



Territori della Cultura

Rivista on line Numero 63 Anno 2026

Iscrizione al Tribunale della Stampa di Roma n. 344 del 05/08/2010



Sommario

Comitato di Redazione	5
Due ricorrenze importanti. La centralità dei cittadini e delle comunità Alfonso Andria	8
Revisione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del 22 gennaio 2004 n. 42 in materia di autorizzazioni paesaggistiche Pietro Graziani	16
Conoscenza del Patrimonio Culturale	
Teobaldo Fortunato Provenienza nolana dello <i>Stamnos</i> dionisiaco al Mann	20
Domenico Caiazza <i>Compsa in hirpinis</i> - Monte Oppido di Lioni Archeologia e storia antica di una città preromana d'Irpinia	28
Cultura come fattore di sviluppo	
Lidia Bordoni Il progetto di riuso di un immobile sottoposto a tutela	46
Giuseppe Teseo RESTAURO vs RIUSO: note intorno al recupero del teatro comunale di Acquaviva delle Fonti	56
Adalgiso Amendola Le produzioni culturali per le trasformazioni: la prospettiva dell'economia civile	70
Metodi e strumenti per le politiche culturali	
Maria Cristina Misiti Due codici purpurei restaurati: un pezzo di storia dell'Istituto per la Patologia del libro	86
Hamra Zirem Le meravigliose opere dell'artista Giusi Villano	100
Appendice	
Premio Patrimoni Viventi: il bando 2026	111
Rubriche	122

Comitato di Redazione



Presidente: Alfonso Andria andria.ipad@gmail.com

Direttore responsabile: Pietro Graziani pietro.graziani@hotmail.it

Direttore editoriale: Roberto Vicerè redazione@quotidianoarte.com

Comitato di redazione

Claude Albore Livadie **Responsabile settore**
"Conoscenza del patrimonio culturale" alborelivadie@libero.it

Francesco Caruso **Responsabile settore**
"Cultura come fattore di sviluppo" francescocaruso@hotmail.it

Dieter Richter **Responsabile settore**
"Strumenti e metodi delle politiche culturali" dieterrichter@uni-bremen.de

Segreteria di redazione

Eugenia Apicella Segretario Generale univeur@univeur.org
Monica Valiante

Progetto grafico e impaginazione

QA Editoria e Comunicazione

Info

Centro Universitario Europeo per i Beni Culturali
Villa Rufolo - 84010 Ravello (SA)
Tel. +39 089 858195
univeur@univeur.org - www.univeur.org

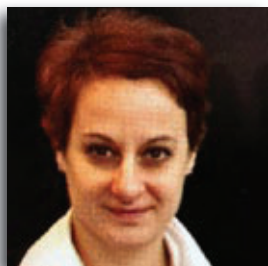
Per consultare i numeri precedenti e
i titoli delle pubblicazioni del CUEBC:
www.univeur.org

Per commentare gli articoli:
univeur@univeur.org

ISSN 2280-9376

Main Sponsor:





Il progetto di riuso di un immobile sottoposto a tutela

Lidia Bordoni
Architetto libero professionista

Il primo contatto che si ha con il luogo è fondamentale per decidere come e cosa realizzare nel “riuso” di un immobile, soprattutto quando questo è sottoposto a tutela.

Occorre poi ascoltare le esigenze del cliente e capire correttamente cosa vuole, per poter comprendere, come un luogo fortemente caratteristico, possa poi diventare uno spazio fatto a misura di chi andrà poi ad abitarvi.

In questa sede il termine di “riuso” viene utilizzato quando si svolgono miglioramenti, siano essi consistenti o minimi e che coinvolgono un tecnico e delle maestranze. Quello che molto spesso s’ignora è che in queste occasioni ci sono centinaia, o migliaia, di decisioni, grandi e piccole, che si legano le une alle altre, che richiedono attenzione e capacità di giudizio¹.

Bisogna, inoltre, considerare che molto spesso i committenti ignorano che non è possibile fare proprio tutto quello che si vuole e che, malgrado le semplificazioni e le dichiarazioni del legislatore, l’edilizia non è affatto “libera”; ci sono leggi e regolamenti da rispettare, verifiche da far tornare, obiettivi minimi da raggiungere. Quando si scopre la cruda realtà si rimane sorpresi. Frequentemente chiedono, perché quell’idea che a loro sembrava vincente che avevano accarezzato e che si figuravano già, non si possa in realtà realizzare. Ogni intervento edilizio su un immobile richiede un attento esame della normativa vigente: regolamenti edilizi, norme di PRG, ecc., se in più l’immobile su cui dobbiamo intervenire, risulta tutelato, occorre una ulteriore e attenta cura, perché abbiamo a che fare con un involucro che ha delle peculiarità storiche, architettoniche e artistiche che è nostro dovere preservare².

Il primo passo da effettuare è verificare se l’immobile sia soggetto a un vincolo di tutela, di tipo “diretto” oppure “indiretto”, questo sarà

¹ Per approfondimenti vedasi CARBONARA G., *Avvicinamento al restauro*, Napoli 1997; CARBONARA G., *Gli orientamenti attuali del restauro architettonico*, in Casiello S. (a cura di), *Restauro dalla teoria alla prassi*, Napoli 2000, pp. 9-26.

² Per approfondimenti vedasi GRAZIANI P., *Gli strumenti di tutela. regime giuridico e regime fiscale*, in Monti G., Crova C., (a cura di), *Tutela e conservazione del patrimonio culturale. Lo strumento del vincolo*, Padova 2008, pp. 15-26.

possibile attraverso una richiesta di verifica di provvedimento di tutela emesso ai sensi della Seconda Parte del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42³ sul bene immobile, che può essere inviata direttamente all'Ufficio Vincoli della Soprintendenza di competenza.

I vincoli sugli edifici e/o sul paesaggio nascono principalmente per garantire la tutela del patrimonio storico, artistico, ambientale e regolare l'uso del suolo. I vincoli architettonici proteggono edifici di valore storico o artistico, pertanto ogni intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza e devono essere mantenuti i caratteri originari dell'immobile. I vincoli paesaggistici, riguardano la tutela di aree di particolare bellezza naturale.

In prima battuta occorre comprendere il tipo di vincolo a cui è soggetto l'immobile:

- Vincoli diretti (Procedimento per la tutela diretta art. 12-16): tutela specifici beni riconosciuti come culturalmente rilevanti ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali (art. 10).
- Vincoli indiretti (Procedimento per la tutela indiretta artt. 45-47): tutela il contesto ambientale ed urbanistico in cui si colloca il bene culturale secondo la Parte Terza del Codice dei Beni Culturali (art. 136). Il vincolo indiretto riguarda aspetti di ordine edilizio suscettibili di danneggiare il bene culturale posto nelle vicinanze e mai aspetti negoziali sul bene; in altri termini il vincolo paesaggistico attiene all'utilizzazione dei beni e non alla loro commercializzazione.

Pertanto sulla base di quanto sopraddeito, qualsiasi intervento da effettuare necessita di un parere rilasciato dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 e/o art. 146 del Codice dei Beni Culturali, indipendentemente dal fatto che rientri o meno nell'edilizia libera (oltre ovviamente ai necessari successivi titoli autorizzativi a livello edilizio/urbanistico).

Il ruolo dell'architetto, in questo scenario, non è solo quello di rifunzionalizzare degli ambienti, dovrà far convergere diversi aspetti: rispondere alle richieste del cliente con occhio attento alle normative, alle tecnologie, alla struttura edilizia, al nuovo modo di vivere il bene⁴. Un processo in continua evoluzione. Basti pensare come il covid abbia rivoluzionato gli ambienti domestici o di lavoro con la necessità di ricavare nuovi spazi.

Quello che c'interessa innanzitutto, che è alla base di un rapporto corretto di "riuso", è la distribuzione e il dimensionamento degli ambienti in base alla nuova funzione e come questi possano poi combaciare con gli eventuali vincoli dell'immobile.

Una volta verificato che il nostro immobile è sottoposto a un vincolo di tutela diretta, occorre verificare la *legittimità dei luoghi*

³ D'ora in poi Codice dei Beni Culturali.

⁴ Per approfondimenti vedasi CONCAS D., *Good practices for the improvement of the historic buildings technological equipment*, in AiCARR (a cura di), *Historical buildings: designing the retrofit. An overview from energy performances to indoor air quality*, Milano 2014, pp. 925-938; CONCAS D., *Tra tempo passato e tempo presente. Il progetto di conservazione*, in Posocco P., Raitano M., (a cura di), *La seconda vita degli edifici. Riflessioni e progetti*, Roma 2016, pp. 97-106.

e/o eventuali, attraverso planimetrie d'impianto del 1939 o altre autorizzazioni o concessioni in sanatoria chiuse.

Dalla verifica tra la documentazione storica e lo stato di fatto, qualsiasi intervento da realizzare dovrà garantire:

la conservazione della sagoma dell'edificio, dei prospetti, al sedime e alle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non dovranno comportare incrementi volumetrici.

Definita la nuova funzione dell'immobile vincolato si dovranno determinare una serie di scelte progettuali che ovviamente andranno a incidere sia sulla distribuzione interna degli ambienti, sia sui costi dell'intervento. *Pertanto si dovrà conservare tutta la sua struttura perimetrale (con gli aggetti e gli sporti) e non potranno essere modificate le aperture sulle pareti esterne.*

Un altro aspetto da considerare è ad esempio, la *distribuzione interna*. Molto spesso può succedere, considerando le caratteristiche murarie dell'edilizia storica, che la soluzione progettuale possa comportare la demolizione di parti interne di muratura portante. Ciò non è sempre vietato purché venga effettuato con un progetto architettonico comunque congruo con la struttura storica e che sia sottoposto ai necessari pareri degli uffici del Genio Civile.

Dopo i primi rapporti con la committenza, in cui si discute insieme, piantina alla mano, delle esigenze relative ai nuovi ambienti è possibile iniziare a buttare giù una idea di progetto, contornata da eventuali schizzi. Una volta che vengono chiariti tutti gli eventuali dubbi che man mano potrebbero venir fuori è indispensabile che l'architetto presenti alla committenza, la piantina di progetto che dovrà essere approvata.

Negli adeguamenti impiantistici interni (elettrico, idrico, d'illuminazione, antincendio e meccanico, ecc.), si dovrà incidere il meno possibile sulla muratura originaria; in particolare gli impianti (idrico, antincendio, ecc.) potranno essere realizzati a pavimento utilizzando gli impianti/scarichi preesistenti e non dovranno essere posizionati macchinari e/o impianti sui prospetti⁵. Ad esempio, la progettazione degli impianti, dovrà soddisfare le molteplici esigenze a cui l'"abitare" contemporaneo deve rispon-

⁵ Per approfondimenti vedasi AGOSTIANO M., *La riqualificazione energetica nel recupero dei centri storici*. In *Riqualificazione energetica di Edifici ed Impianti dopo il D.Lgs. 115/2008*, Atti del Convegno Interregionale Campania-Molise, (Napoli 28.01.2010), organizzato dal Provveditorato alle OO.PP. www.convegno-oopp.campania.it, Napoli 2010; BORIANI M., GIAMBRUNO M., GARZULINO A., *Studio, sviluppo e definizione di schede tecniche d'intervento per l'efficienza energetica negli edifici di pregio*. Rapporto di ricerca, Roma 2011; CANIGLIA S., ILLUZZI S.R., SPAGNOL C., (a cura di), *Il restauro dei serramenti storici. L'esperienza di Palazzo Ducale a Venezia*, Padova 2012; CONCAS D., (a cura di), *Conservazione vs innovazione. L'inserimento di elementi tecnologici in contesti storici*, Padova 2018; DALL'Ò G., (a cura di), *Gli impianti nell'architettura*, Torino 2000; DE SANTOLI L., *Impianti di riscaldamento e di climatizzazione*, in Carbonara G., (diretto da), *Trattato di restauro architettonico e impianti*, V, pp. 528-612, Torino 2001; DE SANTOLI L., *I sistemi impiantistici per il controllo del microclima negli edifici storici*. In *Tecnologie e impianti negli edifici storici*, Atti del Convegno (Roma, 23.05.2006), in "Antincendio", 58, 8, pp. 47-60; FASANO G., (a cura di), *L'efficienza energetica nel settore civile*, Frascati 2011.

dere: risparmio energetico, comfort, durata, affidabilità e qualità, ma al tempo stesso, soprattutto quando s'interviene su un immobile tutelato, occorre prestare la massima attenzione alla struttura muraria, agli eventuali apparati decorativi e alla loro collocazione sui prospetti.

Ciò non vuol dire che viene preclusa *a priori* la loro realizzazione e/o adeguamento, ma viene richiesto, nella loro distribuzione/collocazione, uno studio più approfondito che possa ad esempio, nel caso di macchinari da installare sulle facciate o sulle coperture, studiare posizioni e/o sistemi di schermatura, il più possibile integrate con il contesto, oppure sfruttare passaggi o cavedi che non interferiscano con l'involucro edilizio storico.

Un altro intervento potrebbe essere la *sostituzione degli infissi esterni*. I nuovi infissi dovranno essere per materiale, colore, forma e dimensione uguali a quelli originali e senza apportare modifiche in facciata.

Con l'approvazione del progetto, si passa alla scelta dei materiali che va dalla fornitura dei rivestimenti, alla scelta dei corpi illuminanti fino all'acquisto di sanitari ed eventuali elementi per l'impianto di riscaldamento.

Tali scelte, nel momento in cui s'interviene su un immobile vincolato, dovranno osservare delle "indicazioni", soprattutto quando il progetto si estende verso l'esterno. Ad esempio nella scelta di eventuali corpi illuminanti ci si dovrà orientare con *soluzioni integrate, quanto più possibile, alla facciata dell'immobile per colore e tipologia e dovranno essere posizionati in modo da essere in armonia con il prospetto*.

Inoltre in linea generale, *tutti i materiali originari (porfidi, travertini, lapidei, ecc.) dovranno essere conservati e restaurati con tecniche tradizionali. Quelli gravemente ammalorati e non recuperabili dovranno essere reintegrati con elementi nuovi della stessa tipologia (materiale, colore, forma, dimensioni, spessore, partitura, ecc.). Ancora, le tinteggiature esterne dovranno essere effettuate con tinte a base di latte di calce e terre naturali, magari predisponendo una ricerca stratigrafica della tinteggiatura originaria*.

Definito il progetto e i materiali, si predispongono gli elaborati necessari all'impresa per l'esecuzione dei lavori, compreso il computo metrico estimativo, dove si andranno a dettagliare tutti i lavori da eseguire con la descrizione dei materiali e delle quantità, e il capitolato d'appalto con il quale i lavori di "riuso" verranno affidati a una impresa.

Ai fini dell'individuazione delle imprese esecutrici delle opere, ai sensi dell'art. 29 c. 6 del Codice dei Beni Culturali «Fermo quanto disposto dalla normativa in materia di progettazione ed esecuzione di opere su beni architettonici, gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da coloro che sono

restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia. In alcuni casi, data la particolarità del luogo, non si può intervenire a livello edilizio su un immobile sottoposto a tutela; pertanto potrebbe essere una soluzione lavorare con gli arredi, ossia pensare a dei sistemi fatti su misura.

Un esempio è stato il progetto di riuso per un locale commerciale sito nel centro di Roma⁶. La particolare conformazione del locale: molto lungo e stretto, differenze di quote interne, strutture murarie originarie, hanno condotto di concerto con i committenti, a un approccio progettuale in cui l'arredo e le decorazioni hanno portato a un nuovo dialogo del luogo (fig. 1).

Il nodo principale del progetto è stato quello di separare le diver-

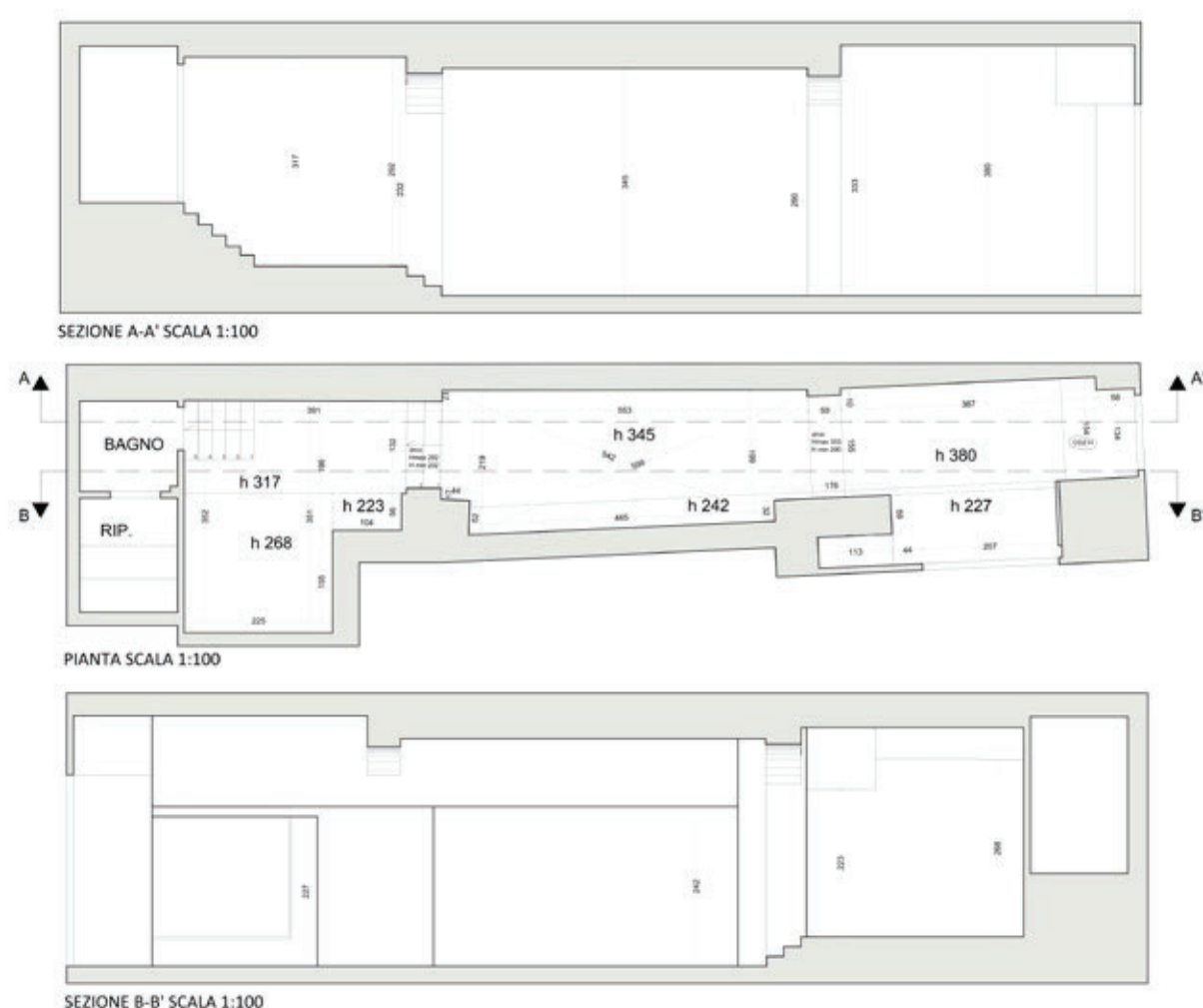


Fig. 1 Roma, Edificio vincolato: progetto architettonico di allestimento di un locale a uso commerciale, tavola di rilievo (©elaborato grafico di Lidia Bordonì).

⁶ Il progetto è dell'autrice di questo contributo.



Fig. 2 Roma, Edificio vincolato: progetto architettonico di allestimento di un locale a uso commerciale, tavola di progetto - planimetria (©elaborato grafico di Lidia Bordini).

se funzioni dell'attività: area espositiva – area di vendita – area privata (fig. 2).

Una porta in ferro scorrevole divide il passaggio con "l'area di vendita", che a sua volta presenta una parte di accoglienza allestita con armadi a muro, teche espositive e un piccolo salotto che precedono il fulcro centrale del locale con il banco vendita/reception (figg. 3-4). Infine abbiamo "l'area privata", in questo



Fig. 3 Roma, Edificio vincolato: vista del locale ante operam (©Lidia Bordini).

Fig. 4 Roma, Edificio vincolato: vista del locale post operam (©Carlo Cianfoni).



Fig. 5 Roma, Edificio vincolato: vista dell'ingresso post operam (©Carlo Cianfoni).



Fig. 6 Roma, Edificio vincolato: vista della vetrina ante operam (©Lidia Bordini).



Fig. 7 Roma, Edificio vincolato: vista della vetrina post operam (©Carlo Cianfoni).



Fig. 8 Roma, Edificio vincolato: vista della parete con la carta da parati verde (©Carlo Cianfoni).

caso il passaggio era già segnato dal salto di quota superato da due gradini, e in fondo i servizi e un piccolo magazzino. Dunque, nessuna area è più rilevante di un'altra, ma ognuna diventa concatenata all'altra (fig. 5).

Il locale non presentava vetrine esterne eccetto una laterale, che affaccia comunque su uno spazio privato, pertanto è stata creata un'"area espositiva" dove poter entrare e vedere i prodotti esposti (figg. 6-7).

Attraverso la realizzazione del controsoffitto e di contropareti in legno attrezzate con teche e vetrine espositive, si è potuto evitare la formazione di tracce a soffitto e parete per il passaggio degli impianti.

Il locale soffriva della poca illuminazione naturale, quindi il controsoffitto ha permesso la realizzazione di un'illuminazione puntuale, attraverso l'installazione di micro faretti necessari per l'illuminamento delle teche espositive, e un'illuminazione d'ambiente realizzata con delle lampade a sospensione. Il controsoffitto ha permesso anche il passaggio dell'impianto meccanico e di areazione per il ricambio d'aria.

Ruolo importante ha rivestito l'apparato

decorativo quindi l'uso di una importante carta da parati di colore verde, domina il cuore del locale (fig. 8). La soluzione delle contro-pareti in legno, decorate con delle modanature verticali, sono state definite per cercare di attenuare l'effetto "tunnel" e dare un po' di verticalità all'ambiente (figg. 9-10). Un altro materiale importante e dominante è il ferro, la vetrina realizzata su misura dell'en-



Fig. 9 Roma, Edificio vincolato: progetto architettonico di allestimento di un locale a uso commerciale, tavola di progetto – sezione A-A' (©elaborato grafico di Lidia Bordini).

Fig. 10 Roma, Edificio vincolato: progetto architettonico di allestimento di un locale a uso commerciale, tavola di progetto – sezione B-B' (©elaborato grafico di Lidia Bordini).



Fig. 11 Roma, Edificio vincolato: vista della teca con parete con modanature verticali (©Carlo Cianfoni).

trata, lasciata con il suo colore naturale, le teche espositive in vetro sospese su dei pilastrini, o ancora i faretti cilindrici fatti su misura, sono elementi caratterizzanti dello spazio (fig. 11).

Terminata la fase progettuale, si passa alla fase di cantiere!

Modificazioni, integrazioni, adattamenti, rinunce, necessità subentrano rispetto al tema evoluto durante la fase progettuale dell'edificio vincolato. Questo passaggio è infatti tradizionalmente disatteso dalla cultura architettonica e progettuale che in genere viene proposta sui libri, sulle riviste patinate, nei dibattiti, perché si tratta di una logorante rinuncia ad alcuni sogni creativi, ad alcune spinte compositive, ad alcuni atteggiamenti da grandi progettisti, di fronte all'incalzare delle necessità quotidiane.

Come evolve il tempo nel cantiere e cosa succede nel passaggio tra le tavole disegnate e la realtà effettiva del cantiere? Certo la base progettuale è importante. Le stime economiche che sono state pattuite fondamentali. Ma il cantiere è un esaltatore di sapidità umana. È il luogo dell'eccesso fattivo, del non l'avevo

capito che sarebbe venuto così, del problema da risolvere velocemente con, a volte, la perdita di giornate di lavoro. Vivere e abitare il cantiere genera un legame molto forte con il luogo che sta nascendo; in un certo senso è come vederlo crescere e partecipare alla sua crescita.

L'intervento di "riuso", come ogni intervento umano, per quanto correttamente progettato, comporta per definizione una modifica dell'ambiente; pertanto occorre assicurarsi, fin dalla fase progettuale preliminare, che tali modifiche permettano il ristabilirsi di nuovi equilibri accettabili e che rendano fruibile il "bene vincolato" anche alle generazioni future.

Bibliografia

AGOSTIANO M., *La riqualificazione energetica nel recupero dei centri storici*. In *Riqualificazione energetica di Edifici ed Impianti dopo il D.Lgs. 115/2008*, Atti del Convegno Interregionale Campania-Molise, (Napoli 28.01.2010), organizzato dal Provveditorato alle OO.PP. www.convegno-oopp.campania.it, Napoli 2010.

BORIANI M., GIAMBRUNO M., GARZULINO A., *Studio, sviluppo e definizione di schede tecniche d'intervento per l'efficienza energetica negli edifici di pregio*. Rapporto di ricerca, Roma 2011.

- CANIGLIA S., ILLUZZI S.R., SPAGNOL C., (a cura di), *Il restauro dei serramenti storici. L'esperienza di Palazzo Ducale a Venezia*, Padova 2012.
- CARBONARA G., *Avvicinamento al restauro*, Napoli 1997; CARBONARA G., *Gli orientamenti attuali del restauro architettonico*, in Casiello S. (a cura di), *Restauro dalla teoria alla prassi*, Napoli 2000, pp. 9-26.
- CONCAS D., (a cura di), *Conservazione vs innovazione. L'inserimento di elementi tecnologici in contesti storici*, Padova 2018.
- CONCAS D., *Good practices for the improvement of the historic buildings technological equipment*, in AiCARR (a cura di), *Historical buildings: designing the retrofit. An overview from energy performances to indoor air quality*, Milano 2014, pp. 925-938.
- CONCAS D., *Tra tempo passato e tempo presente. Il progetto di conservazione*, in Posocco P., Raitano M., (a cura di), *La seconda vita degli edifici. Riflessioni e progetti*, Roma 2016, pp. 97-106.
- DALL'Ò G., (a cura di), *Gli impianti nell'architettura*, Torino 2000.
- DE SANTOLI L., *Impianti di riscaldamento e di climatizzazione*, in Carbonara G., (diretto da), *Trattato di restauro architettonico e impianti*, V, pp. 528-612, Torino 2001.
- DE SANTOLI L., *I sistemi impiantistici per il controllo del microclima negli edifici storici*. In *Tecnologie e impianti negli edifici storici*, Atti del Convegno (Roma, 23.05.2006), in "Antincendio", 58, 8, pp. 47-60. FASANO G., (a cura di), *L'efficienza energetica nel settore civile*, Frascati 2011.
- GRAZIANI P., *Gli strumenti di tutela. regime giuridico e regime fiscale*, in Monti G., Crova C., (a cura di), *Tutela e conservazione del patrimonio culturale. Lo strumento del vincolo*, Padova 2008, pp. 15-26.