



COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLI

VISTO:

PROGETTISTA:

ing. Guido Rossi

DIR. LAVORI:

Ing. Guido Rossi

LOCALITA':

Bibbiena

DATA:

10 giugno 2018

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO- ECONOMICA:
LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA SISMICA
DELL' EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE
ADIBITO A BIBLIOTECA

1



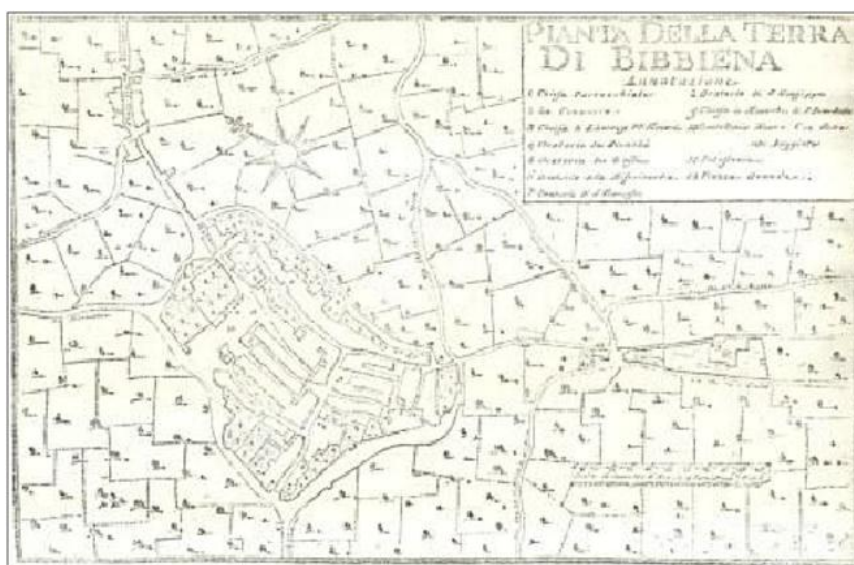
**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO- ECONOMICA:
LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA SISMICA DELL' EDIFICIO DI PROPRIETA'
COMUNALE ADIBITO A BIBLIOTECA**

1. CENNI STORICI SUL CENTRO ABITATO DI BIBBIENA

Ubicato sul crinale di un terrazzamento fluviale alla confluenza dei due maggiori corsi d'acqua della zona, l'Arno e l'Archiano, e quindi in posizione strategica sia dal punto di vista difensivo sia commerciale - trovandosi all'intersezione del sistema viario che collega la Romagna, Firenze ed Arezzo - Bibbiena fu originariamente un centro etrusco di una certa importanza (come del resto testimonia lo stesso toponimo che può essere fatto derivare dal gentilizio etrusco "Veblena"). Di epoca romana è poi testimonianza il complesso termale del Domo, in Località Castellare.

Mentre nelle zone montane dell'Appennino è frequentissimo, in tale epoca, il tipo di insediamento impostato sulla suddivisione del territorio in "pagi" e "vici", poi ripresa e forse ampliata in epoca altomedievale nel sistema di "plebes" ed "ecclesiae", in Casentino si registra, in controtendenza, un anomalo caso d'accentramento che si verifica proprio nell'area di Bibbiena, che fin dagli inizi dell'epoca storica presenta caratteri di centralizzazione di strutture organizzative insediative e viarie.

La prima struttura residenziale e stanziale nell'area di Bibbiena fu impostata sul fondovalle, ed era a carattere produttivo non manifestandosi ancora, fino IX - X secolo, particolari necessità difensive. Le prime notizie scritte sull'insediamento di Bibbiena risalgono al X secolo e si riferiscono alla chiesa di S. Ippolito, ubicata in un "locus" che porta il nome di Beblena; si tratta dell'antica pieve del Castellare, posta fuori dalle mura, in una zona di campagna denominata Domo. Il sito attuale di Bibbiena comincia ad evolversi con le prerogative di centro abitato vero e proprio presumibilmente fra la fine del XI secolo e l'inizio del XII; a tale epoca risale la costruzione di quella che dovrà essere la cappella del Castello dei Tarlati (a croce greca orientata), come potrebbe dedursi dai saggi effettuati dalla Soprintendenza nel 1972. I relativi documenti usano il termine "castrum" o "castellum" che non deve intendersi come borgo murato ma, più probabilmente come borgo rurale circondato da un fossato o da palizzate.



Numerosi documenti della prima metà del XIII secolo confermano l'avvenuta formazione di un primo nucleo della città fortificata. Dal 1207 al 1240, una serie di carte nomina un tale Rolando quale parroco della "vecchia Pieve" di Bibbiena, in contrapposizione a quella nuova, trasferita a monte. In altri documenti coevi si parla della "Abbadia de Saxo" a nord-

est della città, del “mercatale de Beblena” e di un “poggio Mercatale”; in un decreto vescovile del 1240 si tratta sia del Palazzo del vescovo che della Pieve, ed è fatto riferimento sia alla vecchia Pieve in località Castellare, sia alla nuova appartenente al nucleo abitato; nel documento Palazzo e castello del vescovo appaiono distinti, dovendo essere, probabilmente, il primo dentro il secondo.

La struttura dell'insediamento, come risulta dai documenti dell'epoca, è tipica: a monte della pieve matrice situata a valle, al centro di un'area produttiva, presso un incrocio di strade e in prossimità di un corso d'acqua, s'insedia un'unità fortificata di proprietà degli stessi vescovi-conti che per altro verso amministrano indirettamente la “plebes”; da uno sviluppo produttivo corrisponde l'avvio di un'attività di scambio accentrata a metà strada fra la pieve e il castello, nel mercatale; la somma di tali valenze confluisce più tardi nella struttura della città vera e propria che assorbe al suo interno le strutture di scambio, lasciando che le originarie, esterne, decadano.

La coesistenza delle due chiese termina con l'attacco dei fiorentini alla pieve vecchia dopo Campaldino, nel 1289; la gente abbandona le abitazioni e la chiesa e si rifugia dentro le mura del castello, che dopo otto giorni viene attaccato e seriamente danneggiato. Col tempo poi la chiesa esterna viene ricostruita e diviene chiesa parrocchiale; il Mercatale rimane e si sviluppa come sobborgo. Lo dimostra la sua struttura viaria di tipo elementare, costituita da un asse longitudinale diretto verso valle, (Castellare) proveniente dal centro fortificato, all'uscita della porta orientata verso le aree produttive; un solo ramo, evidenziato dall'antico oratorio di San Rocco, si discosta normalmente dall'unica via del sobborgo, puntando verso Santa Maria del Sasso a est dell'abitato.

All'interno del nucleo parimenti si sviluppa un'altra area, quella del Fondaccio: il nucleo doveva essere originariamente esterno alla cinta muraria, ma deve subire almeno tre fasi di sviluppo: la prima doveva essere lineare, a proseguimento del “Borgo di Mezzo”, mentre nella seconda, probabilmente in coincidenza dell'ampliamento delle mura, il Fondaccio viene ampliato e impostato secondo nuovi criteri di dimensionamento: definita una matrice quadrata generale di cento braccia fiorentine per cento, le facciate delle singole unità vengono suddivise per lunghezza di dieci, e talora otto braccia. La terza e ultima fase risale al XV secolo quando, in testata ai caseggiati medievali, in parte in sostituzione in parte in aggiunta ad essi, vengono edificati due palazzi (Ducci e Poltri).

Nella prima metà del XIV secolo è comunque già definitivo l'assetto della città murata, attestata nell'area del castello (attuale Piazza Tarlati), e sviluppata lungo l'asse di Borgo di Mezzo (Via Borghi), con il nuovo prolungamento lungo il quale si sviluppa il sobborgo del Fondaccio. Le due parti della città sono completate, a Nord, da Poggio Mercatale che non sarà mai assorbito dagli sviluppi successivi del sistema urbano. All'inizio del XIV secolo il vescovo Guido Tarlati di Pietramala riedificò la Pieve di Bibbiena distrutta come già detto dai fiorentini.

Le mura e la rocca di Bibbiena furono, dopo i danneggiamenti del 1289, rimesse in buono stato di difesa da Pier Saccone Tarlati, il quale nel 1338, nel consegnare ai fiorentini Arezzo con il suo territorio, ottenne per sé il libero dominio di Bibbiena. Il borgo passò poi sotto il dominio fiorentino nel 1360. Da segnalare in quegli anni le prime notizie (1347) circa l'oratorio di San Lorenzo; nel 1410 viene poi disposta la costruzione di un convento per sei frati osservanti, anche se la chiesa com'è attualmente, risale al 1474; alcuni decenni più tardi verrà completata con un chiostro, che darà inizio a un nuovo sviluppo, anche se limitato, verso ovest, partendo dalla Piazzolina.

Nonostante uno sviluppo non trascurabile, sia dal punto di vista economico che politico, Bibbiena non godrà mai di un'autonomia comunale, e i suoi podestà saranno solo rappresentativi riguardo alla gestione del potere politico, nominati o controllati dai Tarlati prima, dai Fiorentini poi.

Da una lettera del 27 marzo 1440 si possono ricavare alcune interessanti informazioni sulle dimensioni delle mura. Si parla della larghezza, media del centro abitato fra le mura di 180 braccia, equivalenti a 105,12 metri; tale larghezza è effettivamente quella misurabile fra le attuali Via Cappucci e Via Berni (Borgo Nuovo). Sembrerebbe confermata l'ipotesi del primo sviluppo longitudinale che è ulteriormente confortata dal riscontro dei forti dislivelli esistenti fra, gli edifici situati (guardando verso Piazza Tarlati) a destra e a sinistra di Via Cappucci (sono più in alto quelli di destra), e a destra e a sinistra di via Berni (viceversa); dal documento è riscontrabile anche una misura riferibile al perimetro delle mura, 1300 braccia (759,2 metri).

Gli ultimi anni del XV secolo sono decisivi per lo sviluppo della città. Al 1474 come già detto è riferibile la definitiva trasformazione e l'ampliamento di S. Lorenzo. Nel 1498, data intorno alla quale alcune fonti tradizionali pongono l'inizio della costruzione di Palazzo Dovizi, Bibbiena dette asilo a Piero e Giuliano del Medici, esuli da Firenze, e fu per questo assediata e conquistata dall'esercito della repubblica Fiorentina, dopo di che si procedette allo smantellamento delle fortificazioni. Le mura e la rocca furono abbattute fino alle fondamenta nel 1509. Nella descrizione dello smantellamento viene citato il numero delle porte della città e il nome di alcune di esse: la Porta S. Agnolo, la Porta Ghibellina e la Porta delle Campane. Il danno fu comunque irreversibile e della cinta muraria originaria non rimangono che poche tracce visibili; per la maggior parte, nei basamenti o nelle fondazioni di alcuni edifici a suo tempo addossati o integrati nelle mura. E' da questo periodo che la struttura urbana comincia ad assumere il suo assetto definitivo, analogo a quello riscontrabile attualmente.

Al di fuori delle mura continua lo sviluppo dei conventi extraurbani: la chiesa di Santa Maria del Sasso, ampliata nel 1513, e il convento delle monache benedettine di Sant'Andrea, che conosce il suo massimo sviluppo negli anni dal 1621 al 1670 circa. Al consolidamento dei due conventi extraurbani corrisponde uno sviluppo di edilizia residenziale lungo la via che congiunge da Sud a Nord i due istituti, coincidente all'interno dell'abitato, alla linea orientale delle mura ormai distrutte. Già dal 1580, lungo questa via, si era avuto l'insediamento di alcuni francescani, con la costruzione di un oratorio. Dai relativi documenti si deduce che all'epoca già diversi edifici erano allineati lungo quell'asse addossato alla vecchia linea di fortificazione del cassero dei Tarlati (all'interno dell'attuale Palazzo Mazzoleni si nota quello che sembra essere il basamento di una torre delle mura, con murature dello spessore medio di 1,50 metri).

Dal primo accertamento sull'andamento demografico eseguito nel 1551, la popolazione nella comunità di Bibbiena risulta contare 3569 abitanti. La cittadina condivide all'epoca con la vicina Poppi il primato di centro di maggiore importanza del Casentino, primato definito anche nell'organizzazione urbanistica e negli interventi architettonici più qualificati. Bibbiena e Poppi già nel XVI secolo, erano divenuti centri periferici per la trasformazione e lo smercio di alcuni prodotti provenienti o in transito da Firenze; così, come il nascente nucleo di Ponte a Poppi era sede di una Dogana della Seta, Bibbiena era divenuta luogo di una, sia pur ridotta, immigrazione di setaioli fiorentini.

Il moltiplicarsi di palazzi all'interno del primitivo nucleo fortificato, dalla metà del XVI secolo in avanti, costituisce testimonianza della crescita economica della città. Fra la fine del XVI secolo ed i primi anni del XVII, sono numerosi gli episodi architettonici collocati lungo la direttrice del Borgo Nuovo; oltre a Palazzo Mazzoleni, si può citare Palazzo

Niccolini ora sede comunale. Allo sviluppo lungo Borgo Nuovo è contemporaneo un più modesto sviluppo lungo Via Cappucci, dove sono situati il Palazzo Biondi e il Palazzo Montini, entrambi con nuclei risalenti alla fine del XVI secolo. Perpendicolarmente a Borgo Nuovo, da est ad ovest, si definisce anche l'assetto dell'attuale Via Dovizi. Una pianta della città risalente alla seconda metà del XVIII secolo, custodita presso la Biblioteca Nazionale di Firenze, mostra, all'estremità ovest della strada, due oratori, uno di fronte all'altro denominati uno "Oratorio de Bianchi" l'altro "Oratorio de Rossi", di quest'ultimo sussistono oggi tre archi in pietra, murati ma ben visibili, dell'altro non rimane traccia. La stessa pianta della Biblioteca Nazionale di Firenze mostra, nello sviluppo ovest (area racchiusa fra le attuali Piazza Matteotti, Via E. Toti, Viale Garibaldi), ampie aree inedificate, con l'eccezione di quelle direttamente prospettanti sui nuovi assi interni di Via Dovizi e Via Cappucci.

Nel tardo settecento l'accesso alla città era garantito a nord dalla "strada che va a Camaldoli" che passava dalla Mausolea presso Soci, dal Castellare e saliva in Bibbiena passando da Poggio Mercatale entrando alla Porta de' Fabbri. Ad ovest era la "Via Fiorentina", che si dirigeva verso Poppi secondo due diramazioni, delle quali una si immetteva nella strada di Camaldoli. Da Borgo Dovizi, ovvero dalla Porta Fiorentina, partiva una strada indicata con il nome di "Via che va al Molino" che probabilmente si congiunge con quella proveniente dal convento di S. Andrea detta "Via che va al Molino e all'Arno" ed insieme si dirigono verso il Molino. A sud parte dalla Porta Ghibellina la "Via che va a Arezzo" e si dirama in due direzioni, di cui una quella che costeggia ad ovest il complesso di S. Andrea, era detta "Via degli Archi", mentre l'altra, diretta ad est, era la "Via che va alla Verna" che doveva passare dal santuario di Santa Maria e proseguire costeggiando il torrente Vessa. In questa strada si immette anche la Via Fonte ai Cavalli, che costeggia tutta la parte est dell'edificato da Porta Ghibellina a Porta Guelfa.

Sempre in epoca settecentesca, quella che era, ed è ancora chiamata dai cittadini, Piazza Grande, ospitava la "Loggia del Mercato", il Palazzo del Podestà e la Cancelleria; si delineava così, nell'assetto urbanistico, una dicotomia tra due nuclei distinti: a nord l'area nobile che comprende Piazza Grande, con tutta la serie di palazzi nobiliari oltre ai resti delle antiche fortificazioni e al Palazzo del Vescovo, a sud l'area popolare, caratterizzata da un edilizia fitta e densa, corrispondente all'area del "Borgarino" e del "Fondaccio".

Nel 1773 il comune di Bibbiena costruiva la sua sede in Piazza Pier Saccone Tarlati (Piazza Grande), sui ruderi dell'antico castello, nel terreno di proprietà della famiglia Vecchietti-Poltri; con un successivo accordo del 1802, il Comune cedeva ai Vecchietti-Poltri il fabbricato costruito in Piazza Grande, e questi passavano al Comune il fabbricato di loro proprietà, posto in Via Dovizi (Palazzo Poltri).

Il definitivo assetto dell'abitato di Bibbiena è ben documentato dagli inizi del secolo XIX. La redazione del nuovo Catasto generale toscano (1827) e la ricca documentazione locale custodita negli archivi comunali dagli inizi del XVIII secolo in poi, con alcuni richiami ai secoli precedenti (statuti del 1423) completano il quadro informativo. L'assetto della città descritto nella pianta catastale del 1827 è, con poche variazioni, quello definitivo dell'attuale centro storico: la cortina edilizia su "Borgo Nuovo" è completata a nord da Palazzo Ferri, l'isolato dell'ospedale satura l'uscita dalla città sulla "Via Regia Fiorentina", mentre piccole costruzioni occupano alcuni residui di aree inedificate fra le cortine edilizie, completando gli isolati, come l'ampliamento del Palazzo della Podesteria, su Piazza Grande, una volta libero su quattro lati.

Numerosi furono gli interventi compiuti durante il secolo XIX sul centro abitato, mirati ad un'opera complessiva di riassetto urbano e di creazione di servizi ed infrastrutture, fra cui la lastricatura delle strade, la realizzazione di un efficiente sistema fognario, la creazione di un acquedotto pubblico in sostituzione del sistema di pozzi e di cisterne di raccolta delle acque piovane, tra quella di Piazza Grande e di Piazza delle Uova, attuali Piazza Tarlati e Piazza Marcucci Poltri.

Nel 1867 si decise di costruire il Carcere Mandamentale, a conferma dell'importanza di Bibbiena che era già sede della Pretura. La costruzione, ubicata nell'area appena fuori dalla Porta Ghibellina, lungo la strada che conduce ad Arezzo, fu portata a termine nel 1876.

Dal 1833 sono disponibili i censimenti della popolazione effettuati sotto la dinastia dei Lorena, e nel 1861 con il primo censimento ufficiale dopo l'unità d'Italia è possibile controllare attendibilmente il fenomeno demografico. Dal censimento del 1833 si rileva un sensibile aumento della popolazione, che arriva a circa cinquemila abitanti con una variazione assoluta di circa 2000 ed una percentuale di 39,50%. Il fenomeno continua a manifestarsi anche in seguito: nel censimento del 1853, si rilevano circa 5500 abitanti con una variazione assoluta nei confronti di quello del 1833 di circa 500 abitanti.

Intorno alla metà dell'800 sorgono a Bibbiena i primi opifici nel fondovalle, prevalentemente industrie tessili, che sfruttano la presenza dell'Arno per i lavaggi e la tintura delle stoffe. Si sposta così il centro della vita cittadina, dal centro storico, ubicato sul crinale, al fondovalle che comunica direttamente con Arezzo tramite la ferrovia inaugurata nel 1888. Mentre la città si espande nel fondovalle, trainata da un'industria fiorentina che dà lavoro a centinaia di persone, (ricordiamo il Tannino, il lanificio di Soci, il Tabacchificio), generando anche movimenti migratori dalle altre parti del Casentino, il centro storico rimane luogo di residenza, centro di scambio culturale e commerciale nonché memoria storica dei Bibbienesi.

Alcuni episodi architettonici confermano la presenza di queste attività. Nel 1920 si costruisce, nelle adiacenze di Piazza Grande, la Casa del Fascio, che successivamente diventerà la Biblioteca Comunale. E' del 1930 l'ampliamento e la costruzione della terrazza che domina la vallata. Nel luogo dell'Ospedale, nell'estremità di Via G. Borghi nel 1937 iniziano le demolizioni per la nuova costruzione del Cinema Sole, felice episodio d'architettura razionalista. Alla fine degli anni trenta sono costruiti i lavatoi ed il mattatoio nell'area appena fuori quella che era la Porta Ghibellina. Fuori da quella che doveva essere la Porta Fiorentina iniziano nei primi anni quaranta i lavori per la costruzione dell'Istituto Tecnico Industriale, che richiamerà allievi da tutta la provincia.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale, negli anni precedenti la seconda guerra mondiale, si possono ricordare alcune ristrutturazioni, spesso in relazione alle parti interne degli edifici, ma che a volte, come nel caso del palazzotto in Via Berni 39, ridisegnano l'intero edificio secondo i gusti del tempo. Alcune nuove costruzioni sono invece localizzate nelle aree immediatamente adiacenti il centro e sono perlopiù villini isolati ed edifici monofamiliari che completano alcuni isolati ai margini dell'edificato come quelli lungo Via Garibaldi e Via Toti.

Il secondo dopoguerra è segnato dalla crisi demografica ed economica. Oltre ad una forte diminuzione della natalità, si assiste ad un esodo di popolazione verso le città come Arezzo e Firenze che garantivano opportunità di salari più alti. Il centro storico non è danneggiato dai bombardamenti. Solo in alcuni edifici si possono ancora oggi leggere gli effetti

delle esplosioni di qualche granata, come nella facciata di Palazzo Mazzoleni, o nell'ingresso del Palazzo in Via Berni 35.

Il centro storico non sembra risentire neppure della crisi demografica, passando dai 2566 abitanti del 1951 ai 3719 del 1961. Probabilmente il movimento migratorio, dovuto al forte esodo giovanile, investe particolarmente i centri montani e le campagne, generando un incremento di popolazione anche a favore del maggior centro della vallata.

L'andamento positivo del saldo demografico nel centro storico è confermato da tutta una serie di interventi di ristrutturazione nell'edilizia minore databili in quegli anni. Sono riscontrabili frequentemente negli edifici interventi mirati all'adeguamento igienico e strutturale secondo le tecnologie ed i materiali tipicamente usati in quegli anni: sostituzione di solai in legno con solai in cemento armato; riorganizzazione massiccia delle caratteristiche distributive dell'edificio; sostituzione di materiali di finitura di uso locale, come pietra e cotto, legno, con materiali estranei al luogo, come marmo, ceramica e anticorodal; superfetazioni specie nel retro degli edifici, con costruzioni di poco pregio o addirittura precarie.

Alla fine degli anni '60 il Comune di Bibbiena si munisce del primo strumento urbanistico: il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione è adottato nell'ottobre 1969 e approvato nel 18 settembre 1971. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee caratterizzate da differenti indici di fabbricabilità. Le zone dove è previsto il solo restauro conservativo (zone A), comprendono solamente il centro storico così come individuato nella carta del catasto del 1827 ed il complesso delle "Monache". L'area di "Poggio Mercatale" è compresa fra le zone di completamento (zone B). Il Regolamento Edilizio non chiarisce la qualità degli interventi, la complessità, le diversità, le specificità, la storia e le regole di formazione di ogni singola parte della città. A Bibbiena quindi il dibattito urbanistico sul problema del Centro Storico, che a livello nazionale è vivissimo e ricco di soluzioni, sembra non trovare eco nella predisposizione delle norme sul patrimonio edilizio esistente: il P.d.F. si limita ad indicare una parte dell'edilizia storica come zona A e destinarla ad un unico tipo d'intervento, il restauro conservativo. L'esito negativo della normativa è aggravato dalla mancata inclusione fra le zone A d'alcune parti della città antica come "Poggio Mercatale" e molteplici esempi d'edilizia sparsa, come "località Castellare" nonché dall'assoluta mancanza di riferimenti alle due leggi fondamentali del 1939 (L.1089/39, L.1497/39) sui beni culturali.

Durante gli anni settanta, mentre continuano, senza opportuni controlli, gli interventi all'interno degli edifici privati, grazie ad una rinnovata sensibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, sono promosse tutta una serie di iniziative inerenti la conservazione del patrimonio edilizio storico. Nel 1978, con la coordinazione dell'Ufficio urbanistica del comune, è iniziato un lavoro d'indagine su una parte del centro storico, la zona del "Fondaccio", di cui è stato fatto un rilievo planimetrico dei piani terra ed una schedatura sommaria degli alloggi e delle condizioni socio- economiche degli abitanti. L'acquisizione e l'elaborazione dei dati evidenziano alcune tendenze già note: età media elevata e limitata presenza di famiglie di giovane formazione, fenomeni d'abbandono, condizioni statiche ed igieniche carenti per alcuni edifici.

Gli studi successivi evidenziano che le tendenze sopra indicate, e in particolare i fenomeni di abbandono, si sono allargate praticamente a tutto il centro storico. Inesorabilmente, negli anni 80 e 90 i fenomeni economici ed urbanistici si spostano al di fuori del nucleo antico, che gradualmente vede diminuire, dopo le funzioni residenziali e quelle artigianali, anche una parte sempre crescente delle attività commerciali e terziarie, mentre la valorizzazione del patrimonio edilizio in senso turistico e culturale non decolla. Oggi il centro storico può essere considerato non più un

polo ma una, per quanto splendida, appendice di un sistema urbano che ha visto nascere e crescere nuovi poli. Sta ai nuovi strumenti urbanistici – Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico – correlati con adeguate iniziative e piani di settore e con una vera politica del recupero, tentare di invertire la tendenza.

2. GENERALITA'

L' edificio non è antisismico e non è stata fatta una valutazione della sua vulnerabilità Non è un edificio strategico ma si può considerare rilevante sia come valore del medesimo sia per il suo contenuto e la sua attività rivolta soprattutto alle scuole.

L' edificio è stato costruito in una zona ove in antichità non vi erano edifici ma probabilmente una parte di mura sovrastanti una ripida scarpata naturale poco accessibile e vicina ad un ripido ingresso al castello posto a pochi metri di distanza dalla zona ove si trova l' edificio, verso via Cappucci.

Nel corso del tempo, per effetto delle demolizioni della stessa porzione di cinta muraria (a seguito della battaglia di campaldino) e di vari probabili crolli, risistemazioni e ricostruzioni, la zona è diventata una scarpata declinante verso costruzioni sottostanti sulla quale si arrampicava una stretta strada pedonale verso la piazza.

Nel Ventennio è stato costruito in questo luogo l' attuale edificio, come casa del fascio, su tre piani, addossato agli speroni di roccia base del colle che emergono da sotto il versante, in muratura portante, su tre piani, con ampi saloni interni, scale monumentali e terrazze panoramiche. Architettura improntata allo stile tipico degli anni, in pianta la struttura ricalca la forma del fascio littorio.

Attualmente ospita la biblioteca comunale di Bibbiena ed una parte degli uffici comunali dello sport scuola e cultura.

All' inizio degli anni 90 nell' edificio sono stati fatti dei lavori di ristrutturazione leggera senza ampliamento con un intervento dichiarato di miglioramento sismico. Nel 2013 è stata rivista la impermeabilizzazione della copertura, sostituendo la pavimentazione in cotto con uno strato di resina plastica impermeabilizzante a base cementizia.

A piano terra, sul lato sud dell' edificio, vi sono dei servizi igienici, un ripostiglio sottoscala, la sala macchine dell' ascensore ed una sala grande articolata su due spazi, usata per il deposito libri sulle pareti perimetrali e per manifestazioni culturali e piccoli spettacoli. Nella sala vi sono centinaia di posti a sedere.

A piano ammezzato, sul lato nord dell' edificio vi è una altra grande sala, un tempo sede della banda di Bibbiena, adesso liberata di ogni tramezzo è diventata la sede del fondo Giovannini, raccolta di volumi donata alla biblioteca comunale dal Dott. Giovanni Giovannini, già direttore dell' Ufficio centrale di Statistica di Roma.

A piano primo, lato sud, vi sono le sale degli addetti, gli uffici del prestito, i laboratori per i gruppi scolastici, alcune salette di consultazione e lettura per i bambini.

A piano secondo, lato nord troviamo l' ingresso con le scale monumentali dal quale si accede alla terrazza lato sud, al piano primo e sottostanti, all' ingresso sulla scalinata che porta dalla piazza tarlati a via Cappucci, sul lato esterno est del fabbricato. A destra dell' ingresso la grande sala, originariamente utilizzato e progettato come salone delle feste e da ballo, con colonnate di un improbabile stile gotico, in bassorilievo, incastonate nelle pareti e grandi finestroni che si

aprono sul lato ovest verso la vallata. Anche questo salone, soppalcato da scaffali contenenti libri di prestito, è utilizzato come sala di lettura, studio e consultazione. A tetto di questa sala vi è la terrazza panoramica più alta, aperta al pubblico, accessibile dalla piazza principale del paese, dalla quale si gode il panorama di gran parte della vallata casentinese. Sul lato nord dell' edificio una stretto resede utilizzato come uscita di sicurezza e via di fuga verso la piazza.

La Biblioteca vera e propria è articolata su più spazi: la sala di lettura, il magazzino, spazi dedicati al lavoro dei bambini con uno spazio gioco, spazi riservati alla consultazione, alla lettura dei periodici, postazioni di lavoro per la navigazione in internet e consultazione banche-dati. Il patrimonio è a scaffale aperto consentendo una maggior facilità di consultazione per gli utenti e per un immediato rapporto con il libro. Vi sono delle Sezioni speciali:

Sezione ragazzi e bambini - Sezione multiculturale e multilinguistica - Sezione locale – Emeroteca. In essa vengono svolte numerose attività ricorrenti nel corso degli anni: Mostra del libro per ragazzi - Letture animate - Presentazione di libri – Attività speciale: “Nati per leggere” - Corsi di informatica open source ed altro.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLI

I vincoli e le altre disposizioni di cui tenere conto per la progettazione gravanti sull' edificio di cui trattasi sono i seguenti:

1. Vincolo storico per proprietà pubblica da oltre 70 anni, ai sensi dell' art. 21 del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939);
2. Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146,Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per inclusione nel perimetro definito nella di cui alla
3. piano del colore del regolamento edilizio del Comune di Bibbiena “PIANO DEL COLORE E DEL DECORO URBANO PER IL CENTRO STORICO DI Bibbiena”
4. Piano di classificazione acustica del territorio comunale di Bibbiena approvato con Delibera C.C. n.17 del 28/02/2005 aggiornata con Delibera C.C. n.77 del 16/07/2007. Zona Residenziale, Classe I.
5. P.I.T. con valenza di piano paesaggistico della regione Toscana Zona
6. Piano strutturale Comunale zona A centro storico di Bibbiena
7. Regolamento edilizio unico dei comuni del Casentino
8. Zona sismica di 2 categoria di cui alle N.T.C. 2018
9. Zona climatica E: normativa efficientamento energetico degli edifici di cui alla Direttiva 91/2002/CE, Decreto Legislativo 102/2014 (Piano d'azione per l'Efficienza Energetica) e Decreto Interministeriale 26 giugno 2015

10. **Normativa antincendi** (Decreto del Presidente della Repubblica del 1° agosto 2011, n. 151)
 11. Normativa impianti elettrici: Norma CEI 64-8 per la sicurezza degli impianti elettrici civili e relativo aggiornamento 8.1
 12. Normativa accessibilità edifici pubblici: Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503
“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”
 13. Eventuale parere AUSL8 e USTIF su impianti per la eliminazione delle barriere architettoniche (quali ascensori o montascale al servizio pubblico) attualmente non presenti ma che potrebbero rivelarsi necessari in sede progettuale
- Non sono necessari per un intervento di adeguamento sismico ed efficientemente energetico e antincendi di questo edificio **varianti urbanistiche**, rimanendo la volumetria, destinazione dell' edificio e la forma di utilizzo del medesimo, invariata.

In allegato tavole esplicative dei principali vincoli di cui sopra.

Da notare che, per qualunque tipo di destinazione si voglia dare in un futuro all' immobile, fatte salve destinazioni improbabili e non contemplate nel presente progetto, non ci sono controindicazioni particolari con gli atti di governo del territorio, per cui **non sono necessarie varianti urbanistiche**. La destinazione sia residenziale che uffici pubblici rimane infatti invariata e coerente con gli strumenti di programmazione esistenti.

4. CONSEGUENZE OPERATIVE

Fatti salvi i necessari pareri o autorizzazioni, da richiedersi presso i competenti uffici (Soprintendenza storico, paesaggistico, Genio Civile, Commissione Paesaggistica Comunale, AUSL8, Vigili del fuoco)

- 1- Mantenimento dei materiali e delle caratteristiche monumentali e costruttive
- 2- Rispetto dei caratteri tipologici esterni ed interni
- 3- Rispetto dei caratteri tipologici degli infissi esterni ed interni
- 4- *Saggi sulle strutture interne volte ad indagare le caratteristiche costruttive e di resistenza delle varie tipologie murarie e solai*
- 5- Invarianza (o quasi) delle facciate e delle coperture
- 6- Divieto di porre in opera apparecchiature tecnologiche esterne quali pannelli solari fotovoltaici o termici o pompe di calore, serbatoi o quant' altro
- 7- Mantenimento dei colori esterni per tono e tipologia accettati dal PDC o esistenti
- 8- Recupero delle caratteristiche storiche: ripristino, se possibile, dell' aspetto della architettura originale di impianto

- 9- Mantenimento della terrazza al pubblico e possibile utilizzo di entrambe le terrazze, magari mediante collaborazione fra pubblico e privato.
- 10- Interventi minimali sulle strutture, aventi il carattere della reversibilità e della leggerezza.
- 11- Interventi sostenibili e portanti al massimo efficientamento energetico senza deturpare gli ambienti quali ad esempio introduzione di sistemi ibridi con serpentine sotto pavimento o a parete e caldaia a condensazione insieme a pompa di calore funzionanti per soglie di diversa temperatura esterna, poste nel sottotetto collegate ad un fiv remoto con il sistema dello scambio.
- 12- Catene esterne e rifacimento solai con elementi consoni
- 13- Ricuciture pareti e dei solai con sistemi non invasivi
- 14- Mantenimento delle quote delle pavimentazioni originali ove possibile
- 15- Infissi con caratteristiche storiche ma ad alta efficienza energetica
- 16- Sistemi di telecontrollo e automazione della regolazione energetica sia per il calore che per la luce
- 17- Adozione di sistemi di accessibilità reversibili o modifica delle funzioni
- 18- Adozione di sistemi di controllo **antincendio** e vie di fuga efficienti non invasive e reversibili.

Bibbiena 11/06/2018

IL TECNICO:
Ing. Guido Rossi