



12/11  
L. 11/11/11  
F. P. 11/11  
*[Handwritten signature]*

COMUNE DI GALLATONE

(provincia di Lecce)

Piano particolareggiato del Centro Storico

RELAZIONE GENERALE

1. Premesse
2. L'immagine urbana
3. Aspetti formali, procedurali e standards
4. Tipologie degli interventi di recupero
5. La zonizzazione
6. Situazione demografica ed edilizia
7. Programma di massima e previsioni di spesa

prof. arch. Sara Rossi

*[Handwritten signature: Sara Rossi]*

con il contributo di: arch. Cesare Tropea, ing. Aldo De Benedetto,  
ing. Salvatore Funtò, arch. Luca Zevi, arch.  
Antonio Zuccalà

consulenza storica del prof. Vitterio Zacchino

La Promessa

Un intervento di pianificazione urbanistica di grande impegno culturale e tecnico come quello attuato a Galatone tra il 1979 e il 1980, riguardante il piano particolareggiato di recupero del Centro Storico e di alcuni comparti esterni, non può essere catalogato tra quelli consueti, sebbene si collochi al limite di una classica serie di iniziative urbanistiche, tutte conseguenziali tra loro, che l'Amministrazione Comunale ha preso nell'arco di oltre un decennio.

Si tratta, infatti, di avviare una serie di operazioni di recupero dell'esistente, nelle sue parti urbanisticamente e architettonicamente più pregevoli, stimolando contestualmente l'iniziativa pubblica e quella privata, dando particolarmente a quest'ultima il senso dei "valori" che la collettività si tramanda da secoli e che, fino ad oggi, sono stati spesso mortificati da interventi casuali e da tante inutili alterazioni.

Attavia il volto urbano dell'antica Galatone offre ancora un'immagine qualitativamente consistente, compatta, trapuntata di emergenze architettoniche, ma anche disegnata da un tessuto fittissimo di edifici di varie epoche, di notevole interesse, che gli elaborati di piano indagano per la prima volta.

## 2. L'immagine urbana

Il Centro Storico di Galatone ha una forma quasi circolare, lievemente schiacciata a sud, e risultava circoscritto da mura fino all'unità d'Italia.

Il suo tessuto, di formazione spontanea, dovuto alla progressiva aggregazione e proliferazione di moduli elementari attorno ad alcuni elementi emergenti, è composto da una trama fittissima di edifici, in prevalenza di due piani, allineati lungo strade con andamento irregolare che delimitano "comparti" di notevole dimensione e spessore nei quali penetrano numerosi vichi.

Gli edifici principali, quelli che costituiscono anche il nucleo più antico e formano tuttora il centro direzionale dell'insediamento, sono concentrati a nord-est, in prossimità del Castello e della via per Galatina.

Le mura lo circoscrivono ancora a nord, ma si tratta di strutture notevolmente modificate nel corso del XIX secolo.

Il suo esterno è lambito, in parte, da edilizia di discreta qualità, a maglia regolare, dell'inizio del XX secolo, e in parte da "frange" di edifici abbastanza disordinate. A nord, al di là delle restanti mura, è circondato da spazi verdi agricoli che consentono la sua individuazione formale a chi proviene da Lecce e che il piano regolatore ha opportunamente destinato a parco pubblico (Villa Comunale).

All'inizio dell'ultimo secolo gli spazi incolti all'interno dei comparti, ad orti e a giardini, erano ancora abbastanza numerosi; ma sono stati inopportunosamente riempiti con elementi edilizi precari e scadenti che hanno, notevolmente aggravato le condizioni igieniche generali. Resta comunque abbastanza integra la pregevole maglia di orti e giardini che circoscrive a nord il Centro Storico, al limite delle residue mura.

Per analizzarne la struttura, occorre anzitutto osservare che il Centro Storico di Galatone sorge all'incrocio di due direttrici viarie molto importanti: la Lecce-Gallipoli e la Nardò-Galatina (con provenienza da Taranto e prosecuzione fino al Capo di Leuca). Questa posizione "strategica", rilevabile fin dall'antichità, ne ha condizionato la formazione e lo sviluppo attraverso alterne vicende di prosperità e di declino.

La strada Lecce-Gallipoli lo attraversava da nord a sud, provenendo dalla Chiesa della Madonna delle Grazie, penetrando da una porta (ormai scomparsa, ma esistente lungo la via Estramurale (ora via

vicini, e uscendo da Porta S. Sebastiano, dopo essere passata principalmente all'area del Castello e alla Chiesa Maggiore e aver attraversato la zona del mercato.

La strada Nardò-Galatina lo attraversava da ovest ad est, penetrando in Porta S. Antonio e proseguendo in linea retta (attuale via Leuzzi) fino al Castello e uscendo dall'attigua e omonima porta.

Le serie di vie connettevano poi, all'interno, le varie porte maggiori e minori (porte minori esistevano sicuramente in fondo a via S. Leonardo e in prossimità dell'attuale via Vaglio). Questi percorsi, strettamente funzionali, detti "pittagi", erano quattro nel XVIII secolo e, dalla loro denominazione, è abbastanza facile risalire ai tracciati attuali. Lungo di essi si disponevano le case "palaziate" dei benestanti e poi, specialmente verso gli interni, i "bassi" dei bracciali (lavoratori del braccio).

Le palazzate erano arricchite da "pignani" (balconate con vistose cornici) e poi, in seguito, da balconi con preziose balaustre di ferro battuto e da belle cornici. In tutte le tipologie edilizie si trova la casa a corte unifamiliare di varia dimensione, anche la più piccola.

Le sostituzioni edilizie risultano particolarmente consistenti tra il 1880 e il 1930 e lo documentano, sia la presenza di tanti e numerosi edifici tardo ottocenteschi e "liberty", sia le numerose licenze edilizie rilasciate dal Comune in quegli anni.

Il tessuto edilizio attuale è il risultato di un lunghissimo processo di sviluppo, riempimento e sostituzione.

Il primo nucleo si sviluppa attorno al Castello in età medioevale. In linea d'incremento sono quelle tracciate dalla viabilità interna, lungo la quale si addensano progressivamente casette minute di uno o due piani con vasti orti retrostanti e alcune tipiche attività produttive (mulini, attività artigiane ecc.). La vecchia toponomastica ricorda ancora alcune di queste attività: via dei Tintori, via dei Molini, via Asche (legna).

Le sostituzioni e riempimenti sono forme normali della crescita urbana: mano a mano che si manifesta la necessità di una maggior abitabilità di volumetrie edificata, si riempiono gli spazi liberi e si rialzano gli edifici esistenti.

La sostituzione è un altro aspetto della crescita e, soprattutto, dello sviluppo economico: ad edifici vecchi e molto modesti si sostituiscono edifici nuovi più importanti e rappresentativi, anche come "status" degli abitanti.

Il Centro Storico di Galatone queste forme di crescita sono tutte chiaramente leggibili: le linee principali di sviluppo (direttrici come Vittorio Emanuele-via Diaz-via S.Lucia, via Galateo, via S. Spirito Santo, via Chiesa-via S. Angelo-via Rubichi, via Colonna-via S. Leonardo, via Ospedale-via Paraporti, largo Chiesa-via S. Maria-via S. Demetrio-via S. Sebastiano); le forme di addensamento edilizio che hanno portato al totale riempimento delle aree di città e giardini all'interno dei comparti, fino a casi di saturazione quasi incredibili; i processi di sostituzione che hanno agito in maniera veramente rilevante, specialmente lungo gli assi viari principali e nel periodo successivo all'unità d'Italia.

Il Centro Storico di Galatone presenta infatti, come già si è detto, un numero di edifici cinque-sei-settecenteschi di varia dimensione e natura, una serie numerosissima di edifici tardo-ottocenteschi e all'inizio di questo secolo, in stile "liberty", di notevole pregio. Si tratta, in generale, di palazzetti realizzati dalla borghesia locale come dimore di prestigio, oppure abitazioni tradizionali con piccole corti e scale esterne, secondo i vecchi schemi strutturali e funzionali delle epoche precedenti.

Le logge, balconi di ottima fattura, anche di particolare bellezza, caratterizzano gli spazi esterni dove lo spontaneismo della formazione originaria del tessuto ha finito per dar luogo ad ambienti aperti, slarghi, piazzette, corti comuni, vichi) di sorprendente ricchezza e varietà.

Infelicitamente, anche qui come altrove, non mancano le vistose manomissioni dell'ultimo quarantennio: sostituzioni ingombranti, forme decorative assurde, colori volgari, materiali inadeguati. I danni, pur non evidenti, non sono però gravissimi; ma è inevitabile un confronto tra l'impegno professionale e il livello culturale degli architetti del passato e degli anni recenti.

Da quanto si è visto formale il Centro Storico di Galatone è sicuramente "salvabile" con interventi quasi tutti di limitata entità, salvo alcune casi eccezionali nei quali sarebbe opportuno addivenire a sostituzioni radicali.

Da quanto si è visto tecnologico e funzionale i problemi sono abbastanza complessi, ma generalmente risolvibili.

Insomma sullo stato di consistenza del patrimonio edilizio sono evidenziati alcuni gravi danni riassumibili in due categorie: quelli rapportabili agli inidonei interventi di trasformazione edilizia più o meno recenti e quelli rapportabili al grado di conoscenza dei fabbricati e alla carenza di manutenzione. Gli interventi di trasformazione più cospicui hanno investito soprattutto le aree di margine da ovest a sud, tra via XX Settembre, via XXIV Maggio, largo S. Sebastiano e via Roma; quegli spazi un tempo occupati dalle antiche mura, manomessi con incrementi edilizi dopo l'unità d'Italia e poi nuovamente sconvolti da interventi di sostituzione in tempi recenti. Gli ultimi interventi realizzati anche in funzione dei cospicui interessi commerciali della zona (dove esistono numerosi negozi), sono sempre di livello qualitativo basso e in grave contrasto con le caratteristiche volumetriche, architettoniche e cromatiche dei luoghi. Mentre gli inserimenti della fine del XIX secolo e dell'inizio del XX, non solo denotano sempre una loro nobiltà, ma a volte rivelano qualità formali di gran pregio, le realizzazioni recenti squalificano sempre, più o meno gravemente, gli spazi nei quali si inseriscono. Spesso gli interventi recenti consistono anche in operazioni parziali: sopraelevazioni, ammodernamenti, aggiunte, il cui effetto negativo è direttamente proporzionale alla loro entità. Tali interventi sono diffusi un po' ovunque.

Il degrado tecnologico è anch'esso generalizzato, sebbene risulti più accentuato dove non sono avvenuti ammodernamenti e trasformazioni. Le cause sono di vario tipo: assenza di manutenzione ordinaria, carenza di servizi igienici all'interno dei fabbricati, mancanza di una rete fognante urbana funzionante, eccessivo riempimento degli spazi interni allo spessore dei comparti (antichi orti e corti) fino alla realizzazione di alcune parti edilizie dove non circola aria sufficiente e non penetra quasi mai il sole. Su tutto regna, pertanto, una dannosissima umidità che impregna le murature e le dissolve, che occorre assolutamente eliminare incidendo contestualmente sulle cause e sugli effetti.

Su questo argomento è stata redatta un'apposita relazione, ma va sottolineata la necessità assolutamente prioritaria di dotare il Centro Storico di una rete fognante completa (fognature bianche e nere distinte) eliminando anche le vecchie cisterne, utilizzate per i più disperati usi e fonte perenne di imbibimento e inquinamento del terreno. Sarà allora possibile procedere al risanamento delle strutture murarie, pareti e coperture, realizzando impermeabilizzazioni e utilizzando tecniche speciali tendenti a proteggerle

all'umidità ascendente e discendente. Si potrà anche ragionevolmente aspettare l'adeguamento dei servizi igienici, alloggio per alloggi. Operazione quasi inutile al momento attuale, visto lo stato generale degli impianti urbani.

Il piano particolareggiato, nell'ambito delle operazioni di propria competenza, prevede l'eliminazione di alcuni elementi edilizi (casi sempre estremamente inidonei e degradati) nelle parti più interne dei comparti, in modo da realizzare degli spazi aperti, dei "riscentri", nei limiti di una modesta opera di risanamento igienico.

Inoltre rilevato che questa operazione, opportunamente inquadrata, ha assunto un suo valore formale e funzionale. Infatti, connettendo tra loro alcuni degli spazi sopra detti, si sono proposti una serie di nuovi percorsi interni (da qualificare con ricomposizioni di fronti, apposite pavimentazioni e qualche alberatura) particolarmente gradvoli e funzionali.

A questo proposito c'è anche da osservare che, attualmente, risultando gli edifici tanto più degradati quanto più interni ai comparti, non mancano i casi di totale o parziale abbandono.

La realizzazione di alcuni nuovi percorsi che penetrano nel cuore dei comparti dovrebbe pertanto ottenere anche l'effetto di rivalutare economicamente e socialmente queste zone, oltre che di riqualificarle formalmente e igienicamente.

Per quanto attiene al recupero di un'immagine sufficientemente omogenea dell'intero Centro Storico, è parso opportuno utilizzare le norme generali per fissare, non solo i criteri di intervento, ma anche gli orientamenti operativi e le scelte di materiali, colori ecc. e porre alcuni divieti.

Alcune di tali norme potranno forse apparire restrittive, ma si tratta, in concreto, dell'unica strada per porre argine al dilagante disordine e agli assurdi esibizionismi formali dei singoli proprietari e progettisti.

Particolare importanza assume, infine, l'intervento riguardante le aree comprese tra la Chiesa Maggiore, il Castello e la piazza del Crocifisso, studiato fin nei minimi dettagli, tanto da poter essere considerato un vero e proprio progetto urbanistico esecutivo.

Gli obiettivi che si intendono raggiungere sono molteplici: ripristino dell'antico percorso diretto porta S. Sebastiano-Chiesa Maggiore-Castello; riqualificazione formale dell'insieme nel quale si concentrano le più significative emergenze architettoniche dell'insediamento

Chiesa Maggiore, resti del Castello, attiguo palazzo Pignatelli-Belmonte, Chiesa del Crocifisso, Chiesa e Convento dei Domenicani, l'antico Ospizio dei pellegrini); rivitalizzazione funzionale delle varie parti attualmente isolate una dall'altra nonostante la notevole vicinanza.

La sistemazione degli esterni gioca un ruolo fondamentale. Infatti, per aver ricostituito la connessione fisica (con l'eliminazione di alcuni inidonei elementi di riempimento) tra la piazza della Chiesa Maggiore e la zona del Castello, vengono opportunamente creati in successione, gli spazi a giardino circostanti il palazzo Pignatelli-Belmonte, la piazza del Crocifisso, il giardino a lato della Chiesa, fino a raggiungere l'antico Ospizio.

Si deve tuttavia puntare anche alla migliore utilizzazione funzionale degli interni: nel palazzo Pignatelli-Belmonte e nei resti del Castello dovrebbero concentrarsi le più significative attività culturali, tra le quali un museo con annessa biblioteca e sala per convegni; l'antico Ospizio dei pellegrini potrebbe, opportunamente ristrutturato, essere ancora utilizzato come residenza collettiva (attualmente anche come piccolo albergo, attrezzatura inesistente e fatiscente, della quale si avverte la necessità).

La ricomposizione di alcuni fronti (in corrispondenza delle limitate demolizioni) potrebbe consentire anche la realizzazione di nuovi spazi nel breve tratto tra la Chiesa Maggiore e il palazzo Pignatelli-Belmonte.

In generale, le indicazioni progettuali, grafiche e normative, non si limitano a fornire tracciati planimetrici, ma contengono tutti gli elementi tridimensionali necessari a configurare un'immagine completa.

### Aspetti formali, procedurali e standards

Il presente piano particolareggiato è, dal punto di vista formale, uno strumento esecutivo del piano regolatore generale.

Le aree che esso delimita, tutte edificate e classificate come zone A e B, risultano anche perimetrato, ai fini del "recupero", in base alle disposizioni del "titolo IV" della legge n.457 del 1978.

All'attuazione del piano particolareggiato si può pertanto procedere nelle varie forme previste dalla legislazione urbanistica vigente in merito:

- piani di recupero d'iniziativa pubblica
- piani di recupero d'iniziativa privata
- piccole concessioni
- interventi riguardanti le opere pubbliche.

Per quanto riguarda le aree destinate ad attrezzature pubbliche, servizi e verde pubblico occorre precisare che, in sede di piano regolatore, si è già provveduto al soddisfacimento degli standards esistenti vincolando aree esterne al centro storico in misura sensibilmente superiore ai minimi di legge.

Per la redazione del piano particolareggiato, la dotazione di aree pubbliche per abitante (oltre 26 mq.) si incrementa degli spazi (in verità piuttosto esigui) aventi destinazione pubblica all'interno della zona A. Si tratta, come è evidente dagli elaborati grafici, di alcuni edifici, qualche chiesa e piccole aree di verde pubblico. Dal punto di vista funzionale occorre precisare che le attrezzature scolastiche e sanitarie sono localizzate all'esterno del Centro storico, ma in aree strettamente adiacenti. All'interno, dovrebbe in ogni caso trovare posto almeno un asilo nido-scuola materna nell'ambito del comparto 7.

## Tipologie degli interventi di recupero

Il piano ha, come obiettivo primario, quello del recupero architettonico-urbanistico dell'edificato. Pertanto, le disposizioni del "articolo IV" della legge n.457 del 1978 costituiscono la "guida" dei lavori elaborati inerenti le tipologie degli interventi di recupero.

In riferimento alla realtà specifica del Centro Storico, vengono individuati otto categorie d'intervento che discendono direttamente dalle tipologie previste dall'art.31:

- manutenzione ordinaria degli edifici
- manutenzione straordinaria degli edifici
- restauro conservativo degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- miglioramento ambientale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- ristrutturazione edilizia parziale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- ristrutturazione edilizia integrale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione senza ricostruzione di singoli edifici (non compresi in aree di ristrutturazione urbanistica).

Le norme tecniche generali precisano accuratamente il significato di ciascun intervento.

La manutenzione ordinaria, intervento estremamente semplice, ma che da decenni trova ben scarsa applicazione, deve poter essere regolarmente eseguita con ritmo regolare. La carenza di manutenzione ordinaria è infatti una delle principali cause del degrado urbano. Senza manutenzione ordinaria è impossibile mantenere in vita sia i monumenti, sia gli edifici che costituiscono il più o meno inestinguibile tessuto di qualsiasi ambiente.

La manutenzione straordinaria, si rende necessaria soprattutto per far fronte all'adeguamento degli impianti igienici e tecnologici, sempre carenti nelle zone di vecchia edificazione, e di favorire, attraverso limitati interventi sugli esterni (intonaci, colori, opere di finitura) l'adeguamento alle prescrizioni del piano degli elementi di dettaglio chiaramente inadeguati.

Il restauro conservativo, ha come obiettivo primario il recupero dell'aspetto, statico e funzionale degli edifici monumentali e il loro pieno reinsarimento nel contesto circostante. Dovrà pertanto essere condotto con criteri scientifici estremamente rigorosi e con opportune tecnologie.

Il risanamento ambientale riguarda un numero notevole di edifici, soprattutto nel loro complesso, i quali configurano spazi, volumetrie e soluzioni architettoniche meritevoli di conservazione oppure di ripristino, quando il loro stato di conservazione lo richieda. L'attuazione di questi interventi deve essere attentamente guidata dal piano particolareggiato.

La ristrutturazione edilizia parziale ha un campo d'applicazione molto vasto in quanto riguarda un gran numero di edifici. Ha lo scopo di ridare piena dignità formale e funzionale a complessi privi di particolare interesse architettonico, ma non contrastanti con gli obiettivi generali di riqualificazione. Anche in questo caso sono necessari a fornire i criteri guida da seguire di volta in volta.

La ristrutturazione edilizia integrale riguarda un certo numero di edifici, non solo privi di qualsiasi interesse architettonico ambientale, ma, al contrario, sostanzialmente scadenti. Per tali edifici è quindi auspicabile, ma non obbligatorio, il rifacimento completo, a parità di volume, in base alle indicazioni delle norme particolari e degli elaborati grafici.

Le norme particolari forniscono ulteriori precisazioni.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si riferiscono a varie aree di varia dimensione, per le quali si rende necessario operare con criteri diversi e più ampi di quelli detti sopra, onde raggiungere gli auspicati obiettivi di riqualificazione. In relazione a questi interventi, il piano particolareggiato fornisce apposite indicazioni grafiche e normative, di carattere a volte prescrittivo, e volte indicativo, con funzione di "guida" per la riprogettazione specifica di ciascuna area.

La depolizione senza ricostruzione viene prescritta per un numero limitato di edifici in palese contrasto con gli obiettivi di riqualificazione del piano particolareggiato, non compresi in aree di ristrutturazione urbanistica; particolarmente per quelli posti lungo i nuovi percorsi interni ai comparti.



## Relazione demografica ed edilizia

Se i dati disponibili sono quelli dell'ormai lontano censimento del 1971; tuttavia, ragionando su di essi e conoscendo le caratteristiche dei fenomeni evolutivi più significativi, è possibile ricostruire un quadro attendibile della situazione demografica e del problema edilizio.

I dati del 1971 della popolazione evidenziano un rapporto abbastanza equilibrato di abitanti e vani utili tra l'intero Comune e il Centro Storico. Ma tale equilibrio è solo apparente in quanto, quando ci si addentra nell'esame dei dati relativi al Centro Storico, in tutta la sua consistenza il livello di grave degrado del patrimonio edilizio e quindi di sottoutilizzo del medesimo. Infatti, molte delle abitazioni risultano vuote; come non bastasse, ci si accorge che tale fenomeno investe oltre il 22% dei vani utili e degli accessori. L'indice di affollamento reale (rapp.ab./v. utilizzati) raggiunge l'alto valore di 1,52.

Da allora, dal 1971 ad oggi la situazione si è sicuramente aggravata. Mentre i limitati ripristini avvenuti nell'ultimo decennio hanno riguardato, più che altro, le parti edilizie in discreto e mediocre stato di conservazione e raramente quelle più fatiscenti che hanno cominciato inesorabilmente a deperire. Come è noto, tali parti sono concentrate soprattutto nelle zone interne dei comparti, alla periferia dei vichi, e per esse sono state avanzate specifiche proposte di ristrutturazione.

Un fattore meraviglia anche il gran numero di accessori (corridoi, scantinati e circa la metà del totale dei vani utili), ma occorre tener presente il fatto che molti piani terreni o parte di essi erano utilizzati, in passato, come spazi per il ricevimento degli attrezzi, dei carri e degli animali. Gli interventi edilizi di recupero dovranno pertanto porre particolare attenzione al razionale utilizzo di questi ambienti che possono prestarsi a molteplici usi, oltre che strettamente abitativo. Il Centro Storico, in quanto "centro storico" è infatti il luogo nel quale continuano a concentrarsi le attività professionali e artigiane che gli conferiscono una specifica connotazione e che vanno sicuramente sostenute.

Alcuni accessori potranno essere utilizzati anche per la realizzazione di servizi igienici dove mancano o siano insufficienti.

Per il numero delle abitazioni superiore al numero delle famiglie (circa il 16%) si possono ipotizzare varie operazioni: anzitutto quello di semplice recupero, senza profonde trasformazioni; poi quello di adeguamento delle unità abitative più piccole e insufficienti; infine, per una quota massima del 5%, di eliminazione degli elementi più deteriorati e impropri sotto il duplice profilo igienico e urbanistico.

-----  
 ...demografica e edilizia al 1971  
 -----

-----	-----	-----	-----
-----	Com.Galatone	C.Storico	%
-----	14.139	2.748	19,4
-----	6.937	1.304	18,7
-----	7.202	1.444	20,0
-----	12.110	2.324	19,1

-----	-----	-----
-----	-----	%
-----	2.748	
-----	2.324	
-----	518	22,2
-----	1.806	77,8
-----	799	
-----	929	
-----	130	14,0
-----	799	86,0
-----	1.159	
-----	254	22,0
-----	905	78,0



In questo contesto è ben difficile dire quali saranno le aree soggette all'esproprio, perchè il Comune e le altre pubbliche amministrazioni che qui potranno operare hanno la possibilità di seguire, per gli interventi di loro competenza, varie procedure: esproprio, espropriazione diretta, accordo nell'ambito di convenzioni. Per chiarezza, un'apposita tavola disegnata su fondo cartaceo riporta tutte le aree soggette a vincoli di utilizzazione pubblica riguardanti: le attrezzature pubbliche e i servizi, il verde pubblico, la nuova rete della viabilità.

È opportuno aver presente che ad accrescere i motivi di incertezza si aggiungono in maniera particolare gli effetti della recente sentenza della Corte Costituzionale sulle indennità di esproprio; sentenza che ha annullato le procedure fin qui in vigore. D'altra parte il Governo non ha ancora provveduto a stabilire, con apposita legge, le nuove procedure e le nuove indennità di esproprio. Si può presumere che, in futuro, non esisterà più una sostanziale differenza tra il costo di un'area acquisita direttamente e il costo di un'area acquisita mediante esproprio da una pubblica amministrazione. Il preventivo di spesa deve, in definitiva, basarsi su ipotesi generiche e questi presunti che, per quanto attendibili al momento attuale, potrebbero essere parzialmente contraddetti dall'evoluzione delle cose.

La attuazione completa del piano, o almeno di gran parte di esso, dovrebbe giungere nell'arco di tre programmi pluriennali, dando precedenza ad alcuni fondamentali interventi pubblici, i quali dovrebbero svolgere una essenziale azione di stimolo rispetto alla iniziativa dell'intervento e nei confronti dell'iniziativa dei privati. In questi ultimi non potranno sicuramente restare insensibili di fronte alle numerose possibilità di miglioramento qualitativo del contesto e alla rivalutazione, anche economica, delle loro proprietà; inoltre, in caso dovessero procedere mediante "piani di recupero", si troverebbero di fronte alla possibilità di avvalersi degli appositi contributi previsti dalla legge.

CONTO DI ECONOMIA

Superficie Totale Urbanizzata in Italia

Voci	conti unitari per ha	Totale
1. adeguamento delle aree (comprese le opere di urbanizzazione a rete e la nuova viabilità)	200.000.000	3.120.000.000
2. adeguamento dei fabbricati pubblici o di interesse pubblico	50.000.000	780.000.000
3. adeguamento dei fabbricati privati	200.000.000	3.120.000.000
4. realizzazione di particolari opere di sistemazione esterna e di verde pubblico	20.000.000	312.000.000
5. adeguamento degli spazi privati inediti	5.000.000	78.000.000
6. nuove realizzazioni edilizie	/	4.000.000.000
7. vario	/	1.000.000.000
/ totale	/	12.410.000.000

PIRELLA GALLARONE  
(Ufficio di Lecce)

Danni particolareggiato del Centro Storico

Relazione sui danni originati  
dall'umidità nei vecchi fabbricati  
del Centro Storico

(allegato)

### Precedenza

L'impressione che si ha, in genere, camminando per le strade o visitando le costruzioni di un centro storico, è di profondo abbandono, di trascuratezza. Indagando più a fondo, specie nelle vie più nascoste e meno frequentate, si possono scorgere le tracce lasciate dal tempo su questi edifici che hanno spesso alcuni secoli di vita.

Come al solito, però, non è possibile dare tutte le colpe all'età, al naturale decadimento di ogni opera umana, perchè spesso, con opportuni e tempestivi provvedimenti si sarebbe potuto ridare vitalità a questi manufatti così importanti per la storia dell'uomo.

Ma il problema non è solo quello dell'interesse storico; vi è anche quello dell'interesse economico, tanto più vivo in un paese come il nostro dove sussiste ancora una notevole richiesta di alloggi e molti vani dei centri antichi sono inabitabili e perciò sottratti alla loro funzione primaria.

Tra i fenomeni che hanno causato il parziale abbandono di tanti edifici antichi occorre considerare in primo luogo la carenza di adeguati servizi igienici congiunta alla poca salubrità delle varie parti, per effetto dell'umidità che permea tutti gli elementi delle costruzioni: murature, pavimentazioni e coperture.

Le cause dell'umidità sono svariate, ma in generale si può affermare che il pericolo più grave deriva dall'acqua dispersa nel terreno che viene assorbita per capillarità dalle strutture che su di esso poggiano. A questo proposito, è noto che la posizione topografica di Galatone non è la migliore, dato che tutte le acque piovane che si riversano sulla zona circostante più elevata (oltre la ferrovia) scendono velocemente verso valle, dove è situato il centro storico, defluendo poi lentamente e quindi permanendo per un certo tempo a contatto con le strutture esterne degli edifici e penetrando in profondità nel terreno.

Un'altra causa di ristagno nel sottosuolo dell'acqua è data dalla presenza, in tutte le abitazioni, di pozzi neri a perdere (In passato gli scarichi liquidi erano modesti ed il terreno li poteva assorbire senza difficoltà, ma ora che molte case sono dotate di lavatrice o lavastoviglie gli scarichi sono diventati di tale entità che non si può più tollerare che siano immessi direttamente nel terreno). Ad accrescere ulteriormente l'imbibimento del terreno c'è la presenza di numerose cisterne, non più in uso e prive di manutenzione, che si fessurano e immettono le acque raccolte a contatto diretto delle fondazioni e di altre strutture murarie.

E da notare, infine, che vecchi tronchi di acquedotto hanno delle perdite e concorrono ad aumentare ancora le difficoltà.

Da queste considerazioni appare evidente la necessità, anzi la urgenza, di allontanare le acque in eccesso dal sottosuolo, realizzando un razionale sistema di fognature garantendo i necessari interventi di manutenzione.

Effettuate queste operazioni, la natura provvederà, in un certo tempo, a risanare il terreno, ma sarà comunque necessario affrontare anche il problema specifico del recupero tecnologico del patrimonio edilizio.

Esiste infatti la necessità di intervenire direttamente sulle strutture ormai invase dall'umidità per favorirne il prosciugamento e rendere accettabili le caratteristiche abitative degli alloggi.

#### Tipi di umidità

Le cause dell'umidità sono molto varie, così come le manifestazioni visibili che la denunciano.

Nel centro storico di Galatone il problema principale è costituito dalle acque superficiali disperse che innescano l'umidità ascendente; Tale umidità è presente in quasi tutti i vecchi edifici ed interessa le strutture interrato ed il piano terreno, fino all'altezza di 2,5 + 3 metri; il fenomeno è più evidente nelle murature realizzate con materiali adescanti e porosi come il tufo ed è spesso denunciato da una macchiatura omogenea del pavimento e delle pareti circostanti. Effettuando una misurazione del contenuto di acqua delle strutture verticali si vedrà che è pressoché costante per tutto lo spessore e non varia sensibilmente con l'andamento stagionale.

Altro tipo di umidità assai diffuso è quello derivante dalla condensazione del vapor d'acqua contenuto nell'aria; interessa i locali con scarsa difesa del freddo invernale e notturno e si manifesta con una lieve appannatura delle tinte delle pareti e, spesso, con la formazione di macchie di muffa, specie negli angoli.

E' un tipo di umidità prevalentemente stagionale (spesso d'estate non si nota), a meno che non sia accoppiata ad umidità ascendente. Dalle misurazioni si osserva che il contenuto di acqua sulla parte interna del muro è molto inferiore a quello della parte esterna. Questi tipi di umidità possono a volte nascondere delle macchie sparse che si formano sulle murature quando siano state costruite accoppiando materiali di peso specifico notevolmente diverso; si tratta di umidità alternante, che in genere non si nota in giornate asciutte, ma ricompare in giornate umide e piovose.

Ad una misurazione, la quantità di acqua è più elevata nelle zone macchiate che in quelle circostanti.

Le efflorescenze che spesso si notano sui muri umidi sono prodotte da sali migranti trasportati dall'umidità ascendente finché non affiorano sull'intonaco; a questo punto, anche se l'umidità dovesse scomparire, i sali ormai fissati continuerebbero ad assorbire il vapore atmosferico.

Muffe e funghi sono prodotti dall'umidità di qualsiasi genere associata a scarsa o nulla ventilazione.

Esiste infine l'umidità che spesso si osserva sui soffitti delle vecchie abitazioni. Essa è causata da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura: si tratta, ovviamente, di scarsa manutenzione a cui si può facilmente porre rimedio.

#### L'umidità ascendente

All'attacco dell'umidità ascendente sono soggetti particolarmente le murature costruite con materiali molto porosi: tra questi il tufo pugliese. Data la natura del materiale ed essendo le fondazioni degli edifici (anch'esse in tufo) a contatto con notevoli quantità di acque disperse, l'umidità si innalza all'interno del muro, per capillarità, finché la velocità di salita non è bilanciata dalla velocità di evaporazione superficiale; si stabilisce, cioè, un equilibrio tra l'acqua assorbita per capillarità e l'acqua evaporata. L'altezza di salita dipende, oltre che dal materiale, dallo spessore del muro: ad un aumento di spessore corrisponde un aumento della sezione adescante e quindi una maggiore quantità di acqua assorbita; per aversi, quindi, un contemporaneo aumento della superficie evaporante, è necessario che l'umidità salga più in alto.

Per combattere l'umidità si può agire in diversi modi: si può operare direttamente sulle strutture esistenti bloccando il contatto con l'acqua; si può impedire l'evaporazione all'interno dei locali con nuovi interventi murari; si può, infine, agire sull'aria garantendo calore e ventilazione.

#### Gli interventi murari sulle strutture esistenti

Un metodo radicale per l'eliminazione dell'umidità ascendente è, come si è detto, quello di impedire le infiltrazioni di acqua nelle strutture interrato.

La cosa è relativamente agevole quando si tratta di nuove costruzioni, dove è possibile federare le fondazioni con opportuni rivestimenti isolanti.

Nelle vecchie costruzioni si può fare comunque qualcosa di analogo attraverso lo sbarramento in spessore del muro. Il metodo consiste nell'operare per tutto lo spessore del muro, e per tutto il perimetro, dei tagli orizzontali da riempire poi con calcestruzzo a base di resine. Il calcestruzzo di resina, immesso liquido nelle fessure (rese a loro volta completamente asciutte da soffi di aria calda), polimerizza in poche ore, senza ritiro, assicurando la totale intercettazione dell'umidità ascendente e, data l'elevata resistenza allo schiacciamento, la completa stabilità dell'edificio.

Un altro sistema che realizza la stessa funzione dello sbarramento in spessore è la riduzione della sezione assorbente mediante tagli. In pratica, si fanno dei tagli ad arco nel muro da risanare asportando il materiale; si riduce così la sezione assorbente in modo che la poca umidità che riesce a passare venga eliminata dall'evaporazione. Questo sistema richiede però cautele di ordine statico.

Un altro limite ai metodi precedentemente esposti è quello economico; si possono facilmente adottare quando il costo non è rilevante.

Più pratica, dal lato economico, è la tecnica dell'intercettazione capillare che consiste nell'iniettare nel muro delle resine sciolte in modo che queste otturino i capillari; esistono però dei rischi perchè, se nel muro sono presenti fessurazioni o cavità, il liquido si disperde senza alcun effetto.

Senza intervenire direttamente sulle murature si può eliminare l'umidità ascendendo creando delle intercapedini a ridosso delle fondazioni o murature interrato. La funzione dell'intercapedine è duplice: interrompe l'afflusso laterale di acqua verso la muratura e crea contemporaneamente una superficie evaporante per l'umidità che entra dalla base. L'effetto voluto è, però, legato ad un'efficace ventilazione; infatti, quando l'aria contenuta nell'intercapedine diviene satura, cessa l'azione prosciugante. L'ideale è un'intercapedine aperta (grigliata) che dia luogo ad uno scambio continuo tra aria a contatto del muro umido e aria esterna.

Quando la realizzazione di un'intercapedine aperta è impossibile, è opportuno ricorrere ad intercapedini chiuse, demandando la ventilazione a camini di tiraggio.

#### Nuovi interventi murari

Se il problema è quello di rendere in qualche modo utilizzabile un vecchio fabbricato impregnato di umidità, anche senza giungere al suo completo risanamento, si può almeno operare affinché l'acqua

contenuta nelle strutture non evapori all'interno.

Le strutture sulle quali occorre agire sono le pareti ed i pavimenti. Per i pavimenti l'unico rimedio è la completa ricostruzione. I pavimenti delle vecchie costruzioni, infatti, (e spesso anche quelli delle nuove) sono realizzati con un vespaio di detriti di tufo poggiato direttamente sul terreno; su questo vi è poi un massetto di pochi centimetri di spessore ed, infine, quando esiste, uno strato di mattoni. L'umidità ascendente ha così buon gioco, sia per i materiali usati, sia per l'esiguità dello spessore del pavimento.

Un vespaio correttamente costruito e funzionale deve prevedere anzitutto, uno strato di circa 2 cm. di asfalto da disporre a contatto col terreno; su questo strato isolante va quindi sistemato il vespaio che potrà essere del tipo a camera d'aria oppure costituito di materiale a basso peso specifico (argilla espansa, pomice, ecc.) messo in opera sciolto. Il tutto deve essere poi coperto con un massetto di adeguato spessore (5 ÷ 10 cm.), di pomice o altro analogo materiale impastato con malta di calce, sul quale si posa il pavimento. Tutti i materiali vanno messi in opera completamente asciutti.

Poichè in un locale umido il pavimento evapora per tutta la superficie, mentre le pareti circostanti solo per una fascia alta 1 ÷ 2 metri, è preferibile completare la sistemazione del pavimento che disperdere le eventuali limitate risorse in più lavori.

Per eliminare l'evaporazione dalle murature verso l'interno dei locali si deve ricorrere alla costruzione di un contromuro.

Il contromuro, di piccolo spessore, ma con elevato potere coibente, deve essere realizzato a distanza di 5 ÷ 10 cm. dal muro umido e possibilmente senza alcun contatto con questo. Qualche inconveniente potrebbe derivare dal fatto che l'umidità, non trovando più sfogo ai normali livelli salga più in alto e finisca per interessare le murature dei piani superiori. E' quindi necessario ventilare sempre l'intercapedine mediante fori di aerazione alla base ed alla testa del muro umido (ma non sul contromuro, a meno che non si intenda ricorrere alla ventilazione forzata).

E' importante, in ogni caso, non portare verso la struttura che si intende risanare altra acqua oltre quella che si vuole eliminare. Le nuove murature vanno pertanto costruite a secco con l'impiego di collanti e mastici.

### Ventilazione e riscaldamento

La ventilazione si dice "naturale" se è affidata a differenza di densità di massa d'aria causata da variazioni di temperatura o dal vento o altri agenti naturali; è "forzata" quando è prodotta dall'azione di ventilatori o estrattori.

Funzione della ventilazione è di sostituire l'aria esterna, a basso contenuto di vapore acqueo, all'aria interna generalmente quasi satura; non ha, però, effetto sull'umidità delle strutture perchè quanta più acqua viene eliminata per evaporazione, tanta di più ne viene assorbita per capillarità. Tuttavia, con opportuna ventilazione, si può rendere abitabile un locale altrimenti inutilizzabile. La ventilazione è efficace nei casi di umidità ascendente e di umidità da condensazione invernale, mentre è controindicata nei casi di condensazione estiva, perchè, portando aria calda ed umida a contatto con le strutture fredde dell'interno, favorisce la condensazione.

Un'azione più efficace si ottiene cambiando ventilazione e riscaldamento. Riscaldando l'aria, si abbassa la sua umidità relativa e si facilita il ricambio naturale.

In generale, è necessario che ventilazione e riscaldamento vengano opportunamente dosati, perchè un'elevata temperatura in un locale privo di ventilazione crea l'ambiente favorevole per lo sviluppo di muffe e microrganismi che attaccano le sostanze organiche presenti. Occorre però dire che l'uso del riscaldamento, che andrebbe anticipato nel periodo invernale e prolungato fin quasi all'inizio dell'estate, è in contrasto con le ultime disposizioni di legge in materia.

### Umidità da condensazione

L'umidità da condensazione è un fenomeno discontinuo legato al raffreddamento dell'aria e al conseguente raggiungimento della temperatura detta appunto di condensazione.

I periodi stagionali in cui si sentono maggiormente gli effetti dell'umidità da condensazione sono l'inverno e la fine della primavera. In entrambi questi periodi la causa è il freddo invernale: in inverno si ha condensazione nelle strutture esposte che non hanno un sufficiente isolamento termico; sul finire della primavera nei locali interrati e seminterrati perchè, per l'inerzia termica del terreno, è in quel periodo che il freddo arriva nel sottosuolo. Si tratta perciò di un problema termico che va risolto impedendo all'aria all'interno dei locali di raffreddarsi. Si può operare in due modi: aumentando la resistenza termica delle strutture sulle

quali si verifica condensazione oppure fornendo all'aria più calore, in modo da compensare quello disperso.

Quest'ultimo metodo è da prendere in considerazione solo se si hanno a disposizione energie a basso costo o energie non tradizionali.

Le disposizioni di legge in materia di impianti di riscaldamento (L.30.4.76 n.373 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; D.F.R. 28.6.77 n.1052 - Regolamento di esecuzione della L.373; D.M. 10.3.77 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica; D.L. 14.9.79 n.438 - Disposizioni per il contenimento dei consumi energetici -) impongono infatti dei limiti ben precisi al dimensionamento degli impianti termici ed al periodo in cui possono essere messi in funzione.

La norma prevede un certo grado di isolamento termico delle strutture a seconda delle zone climatiche di appartenenza, isolamento termico che si traduce in pratica nell'aumento della resistenza termica delle strutture stesse.

In merito ai fenomeni di condensa, la circolare n.3151 del Ministero dei LL.PP. prescrive:

"Il controllo delle proprietà termo-igrometriche deve essere eseguito in modo da accertare che nelle condizioni di temperatura previste per l'impiego della parete opaca, in nessun punto della faccia interna di questa possano aversi fenomeni di condensazione, almeno fino a quando il valore dell'umidità relativa all'ambiente interno non superi il limite del 70%".

A volte il problema è complicato dalla presenza, in un dato ambiente, di elevata quantità di vapore causata da affollamento o dalla presenza di bruciatori a gas senza tiraggio.

Finchè l'umidità relativa si mantiene intorno al 60 + 70 % alla temperatura di 15 + 16°, usuale nei vani abitati, si ha condensazione interstiziale all'interno della struttura che non porta alcun danno igienico; se poi l'umidità relativa sale all'80 + 85% il punto di condensazione diventa prossimo alla temperatura superficiale e il fenomeno si sposta verso l'interno affiorando alla superficie. L'affioramento genera poi un subitaneo raffreddamento della struttura, fatto che aumenta il depositarsi dell'acqua per condensazione.

E' importante che l'acqua prodotta dall'umidità interstiziale all'interno della struttura possa diffondersi verso l'esterno per poi evaporare. Sono quindi decisamente sconsigliabili i rivestimenti impermeabili.