiche di destinazione d'uso, sono potenzialmente bisognose di interventi di riordino urbanistico o se si vuole di ristrutturazione urbanistica E.

Per ottenere questo si introduce una variante di salvaguardia contestuale agli elenchi con la quale tali zone si classificano come zone di "riserva urbanistica" ove con questo si ammettono solo interventi di manutenzione straordinaria.



La norma ha carattere transitorio in quanto è finalizzata al la più libera e corretta formulazione di previsioni in variante generale.

In particolare tali zone concorreranno per gran parte alla do
tazione di standards urbanistici.

La norma transitoria ha validità di 3 anni dall'approvazione
Regionale, scaduti i quali senza che sia stata adottata la varian
te ritorna a valere il regime creato dagli elenchi, per gli edi
fici esclusi da questi.

L'A.C. intende poi procedere ad una anticipazione, rispetto al la definizione complessiva di problemi di pianificazione, che avrà luogo nella variante generale, della soluzione di un problema piut tosto circoscritto, ma urgente qual'è quello della eliminazione delle ultime lacerazioni provocate dalla guerra nel tessuto edi
lizio del C.S.. A questo scopo l'A ha predisposto in parallelo una variante locale ex art. 5 legge 59 per consentire la ricostru zione ove opportuno e quindi la ricucitura delle smagliature ur banistiche rimaste da 40 anni in attesa.



IL PRG VIGENTE

Il centro storico urbano è classificato dal PRG vigente in tre sottozone corrispondenti agli interventi ammessi:

- a) restauro conservativo;
- b) risanamento;
- c) ristrutturazione.

(art. 19 delle Norme di attuazione)

Sono inoltre individuate, all'interno della zona assimilata ad A, ai sensi del D.M. 2/4/68 N.1444, altre aree, per lo più corrispondenti al tracciato superstite delle mura urbane, soggette a vincolo di rispetto monumentale "non aedificandi" (art. 29b delle Norme di attuazione). In tali aree sono consentite "opere di bonifica statica ed igienica, senza aumento di volumetria".

SOTTOZONA A) Restauro conservativo

.."sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici e le demolizioni di corpi di fabbrica costituenti superfetazioni postume di nessun valore architettonico quali sopralzi o corpi di fabbrica interni ai cortili per la bonifica dei medesimi. E' vietata qualsiasi altra trasformazione che comporti demolizione e ricostruzione nonché aggiunte edilizie e modifiche delle costruzioni esistenti".

SOTTOZONA B) Risanamento

.. "In assenza di piano particolareggiato potranno essere consentiti solo interventi di risanamento e restauro conservativo con il rispetto dei volumi e delle sagome preesistenti, nonché dei materiali tradizionali".

SOTTOZONA C) Ristrutturazione

.."sono ammessi di massima interventi che comportino demolizioni e ricostruzioni di pari volume, salvo diverse disposizioni in sede di P.R.P. esecutivo..."

Come si è potuto ricavare dalla schedatura e dalle verifiche che l'hanno accompagnata, gli edifici soggetti a restauro non



coincidono con gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 nel senso che non li comprendono tutti e comprendono, invece, al tri edifici non vincolati.

La sottozona B) viene a corrispondere, nelle intenzioni del pianificatore, a quanto resta del tessuto edilizio storico.

La sottozona C) individua i tessuti di edificazione o di rie edificazione recente (ricostruzione post-bellica).

L'esame della normativa d'intervento sottolinea la difficoltà di individuare delle corrispondenze tra gli interventi rispetti vamente ammessi nelle tre sottozone ed i tipi d'intervento defi niti dall'allegato alla legge 59.

Di fatto è assente il concetto di ristrutturazione edilizia nei suoi possibili gradi d'intensità, mentre nella sottozona C) siamo in presenza di quella che oggi si chiamerebbe "ristruttu razione urbanistica", seppure condizionata.

Per le prime due sottozone le definizioni d'intervento sono piuttosto vaghe.

Emergono, anche dalla pluriennale esperienza di gestione del Piano, le seguenti esigenze:

- 1) Adeguamento del linguaggio normativo alle definizioni della legge regionale, per motivi di omogeneità generale;
- 2) Verifica dei criteri di classificazione degli immobili, in rapporto alle nuove definizioni regionali, tenendo conto della maturazione culturale e conoscitiva avvenuta dal 1965 ad oggi;
- 3) Superamento - sempre in ossequio allo spirito della 59 - del criterio di classificazione per zone, andando ad una articolazione della classificazione edificio per edificio;
- 4) Distinzione della scala dei problemi, selezionando i tessuti "consolidati", ove è necessario e sufficiente un intervento svolto alla scala dell'edificio, da quei comparti ove sono pre senti situazioni di crisi urbanistica (disomogeneità rispetto all'impianto storico, destinazioni d'uso e tipologie incompati bili col sito, ecc.) cui è necessario rispondere al livello ur banistico, o micro-urbanistico (Piani di recupero) prima ancora che edilizio.

LA SCHEDA D'INDAGINE

L'Amm.ne, a pochi mesi dall'emanazione della legge 59, cominciò ad organizzare il lavoro, tramite schedatura degli immobili esistenti nel Centro Storico, di rilevamento dati onde costituire quel patrimonio d'informazioni analitiche che era ritenuto la necessaria premessa di qualsiasi avanzamento normativo o pianificatorio.

A questo scopo fu messa a punto una scheda, riferita al livello dell'edificio, nella quale far confluire una serie d'informazioni di varia natura, dalla consistenza, alla valutazione in ordine all'interesse storico-architettonico, all'annotazione dettagliata delle destinazioni d'uso vigenti, all'analisi del degrado.

La scelta di mettere a punto una scheda riferita all'edificio, e non alla singola unità immobiliare, come in seguito è stato raccomandato dal Dipartimento Assetto del Territorio della Regione Toscana, è stata determinata da due considerazioni principali:

- l'enorme aggravio di lavoro che sarebbe conseguito alla scelta di una scheda così più analitica;
- la considerazione che le classificazioni previste dalla 59 sono in ogni caso riferite agli edifici, come livello minimo, e non certo alle unità funzionali (alloggi, fondi, ecc.).

La scheda è articolata nelle seguenti sezioni:

- A)- Caratteristiche dell'area (elementi d'individuazione dell'immobile);
- B)- Identificazione fotografica;
- C)- Elementi tipici dell'edificio, comprendenti:
 - eventuale nominazione;
 - eventuale vincolo e sua natura;
 - datazione, con riferimento ad intervalli temporali legati a momenti significativi della storia urbana, cartograficamente documentati;



- presenza di elementi medievali (strutture murarie)
 - impianto tipologico funzionale (tipologie residenziali, tipologie speciali);
 - tipo di proprietà;
- D)- Consistenza dell'edificio e pertinenze (sup. lotto, presenza di aree scoperte correlate, n. piani, annessi, su perfetazioni, ecc.);
- E)- Strutture aventi caratteristiche significative:
- strutture verticali e loro caratteristiche,
 - " orizzontali " " "
 - tipo di copertura,
 - tipologia delle scale (esterne ed interne);
- F)- Elementi architettonici esterni significativi;
- G)- Elementi decorativi esterni significativi;
- H)- Note bibliografiche;
- I)- Destinazioni d'uso, individuate analiticamente ad ogni numero civico e ad ogni piano;
- L)- Interventi in corso d'opera,
- tipo di legittimazione (licenza, autorizzazione, conc.)
 - tipo d'intervento in atto;
- M)- Individuazione delle categorie di degrado (fisico, igienico, socio-economico);
- N)- Annotazioni particolari;
- O)- Definizione degli interventi ammessi, comprendente la classificazione in elenchi, vincoli e prescrizioni particolari.

La presenza di sezioni come la L) qualifica la scheda come uno strumento conoscitivo aperto, suscettibile di aggiornamenti ed integrazioni in rapporto alla vicenda futura degli immobili e della città.



Nel compilare la scheda, oltre ai dati ricavabili solo a seguito di sopralluogo diretto, si sono recepiti elementi conoscitivi già disponibili presso l'U.T. C. quali:

- il catalogo degli edifici medievali,
 - il catalogo degli edifici dal 1406 al 1800 e il relativo rilievo fotografico, prodotti dal prof. Pierotti nell'ambito dei lavori della commissione per l'indagine storico-edilizia, igienica e socio-economica sul centro storico;
- nonchè la più recente pubblicistica interna di ricerche storico-urbanistiche, come da bibliografia allegata.

Per la scelta degli intervalli di datazione storica, atteso che appaiono inutilizzabili allo scopo le più antiche rappresentazioni disponibili (cinque-seicentesche) in quanto redatte sotto la forma iconografica della veduta a volo d'uccello e mediante convenzioni riferibili all'intento non scientifico della rappresentazione stessa, ci si è riferiti a:

- la cosiddetta Pianta Scorzi, databile ai primi decenni del '700, ancora in epoca medicea, che costituisce la prima pianta della città redatta, pur con approssimazioni, con metodo moderno e che dà il quadro della situazione "storica", prima cioè del riformismo lorenese;
- alla carta Van Lint (1846) che costituisce praticamente il quadro d'unione (aggiornato) del catasto leopoldino e, per l'accuratezza della rappresentazione, consente una fotografia estremamente puntuale della città pre-unitaria;
- la carta **Gozzani** del 1878, che riporta, pur nella minore precisione grafica, le trasformazioni importanti connesse al primo periodo unitario;
- i catasti del 1900 e del 1921;
- cartografie del 1946
- aerofotogrammetria del 1967.

Per la situazione attuale sono disponibili:

- aerofotogrammetria al 1979;
- foto aeree a colori al 1980.



I CRITERI DI CLASSIFICAZIONE

Avvertenza

La formazione degli elenchi viene effettuata come prima fase di un'opera di riordinamento complessivo della normativa e delle previsioni di PRG per la zona A, il cui punto d'arrivo sarà la Variante di classificazione e disciplina degli interventi prevista dall'art.5 della legge 59, estesa come minimo a tutta la zona A medesima.

Il lavoro di preparazione della Variante complessiva presenta, per Pisa, un notevole grado di problematicità soprattutto in relazione alla necessità di conoscere e pianificare le esigenze di sviluppo di una serie di funzioni importanti - di scala urbana - che sono per l'appunto localizzate nel centro storico e che danno a questo i connotati di vero e proprio centro urbano (e territoriale). Basti pensare all'Università, all'Ospedale, alle funzioni amministrative di livello provinciale e comunale, alla struttura commerciale e direzionale privata.

Con l'adozione degli elenchi si cerca di dare un assetto aggiornato e stabile alla normativa edilizia per il recupero, assumendo, in una certa misura, il problema dell'intervento fisico come variabile indipendente rispetto alla questione delle destinazioni d'uso. E' evidente come questa posizione manchi di rigore scientifico, in quanto ben difficilmente si possono considerare come degli "a-priori" i valori storico-architettonici cui la legge fa unico riferimento nella individuazione degli elenchi. La correttezza urbanistica vorrebbe che si raffrontassero le esigenze della conservazione con le esigenze del ri-uso. Questo è stato possibile solo per i problemi "ordinari" del recupero prevalentemente residenziale e non tanto in rapporto alle grandi realtà funzionali di cui si diceva sopra.

Da queste considerazioni emerge il carattere transitorio dello strumento elenchi rispetto allo strumento definitivo (Variante) il quale, nel fissare la previsione anche delle destinazioni d'uso potrà apportare modifiche alla stessa normativa edilizia degli elenchi.



1° ELENCO: IMMOBILI DICHIARATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO AI SENSI DELLA L.1 GIUGNO 1939, N.1089

Nel redigere questo primo elenco, apparentemente automatico e privo di problemi, è emerso lo stato di disordine in cui versa il regime vincolistico vigente.

Esclusa per definizione la materia del vincolo ambientale (ex L.1497/39) l'esame del regime vincolistico conseguente la L.1089/39 ha portato ad accertare l'esistenza di una serie di problemi e contraddizioni importanti:

- il vincolo indiretto riguardante gli immobili di proprietà pubblica e di età superiore a 50 anni.

Gli Enti proprietari non hanno adempiuto alla prescrizione della 1089 di inviare alla competente Soprintendenza l'elenco dei propri immobili coi requisiti di legge - con l'esclusione del comune di Pisa, che lo ha fatto recentemente -. Di qui la necessità che si è verificata, di procedere ad un censimento delle proprietà pubbliche, che viene poi trasferito nel primo elenco, in assenza di controindicazioni da parte della Soprintendenza.

Emergono due difficoltà:

- a) per certi enti non è del tutto chiara la natura pubblica;
- b) il patrimonio degli enti pubblici è soggetto a variazioni che comporteranno continui aggiornamenti della consistenza degli elenchi.

- Vincoli relativi ad immobili non più esistenti.

Molti edifici vincolati - in specie sui Lungarni - andarono distrutti durante gli eventi bellici del 1943/45. La gran parte di questi fu ricostruita negli anni '50, nel periodo di ricostruzione che ebbe luogo, spesso con caratteri speculativi, a Pisa. I vincoli non sono stati mai più revocati, per cui accade che si debbano paradossalmente considerare soggetti al solo restauro alcuni tra i peggiori edifici esistenti in città.

In rapporto ad una possibile, ed auspicabile, revisione dei vincoli sopra descritti, il primo elenco è stato articolato



in tre componenti, funzionali ad una possibile revisione dei vincoli stessi:

- immobili originali (pubblici e privati) dotati di vincolo diretto (per decreto);
- immobili di sostituzione, ancora dotati di vincolo diretto;
- immobili di proprietà pubblica e di età superiore a 50 anni da ritenersi indirettamente vincolati salvo dichiarazione negativa della Soprintendenza.

Si sottolinea l'esistenza, all'interno della terza componente di immobili privi, o quasi, di alcun valore storico-architettonico meritevole di salvaguardia.



2° ELENCO: IMMOBILI DI SPECIALE INTERESSE, PARIFICATI, AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE 59, AGLI IMMOBILI DEL 1° ELENCO

L'introduzione di un elenco di edifici di interesse analogo a quelli vincolati, ma scoperti di vincolo, rappresenta un punto qualificante della L.59, in quanto consente ai comuni di integrare le deficienze insite nell'attuale regime vincolistico.

Dall'esame degli immobili vincolati, oltre le considerazioni già svolte a commento del 1° elenco, emerge un certo carattere di casualità nelle scelte, escludendo naturalmente le emergenze monumentali.

Molto spesso si nota che il vincolo è stato imposto a tutela di interessi di facciata - caso tipico l'emergere di strutture medievali consistenti - oppure di elementi singolari di pregio artistico.

E' assente un criterio di vincolo fondato su caratteri tipologici o comunque sulla selezione di una fascia di edilizia medio-importante che potrebbe garantire la presenza di valori storico-architettonici complessivi, alla scala dell'organismo edilizio (tipologie strutturali e spaziali, manufatti espressione di tecniche costruttive estinte e di pregio, ecc.).

Accade così che una serie di edifici che per tipologia originale, epoca di costruzione, significato, sono omogenei ad edifici vincolati, siano scoperti di vincolo.

Tra l'altro, poichè si tratta spesso di edilizia residenziale di media importanza, a causa dell'utilizzazione subita nel tempo, questa presenta anche problemi di degrado fisico-funzionale (superfetazioni incongrue, obsolescenza dei materiali, stratificazione successiva di interventi parziali di adattamento non riportabili ad un progetto unitario, ecc.) che impongono un intervento coordinato di restauro-risanamento.

Non appare pertanto congruente con l'obiettivo della salvaguardia dei valori residui e del risanamento generale l'attuazione di interventi di tipo D1 indipendenti, che conseguirebbero la classificazione interzo elenco.

3° ELENCO: IMMOBILI O COMPLESSI EDILIZI DIVERSI DA QUELLI
PRECEDENTI

La legge 59 presenta delle carenze di definizione degli immobili da comprendere nel presente elenco, per cui è da ritenere che si rimandi ai comuni la definizione di criteri di classificazione, anche in rapporto a specificità locali.

Nel caso specifico il primo criterio cui si è fatto riferimento è la storicità, verificata sotto gli aspetti:

- cartografico - coi riferimenti di cui si è detto in relazione alla scheda d'indagine impiegata;
- dei caratteri espressivi - dell'assetto consolidato dell'immobile rapportati ai modelli più importanti e di datazione certa;
- stratigrafico - considerando, ove possibile la compresenza, con l'assetto formale consolidato, di testimonianze materiali di assetti precedenti.

I tre aspetti suddetti vengono tra loro interrelati secondo criteri di ricostruzione storico-urbanistica, sulla base degli studi più attendibili finora svolti.

Un secondo criterio adottato, ad integrazione del primo, è quello dell'analisi delle tipologie abitative, attraverso il riscontro dei manufatti nei quali le tipologie si concretizzano, tenendo conto così della vicenda storica degli immobili e quindi del grado di conservazione dell'impianto originario.

A seguito di questa serie di considerazioni, viste anche le conseguenze legate all'altra possibile classificazione (il fuori elenco) si sono compresi edifici anche di modesta dimensione interessati da fenomeni di obsolescenza fisica, insufficienza igienica, problemi distributivi, per sopperire ai quali si ritiene necessario e sufficiente l'intervento di risanamento, in alternativa ad interventi di ristrutturazione leggera tipologica sulla singola unità funzionale.

Alcune interessanti considerazioni vanno svolte sul rapporto che si viene ad instaurare tra la classificazione in 3° elenco e l'edilizia di più marcata matrice medievale, qual'è in gran parte quella minore.

Rispetto all'impianto originario (1100/1300) più o meno modificato già in epoca medievale (1300) le rimanenze medievali che è dato supporre ancora esistano, celate da sovrastutture o da semplici strati d'intonaco, nell'edilizia storica superstite, si riducono alla scatola muraria verticale, localmente decorata a pitture (vaio, motivi floreali).

Gli orizzontamenti hanno cambiato di quota nella quasi totalità dei casi, come si può leggere dalla variazione di quota delle aperture esterne, dalla posizione delle mensole di appoggio dei solai, ecc.

Degli elementi divisorii, degli infissi, di tutte le parti in legno che certamente integravano la struttura muraria, non restano tracce, se non rari frammenti.

Pertanto, interventi che valorizzino la scatola muraria, rispettino gli altri elementi strutturali posteriori ma congruenti, come i solai in legno di epoca cinque-ottocentesca consentendo il necessario adeguamento igienico-distributivo, possono senz'altro essere riportati nella categoria d'intervento Dl.

Laddove il frazionamento antico del lotto si è confermato finora (lotto gotico) la probabilità di reperire una struttura verticale medievale è alta. Questo si accompagna, in assenza di interventi recenti, a condizioni di povertà, invecchiamento, degrado fisico-tecnologico e insufficienze abitative. Per risolvere tali problemi, che sono a scala di edificio, è necessario far ricorso ad interventi di risanamento complessivo assumendo l'edificio come unità minima d'intervento, il che significa spesso il coordinamento delle volontà di 3-4 famiglie.



LA TABELLA RIASSUNTIVA

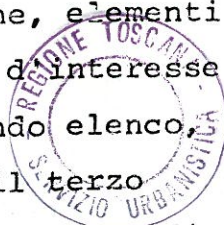
Nella tabella riassuntiva appositamente redatta, sono riportati i dati più significativi, ai fini dell'inserimento degli immobili negli elenchi, estratti dalla scheda d'indagine. Sono riportati, nell'ordine:

- numero della scheda/isolato;
- foglio e particella catastale;
- indirizzo (via/piazza e n. civico);
- presenza eventuale di denominazione storica;
- esistenza eventuale di elementi bibliografici;
- tipo di proprietà;
- presenza eventuale di vincoli (ex L.1497 e 1089);
- datazione per fasce temporali (certa o presunta);
- classificazione tipologica;
- presenza di elementi architettonici caratteristici o significativi (esterni e interni);
- eventuali interventi o manomissioni recenti;
- presenza di degrado (urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico);
- classificazione nei tre elenchi o fuori elenco.

All'interno del primo elenco sono individuati gli edifici di ricostruzione (r) e quelli vincolati per proprietà (p).

All'interno del fuori-elenco sono individuati gli immobili ed aree oggetto di disciplina di salvaguardia (S).

Dalla stessa tabella dovrebbero risultare, in rapporto alla classificazione in secondo e terzo elenco, elementi di congruenza e di uniformità quali: la presenza di denominazione, elementi bibliografici, datazione A o B, presenza di elementi d'interesse architettonico a monte della classificazione in secondo elenco, una minore dotazione di elementi di questo tipo per il terzo elenco, datazione recente oppure forti manomissioni, assenza di elementi d'interesse architettonico per il fuori elenco.



ALCUNI RISULTATI DELLA CLASSIFICAZIONE

Sono stati censiti nel perimetro del Centro Storico n. 2196 immobili distribuiti per circa il 35% nei quartieri di mezzogiorno (sud); per il 65% nei quartieri di tramontana (nord) - (Questo dà la misura della giustezza della vecchia ripartizione urbana in "terzieri").

Dai risultati della classificazione, riportati in tabella, si possono sviluppare alcune considerazioni.

La maggiore incidenza degli edifici fuori elenco sul totale, si ritrova nel quartiere 1 - S. Antonio (quasi il 50%). E' questo infatti il quartiere che ha subito le maggiori distruzioni belliche, per la vicinanza con le vie di comunicazione e le zone industriali.

Il quartiere più "conservato", viceversa appare il 4 - S. Maria ove i fuori elenco scendono al di sotto del 30% (considerato che la percentuale sul totale è del 36,4) e gli immobili vincolati raggiungono la quota del 25% rispetto alla media del 22,9.

Le oscillazioni del numero % degli edifici in primo elenco sono però piuttosto limitate (da 16,3% a 25%).

Gli edifici in secondo elenco variano in proporzione di più, passando dal 2,9 del quartiere 1 (ove si può dire che gli immobili importanti sono quasi tutti già vincolati) al 13,2 del quartiere 4 ove cioè meriterebbero il vincolo altri 104 immobili oltre i 197 vincolati.

Ragionando in termini di intervento ammesso di solo restauro - risanamento e accorpendo perciò il 1° e 2° elenco ricaviamo che a questo sono soggetti in totale 724 edifici su 2196, pari al 33%, mentre nei 4 quartieri la % varia dal 24,3 del quartiere 1, al 33,1 del q. 2, al 31,9 del q. 3, al 38,2 del q. 4.



quartiere	1° elenco	2° elenco	3° elenco	fuori elenco	TOTALE	
S. Antonio	88	12	107	204	411	785
S. Martino	82	42	105	145	374	
S. Francesco	135	64	209	216	624	
S. Maria	197	104	251	235	787	1411
TOTALE	502	222	672	800	2196	
%	22,9	10,1	30,6	36,4		
	63,6					
						tramontana mezzogiorno



tabella riassuntiva.