

Irene Nizzi

CATASTI STORICI ED EDILIZIA RURALE: UN
ESEMPIO DALLA CAMPAGNA TOSCANA

*Historical cadaster and rural building: an example from
Tuscan countryside*

Riassunto

Il contributo vuole mettere in rilievo l'importanza dei catasti storici negli studi di carattere architettonico-edilizio e tecnico-strutturale. Non solo l'uso dei catasti per lo studio del territorio, ma anche come fonti per l'analisi storico-critica degli edifici di interesse culturale e degli edifici storici «minori» per i quali, spesso, i catasti storici costituiscono l'unica fonte documentale. I documenti e la cartografia catastale consentono ai professionisti (architetti, geometri, ingegneri) di accedere a un ricco bagaglio di informazioni, purtroppo in questo campo poco conosciuto e utilizzato. Per questo motivo, risulta sempre più necessaria la compresenza di diverse figure specialistiche sia nella fase di raccolta e analisi dei dati, sia nella fase di sintesi dei risultati, affinché le indagini risultino funzionali alla progettazione di interventi efficaci e utili alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio. Il caso studio riguarda un casale rurale situato nella piana dell'Arno, tra Pisa e Cascina, di cui viene riportata una sintesi delle indagini conoscitive e per il quale la ricerca catastale è risultata utile ai fini di una corretta lettura delle fasi di ampliamento e delle problematiche strutturali ad esse connesse. A questo proposito, si introduce anche la tematica della normativa tecnica che colloca la ricerca storico-critica tra le necessarie premesse a qualunque intervento di tipo strutturale sugli edifici esistenti, anche non vincolati.

Abstract

The contribution aims to highlight the importance of historical cadastres in architectural and structural studies of existing buildings. Therefore, not only the use of cadastral documents for the study of territorial transformations, but also as sources for historical-critical analysis of heritage buildings and «minor» historic buildings, for which, often, the historical cadastres constitute the only historical reference source. Cadastral documents and cartography allow professionals (architects, surveyors, engineers) to access a wealth of information, unfortunately little known and used. For this reason, the coexistence of various specialist figures is more and more necessary either in data collection and analysis phase and in result synthesis phase, so that investigations are functional

to plan effective interventions, useful for conservation and enhancement of architectural heritage. The study case regards a private rural farmhouse, located in the river Arno plane, between Pisa and Cascina, of which a summary of cognitive investigations carried out is reported and for which cadastral research was fundamental for the purposes of a correct reading of enlargement phases and connected structural problems. To this regard, it is also introduced the issue of technical national regulations, that set historical-critical research among the necessary premises for any structural intervention on historic buildings, even if not registered as such.

Parole chiave

Architettura rurale, Indagini storiche, Conservazione.

Keywords

Rural Architecture, Historical Research, Conservation.

Introduzione

L'attività dei professionisti nel campo dell'edilizia e dell'architettura non si limita oggi alla progettazione degli spazi e degli interventi o alla risoluzione delle problematiche tecniche e burocratiche. In un contesto come quello del patrimonio edilizio italiano, infatti, l'intervento in campo edilizio riguarda spesso edifici storici, sia edifici cosiddetti «minori», caratterizzati da elementi tipici legati al contesto locale, sia beni vincolati il cui valore storico-artistico è stato ufficialmente riconosciuto. Per questo motivo si rivelano molte volte necessari degli studi preliminari di tipo storico-documentale, che richiedono competenze specifiche nel campo della ricerca.

Questa tipologia di studi ha finalità e metodi differenti rispetto all'ampio panorama di contributi che, per lo studio degli insediamenti rurali, utilizzano varie fonti documentarie, tra cui i catasti storici. Tali contributi, infatti, indagano i singoli manufatti spesso con l'obiettivo di ricostruire la storia di un determinato territorio, le sue dinamiche di trasformazione, le modificazioni nell'organizzazione economica e produttiva. A queste linee di ricerca si affiancano numerosi studi che si sono occupati dell'architettura rurale sotto il profilo tipologico, funzionale, compositivo, in relazione ai diversi territori e alle diverse epoche. Diversamente, il lavoro qui proposto è finalizzato primariamente alla comprensione del singolo manufatto e alla diagnosi delle sue problematiche tecnico-strutturali. L'approccio metodologico risulta, pertanto, inverso: si procede dagli studi di carattere generale sopra citati, fondamentali per

un inquadramento territoriale e tipologico dell'edificio e per la comprensione dei caratteri identitari da valorizzare, e si passa a una lettura delle stratigrafie murarie e delle trasformazioni che vengono successivamente verificate con la documentazione disponibile. Tra i professionisti dell'edilizia, tuttavia, è ancora poco diffusa la cultura dell'analisi storico-critica del costruito storico, in particolare per quel che riguarda l'edilizia storica minore non vincolata o vincolata solo paesaggisticamente. Quando si parla di edilizia storica, infatti, sembra che l'unica spinta alla conservazione degli elementi tipici e, quindi, a un approccio conoscitivo storico-critico, sia la presenza di norme e vincoli, percepiti, nella maggior parte dei casi, come limiti scomodi e ingiusti, anziché come strumenti di tutela di beni e valori comuni. L'analisi storico-critica viene pertanto svolta solo se richiesta esplicitamente dagli enti di tutela e, spesso, senza l'utilizzo di documenti fondamentali come i catasti storici, non sempre conosciuti dai professionisti o facilmente consultabili. Eppure, proprio nell'ambito dell'edilizia minore, i catasti storici si dimostrano invece fonti di primaria importanza, in quanto risultano spesso l'unica fonte storico-documentale esistente. Nel caso preso qui in esame, per la natura e gli obiettivi dell'incarico di tipo prevalentemente tecnico, le fonti consultate sono state limitate al solo catasto geometrico-particellare di epoca ottocentesca, escludendo altre fonti, come gli estimi comunali e gli archivi privati, che avrebbero permesso una maggiore comprensione delle stratificazioni più antiche. I risultati, tuttavia, hanno permesso di chiarire, come si vedrà, alcuni aspetti di tipo stratigrafico, tipologico e strutturale e di avanzare delle ipotesi sulla storia dell'edificio utili al suo recupero.

È importante ribadire che il processo conoscitivo del costruito storico, sia nei suoi elementi tipologici e formali, sia in quelli tecnologici e strutturali, risulta imprescindibile ai fini di una progettazione consapevole degli interventi, ovvero che non si limita al mero adattamento del vecchio a nuove esigenze funzionali o ai mutati valori estetici, ma punta a una trasformazione coerente e organica del costruito e del paesaggio, che non vada ad intaccarne i valori identitari, senza risultare, tuttavia, un congelamento dello stato di fatto o una riproposizione di stili passati. Una conoscenza organica e a scale differenti dell'oggetto di intervento, chiaramente proporzionata alla complessità dello stesso, inoltre, si rivela fondamentale anche per un'accurata diagnosi delle problematiche tecnico-strutturali connesse con eventuali difetti di costruzione o interventi passati, che non sono spesso leggibili sul manufatto.

A questo proposito, per mancanza in genere di una specifica formazione professionale sui temi della ricerca, è ancora molto sottovalutata la prescrizione delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) che, sia nella versione 2008 (Dm del Ministero delle Infrastrutture del 14 gennaio 2008) che nell'aggiornamento del 2018 (Dm del Ministero delle Infra-

strutture e dei Trasporti del 17 gennaio 2018), prevedono per gli edifici esistenti un'analisi storico-critica «ai fini di una corretta individuazione del sistema strutturale e del suo stato di sollecitazione» (NTC 2018, capitolo 8.5.1). La conoscenza della costruzione, infatti, «contribuisce ad aumentare l'accuratezza delle verifiche di sicurezza e l'efficacia del progetto degli interventi» (NTC 2018, capitolo 8.2). Più aumenta il livello di conoscenza del manufatto, infatti, più è possibile, non solo fare diagnosi accurate, evitando di sovrastimare o sottostimare la capacità di una struttura, ma anche ridurre i margini di sicurezza nei valori numerici applicati ai calcoli e rendere quindi gli interventi più contenuti, quindi anche più conservativi ed economici, oltre che maggiormente mirati ed efficaci.

Caso studio

Il caso studio preso in esame è un edificio rurale situato nella piana dell'Arno, tra Pisa e Cascina. È un edificio privato, senza vincoli architettonici o paesaggistici e privo di documentazione presso gli archivi comunali. L'unica fonte documentaria è il catasto e, in particolare, il catasto storico. La ricerca è scaturita dal desiderio, da parte dei proprietari, di comprendere meglio l'edificio per valorizzarlo, conservandone, nello stesso tempo, i caratteri tipici. Va sottolineato che in questo caso il valore storico, anche se non riconosciuto ufficialmente dagli organi di tutela, è stato intuito dai proprietari, a cui va il merito quindi di aver richiesto un progetto adeguato a tale valore. Senza il riconoscimento del valore del patrimonio, infatti, di qualunque tipo e in qualunque ambito, non può esserci una sua tutela, né tantomeno il restauro e la valorizzazione.

Il lavoro è partito da uno studio del fabbricato sia diretto, con l'osservazione delle tracce e delle stratificazioni presenti, sia indiretto, ovvero basato sulle fonti bibliografiche generali e sulla principale fonte documentaria, il Catasto Leopoldino.

Analisi diretta

L'edificio si presenta come un parallelepipedo a due piani diviso in due unità immobiliari, di cui quella a Ovest, comprensiva dell'annesso a un piano sul fronte Nord (ex stallette), è stata oggetto dell'incarico (Fig. 1).

La planimetria dell'unità immobiliare è caratterizzata da una tripartizione degli spazi, che si riflette anche nella facciata su strada, sul lato Ovest, dove è presente una fascia di ambienti stretti e lunghi strutturalmente separata e, verosimilmente, aggiunta in un secondo momento alla costruzione. L'aggiunta della fascia Ovest del fabbricato e quindi della

facciata su strada, è ulteriormente evidenziata da uno spigolo verticale sporgente nelle facciate Nord e Sud, in corrispondenza del punto di giunzione.

L'edificio presenta alcuni elementi decorativi tipici dell'edilizia storica minore: la cornice di gronda modanata, le membrature architettoniche dipinte di bianco su fondo rosso (lesene, cornici marcapiano e cornici alle finestre), la colombaia sul tetto e le finte finestre dipinte (sono visibili tracce di ocra in corrispondenza delle tamponature, colore rintracciabile anche sugli infissi in legno superstiti) (Fig. 2).

All'interno gli ambienti sono coperti con volte a botte e a padiglione, tutte con mattoni posti in foglio. Le stratificazioni murarie al piano terra suggeriscono che l'edificio è stato più volte modificato, mentre la tipologia delle murature al piano superiore e le volte in foglio suggeriscono una datazione di tali modifiche successiva al Seicento.

La suddivisione in più corpi di fabbrica e la loro datazione relativa è stata eseguita in modo speditivo osservando le diverse tipologie murarie e gli ammorsamenti dei muri tra loro perpendicolari. Tra le tracce individuate, risulta particolarmente rilevante, da un punto di vista strutturale, la presenza di una finestra tamponata nel muro esterno meridionale, in corrispondenza del muro di sostegno della scala, il quale risulta, quindi, totalmente scollegato dal perimetro.

Ricerca catastale

La ricerca catastale è partita dalle mappe del Catasto Leopoldino, consultabili online sul webgis Geoscopio della Regione Toscana, collegato con il portale Castore, dove sono consultabili le mappe catastali digitalizzate conservate negli Archivi di Stato della regione. Della zona esistono due mappe catastali: la prima di attivazione, databile tra il 1832 e il 1835 (rilevata intorno al 1826), e la seconda di aggiornamento, datata 1907 (Fig. 3).

Dal confronto tra le due mappe risulta evidente che l'edificio nella seconda metà dell'Ottocento ha subito delle importanti trasformazioni: nella prima mappa è presente solo il nucleo a Ovest, quasi del tutto corrispondente all'unità immobiliare oggetto dell'incarico, comprensivo della fascia di ambienti «aggiunta»; nella mappa del 1907 l'edificio risulta ampliato sul fronte Est, mentre sul fronte Ovest, in corrispondenza della fascia aggiuntiva, non risulta modificato.

È quindi probabile che l'aggiunta degli ambienti e della facciata Ovest sia precedente all'impianto del Catasto Leopoldino, quindi agli anni Trenta dell'Ottocento.

Questo dato è coerente con le caratteristiche architettoniche già messe in evidenza, riconducibili a una precisa tipologia edilizia codificata nel

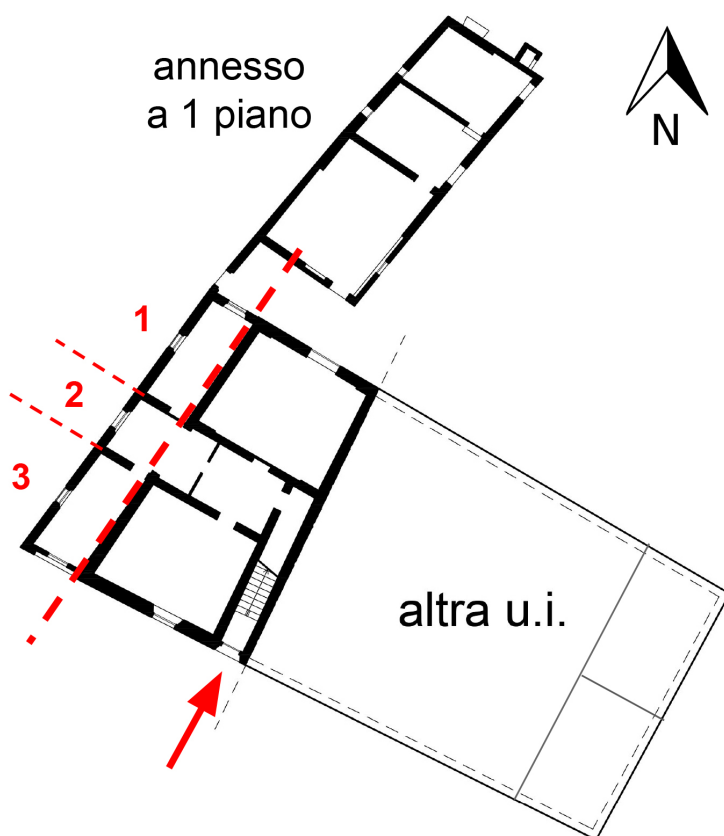


Figura 1. Planimetria dell'edificio con individuazione dell'unità immobiliare oggetto di studio, della tripartizione degli ambienti interni e della fascia di ambienti aggiuntivi sul fronte Ovest

corso del Settecento, nel periodo in cui erano in corso le operazioni di bonifica e appoderamento delle campagne toscane da parte dell'amministrazione di Pietro Leopoldo, ovvero la casa contadina di epoca lorenese (Fig. 4).

Tale tipologia edilizia, presente in diverse varianti sul territorio regionale, è caratterizzata da un blocco parallelepipedo con tetto a padiglione e torre colombaia centrale, tripartizione degli ambienti interni, ambienti di servizio al piano terra e abitazione al primo piano, ricerca di simmetria

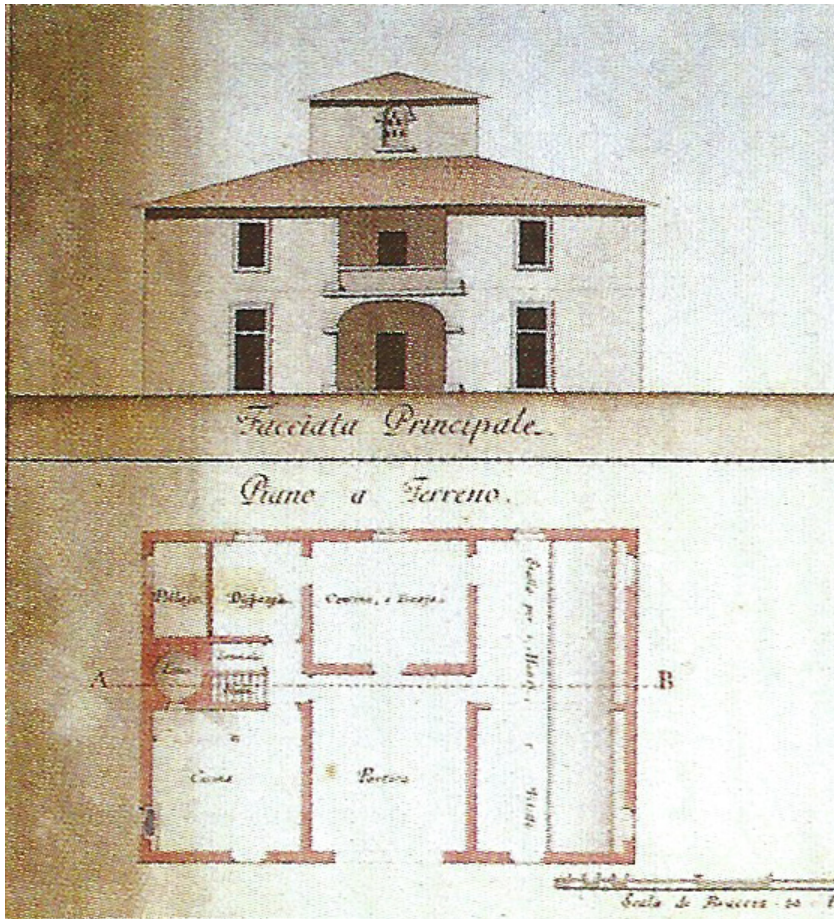


Figura 4. Progetto di casa rurale lorenese (Agostini, 2011, p. 49)

Oltre alla cartografia catastale, la ricerca ha preso in considerazione anche i registri e i cartoncini di aggiornamento, con cui è stato possibile ricostruire i passaggi di proprietà e, soprattutto, le trasformazioni nel periodo intermedio tra le due mappe (Archivio di Stato di Pisa, Catasto leopoldino e postunitario, Comunità di Cascina, Sezione Casciavola e San Casciano). Dai registri dell'impianto del catasto si possono trarre alcuni dati interessanti per l'analisi dell'edificio: la tipologia di particella con la sua funzione (per esempio, casa colonica), la superficie in braccia quadre e i riferimenti a eventuali ampliamenti, frazionamenti o fusioni che vanno poi ricercati nei cartoncini di aggiornamento. Dalla ricerca effettuata si

apprende che l'edificio fin dall'attivazione pagava un'imposta, quindi non era un «bene strumentale» necessario all'attività produttiva, ed era un «livello», ovvero il proprietario indicato nel registro era un affittuario.

I veri proprietari, indicati nella pagina con il solo numero di partita, erano Jacopo e Giulio Upezzinghi, esponenti di un'antica famiglia di nobili Pisani che aveva nella zona numerose proprietà. Il dato interessante è che, nel corso del Settecento, l'esponente di spicco della famiglia aveva realizzato numerosi interventi sugli edifici rurali di sua proprietà (documentati da alcuni quaderni e disegni conservati nell'archivio di famiglia, presso l'Archivio di Stato di Pisa), pertanto è verosimile che la ristrutturazione sopra ipotizzata si possa inserire all'interno di una più ampia opera di ammodernamento delle proprietà rurali della famiglia Upezzinghi.

Va inoltre sottolineato che i colori usati nella facciata, il bianco e il rosso, potrebbero essere legati all'Ordine di Santo Stefano, a cui alcuni esponenti della famiglia appartenevano e a cui vanno attribuite diverse ristrutturazioni di case coloniche nella Valdichiana che riportano le medesime caratteristiche architettoniche e cromatiche.

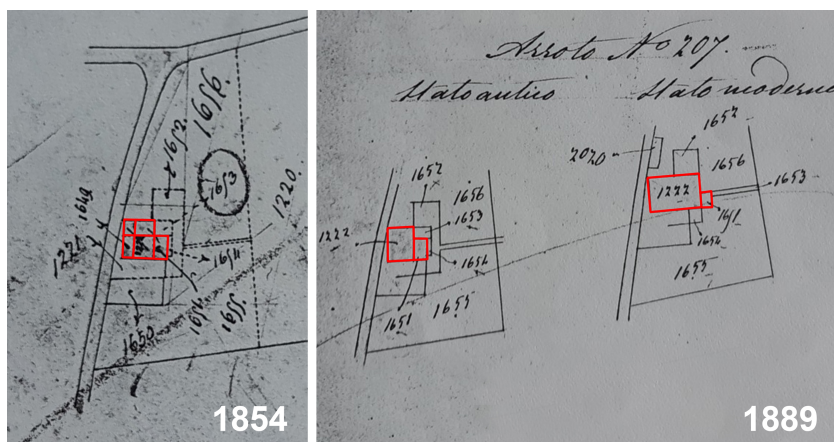


Figura 5. I cartoncini di aggiornamento delle mappe catastali relativi all'edificio in esame (tra le due date esiste una fase di fusione che qui non è stata riportata ma è comunque visibile nello stato di fatto del 1889)

Seguendo i passaggi di proprietà e i cartoncini connessi (Fig. 5), si apprende che nel 1854 l'edificio passa a due fratelli e quindi viene frazionato in due unità, più un fabbricato a comune, corrispondente agli ambienti sul fronte Ovest. Sul fronte Est compare una particella stretta

e lunga, descritta come «lavorativo coltivato», divenuta poi, forse, una scala esterna di accesso alla nuova unità, che dovrebbe trovarsi attualmente all'interno dell'unità immobiliare a Est (non oggetto della presente ricerca), proprio in corrispondenza del portoncino di ingresso.

Nel 1882 avviene una fusione, il fabbricato a comune viene nuovamente inglobato nella particella originaria e pochi anni dopo, nel 1889, l'edificio viene ampliato verso Est, la scala esterna inglobata nel nuovo corpo di fabbrica, e il tutto torna come unica particella a un solo proprietario. Oltre all'ampliamento del fabbricato principale si aggiungono anche l'annesso a Nord e la porzione terminale a un piano sul fronte Est (rimessa o stalla).

L'edificio arriva con questa conformazione al rilevamento di aggiornamento del 1907, che coincide, sostanzialmente, con la mappa di impianto dell'attuale catasto, rilevata nel 1927. Nell'ambito della ricerca in esame non è stato possibile consultare le perizie o stime, che possono tuttavia contenere informazioni preziose.

Per una sintesi di quanto finora esposto, si può affermare che l'unità immobiliare oggetto di intervento coincide con il nucleo più antico dell'edificio e che le stratificazioni presenti al suo interno, compresa l'aggiunta degli ambienti e della facciata a Ovest, sono precedenti al Catasto Leopoldino.

Nel corso del Settecento, inoltre, l'edificio è stato modificato per essere adeguato alla tipologia edilizia dell'epoca, con l'aggiunta degli ambienti a Ovest, il probabile rifacimento delle strutture orizzontali e della copertura, l'aggiunta della colombaia e di alcuni elementi formali, come le membrature architettoniche bianche dipinte su fondo rosso. Tali elementi tipici sono stati riconosciuti sull'edificio grazie all'integrazione della ricerca catastale con una ricerca bibliografica sull'edilizia rurale Toscana.

Conclusioni

Come messo in evidenza, i catasti storici sono uno strumento conoscitivo di grande importanza in campo edilizio, soprattutto in mancanza di altra documentazione. In particolare, possono essere molto utili: nelle verifiche della legittimità e della conformità urbanistico-edilizia, necessarie in caso di compravendita, di nuove pratiche edilizie o di accesso ai bonus fiscali, in quanto il catasto storico permette di attestare, a una determinata data, l'esistenza di un fabbricato o di una sua parte; nell'analisi storico-critica per la diagnosi delle strutture, obbligatoria per tutti gli interventi strutturali sugli edifici esistenti, in cui grazie ai «cartoncini» di aggiornamento e ai dati di superficie presenti nei registri è possibile ricostruire le

fasi costruttive e le trasformazioni subite; nell'analisi storico-critica degli edifici vincolati, propedeutica a ogni intervento di restauro. In quest'ultimo ambito la ricerca catastale costituisce un passaggio fondamentale di un lavoro più ampio che comprende la ricerca bibliografica, archivistica, iconografica e non si limita ai catasti geometrico-particellari, ma prende in considerazione anche gli estimi comunali, gli inventari di beni privati, i terrilogi, i cabrei e tutte le altre forme di registrazione della proprietà immobiliare che sono state utilizzate nel corso dei secoli. Spesso per edifici complessi con secoli di storia, i catasti storici costituiscono una base fondamentale in grado di orientare le altre ricerche. A questo proposito è interessante il caso di Palazzo Guinigi a Lucca: il complesso è stato oggetto di un lavoro interdisciplinare di analisi storico-critica e diagnostica svolto dalla scrivente con la Red Studio s.r.l. nell'ambito del progetto del Comune di Lucca finalizzato alla progettazione degli interventi di restauro e allestimento di alcune aule del palazzo. Nel corso delle ricerche sono stati trovati alcuni terrilogi descrittivi, un terrilogio con planimetria della metà del Cinquecento (già edito in alcune pubblicazioni) e una stima catastale dell'Ottocento inedita, che si è rivelata fondamentale per capire la funzione di un ambiente su cui si doveva intervenire.

L'auspicio di chi scrive è che l'approccio storico-critico e l'uso dei catasti storici in campo edilizio vengano sempre di più incoraggiati e che, seguendo esempi virtuosi come quello toscano, venga facilitato l'accesso ai catasti storici con progetti di digitalizzazione e fruizione gratuita online, oltre che attraverso un incremento degli investimenti e delle risorse per la conservazione, gestione e fruizione del ricchissimo patrimonio archivistico italiano.

Ringraziamenti: Si ringrazia la prof. Giuliana Biagioli per il prezioso contributo nella ricerca d'archivio dei registri; si ringraziano altresì i proprietari dell'immobile per l'opportunità di studio offerta.

Bibliografia

- Ilaria Agostini, *La casa rurale in Toscana: guida al recupero*, Milano, Hoepli, 2011
- Archivio di Stato di Pisa, *Catasto Leopoldino, Comune di Cascina*.
- Silvia Beltramo, *Stratigrafia dell'architettura e ricerca storica*, Roma, Carocci, 2009.
- Giuliana Biagioli, *L'agricoltura e la popolazione in Toscana all'inizio dell'Ottocento. Un'indagine sul catasto particellare*, Pisa, Pacini, 1975.
- Amedeo Bigazzi, *Le fattorie Granducali e dell'Ordine di Santo Stefano in Val di Chiana*, in «Atti e memorie della Accademia Petrarca di Lettere, Arti e Scienze», LXX (2008), pp. 377-428.

- Renato Biasutti, *La casa rurale in Toscana*, Bologna, Forni, 1980
- Giovanni Cangi, *Manuale del recupero strutturale e antisismico*, Roma, DEI, 2012.
- Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, del 21 gennaio 2019 *Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018*.
- Decreto Ministeriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, del 17 gennaio 2018, *Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»*
- Anna Guarducci, *La casa colonica da tema storiografico a problematica culturale: il caso Toscano*, in «Rivista di Storia dell'Agricoltura», XXXIII (1993), 2, pp.133-194.
- Anna Maria Stagno, *Casa rurale e storia degli insediamenti. Un approccio geografico per l'archeologia dell'edilizia storica*, in «Atti del VI Congresso nazionale di archeologia medievale (L'Aquila, 12-15 settembre 2012)», a cura di Fabio Redi e Alfonso Forgione, Firenze, All'Insegna del Giglio, 2012, pp. 23-27.