

# UN PAESE CI VUOLE

Studi e prospettive per i centri abbandonati e in via di spopolamento



a cura di Annunziata Maria Oteri  
Giuseppina Scamardi

ArchistoR  
EXTRA



## Fragile Areas in Lombardy among Abandonment, Underutilization and Transformation of the Built Heritage

Benedetta Silva (Politecnico di Milano), Carolina Di Biase (Politecnico di Milano), Mariacristina Giambruno (Politecnico di Milano)

*Although Lombardy is one of the most economically dynamic regions of Europe, it also presents areas characterized by territorial periphery, hence included in the boundary of the so-called Inner Areas. The paper presented intends to analyse the effects that demographic and socio-economic dynamics have had on the settlement structures and on buildings of these territories, linked to the ongoing phenomena. After a first bibliographic overview on the historical precedents of the Inner Areas, the research focuses on three case studies, different in location, history and culture of the settlements: Alto Oltrepò pavese, Alta Val Brembana and Alto Lario Occidentale. The field research phase shows that the effects of the demographic decrease may not coincide with the total abandonment of the building. In the territory of the Oltrepò Pavese and that of the Orobic Alps the new dynamics of ownership and use, used for tourism, have induced phenomena of partial use and under-use of the buildings. The houses often appear renovated: research in the municipality archives, in fact, has confirmed that the traditional construction has been profoundly changed by modernization interventions over the last forty years. In the area of Alto Lario Occidentale, on the contrary, the weak building dynamics allowed to observe fewer transformations, sometimes invasive, but also phenomena of abandonment, degradation and collapse.*

## ONE NEEDS A TOWN

Studies and perspectives for abandoned or depopulated small towns

[www.archistor.unirc.it](http://www.archistor.unirc.it)

ArchistoR EXTRA 7 (2020)

ISSN 2384-8898

Supplemento di ArchistoR 13/2020

ISBN 978-88-85479-09-8

DOI: 10.14633/AHR238



# Territori fragili in Lombardia tra abbandono, sottoutilizzo e trasformazioni del patrimonio costruito

Benedetta Silva, Carolina Di Biase, Mariacristina Giambruno

L'attenzione alle aree marginali del nostro Paese e ai fenomeni che le caratterizzano non sono temi di recente interesse: nel corso del XX secolo esperti di diverse discipline si sono impegnati nello studio degli articolati fenomeni che le hanno interessate e degli effetti che la diminuzione della popolazione produceva sugli assetti socio-economici di quei territori. Le analisi dei movimenti demografici e dei problemi legati all'abbandono delle terre e del costruito, hanno permesso di individuare le zone critiche, dove la manifestazione dell'abbandono era ancora potenziale, e quelle ove era ormai in atto, descrivendo gli effetti dell'esodo. La prima analisi che ha restituito in maniera dettagliata quanto accadeva nelle terre alte è l'inchiesta, pubblicata in otto volumi, sullo *Spopolamento montano in Italia*<sup>1</sup>, condotta dal Comitato Nazionale per la Geografia del Consiglio Nazionale delle Ricerche e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria nel corso degli anni Trenta. Geografi e agronomi, attraverso una approfondita ricognizione sul campo, avevano individuato nella montagna il territorio che stava subendo maggiormente la crisi economica, sociale e demografica che, manifestatasi alla metà degli anni Dieci, era andata acuendosi dopo il primo conflitto mondiale: percorrendo le valli alpine e appenniniche, avevano evidenziato come l'abbandono non fosse distribuito uniformemente, ma apparisse spesso correlato alle differenze geografiche e alle economie locali.

1. INEA 1938.

Seppur con cause ed effetti diversi, questi squilibri diventarono sempre più evidenti nella seconda metà del XX secolo, quando Manlio Rossi Doria coniò l'espressione «polpa e osso»<sup>2</sup> per evidenziare la divaricazione che contrapponeva i territori montani, con un'economia ancora fortemente agricola, alla pianura, caratterizzata da una importante urbanizzazione. Le trasformazioni territoriali furono molto diverse per gli equilibri di Alpi e Appennini: se negli insediamenti alpini all'economia silvo-pastorale si sostituì quella turistica, negli Appennini si sgretolava il sistema agrario della mezzadria e veniva meno anche il presidio territoriale stabile garantito dalla presenza del mezzadro, con importanti conseguenze per la tutela e la manutenzione del territorio. Nel corso degli anni Ottanta queste criticità andarono aggravandosi in mancanza di uno sviluppo alternativo a quello agricolo, fosse esso industriale o turistico.

Legambiente e Confcommercio, a partire dalla fine degli anni Novanta, riconoscendo come la marginalizzazione non colpisse più solo le terre alte, ma si stesse espandendo anche ai Comuni di piccole dimensioni in pianura, si sono impegnate in una lettura periodica delle trasformazioni sociodemografiche ed economiche del nostro Paese, per individuare i territori soggetti al cosiddetto "disagio insediativo". Individuando nella diffusione dei piccoli insediamenti che caratterizza il territorio italiano una componente delle qualità e potenzialità del territorio da preservare, l'indice del disagio insediativo<sup>3</sup> (1999), restituisce una valutazione della qualità dei servizi territoriali diffusi e delle possibilità competitive dei Comuni all'interno del panorama nazionale e internazionale, per uno sviluppo coerente con le peculiarità e l'identità locale. Se è vero che la ricchezza insediativa italiana risiede nella distribuzione omogenea dei piccoli centri edificati nel territorio, presidio e strumento per la sua manutenzione, il decremento demografico, il depauperamento delle aree agricole e il mancato utilizzo (o il sottoutilizzo) del patrimonio costruito rappresentano oggi una importante criticità, soprattutto in materia di fragilità ambientali quali i fenomeni di dissesto idrogeologico.

## 2. ROSSI DORIA 1958.

3. L'indice del disagio insediativo si basa su 168 indicatori che prendono in considerazione: dati della popolazione, istruzione, assistenza sociale e sanitaria, produzione, commercio e pubblici esercizi, turismo e ricchezza. Per le prime esperienze di utilizzo vedi Legambiente, Confcommercio, *Investire sul Belpaese! Servizi territoriali diffusi per la competizione globale*, Roma 2000, <http://www.radioradicale.it/scheda/131445/investire-sul-bel-paese-i-servizi-territoriali-diffusi-per-la-competizione-globale> (ultimo accesso 5 novembre 2018), Legambiente, Confcommercio, *Piccola Grande Italia. La disomogenea vitalità dei piccoli comuni con meno di 2.000 abitanti*, Roma 2001, <https://ifg.uniurb.it/static/lavori-fine-corso-2002/antonucci/files/InvestiresulBelPaese.pdf>, (ultimo accesso 5 novembre 2018). Per l'ultimo rapporto vedi Legambiente, Confcommercio, *Piccolo (e fuori dal) comune. Cosa sta cambiando nell'Italia dei piccoli comuni*, Roma 2016, [https://www.legambiente.it/sites/default/files/docs/dossier\\_piccoli\\_e\\_fuori\\_dal\\_comune\\_piccolicomuni2016.pdf](https://www.legambiente.it/sites/default/files/docs/dossier_piccoli_e_fuori_dal_comune_piccolicomuni2016.pdf) (ultimo accesso 5 novembre 2018).

Gli studi condotti nell'ultimo ventennio hanno dimostrato come la radicalizzazione tra Comuni economicamente competitivi e Comuni colpiti da disagio sia in aumento e non sia più riconducibile soltanto a una diversa altimetria o alla piccola dimensione delle municipalità: nel 2010<sup>4</sup>, infatti, appare evidente come il “disagio insediativo” non coinvolga soltanto i Piccoli Comuni<sup>5</sup> con popolazione inferiore ai 5000 abitanti, ma centri fino a 10000 abitanti. La dimensione ridotta resta certamente tra i maggiori fattori di rischio, ma la difficile accessibilità, la rarefazione dei servizi, la mancanza di dinamismo socio-economico rappresentano altrettante problematicità per i territori marginali.

Proprio da una lettura policentrica<sup>6</sup> del nostro Paese, tra il 2012 e il 2014, il Dipartimento per le politiche di sviluppo ha elaborato quella che in seguito è stata definita la Mappa delle Aree Interne che, superando la storica distinzione tra città e campagna, tra montagna e pianura, definiva i territori spazialmente lontani (in tempi di percorrenza) dai centri di offerta dei servizi<sup>7</sup>. Attraverso l'Accordo di Partenariato tra lo Stato italiano e la Commissione Europea si andava delineando una politica di interventi integrati per lo sviluppo dei territori rurali. Per non disperdere i finanziamenti<sup>8</sup>, veniva stabilito di concentrare gli interventi nei territori individuati sia nella mappatura delle Aree Interne (con priorità alle zone periferiche e ultra-periferiche) sia nella cartografia per il Piano di Sviluppo Rurale 2014-2020 (con priorità alle zone rurali di tipo C e D)<sup>9</sup>.

Nel caso lombardo, dove il 69,5% dei Comuni ha una popolazione legale pari o inferiore alle 5000 unità<sup>10</sup>, i Comuni classificati come Aree Interne risultano essere il 46% del totale, suddivisi in *Aree*

4. POLCI 2010.

5. Si parla per la prima volta di “Piccolo Comune” nel Disegno di Legge n. 1516 del 18 aprile 2007, *Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni*, <http://www.senato.it/leg/15/BGT/Schede/Ddliter/28138.htm> (ultimo accesso 5 novembre 2018). dove l'articolo 2 precisa: «per piccoli comuni si intendono i comuni con popolazione pari o inferiore a 5.000 abitanti». Tale definizione viene confermata dalla Legge del 6 ottobre 2017, n. 158, *Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni, nonché disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici dei medesimi comuni*, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/11/2/17G00171/sg>, (ultimo accesso 5 novembre 2018).

6. BARCA, CASAVOLA, LUCATELLI 2014, p. 24.

7. *Ivi*, pp. 24-27.

8. Le risorse nazionali per l'adeguamento dell'offerta dei servizi essenziali provengono dalle Leggi di Stabilità, mentre i finanziamenti per la promozione e valorizzazione dello sviluppo territoriale locale sono resi disponibili dalle Regioni sulla base di risorse comunitarie della programmazione 2014-2020 (FESR, FSE, FEASR, FEAMP).

9. Accordo di Partenariato 2014-2020, Italia. Sezioni 3 e 4. Ottobre 2017, p. 715: [https://opencoesione.gov.it/media/uploads/documenti/adp/accordo\\_di\\_partenariato\\_sezioni\\_3\\_e\\_4\\_2017.pdf](https://opencoesione.gov.it/media/uploads/documenti/adp/accordo_di_partenariato_sezioni_3_e_4_2017.pdf) (ultimo accesso 5 novembre 2018).

10. IFEL- Fondazione ANCI, I Comuni italiani 2018. Numeri in tasca, 2018, p. 9, <https://www.fondazioneifel.it/documenti-e-pubblicazioni/item/9433-i-comuni-italiani-2018-numeri-in-tasca> (ultimo accesso 5 novembre 2018).

*Interne Intermedie* (21%), *Aree Interne Periferiche* (18%) e *Aree Interne Ultra-periferiche* (7%). La sovrapposizione delle perimetrazioni fatte a livello nazionale ha escluso, in Lombardia, i territori di pianura delle province di Pavia, Cremona e Mantova che, pur essendo classificate come *Aree Interne Intermedie* per la Strategia Nazionale per le Aree Interne (SNAI), sono identificate come *Aree rurali ad agricoltura intensiva specializzata* nella programmazione PSR 2014-2020. I territori che, invece, sono risultati interessati dal massimo disagio (*Area Ultra-periferica* e *Area rurale con problemi complessivi di sviluppo*) sono quelli dell'Alta Valtellina e della Valchiavenna<sup>11</sup>. In una fase successiva, invece, sono state individuate due ulteriori zone ammesse ai finanziamenti<sup>12</sup>: l'Appennino Lombardo - Alto Oltrepò pavese e Alto Lago di Como e Alto Lario occidentale.

La ricerca qui presentata, tuttora in corso, intende analizzare l'impatto dei fenomeni socio-demografici ed economici nelle aree individuate come marginali dalla Strategia Nazionale per le Aree Interne in Lombardia e in particolare sul paesaggio costruito e sul patrimonio abitativo.

### *Strumenti di indagine per i territori marginali lombardi*

La prima parte dello studio si è concentrata sulla ricostruzione dei processi socio-economici caratterizzanti i territori lombardi classificati come Aree Interne e oggetto della ricerca. Riprendendo quanto affermato da Elena Saraceno<sup>13</sup> riguardo all'analisi dello spopolamento e al declino dell'economia montana, l'esame dell'andamento demografico, esteso anche ai territori marginali di pianura, ha preso in considerazione una prospettiva temporale lunga, utilizzando i dati resi disponibili dai censimenti della popolazione Istat<sup>14</sup>, per cogliere i fenomeni in corso a livello regionale alla luce

11. Delibera della Giunta Regione Lombardia 2672/2014. *Individuazione ambiti territoriali per l'attuazione della Strategia Nazionale Aree Interne prevista dall'accordo di partenariato 2014-2020*, [https://www.fesr.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/47670e55-e648-4144-89c7-ff0d4ecd3bab/126\\_57\\_20141121+DGR+2672-2014+ambiti+territoriali+aree+interne.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-47670e55-e648-4144-89c7-ff0d4ecd3bab-meMfn9J](https://www.fesr.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/47670e55-e648-4144-89c7-ff0d4ecd3bab/126_57_20141121+DGR+2672-2014+ambiti+territoriali+aree+interne.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-47670e55-e648-4144-89c7-ff0d4ecd3bab-meMfn9J) (ultimo accesso 5 novembre 2018).

12. Delibera della Giunta Regione Lombardia 5799/2016. *Individuazione dei territori di "Appennino Lombardo - Oltrepò pavese" e di "Alto lago di Como e Alto Lario occidentale" quali nuove Aree Interne in attuazione della Dgr 4803/2016*, [https://www.fesr.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/e3d66081-9ecb-4b22-8056-178284d92c7e/DGR\\_5799\\_18\\_11\\_2016.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-e3d66081-9ecb-4b22-8056-178284d92c7e-meMfKim](https://www.fesr.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/e3d66081-9ecb-4b22-8056-178284d92c7e/DGR_5799_18_11_2016.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-e3d66081-9ecb-4b22-8056-178284d92c7e-meMfKim) (ultimo accesso 5 novembre 2018).

13. SARACENO 1993.

14. ISTAT 1994, pp. 296-320; ISTAT 2001; ISTAT 2011, 15. Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011, <http://dati.istat.it/> (ultimo accesso 24 marzo 2020).

dello scenario italiano. Nel caso lombardo, a una diffusa crescita demografica dall'Unità d'Italia agli anni '10 del XX secolo è corrisposto un disomogeneo decremento nel periodo 1911-1936 che si è configurato come un vero e proprio esodo a partire dagli anni Cinquanta. Solo nell'ultimo ventennio nelle zone prealpine si è assistito a una parziale inversione di tendenza. Il confronto dell'evoluzione demografica dal 1861 al 2011 e dell'andamento demografico più recente (1991-2011), attraverso la lettura delle soglie censuarie del 1991, 2001 e 2011, ha evidenziato come i territori lombardi che storicamente hanno registrato un calo della popolazione mantengono questa tendenza anche nell'ultimo trentennio<sup>15</sup>. Quali e dove sono da ricercare le cause dello spopolamento nelle "aree interne" lombarde? Se all'iniziale espansione demografica è corrisposta una debolezza dello sviluppo delle industrie, che ha obbligato a movimenti migratori stagionali e a uno sfruttamento intensivo dei terreni agricoli, il consolidamento dell'economia capitalistica nel secondo dopoguerra ha indubbiamente accelerato la perdita di competitività di questi territori, con processi di trasformazione degli abitanti da montanari-agricoltori a operai. Anche in Lombardia, infatti, la crescita del settore industriale ha fatto entrare in crisi il sistema economico chiuso consolidato da ormai diversi secoli<sup>16</sup>.

L'abbandono si riverbera sulle condizioni degli abitati: parallelamente alla lettura dell'andamento demografico, sulla base dei dati resi disponibili dai censimenti delle abitazioni<sup>17</sup>, è stato indagato il dato relativo all'aumento del numero di abitazioni non occupate da residenti<sup>18</sup>. Fin dalla rilevazione del 1951 le aree interne lombarde di pianura e di montagna sono andate differenziandosi: infatti, se nei territori pianeggianti il numero delle abitazioni non occupate è rimasto stabile con valori inferiori al 10% del totale<sup>19</sup>, nei territori di montagna la percentuale, inizialmente compresa entro il 30%, ha avuto un incremento decisivo a partire dagli anni Ottanta, superando quasi ovunque il 50% del totale delle abitazioni. L'analisi del patrimonio abitativo censito come non occupato o vuoto nel 2001 ha confermato la storica differenza tra aree di montagna e di pianura, con ampie porzioni montane

15. A titolo esemplificativo si segnalano le aree dell'alto Oltrepò pavese e l'alta Val Brembana.

16. Vedi BEVILACQUA 2018.

17. Contrariamente a quando avvenuto per il censimento della popolazione, la raccolta dei dati sulle abitazioni è iniziata solo nel 1951. Per questo motivo i dati analizzati coprono un arco temporale minore. Vedi ISTAT 1954-1958; ISTAT 1963-1970, ISTAT 1972-1977; ISTAT 1982-1989, ISTAT 1992-1997; ISTAT 2001.

18. Come precisato alle *Avvertenze preposte ai singoli volumi del censimento* (a titolo esemplificativo si riporta la definizione del 1951), per abitazione non occupata si intende «Le abitazioni costruite, restaurate o trasformate di recente e ancora non abitate, quelle sfitte per qualsiasi ragione o anche occupate, periodicamente o no, da famiglia che abbia altrove la dimora abituare, sono considerate "abitazioni non occupate"», ISTAT 1954-1958.

19. Fa eccezione solo la Lomellina dove il valore è più alto, vicino al 20%.



dove si registra un'alta presenza di immobili non utilizzati. Questo dato, significativo ai fini della ricerca, è in parte imputabile al decremento della popolazione, in parte a mutamenti d'uso indotti da trasformazioni economiche: la geografia che si è andata delineando mostra come i Comuni che presentano un alto tasso di immobili non utilizzati da residenti si trovino nelle zone che hanno vissuto in passato forte sviluppo turistico, con l'espansione degli edificati e nuove costruzioni.

Il tentativo di descrivere e quantificare il fenomeno di diffuso abbandono del costruito ipotizzabile sulla base dei dati censuari, di verificare la presenza di insediamenti totalmente abbandonati nei territori individuati come Aree Interne in Lombardia, ha portato a ricercare e incrociare altri dati alle letture descritte: il dato numerico relativo agli immobili accatastati all'Agenzia delle Entrate come Unità Collabenti<sup>20</sup>, piuttosto che l'esplorazione delle diverse località attraverso la successione delle ricognizioni aeree satellitari della Regione<sup>21</sup>. Il dato delle Unità Collabenti, pur risentendo del limite di essere una dichiarazione facoltativa da parte del proprietario per evitare l'attribuzione di una rendita catastale e il conseguente pagamento dell'imposta, è risultato utile per comprendere come la presenza di numerose abitazioni non occupate non coincida con il numero di immobili non abitabili o agibili, essendo questi ultimi poco presenti a livello regionale<sup>22</sup>, a eccezione della

20. L'attribuzione della categoria F/2 Unità Collabenti è regolamentata dal decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, art. 3, comma 2, che prevede «possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso [...] le costruzioni inidonee a utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado»: per tali immobili sussiste la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento della documentazione catastale. Lo stesso decreto precisa all'art. 6, comma c, «le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas». Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, *Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale*, [https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1998-02-24&atto.codiceRedazionale=098G0063](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1998-02-24&atto.codiceRedazionale=098G0063) (ultimo accesso 5 novembre 2018).

21. Ortofoto acquisite rispettivamente nel 1975, 1998, 2015. Fonte dati: [www.geoportale.regione.lombardia.it](http://www.geoportale.regione.lombardia.it). (ultimo accesso 5 novembre 2018)

22. Il rapporto Unità Collabenti/abitazioni totali è generalmente inferiore al 5%. Fonte dati: Ufficio Attività Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Direzione regionale della Lombardia giugno 2018, <https://lombardia.agenziaentrate.it/> (ultimo accesso 24 marzo 2020).

porzione occidentale dell'alto lago di Como, dove il valore è compreso tra il 30% e l'80%<sup>23</sup>. L'utilizzo delle ortofoto, invece, ha rappresentato un primo strumento per una indagine qualitativa alla scala territoriale: la serie delle ortofoto, infatti, ha permesso di verificare, per fasi temporali successive, la presenza delle coperture degli edifici e di valutare quante fossero integre, parzialmente o totalmente crollate. Nei territori oggetto del presente studio non sono stati riscontrati esempi di insediamenti che presentassero nella totalità il crollo delle coperture, ma sono stati rilevati crolli in singoli edifici a denunciare l'abbandono certo di quella unità edilizia.

### *Abbandono, sottoutilizzo e trasformazione del patrimonio costruito in tre casi studio*

La lettura dei dati quantitativi finora descritta, seppur significativa per un primo studio a scala vasta, non è sufficiente a restituire un quadro qualitativo esaustivo dello stato d'uso e di conservazione del patrimonio costruito, di conseguenza si è reso necessario un cambio di scala attraverso l'approfondimento di alcuni casi studio.

Le aree di studio sono state delimitate selezionando alcune tra le Aree Interne e considerando fattori quali l'evoluzione demografica storica e l'andamento demografico recente, l'estensione del fenomeno delle case non occupate da residenti o vuote (figg. 1-2).

Dopo una serie di sopralluoghi esplorativi, sono state individuate tre aree: la prima, denominata dell'Alto Oltrepò pavese<sup>24</sup>, comprende la parte meridionale della provincia di Pavia e si estende dalla collina al crinale appenninico; la seconda e la terza si collocano, invece, in area montana alpina. La zona definita come Alta Val Brembana<sup>25</sup> include i territori delle Alpi Orobie e le sue convalli, mentre quella dell'Alto Lario Occidentale<sup>26</sup> comprende la zona montana a nord-ovest del lago di Como (fig. 3). Si tratta di territori scelti perché diversi per ubicazione e storia, ma accomunati da una diffusa crisi socio-economica, un costante calo demografico, soprattutto della popolazione attiva,

23. Fanno infatti eccezione i Comuni di Peglio (26,58%), Stazzona (38,21%), Garzeno (40,41%), Dosso del Liro (73,21%) e Livo (102,76%).

24. Rientrano in questo caso studio i Comuni di Bagnaria, Borgoratto Mormorolo, Brallo di Pregola, Fortunago, Menconico, Montesegale, Ponte Nizza, Rocca Susella, Romagnese, Ruino, Santa Margherita di Staffora, Val di Nizza, Valverde, Varzi, Zavattarello.

25. Il caso studio dell'Alta Val Brembana comprende i Comuni di Averara, Branzi, Carona, Cassiglio, Cusio, Foppolo, Isola di Fondra, Lenna, Mezzoldo, Moio de' Calvi, Olmo al Brembo, Ornica, Piazza Brembana, Piazza Torre, Piazzolo, Roncobello, Santa Brigida, Taleggio, Valleve, Valnegrà, Valtorta, Vedeseta.

26. La zona dell'Alto Lario occidentale prende in esame i Comuni di Dosso del Liro, Garzeno, Livo, Peglio e Stazzona.



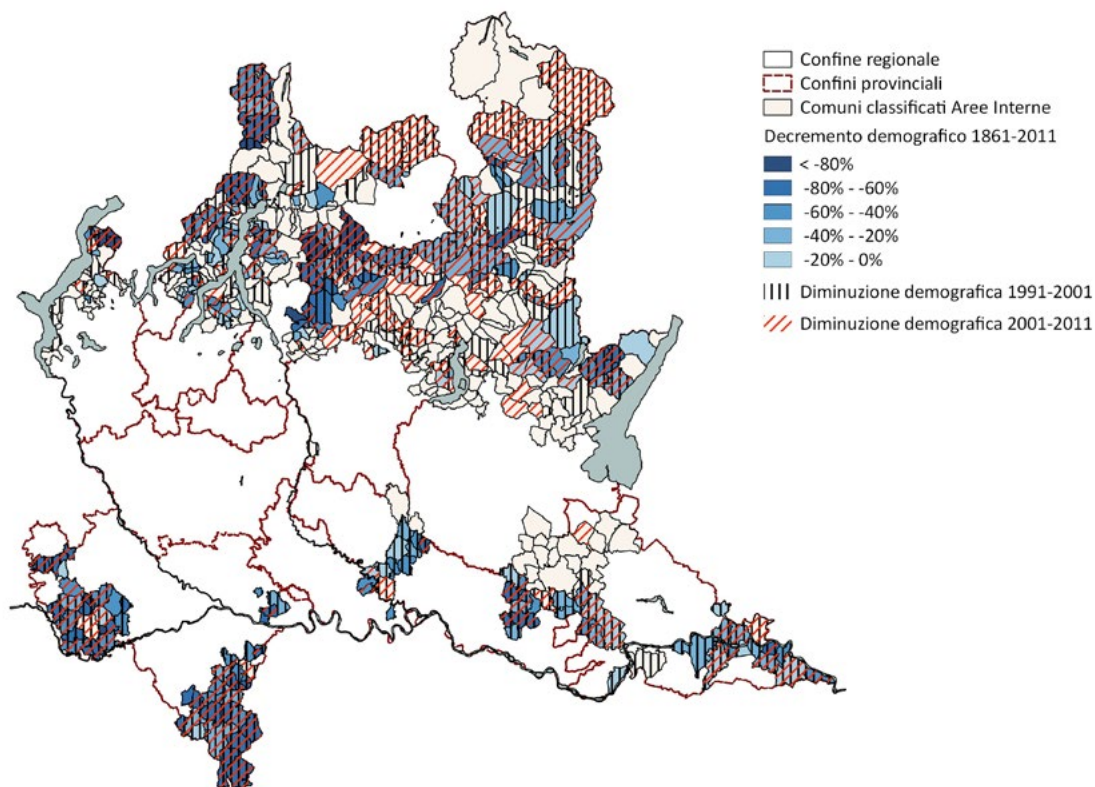


Figura 1. Decremento demografico delle Aree Interne lombarde, 1861-2011 (elaborazione di B. Silva, da ISTAT, *Censimenti generali della Popolazione 1861-2011*).

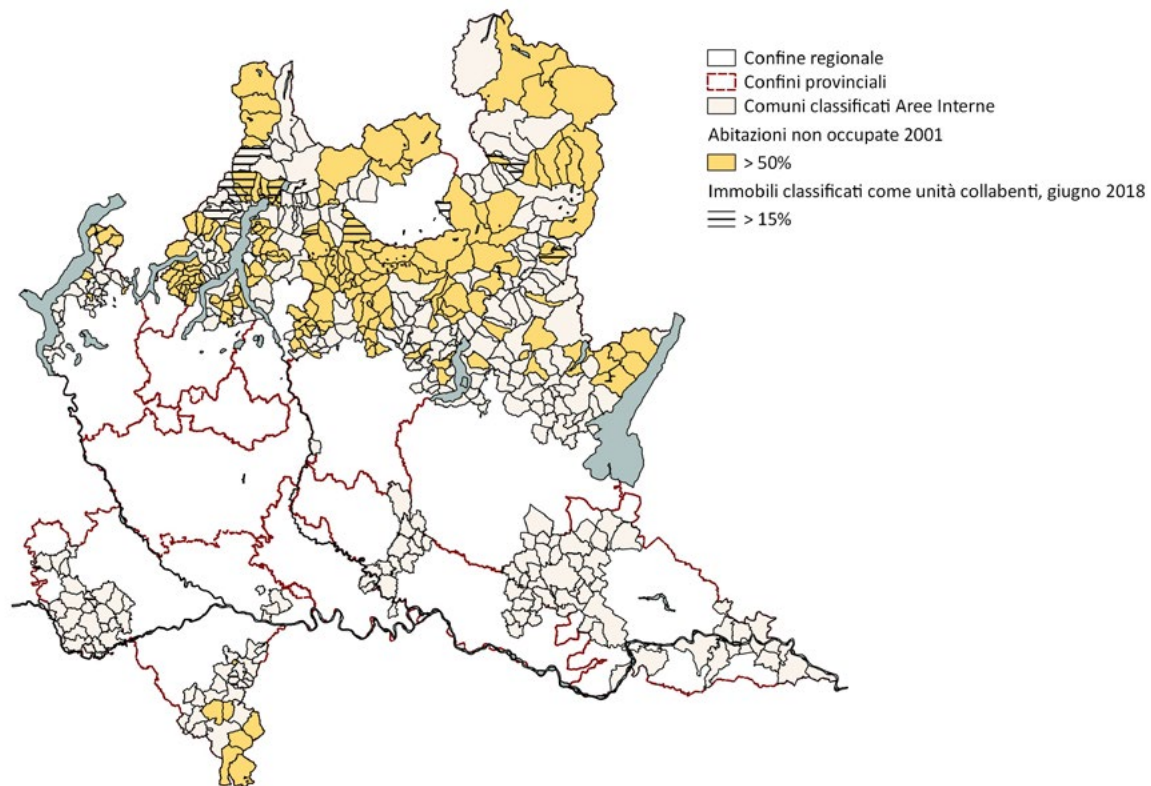


Figura 2. Distribuzione delle abitazioni non occupate e delle unità collabenti nei territori delle Aree Interne lombarde (elaborazione di B. Silva, fonti: Istat - Censimento generale delle abitazioni 2001; Agenzia delle entrate, 2018).

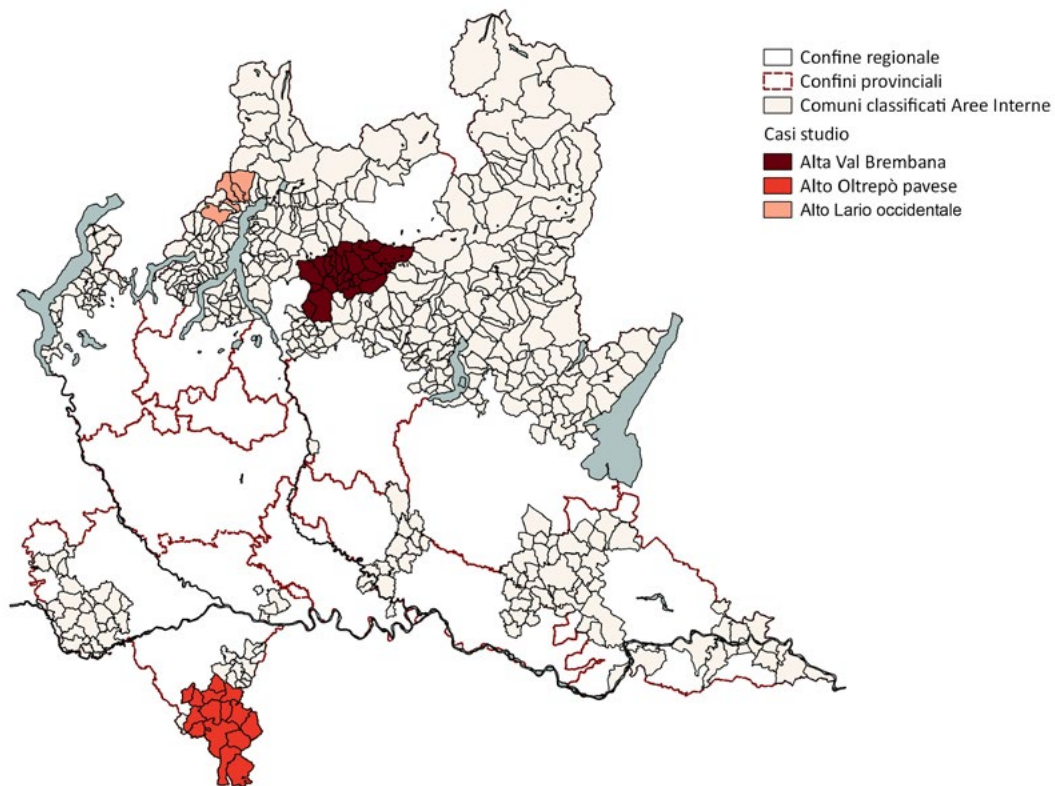


Figura 3. Localizzazione dei casi studio: Alta Val Brembana; Alto Oltrepò pavese, Alto Lario occidentale (elaborazione di B. Silva).

e dall'invecchiamento della popolazione. Ai fenomeni di pendolarismo si accompagnano inoltre generalizzati problemi di accessibilità ai servizi e sistemi economici spesso poco dinamici. Tali aree, grazie alla qualità ambientale mediamente più alta che in altre zone, hanno però forti potenzialità di evoluzione verso sistemi di eccellenza, con l'innescò di nuovi processi di sviluppo e di buon vivere<sup>27</sup>.

Nell'area dell'Alto Oltrepò pavese e nell'Alta Val Brembana, in presenza di una costante diminuzione della popolazione residente permanentemente, il patrimonio abitativo storico risulta parzialmente utilizzato, ma non per questo non mantenuto o abbandonato: al contrario, i fabbricati appaiono spesso rinnovati attraverso interventi di ammodernamento che hanno trasformato profondamente l'edilizia della tradizione. In questi territori nuove dinamiche d'uso, soprattutto con finalità turistiche hanno indotto fenomeni di utilizzo stagionale del patrimonio costruito, con abitazioni chiuse per la maggior parte dell'anno (fig. 4).

Come evidenziato anche dal geografo Mauro Varotto<sup>28</sup>, spesso le aree montane che hanno sperimentato un cambiamento economico dalla vocazione prevalentemente agricola a quella turistica, hanno parallelamente vissuto una sostituzione del modello insediativo tradizionale a favore di una edilizia rispondente agli standard urbani, sia in termini di crescita dell'insediamento e realizzazione di nuove costruzioni, sia di trasformazioni del patrimonio esistente.

Nell'area dell'Alto Lario occidentale, in mancanza di uno sviluppo significativo del turismo, che ha avuto modo di crescere solo nei Comuni direttamente affacciati sul lago, la stasi demografica si manifesta in una contenuta espansione edilizia esterna al nucleo di antica formazione. Questa debole dinamica edilizia, alla quale corrispondono pochi, ma non per questo meno invasivi, interventi sugli edifici interni al nucleo storico, ha dato luogo anche ad abbandono, degrado (fig. 5), e a crolli localizzati.

Per chiarire gli effetti dei mutamenti socio-economici sulle dinamiche di costruzione e trasformazione del patrimonio abitativo, alla ricognizione sul campo è stato affiancato il lavoro di ricostruzione dello sviluppo degli insediamenti, effettuato attraverso la cartografia storica, in particolare mediante il confronto tra le mappe delle diverse serie catastali<sup>29</sup>, completato grazie alle più recenti ortofoto<sup>30</sup> ed esteso a tutti gli insediamenti individuati come casi studio.

27. BARCA, CASAVOLA, LUCATELLI 2014, p. 49.

28. VAROTTO 2003; VAROTTO 2004.

29. Sono stati consultati l'Archivio di Stato di Bergamo, l'Archivio di Stato di Como, l'Archivio di Stato di Torino e il Sistema Archivistico e bibliotecario (catalogo mappe catastali) del Politecnico di Milano. Sono stati utilizzati il Catasto Teresiano (1718-1733), il Catasto Lombardo-Veneto (1848-1859), il Cessato Catasto (1886-1904).

30. Ortofoto 1975, 1998 e 2015, vedi *supra* nota 20.



Figura 4. Averara (Bergamo). Immobili parzialmente utilizzati nel centro storico, 2018 (foto B. Silva, 2018).





Figura 5. Livo (Como).  
Edilizia rurale abbandonata  
(foto B. Silva, 2018).

Nell'Oltrepò pavese, dove i nuclei storici si sono sviluppati nella forma di castelli e borghi arroccati sulle alture o nell'espansione di insediamenti produttivi rurali in pianura, la crescita degli insediamenti appare più sfrangiata: ad esempio Fortunago dove, sia nel capoluogo che nelle località di Costa Cavalieri e Costa Galeazzi, l'edificato è cresciuto, addensandosi lungo le principali vie di accesso (fig. 6).

In Alta Val Brembana, Carona esemplifica le tendenze diffuse nell'area bergamasca e più in generale nei territori alpini a vocazione turistica, ove l'edilizia dell'ultimo secolo si è disposta senza soluzione di continuità lungo la strada che collega le due principali frazioni, Fiumenero e Porta, e lungo quella che collega Carona a Branzi (fig. 7). Analogamente, nei Comuni di Piazza Brembana e Lenna, sempre nell'area di Bergamo, l'espansione delle costruzioni è andata a saldare i due edificati.

Per quanto riguarda la zona perimetrata nell'Alto Lario occidentale, la contenuta espansione dell'edificato, di cui accennato, permette di osservare come gli insediamenti abbiano conservato la compatta disposizione di mezza costa, lungo assi paralleli al declivio della montagna, come nel caso di Livo (fig. 8) o di Peglio, dove piccoli interventi sono andati a saturare i rari vuoti del serrato tessuto storico.

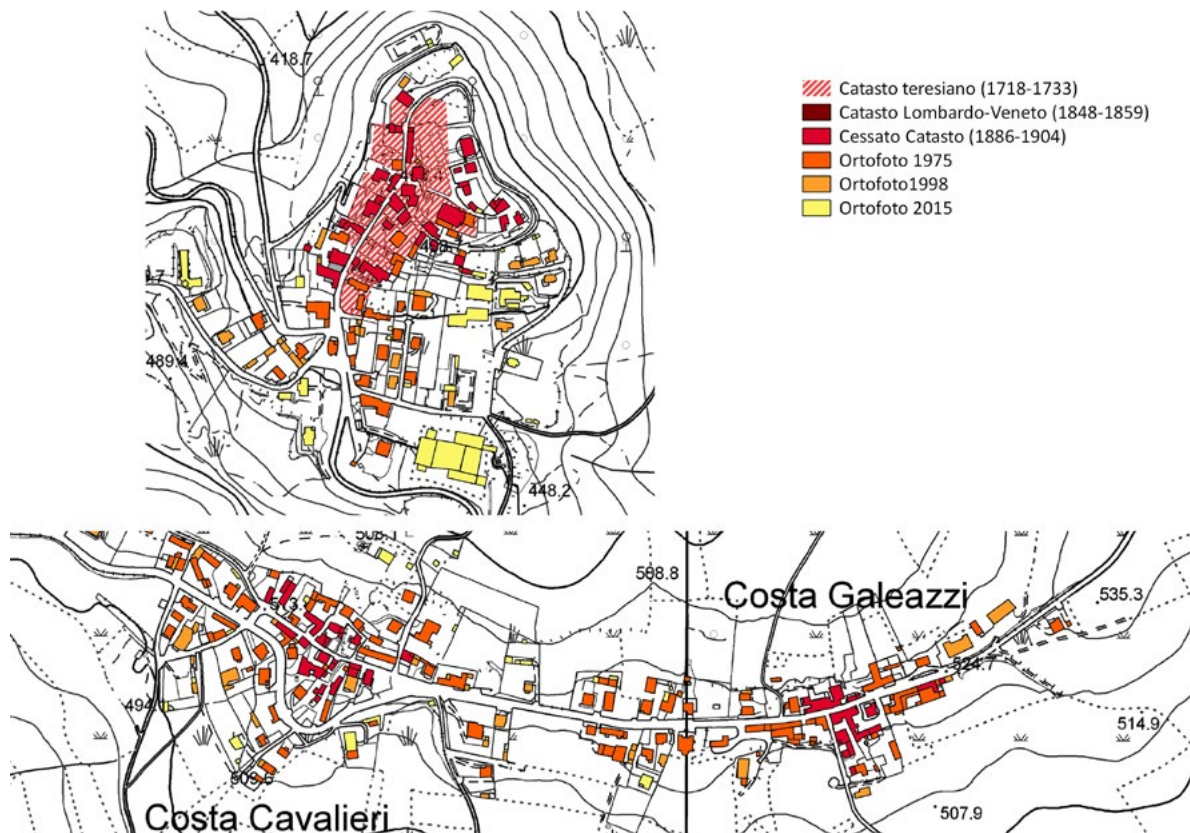


Figura 6. Estensione progressiva dell'edificato nel territorio di Fortunago, Pavia, e delle frazioni Costa Cavalieri e Costa Galeazzi. Fonti: AsTo, Catasto Teresiano; Sistema Archivistico e bibliotecario Politecnico di Milano, Cessato Catasto; [www.geoportale.regione.lombardia.it](http://www.geoportale.regione.lombardia.it), ortofoto 1975, 1998, 2015 (elaborazione di B. Silva su base CTR 2015).



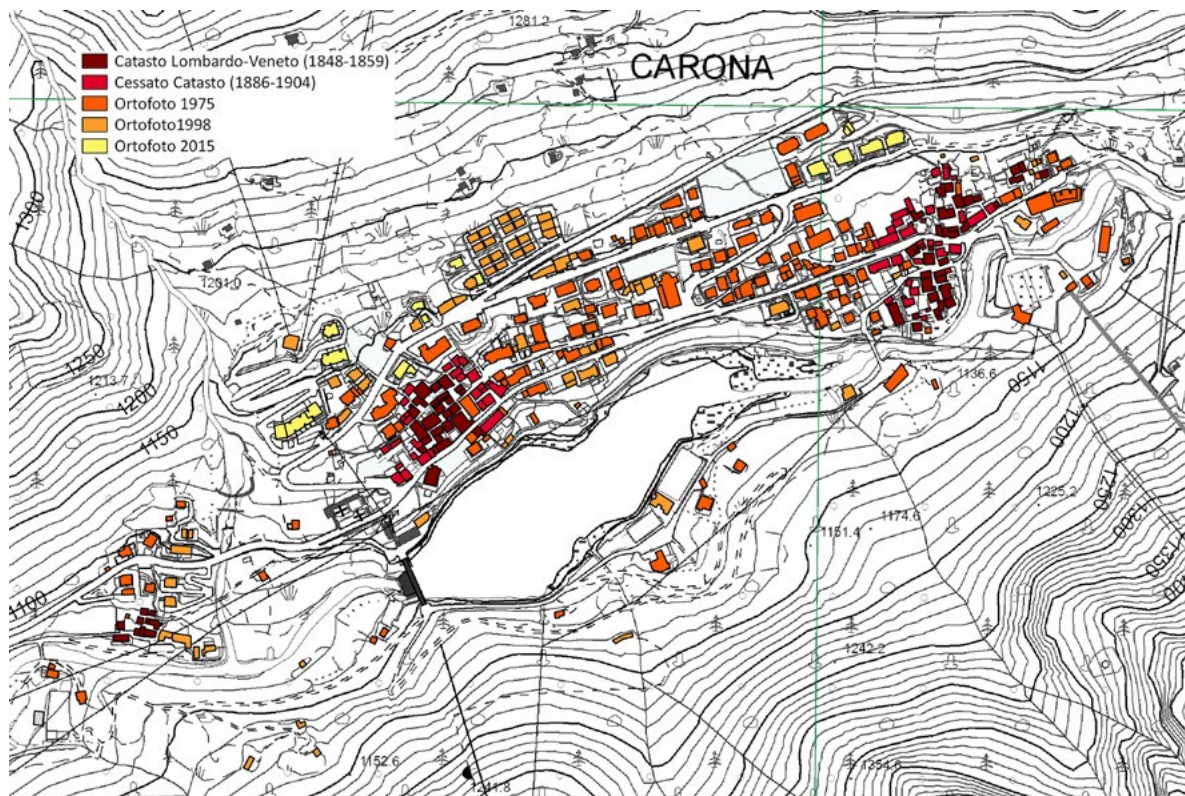


Figura 7. Estensione progressiva dell'edificato nel territorio di Carona, Bergamo. Fonti: Archivio del comune di Carona, Bergamo, Catasto Lombardo- Veneto, Cessato catasto; [www.geoportale.regione.lombardia.it](http://www.geoportale.regione.lombardia.it), ortofoto 1975, 1998, 2015 (elaborazione di B. Silva su base CTR 2015).

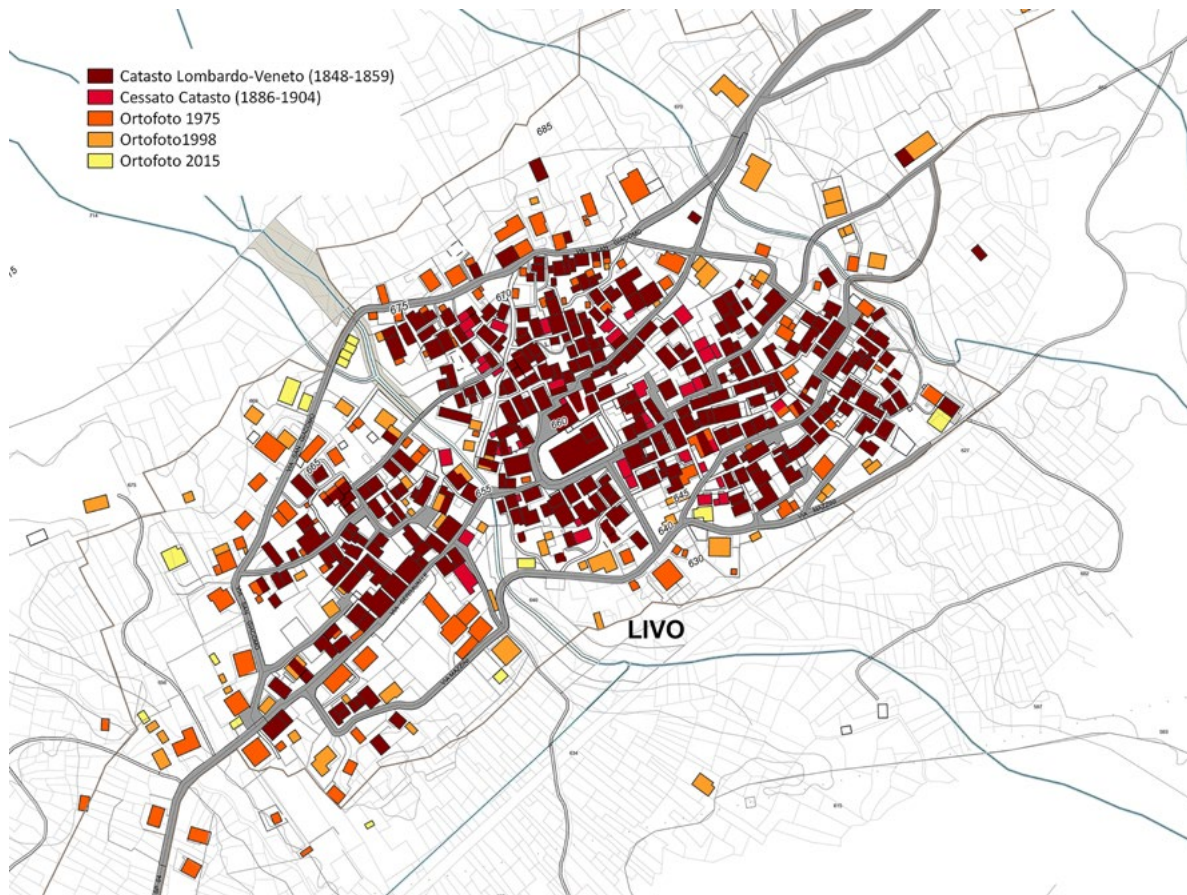


Figura 8. Estensione progressiva dell'edificato nel territorio di Livo, Como. Fonti: Archivio di Stato di Como, Catasto Lombardo-Veneto, Cessato Catasto; [www.geoportale.egione.lombardia.it](http://www.geoportale.egione.lombardia.it), ortofoto 1975, 1998, 2015 (elaborazione di B. Silva su base CTR 2015).



Figura 9. Valtorta (Bergamo). Intervento di sostituzione della copertura (foto B. Silva, 2018).

Occorreva anche specificare tipo ed entità delle modifiche intervenute nel costruito storico. La consultazione, presso gli archivi comunali, delle pratiche edilizie approvate dopo il 1978<sup>31</sup> e della documentazione dei Piani Regolatori e del Governo e del Territorio<sup>32</sup>, ha consentito di analizzare gli interventi eseguiti e ancora in corso. Le operazioni sul costruito storico hanno coinvolto tutti gli elementi costruttivi, nella maggior parte dei casi con operazioni definite di “ampliamento”, “riattamento” o “ristrutturazioni edilizia”, che hanno trasformato in parte o in tutto l’edificio. Per quanto riguarda le coperture, i rifacimenti nella maggior parte dei casi (fig. 9) riguardano sia le parti strutturali che i manti, con sostituzioni dell’orditura eseguite in legno o in putrelle in ferro e volterrane o in cemento armato: anche nei casi in cui non fosse presente un grave ammaloramento

31. Si fa quindi riferimento alle pratiche presentate dopo l’approvazione della legge del 5 agosto 1978, n. 457, *Norme per l’edilizia residenziale*, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1978/08/19/078U0457/sg> (ultimo accesso 5 novembre 2018).

32. Archivio documentale Piani di governo del territorio, [www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp](http://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp) (ultimo accesso 22 marzo 2018).



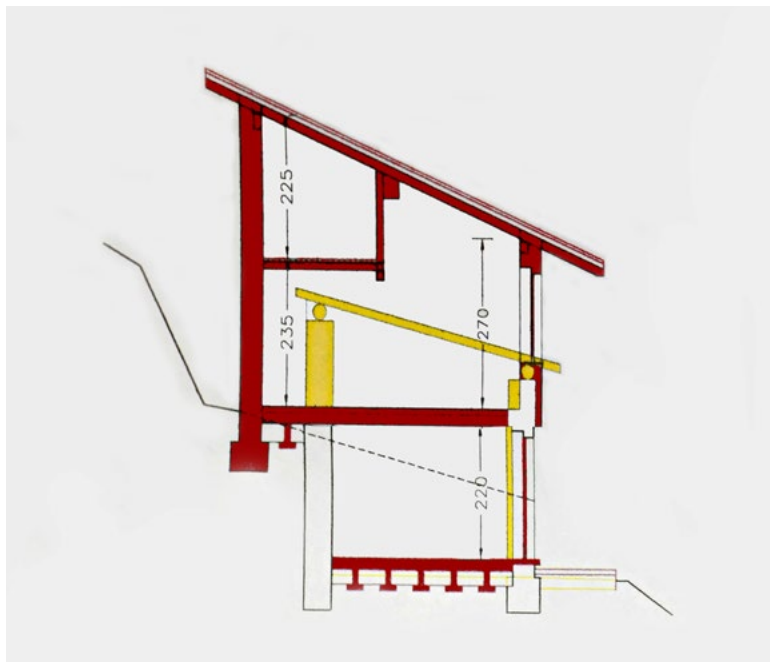


Figura 10. Valtorta (Bergamo).  
"Ristrutturazione e ampliamento  
di fabbricato esistente", sezione di  
progetto, 2002 (da Archivio comunale  
di Valtorta, Bergamo).

la prassi ha previsto la totale sostituzione. In Val Brembana<sup>33</sup> il rifacimento della copertura, con la sostituzione del manto d'ardesia con tegole in cemento, è stato spesso accompagnato dal sopralzo dell'edificio per permettere l'utilizzo del sottotetto, con interventi che hanno coinvolto anche le murature perimetrali (fig. 10).

Per quanto riguarda le finiture esterne la documentazione storica registra una prima fase in cui, in misura maggiore in Alto Oltrepò pavese, ma con diversi esempi anche in Alta Val Brembana, era consuetudine effettuare uno *scrape* dell'intonaco esistente, una pulitura delle pietre e la ristilatura dei giunti per lasciare il paramento murario a vista (figg. 11-12); più di recente, soprattutto nei territori alpini, all'aumentare dell'interesse per il miglioramento energetico degli edifici, alla realizzazione del cappotto termico esterno è seguito il rifacimento degli intonaci. Nel caso bergamasco, inoltre,

33. Ad esempio nel Comune di Valtorta.



In alto, figura 11. Fortunago (Pavia). Totale *scrape* degli intonaci (foto B. Silva, 2018); a sinistra, figura 12. Mezzoldo (Bergamo). Rinnovo parziale *scrape* degli intonaci (foto B. Silva, 2018).

vanno evidenziati esempi di posa di nuovi rivestimenti in pietra e di perlinature che hanno modificato totalmente i prospetti.

Agli ampliamenti (prevalentemente costruzioni di nuovi vani a uso abitativo), si sono accompagnate nei corpi adiacenti la sostituzione dei solai e delle scale, interne ed esterne: i nuovi elementi sono stati realizzati prevalentemente in calcestruzzo armato (figg. 13-14). Qualora siano stati creati nuovi servizi igienici o nuovi locali di servizio, cucine o ripostigli, senza aumentare il volume dell'immobile originario, la nuova disposizione degli spazi ha portato a modificare i tavolati interni, richiedendo autorizzazioni per "manutenzioni straordinarie". In altre occasioni, invece, sono documentate autorizzazioni per interventi di "risanamento conservativo" e "miglioramento delle condizioni igieniche sanitarie" (realizzazione di vespai areati).

Assai limitate sono le richieste presentate per le opere di consolidamento statico degli immobili, fatte soprattutto in presenza di territori franosi o successivi a eventi di natura idrogeologica: nell'Oltrepò pavese, ad esempio, sono documentati diversi interventi sulle fondazioni di immobili, soprattutto rurali, danneggiati dai movimenti franosi del 1983.

Un primo studio degli strumenti di pianificazione, infine, ha messo in luce alcune differenze sugli interventi ammissibili all'interno dei diversi casi studio. Tra quelli già analizzati all'interno dei territori oggetto della ricerca, seppur tutte le Amministrazioni riconoscano l'importanza delle caratteristiche paesaggistiche esistenti, tanto dell'ambiente naturale che di quello costruito, soltanto i Piani delle Regole dei Comuni interni all'area dell'Alto Lario occidentale, stante la stasi demografica e la mancanza di pressione edificatoria, non individuano nuovi ambiti di trasformazione e prevedono il completamento del tessuto esistente, dei vuoti urbani e delle aree interstiziali<sup>34</sup>; nei casi dell'Alto Oltrepò pavese e dell'Alta Val Brembana, invece, vengono individuate nuove aree di espansione e di completamento<sup>35</sup>. Anche rispetto al tema del recupero dell'edilizia storica compresa nei nuclei di antica formazione sono presenti approcci diversi: nei Comuni entro cui il tessuto storico è già stato ampiamente modificato si è più inclini a interventi invasivi sul costruito, facendo ampio ricorso a ristrutturazioni edilizie e urbanistiche, mentre nei Comuni dell'Alto Lario le azioni prescritte hanno carattere conservativo e soltanto in rari casi, soprattutto in presenza di un totale degrado degli edifici, viene disposta la ristrutturazione.

34. Vedi, ad esempio, Piano del Governo del Territorio del Comune di Livo, CO (All\_C1\_RelazioneTecnica; All\_C2\_NormeTecniche; Tav\_2C\_NA-GradiDiIntervento500, [www.multiplan.servizirl.it/](http://www.multiplan.servizirl.it/)).

35. Vedi, ad esempio, i Piani del Governo del Territorio: Carona, BG (1\_1\_Relazione illustrativa; 3\_2\_C\_Nuclei antichi; 1\_3\_D\_Individuazione aree edificabili, [www.multiplan.servizirl.it/](http://www.multiplan.servizirl.it/)); Valtorta, BG (Tav-A1-Var2-Relazione; Tav-A10-Condizioni-Degrado; Tav-A11-Grado-Trasformazione; Tav-C4-Gradi E Spazi Aperti, [www.multiplan.servizirl.it/](http://www.multiplan.servizirl.it/)); Fortunago, PV (DdP -3a; DdP-3b; PdSRelaz.Illustrativa; PdR-PdSNorme, [www.multiplan.servizirl.it/](http://www.multiplan.servizirl.it/)).



A sinistra, figura 13. Peglio (Como). Nuovi scale in calcestruzzo armato (foto B. Silva, 2018); a destra, figura 14. Livo (Como). Nuovi balconi con struttura mista legno-calcestruzzo armato (foto B. Silva, 2018).

### *Prime conclusioni*

Le conclusioni a questa parte dell'indagine aprono una serie di questioni, dal tema dell'uso (le categorie "sottoutilizzo" e "utilizzo parziale" in rapporto alla permanenza dei residenti e non residenti; i limiti e modi del riuso) all'equazione, che si delinea con crescente evidenza, tra la salvezza degli abitati storici e le trasformazioni radicali degli edifici. I sopralluoghi e la ricerca sul campo hanno messo in luce come lo stato delle cose appaia più complesso di quanto ipotizzato attraverso il lavoro *on desk*: il decremento demografico corrisponde spesso a un generalizzato abbandono del territorio, con perdita di produttività e inselvaticamento dei terreni esterni ai centri abitati, e a un profondo mutamento dei paesaggi rurali e montani, ma non corrisponde, nei casi esaminati, a un abbandono



altrettanto esteso del costruito<sup>36</sup>. Le condizioni del patrimonio abitativo di più antica formazione, profondamente trasformato nei modi di utilizzo e dagli interventi di ristrutturazione, confermano a distanza i timori avanzati da molti nel corso del lungo dibattito<sup>37</sup> che ha accompagnato la “questione dei centri storici” dagli anni Sessanta fino ai piani e categorie del recupero *ex lege* 457/1978<sup>38</sup>.

Il problema della cura del paesaggio chiama in causa i rapporti tra le istituzioni, le politiche indirizzate alla tutela e all’uso sapiente e produttivo del territorio<sup>39</sup>. Al suo interno, la questione del costruito delinea una sorta di spartiacque tra gli insediamenti che hanno perduto le sembianze e la consistenza dell’edilizia propria di ciascuna tradizione costruttiva locale, e gli insediamenti che, per essere rimasti costantemente “al margine”, rispetto alle aree dotate di infrastrutture e servizi, hanno mantenuto le caratteristiche e i segni loro impressi dalla storia. In questo caso, il loro destino, legato anzitutto alle forme di rivitalizzazione economica e alle sinergie amministrative sostenute dalle Strategie per le Aree Interne, dipende anche dalle capacità di evidenziarne caratteri e potenzialità. Tra i lineamenti costitutivi – ciò che chiama in causa le competenze legate ai modi di conoscenza e di progetto per il costruito –, sono i sistemi costruttivi, i materiali della tradizione, la loro età e durata, che andrebbero censiti, riconosciuti, posti al centro di una strategia comunicativa e di coinvolgimento, alla ricerca di una “modificazione dolce” che possa consentirne l’uso alle attuali e future generazioni.

I prossimi passaggi della ricerca riguardano allora l’individuazione degli insediamenti ove le operazioni di trasformazione sono state di minore entità, ma, allo stesso tempo, la verifica dell’efficacia, per la conservazione del patrimonio costruito storico, di alcuni strumenti messi in campo dalla pianificazione strategica: in questo senso un primo obiettivo è quello di accertare se e come i finanziamenti della programmazione europea e della SNAI<sup>40</sup> possano influenzare politiche e interventi destinati al costruito, quali possano essere le scelte necessarie a invertire le dinamiche economiche ed edilizie in atto.

36. Riflessioni sul tema sono fatte anche in CURCI, ZANFI 2018.

37. GIAMBRUNO 2007.

38. DI BIASE 2011.

39. FONTANA, NIGRIS 2018.

40. Strategia Nazionale Aree Interne.

## Bibliografia

- BARCA, CASAVOLA, LUCATELLI 2014 - F. BARCA, P. CASAVOLA, S. LUCATELLI (a cura di), *Strategia nazionale per le aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance*, s.e. Roma 2014 (*Materiali UVAL*, 31), [http://old2018.agenziacoesione.gov.it/opencms/export/sites/dps/it/documentazione/servizi/materiali\\_uval/Documenti/MUVAL\\_31\\_Aree\\_interne.pdf](http://old2018.agenziacoesione.gov.it/opencms/export/sites/dps/it/documentazione/servizi/materiali_uval/Documenti/MUVAL_31_Aree_interne.pdf) (ultimo accesso 22 marzo 2018)
- BEVILACQUA 2018 - P. BEVILACQUA, *L'Italia dell'«osso»*. Uno sguardo di lungo periodo, in A. DE ROSSI (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Progetti Donzelli, Roma 2018, pp. 111-122.
- CURCI, ZANFI 2018 - F. CURCI, F. ZANFI, *Il costruito, tra abbandoni e riusi*, in DE ROSSI 2018, pp. 207-231.
- DE ROSSI 2018 - A. DE ROSSI (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Progetti Donzelli, Roma 2018.
- INEA 1938 - Comitato per la geografia del Consiglio Nazionale delle Ricerche e dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria - INEA (a cura di), *Lo spopolamento montano in Italia: indagine geografico-economico-agraria, vol. VIII Relazione Generale*, Failli, Roma 1938.
- DI BIASE 2011 - C. DI BIASE, *50 anni ANCSA 1960 - 2010 (1990 - 2010)*, in F. TOPPETTI (a cura di), *Paesaggi e città storica, teorie e politiche del progetto*, Alinea Editrice, Firenze 2011, pp. 219-241.
- FONTANA, NIGRIS 2018 - G. FONTANA, E. NIGRIS, *Prove di strategia urbana e territoriale di fine secolo*, in De Rossi 2018, pp. 157-190.
- GIAMBRUNO, R. SIMONELLI 2007 - M. GIAMBRUNO, R. SIMONELLI, *Conservare e gestire il mutamento dell'edilizia storica diffusa in Lombardia*, in A. GHERSI (a cura di), *Politiche europee per il paesaggio: proposte operative*, Gangemi Editore, Roma 2007, pp. 394-398.
- GIAMBRUNO 2007 - M. GIAMBRUNO (a cura di), *Per una storia del Restauro urbano. Piani, strumenti e progetti per i Centri storici*, Città Studi Edizioni di De Agostini Scuola, Novara 2007.
- ISTAT 2011 - ISTAT, *Censimento generale della Popolazione e delle Abitazioni, 1951-2011*, Roma 2011.
- ISTAT 1994 - ISTAT, *Popolazione residente nei Comuni. Censimenti dal 1861 al 1991. Circostrizioni territoriali al 20 ottobre 1991*, Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato-Salario, Roma 1994.
- POLCI 2010 - S. POLCI, *1996/2016. I piccoli comuni dal disagio insediativo al buon vivere italiano*, Editoria & Ambiente Srl, Morciano di Romagna 2010.
- ROSSI DORIA 1958 - M. ROSSI DORIA, *Dieci anni di politica agraria nel Mezzogiorno*, Laterza, Bari 1958.
- SARACENO 1993 - E. SARACENO (a cura di), *Il problema della montagna*, FrancoAngeli, Milano 1993.
- VAROTTO 2003 - M. VAROTTO, *Problemi di spopolamento nelle Alpi italiane: le tendenze recenti (1991-2001)*, in M. VAROTTO, R. PSENNER (a cura di), *Spopolamento montano: cause ed effetti. Atti del Convegno di Belluno e del Convegno di Innsbruck*, Universität Innsbruck, Innsbruck 2003, pp. 103-117.
- VAROTTO 2004 - M. VAROTTO, *Montagna senza abitanti, abitanti senza montagna: le recenti tendenze demografiche e insediative nell'Arco Alpino italiano*, in E.C. ANGELINI, S. GIULIETTI, F. RUFFINI (a cura di), *Il privilegio delle Alpi: moltitudine di popoli, culture e paesaggi*, Bolzano, EURAC-Research, Fondazione G. Angelini, Belluno 2004, pp. 101-106.