

## LA TERRITORIALIZZAZIONE *SPONTANEA* DEL CENTRO STORICO:

### IL CASO DI VITERBO

Raffaella Catini<sup>123</sup>

**Parole chiave IT:** spopolamento, degrado, mutazione.

o

Lo studio qui proposto ha preso l'avvio da due eventi fondamentali per lo sviluppo urbanistico della città di Viterbo, nessuno dei quali possiamo dire costituisca la conseguenza di una politica urbana di indirizzo.

Il primo ha decretato, a partire dagli anni Ottanta del secolo scorso, lo spopolamento e il progressivo degrado del centro storico a seguito del vero e proprio esodo verso i nuovi insediamenti di edilizia economica e popolare e soprattutto verso le innumerevoli ville, costruite facendole passare per fabbricati rurali, nelle zone agricole a ridosso della città; il secondo, tuttora in atto, registra una tendenza opposta in virtù dei mutamenti profondi occorsi nel tessuto sociale e della mutata situazione economica.

Le scarse disponibilità economiche hanno reso infatti nuovamente appetibili, da parte di nuovi fruitori con scarse possibilità economiche, i numerosi immobili del centro rimasti liberi e in cattive condizioni di manutenzione, dapprima senza operare alcuna alterazione nel tessuto edilizio esistente; quindi è iniziata un'operazione sistematica di portata ben diversa, mirata alla trasformazione in unità abitative minime dei locali situati al livello stradale adibiti un tempo a magazzini e cantine.

Esigenze differenti di persone differenti hanno indotto una nuova territorializzazione della città storica. Resta da capire in che misura questo processo sia stato previsto o valutato, e se la costituzione di un tessuto sociale così omogeneo nella struttura possa considerarsi positivamente ai fini del riequilibrio socio-economico complessivo, di cui il problema edilizio-abitativo rappresenta solo uno degli aspetti.

The aim of this paper is to reflect on two major trends concerning the urban development of the city of Viterbo, neither of which appears to stem from a precise urban policy.

The first one was the depopulation and progressive decline of the ancient city centre caused by the relocation of the inhabitants towards the new council housing settlements and especially towards the countless new villas, originally intended as farm houses on agricultural land adjacent to the city.

The second one, still ongoing, is an opposite trend, the result of profound changes in the social fabric of the society and of the present economic stagnation. Many unoccupied and neglected houses and flats in the city centre are appealing to people with limited financial means, in spite of the lack of upgrading. In addition, basements and cellars are being converted into actual housing units.

The needs of the abovementioned people have triggered a new territorialisation of the historic centre. It is yet to be determined to what extent this phenomenon has been contemplated and

---

<sup>123</sup> Architetto. Via Cavour, 57 - 01100 Viterbo, Italia. Email: catinir@libero.it.

understood, and whether the rise of such a uniform social fabric should be construed as positive for the general socioeconomic balance, of which the housing issue is only one of the factors.

## 1. L'immutabilità della città murata: l'evoluzione dell'organismo urbano dal secolo XIII al Dopoguerra.

Figura 2 – Viterbo, piazza s. Leonardo.



Foto C. Bacchi 2013.

Le considerazioni che seguono hanno ad oggetto questa città di sessantamila abitanti situata alle pendici dei monti Cimini a circa ottanta chilometri da Roma, capoluogo di un territorio ricco di emergenze storico-artistiche e paesaggistiche ed essa stessa caratterizzata da un nucleo antico di grande bellezza.

L'integrità costituisce il tratto distintivo più evidente della città storica: per secoli il tessuto urbano non è stato interessato da alterazioni strutturali di rilievo, così come il sistema viario raramente ha subito, nel corso del tempo, modifiche sostanziali al proprio assetto.

Le ragioni di questa immutabilità hanno radici strettamente legate alle sue vicende storiche. Per un lungo periodo la città aveva ricoperto un ruolo importante a livello politico ed economico, fino a divenire, nel XIII secolo, sede della corte papale e di importanti organismi funzionali. In seguito, la perdita dell'autonomia comunale e il ruolo non più rilevante assunto all'interno del patrimonio di s. Pietro fecero sì che, ormai considerevolmente ridimensionata per importanza, questa non avesse la "possibilità e capacità di esplicitare una vitalità civica tale da esprimersi attraverso una chiara espressione urbanistica ed architettonica dei centri funzionali e della loro reciproca integrazione"<sup>124</sup>.

Fino ai primi anni del secolo scorso, quindi, l'estensione dell'abitato all'interno della cintura muraria, rinnovata e ampliata nel Duecento, aveva potuto rispondere alle esigenze della collettività in termini di fabbisogno abitativo e di servizi mediante interventi edilizi di adattamento o di alterazioni tipologiche del tessuto urbano (sostituzione e sopraelevazione) di portata

<sup>124</sup> E. Bonivento, G. Cimbolli Spagnesi, L. Del Bufalo, G. Figus, P.M. Lugli, G. Zammerini, *Comune di Viterbo. Variante generale al PRG. Analisi dello stato di fatto e progetto definitivo. Relazione del gruppo dei progettisti*, p. 7.

limitata, non essendo stata necessaria fino ad allora - per ragioni che possono essere ricondotte alle vicende storiche prima accennate e/o ipotizzarsi connesse alla composizione del tessuto sociale e all'andamento demografico - l'individuazione di una o più direttrici di espansione esterne.

In realtà alcuni insediamenti 'periferici' - intendendo per tali edifici situati a ridosso della cintura muraria - erano stati costruiti lungo i nuovi tracciati ferroviari già a partire dalla fine del XIX secolo: si tratta degli alloggi per i ferrovieri, piccoli fabbricati a due o tre piani con giardino situati lungo le mura per buona parte del tratto che si snoda dalla porta Romana fino quasi alla porta Fiorentina, e dell'edilizia estensiva piccolo-borghese e popolare sviluppatasi sotto forma di piccoli agglomerati attorno alla chiesa dell'Ellera e nei pressi del convento di s. Maria della Verità.

Dalla porta Fiorentina in direzione nord-est, lungo il primo tratto del viale Trieste, erano stati invece edificati in bella sequenza i villini *art nouveau* i quali, insieme agli edifici sei e settecenteschi dalle più marcate caratteristiche di ville suburbane situati oltre, andavano a contornare il rettilineo voluto da Paolo III che conduce al santuario di s. Maria della Quercia.

La fine degli anni Venti aveva visto un importante cambiamento di tendenza conseguente all'insediamento delle nuove strutture amministrative e burocratiche connesse alla nuova funzione di capoluogo di provincia (1927). In quegli anni si realizzò la copertura dell'alveo del fosso Urcionio, sul quale vennero aperte la via Guglielmo Marconi e, in asse con questa, l'attuale via fratelli Rosselli, arteria urbana autenticamente 'moderna' nell'accezione dell'epoca, su cui si affacciano i grandi edifici della Banca d'Italia, dell'I.N.A., della Camera di Commercio.

Gli anni Trenta decretarono a loro volta il ricorso a nuove modalità di intervento all'interno della città storica con sventramenti e ristrutturazioni i quali, unitamente alle ricostruzioni conseguenti ai violenti bombardamenti subiti nel corso del secondo conflitto mondiale, avevano mutato la fisionomia di una parte della città. Nel contempo, l'incremento demografico registrato in quegli anni stava gradualmente assumendo dimensioni tali da non poter più essere contenuto entro i confini della città storica. Aveva così inizio l'espansione residenziale oltre le mura, priva di indirizzo ma ancora in certo modo contenuta in virtù del ricorso a tipologie edilizie minute, con piccoli edifici mono e bifamiliari dotati di giardino.

Già dagli anni del conflitto, peraltro, gli interventi di edilizia sovvenzionata incominciavano a privilegiare la casa plurifamiliare in linea; al termine della guerra il piano di ricostruzione (del 1946, la prima regolamentazione urbanistica della città con efficacia giuridica), che predisponessa "la zonizzazione dei settori di naturale espansione lungo il viale Trieste, ai Cappuccini, alla Verità e al Pilastro"<sup>125</sup>, legittimava un ulteriore salto di scala in tal senso, introducendo indici di fabbricabilità più elevati, fino a 6 mc/mq, e con questi le *palazzinone* e gli intensivi.

## **2. La Variante generale al P.R.G.: l'espansione della città moderna e le alterne sorti del centro storico.**

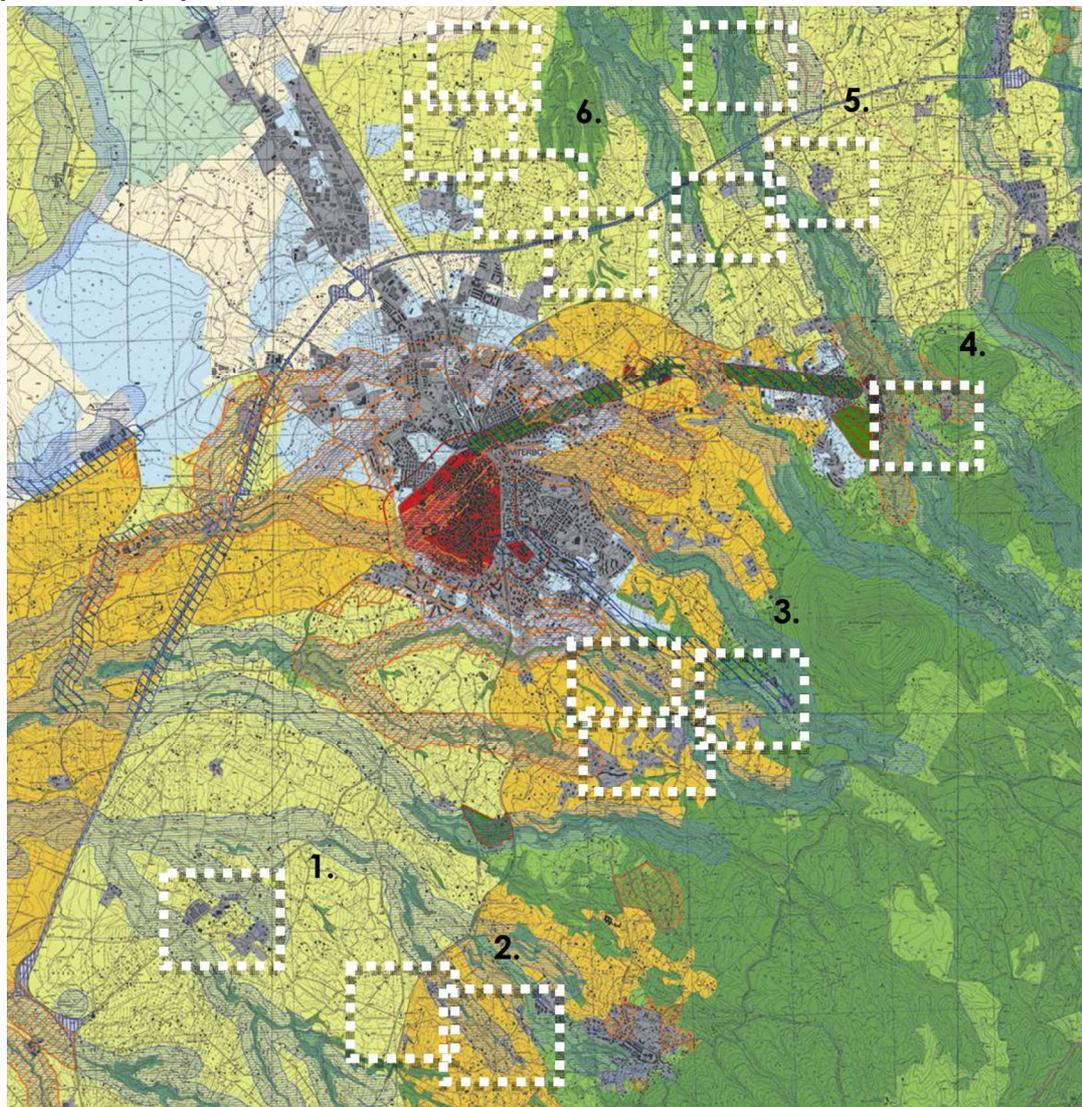
Il piano regolatore di Salcini e Smargiassi, redatto nel 1954 e approvato quattro anni dopo, proponeva una zonizzazione elaborata in maniera ancora sommaria, la quale peraltro confermava appieno, legittimandole, le tendenze e le modalità di espansione già descritte.

Al progressivo incremento demografico andava contrapponendosi lo spopolamento delle aree agricole e delle frazioni, le quali, con l'eccezione di Bagnaia per la sua vicinanza

---

<sup>125</sup> *ibid.*, p. 9.

Figura 2 – Sulla base cartografica del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono stati evidenziati le aree a destinazione agricola che a seguito dell'intensa edificazione hanno perduto la propria connotazione di ruralità.



al capoluogo, pagavano la totale assenza di infrastrutture e di servizi: nelle zone agricole situate lungo la via Cassia il decremento della popolazione residente al 1970 risulterà pari al 55,4% rispetto al 1961<sup>126</sup>.

La Variante generale al P.R.G., adottata nel 1974 e approvata nel 1979, stabiliva, sulla scorta di un'analisi approfondita dello stato di fatto, criteri e direttrici di espansione della città contemporanea, demandando l'individuazione degli interventi per la tutela della città storica, per la quale era stato previsto un ridimensionamento della densità abitativa, alla successiva redazione di piani particolareggiati.

Le zone C di nuova espansione contemplavano il ricorso a differenti tipologie, dalle cosiddette unità residenziali autonome all'edilizia intensiva con edifici in linea multipiano – le classiche *stecche*. Per le aree agricole era stata invece prevista la realizzazione di strade e

<sup>126</sup> *ibid.*, p. 4.

servizi, ferma restando la presenza dei vincoli urbanistici e paesaggistici atti a “garantire la effettiva conservazione dei caratteri ambientali tradizionali”<sup>127</sup>.

Negli anni Ottanta e Novanta, gli anni dell’attuazione della variante, il territorio urbano e il centro storico nella fattispecie subirono una vera e propria migrazione della popolazione secondo due principali direttrici di flusso: da un lato verso i nuovi insediamenti di edilizia

**Figura 3 – Viterbo, Strada Cassia Sud, la zona di Ponte di Cetti.**



Fonte:Google Maps.

residenziale per lo più pubblica delle zone C – le nuove aree di espansione - in fase di realizzazione (i quartieri intensivi di s. Barbara, Barco, Riello-Pilastro, Salamaro, Carmine), dall’altro, in controtendenza rispetto alle previsioni di piano, verso le aree agricole in prossimità dell’area urbana, dotate di strade e servizi. Le cosiddette zone E furono così prese d’assalto e intensamente edificate, modificandone pesantemente le caratteristiche geomorfologiche, nell’indifferenza delle autorità locali e con la complicità di un vuoto normativo che la tardiva promulgazione, nel 1999, della legge regionale n. 38 non riuscì ad arginare.

**Figura 4 – Viterbo, Strada Teverina, località Piscin di Polvere.**

<sup>127</sup> *ibid.*, p. 58.



Fonte:Google Maps.

Nell'arco di un ventennio è stata costruita un'ingente quantità di fabbricati rurali da trasformare lì a poco in ville con giardino, costituiti, sulla carta, da un pianterreno adibito al deposito di sementi e attrezzi e da un livello superiore a destinazione abitativa.

La *gente* aveva sì scelto, conformemente alle previsioni, di stabilirsi al di fuori delle mura, dove avrebbe trovato case luminose, pulite e moderne nella concezione<sup>128</sup>: ma chi poteva permetterselo costruiva la propria casa in campagna approfittando di una tale anomala situazione di non controllo gestionale.

Le foto aeree prese di recente e la stessa base cartografica del Piano territoriale paesistico regionale valgono ad evidenziare l'elevato grado di compromissione delle aree agricole edificate negli anni Ottanta e Novanta, trasformate in lottizzazioni di fatto con la perdita di ogni connotazione di ruralità e gravi conseguenze per il territorio<sup>129</sup>.

Figura 5 – Viterbo, Strada Sanmartinese.

<sup>128</sup> L'espansione nelle zone C prevedeva numerosi interventi di edilizia convenzionata e quindi una notevole offerta di alloggi economici.

<sup>129</sup> L'edificazione in assenza di opere di urbanizzazione primaria, (per la realizzazione delle quali, peraltro, l'amministrazione percepiva in tutti i casi il pagamento sotto forma di oneri concessori), ha determinato l'installazione di un numero ingente di impianti di smaltimento dei liquami per subirrigazione e il conseguente inquinamento delle falde acquifere, oltre a un considerevole incremento dei costi dei servizi per la collettività.



Fonte: Google Maps.

Il primo ed importantissimo fenomeno di territorializzazione che dopo secoli mutava in maniera sostanziale l'assetto urbano era stato attuato - o, meglio, era accaduto - a causa di un assieme di circostanze e di una pluralità di eventi che nessuno, persona o istituzione, nella fase preliminare di pianificazione o successivamente, seppe correttamente valutare, né in relazione alla portata contingente, né alle non meno importanti conseguenze.

La tendenza alla fuga dalla città, così chiaramente manifestata dai cittadini e salutata con pari entusiasmo dagli imprenditori, aveva reso poco appetibile ed economicamente svantaggiosa la gran parte delle proposte di recupero della città storica, la quale in conseguenza di ciò iniziava a subire un vero e proprio spopolamento che ben poco aveva a che fare con il sano ridimensionamento della densità abitativa previsto nel piano di variante, essenzialmente mirato a porre fine alla coabitazione.

L'esodo aveva interessato in un primo tempo gli abitanti, poi gli uffici pubblici e i negozi di prima necessità, quindi numerosi esercizi commerciali situati al di fuori dei percorsi obbligati dello 'struscio' pomeridiano. Il conseguente degrado degli immobili, lasciati in abbandono, trasformavano gradualmente la città murata in un contenitore semivuoto carente di strutture e servizi, buono, oltre che per svolgervi la *kermesse* settembrina della 'macchina' di s. Rosa, per le passeggiate del fine settimana, per cenare fuori o per impiantarvi la sede di rappresentanza di qualche istituzione, non più per risiedervi stabilmente.

Figura 5 – Viterbo, adiacenze di via cardinal La Fontaine.



Foto C. Bacchi 2013.

Per completezza di esposizione occorre aggiungere che nel medesimo lasso di tempo qualche tentativo di recupero di edifici del centro era stato avviato, senza successo, da alcuni imprenditori edili, forti probabilmente delle passate esperienze di recupero edilizio globale di interi borghi storici realizzate sul territorio<sup>130</sup>.

Gli interventi consistevano nel riattamento di interi fabbricati del centro, interessanti per tipologia o per particolarità stilistiche ma non sottoposti ad alcun vincolo di tutela che ne avrebbe limitato considerevolmente le potenzialità. L'operazione, piuttosto complessa sotto il profilo progettuale in quanto comportava alterazioni tipologiche importanti nel tessuto edilizio, era consistita nella suddivisione degli spazi in unità immobiliari minime, all'occorrenza accorpabili, per farne piccole, caratteristiche residenze di carattere saltuario per studenti e coppie. La finalità speculativa di tali interventi li rendeva economicamente convenienti a condizione che l'impegno di spesa iniziale non fosse rilevante: ciò che ne ha reso difficoltosa l'attuazione, specialmente in presenza di immobili dalla struttura proprietaria frammentata. Peraltro, quei pochi realizzati furono considerati positivamente, e la modalità operativa giudicata provvidenziale e vivificante.

**Figura 6 – Viterbo, adiacenze di via cardinal La Fontaine.**

<sup>130</sup> L'esempio più eclatante in tal senso è costituito dal comune di Bassano in Teverina (Vt) che, abbandonato in passato dagli abitanti per disposizione del Genio Civile a causa di gravi problemi di sicurezza strutturale e quindi recuperato, era divenuto dimora di artisti e sede di caratteristici luoghi di intrattenimento in specie durante la stagione estiva.



Foto C. Bacchi 2013.

L'avvento delle nuove norme di tutela paesaggistica e, nel caso di specie, l'inserimento in una zona territoriale a più elevato rischio sismico, hanno reso la strada meno facile ad interventi di questo tipo; peraltro, il loro carattere episodico difficilmente avrebbe potuto tributare loro un ruolo determinante nell'ottica della *rinascita* di un centro storico ancora in generali condizioni di serio degrado. Vi sono ulteriori e importanti fattori legati al recupero, quali la ricostituzione del tessuto sociale, cui un'operazione di mera ristrutturazione edilizia per sua natura non avrebbe potuto ottemperare e che, come sta a dimostrare il caso qui analizzato, non può attuarsi in maniera spontanea.

Oggi, a distanza di alcuni anni nel corso dei quali alla generale indifferenza ha seguito a fare eco l'assoluta stasi normativa - ove per tale si intende anche la mancata redazione di aggiornamenti dello strumento urbanistico in grado di registrare l'accaduto almeno a livello grafico - sembra invece essere in atto quello che in termini meramente numerici potrebbe definirsi un graduale ripopolamento della città storica, dovuto a una serie di elementi in precedenza non oggetto di valutazione: ad esempio, l'acquisto a buon mercato, a scopo di investimento, di numerosi immobili da ristrutturare per farne case per il fine settimana o residenze da dare in locazione agli studenti universitari, e soprattutto il trasferimento nel centro dei lavoratori stranieri giunti con le famiglie al seguito, per i quali l'offerta abitativa localizzata oltre le mura, sovvenzionata o privata che fosse, aveva costi proibitivi e distanze difficilmente colmabili in mancanza di un mezzo proprio di trasporto. Queste le motivazioni che hanno indotto le persone, per motivazioni del tutto eterogenee a riconsiderare il patrimonio abitativo della città storica, ormai in buona parte libero e in men che mediocri condizioni manutentive; questi sono stati i principali artefici di un importante processo di territorializzazione tuttora in atto, ancora una volta nella totale indifferenza di chi, deputato alla gestione e alla tutela del territorio, era invece occupato a promuovere l'attuazione di programmi integrati di intervento<sup>131</sup> per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, auspicando nel contempo un centro storico 'bomboniera' (per citare una definizione in auge) del tutto estrapolato dall'insieme delle

<sup>131</sup> I programmi integrati d'intervento hanno costituito per anni l'alternativa privata alla pianificazione, mediante i quali è stato possibile compromettere ulteriori aree ancora autenticamente a vocazione agricola e costruire in deroga a qualsiasi previsione urbanistica. Solo oggi, a fronte della grande quantità di alloggi rimasti invenduti, l'amministrazione sembra voler rivedere la propria posizione al riguardo.

relazioni urbane, con fiori alle finestre, negozi di paccottiglia e botteghe nelle quali riproporre l'esercizio di tradizionali attività artigiane.

Figura 7 – Viterbo, via della Volta Buia.



Foto C. Bacchi 2013.

La mutazione strutturale del tessuto sociale ha favorito e incrementato nuove modalità di fruizione delle risorse: analoghe ragioni di natura economica possono essere ipotizzate alla base di un'ulteriore tendenza da parte dei proprietari di immobili, evidentemente desiderosi di mettere a reddito la totalità del patrimonio con una minima spesa: trasformare in abitazioni i locali a livello strada, residuo delle antiche unità abitative del centro che vedevano botteghe, stalle e magazzini al pianterreno e residenze ai livelli superiori, di dimensioni e caratteristiche tali da non poter essere trasformati nei sempre ambitissimi garages. Approfittando della mancanza di indicazioni in tal senso da parte delle NTA come del regolamento edilizio, ha preso così l'avvio una serie sistematica di microinterventi di mutamento di destinazione d'uso, realizzati con soluzioni progettuali e materiali idonei alla risoluzione di problematiche nuove: il ricorso generalizzato all'ingresso costituito da un doppio infisso, con una grata in ferro anteposta alla porta a vetri, costituisce, ad esempio, l'unico modo per fornire luce naturale all'immobile trasformato in abitazione, che spesso dispone di quella sola apertura.

Figura 8 – Viterbo, via della Volta Buia.



Foto C. Bacchi 2013.

Nella maggior parte dei casi il risultato finale appare gradevole esternamente e non potrebbe essere altrimenti. Numerose vie e vicoli del centro sono tornati a vivere in questo

**Figura 9 – Viterbo, via Larga. Particolare di un ingresso.**



Foto C. Bacchi 2013.

modo negli ultimi anni: la rinnovata manutenzione degli spazi urbani, per molto tempo abbandonati nella totale incuria, da parte di chi è tornato ad abitarvi, non avrebbe potuto non dar luogo a una riqualificazione, almeno 'di facciata', di un contesto di per sé assai pregevole.

Figura 10 – Particolare.



Foto C. Bacchi 2013.

Sulla scorta dell'esame dei progetti effettuato nel corso delle sedute della Commissione urbanistica comunale<sup>132</sup> si può affermare che in molti casi i livelli di qualità e vivibilità degli spazi lascino molto a desiderare. Molte abitazioni raggiungono a malapena le dimensioni minime previste dalle norme (28 metri quadrati) e sono scarsamente illuminate ed aerate. I locali situati al piano strada sono inoltre spesso interessati da consistenti fenomeni di umidità di risalita, causa della presenza di efflorescenze saline e frange umide incrementate dalla aerazione insufficiente.

Degli interni di queste piccole unità abitative non è stato possibile, purtroppo, riportare alcuna immagine. La gran parte di questi alloggi è occupata da persone che trascorrono l'intera giornata fuori casa e la loro stessa permanenza è di breve durata, essendo soliti spostarsi dove c'è lavoro: la micromigrazione costituisce un ulteriore fenomeno di questo tempo.

La riflessione da effettuare è legata per l'appunto alle modalità di questa riappropriazione in atto della città storica. L'offerta di sole unità abitative minime dalle caratteristiche descritte o di alloggi più ampi, ma in condizioni di degrado, porta alla costituzione di un tessuto sociale innaturalmente omogeneo e non favorevole all'integrazione, a totale discapito della qualità di vita e della fruizione degli spazi.

<sup>132</sup> Chi scrive ne è stata membro, in qualità di rappresentante dell'Ordine degli Architetti di Viterbo, dal 2006 al 2013.

Figura 11 – Particolare del doppio infisso in ferro e vetro.

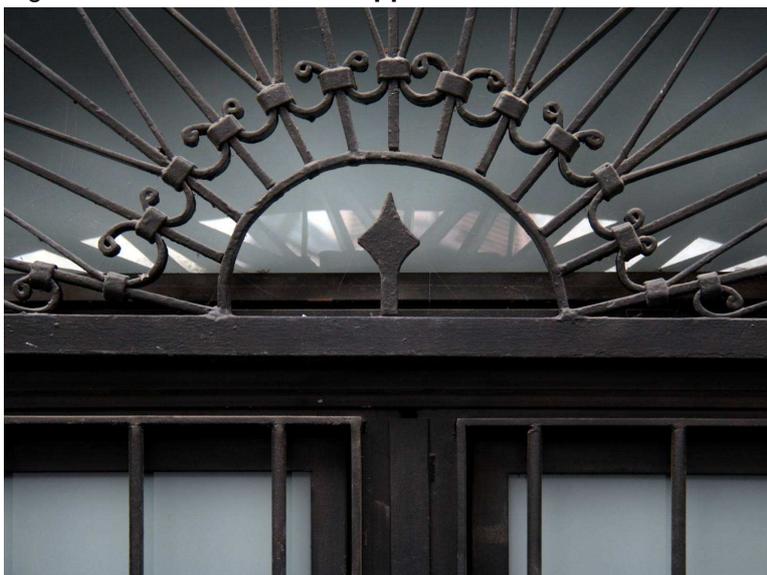


Foto C. Bacchi 2013.

Diversamente, il recupero correttamente inteso passa per la definizione di una serie di operazioni di riequilibrio socio-economico complessivo, di cui il problema edilizio-abitativo costituisce solo uno degli aspetti: non eccesso di tutela, non rievocazione, ma riutilizzazione, rivitalizzazione da attuarsi mediante la conoscenza storica delle preesistenze e delle loro possibilità di trasformazione. Alla luce di tutto questo non è concepibile perseverare nell'inconsapevolezza. La *gente* sta inviando un preciso segnale in questo senso: vuole nuovamente relazionarsi con la città storica e farne nuovamente uno spazio di vita quotidiana. È giusto che questo avvenga in maniera *spontanea*? O sarebbe stata invece più opportuna una corretta politica di indirizzo?