



Regione  
Abruzzo



Comune di  
Roseto degli Abruzzi

Piano di Assetto Naturalistico  
della  
*RISERVA NATURALE GUIDATA "BORSACCHIO"*

Elenco degli edifici storici e  
tradizionali

Progetto e coordinamento  
Dott. Arch. Fabrizio de Gregoriis



RISERVA NATURALE GUIDATA "BORSACCHIO"

### **La Villa Mazzarosa**

Con questa denominazione si fa riferimento all'edificio unifamiliare con caratteristiche residenziali signorili, normalmente circondate da un parco o giardino. Questi edifici sono accomunati da una sorta di estraneità o addirittura di aristocratico isolamento nei confronti dell'edilizia circostante. Nell'area della riserva è presente una villa : Villa Mazzarosa;

Villa Mazzarosa è localizzata in prossimità della marina; L'intero complesso abbraccia tuttora una intera fascia di territorio che dal mare arriva fino alle prime propaggini collinari scavalcando la ferrovia e la stessa SS.16. Essa si configura come il cuore di un microcosmo agricolo che in realtà, comprende il Parco, la Cantina e una serie innumerevole di annessi.

A differenza dei Casali, la Villa presenta un migliore stato di conservazione e viene ancora utilizzata dai loro proprietari.



## La Villa

**DENOMINAZIONE:** Villa e cantina Mazzarosa- De Vincenti

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

La villa e l'edificio della cantina sono situati ai lati della SS 16 all'interno della pianura costiera e di un'ampia zona agricola coltivata a seminativo arborato. E' collegata alla spiaggia da un parco ricco di essenze tipiche della macchia mediterranea e alla collina retrostante da un percorso alberato a pini, nella parte più prossima alla cantina, e di cipressi nella parte posteriore. Fa parte di un'azienda agricola i cui fondi e casali sono disseminati su tutto il territorio della Riserva e il cui carattere distintivo era il filare alberato a cipressi, quale confine di proprietà.

Carattere ancora oggi riscontrabile sia in prossimità della cantina all'attacco tra pianura e prima collina costiera, sia più oltre lungo la strada per Cologna Paese. Il parco della villa è attraversato dalla ferrovia.

**IDENTIFICAZIONE  
CATASTALE:**

Fg 16; varie p.lle

**NOTE GENERALI:**

L'impianto risale al 1880.



**ELEMENTI TIPOLOGICI:** **Villa:** l'edificio ricalca la fisionomia delle ville medicee con uno schema planimetrico compatto con quattro corpi angolari. Si sviluppa su due piani con mezzanino, scanditi da doppie cornici di marcapiano. Il fronte verso il mare presenta un loggiato balaustrato coperto a terrazza; il fronte verso la SS.16 ha una balconata a tre archi accessibile mediante una piccola scalinata, scansione che si ripete anche al piano superiore mediante l'uso di due paraste che sorreggono il cornicione. Alla villa sono annessi, come corpi staccati la cappella, l'abitazione del custode, un casale e una costruzione in prossimità della ferrovia. L'abitazione del custode, nella zona riservata a magazzino, rivela una copertura a capriate con travi in legno.

**Cantina:** l'edificio, di forma planimetrica compatta risulta molto articolato in alzato con la reiterazione, su due livelli diversi, di un modulo base coperto a due falde. Internamente il rettangolo di base, risulta suddiviso in tre fasce parallele secondo il lato maggiore, due fasce esterne di modesta larghezza e una zona centrale, riservata alla conservazione del vino. Tutto il complesso a cantina rappresenta un importante testimonianza di archeologia industriale per la produzione del vino; è ancora presente l'ascensore ad acqua che permetteva di salire l'uva all'ultimo piano e i binari sui quali avveniva il suo trasferimento fino alle botole, dalle quali era possibile, mediante passerelle in legno, ancora presenti, arrivare, con il mosto, fin sopra le botti della sala ipostila. All'esterno la cantina presenta un fronte principale lungo la SS.16 scandito da una serie di paraste che organizzano una serie di finestre ad arco e che nella parte a sud rivela una terrazza accessibile mediante una scala esterna. La scala esterna permette l'accesso alla residenza privata posta al piano primo e fronteggiante la SS16.

Alla cantina è collegata una pensilina metallica di realizzazione moderna e nelle vicinanze, lungo il filare alberato che segna la strada d'ingresso, è localizzata una tettoia per il ricovero dei mezzi agricoli, anch'essa di costruzione recente. Entrambe queste costruzioni costituiscono degli elementi che minano l'integrità stilistica del complesso.

Nella parte retrostante la cantina, verso la collina costiera è presente una costruzione ad un piano di forma rettangolare, con copertura a capanna, che un tempo probabilmente era riservata a magazzino. La muratura di questo manufatto è in mattoni faccia vista.

#### Materiali e tecniche costruttive/elementi architettonici rilevanti:

**Villa:** l'ornato, di gusto classico, ripropone costantemente gli stilemi rinascimentali fiorentini: capitelli, modanature, intagli. L'intero edificio ha una finitura esterna in intonaco ed infissi in legno verniciato. Non è stato possibile accedere all'interno della villa, pertanto non si è in grado di descriverne i caratteri salienti.

**Cantina:** è una grande sala ipostila scandita da una serie di volte a crociera, realizzate a mattoni in foglio, impostate su pilastri cruciformi. Il primo piano, accessibile mediante una scala interna ha una copertura piana in travi di legno; il sottotetto si presenta, invece, come un grande ambiente unico con finestre laterali, coperto da una serie di capriate lignee con tegole in copertura. I paramenti murari all'esterno sono intonacati.

**ATTUALE UTILIZZO:** Il complesso è adibito a civile abitazione e ad azienda vinicola.

Presenza di vincolo ai sensi della L.1089/39 sulla p.la 38

#### STATO DI CONSERVAZIONE:

La villa non presenta aggiunte posteriori alla data presunta di costruzione; è in buono stato di conservazione, anche se sarebbe opportuno un intervento di ripulitura dei paramenti murari, delle cornici e degli elementi in pietra. Per quanto riguarda la cantina, anch'essa si presenta in discrete condizioni dal punto di vista della stabilità strutturale e non contaminata da aggiunte successive all'impianto originale. Le pareti esterne sono alquanto compromesse, negli intonaci, dagli effetti degli agenti atmosferici e da alcuni lievi cedimenti; i corpi bassi sul lato sud rivelano un intervento di restauro nelle coperture che riguarda l'uso del tavellone sotto coppo al posto delle pianelle. La copertura del sottotetto in capriate lignee denota alcuni problemi di stabilità strutturale nella travatura principale.

L'impianto originario è perfettamente riconoscibile, sia nella villa che nella cantina, dal momento che non si sono verificate aggiunte o mutamenti posteriori. Parte del parco, in prossimità del villaggio turistico, è stato occupato da quest'ultimo, compromettendo notevolmente l'integrità ambientale e formale dell'intero organismo.

Forte connotazione formale e paesaggistica dell'intero complesso; gli unici detrattori presenti sono rintracciabili nella cabina elettrica posta sul retro della cantina, nella pensilina in lamiera, attaccata dalla cantina, e nella tettoia per il ricovero di mezzi agricoli.

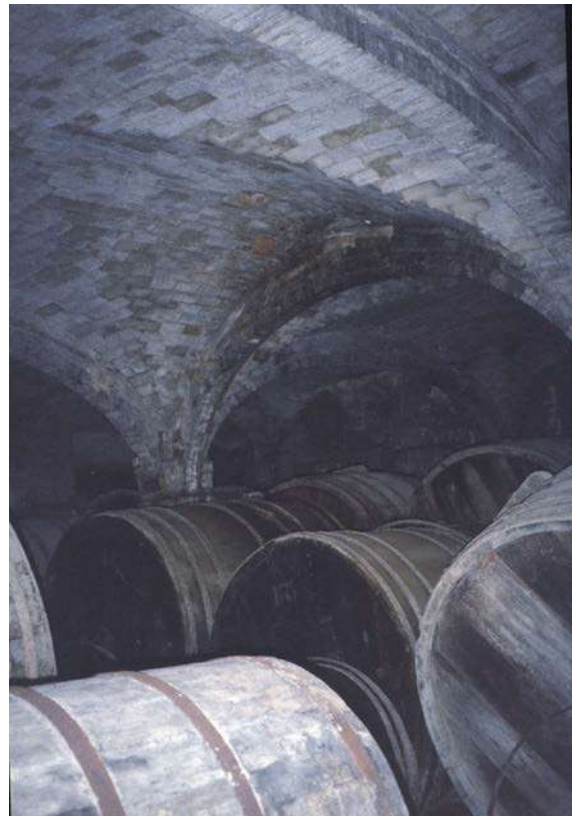
F

o  
t

0







## I Casali

Sono gli edifici riservati alla abitazione della famiglia coltivatrice, alla conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli, all'allevamento del bestiame; si tratta per lo più di edifici a due piani, realizzati in muratura portante faccia vista di mattoni o mista (mattoni e pietra), il più delle volte protetta con finitura a malta colorata. La maggior parte dei casali collinari schedati risulta presente già nella 1° Carta IGM del 1872-75; mentre più recenti risultano essere quelli di pianura.

Sono stati schedati n. 21 casali, localizzati per lo più nelle zone collinari, lungo la viabilità di crinale o lungo percorsi secondari, quasi sempre preceduti da viali alberati a ulivi e cipressi e circondati da aie su cui prospettano piccoli annessi agricoli, adibiti a pollai o a magazzini; in molti casi l'annesso è addossato all'edificio principale. Su molte aie sono presenti piccoli boschetti collinari o alberi isolati di grandi dimensioni.

Quasi in tutti i casi dominano il territorio agricolo circostante, privilegiando posizioni di sommità o di crinale; solo in alcuni casi sono localizzati nella parte bassa dei versanti collinari, privilegiando la relazione con i corsi d'acqua presenti.

Molti dei casali schedati sono localizzati lungo un percorso che comunemente è denominato "Percorso Mazzarosa –De Vincenti" che collegava le diverse masserie della proprietà De Vincenti, dal mare alla collina di Cologna, e che aveva origine dalla cantina Mazzarosa, cuore di una moderna azienda agricola, che nata nella seconda metà dell'800, divenne all'epoca una tra le aziende agricole più innovative dell'intera regione, famosa soprattutto per la produzione del vino e dell'olio ed ancora oggi in attività.

Questo antico percorso, quasi sempre di crinale e coincidente con il tracciato di alcune strade comunali tuttora funzionanti, è ancora oggi segnalato dalla presenza di filari di pini e di cipressi e permette di spaziare con ampie visuali sulla marina e sulle colline.

In alcuni tratti, il percorso antico è stato sostituito da tracciati moderni, come in prossimità di Colle della Misericordia, dove però alcune alberature isolate testimoniano ancora la presenza della strada. Altri percorsi scomparsi erano quelli di collegamento tra i crinali e i fondovalle dei fossi e dei torrenti presenti, solo in pochissimi casi ancora percepibili.

Dai sopralluoghi effettuati emerge che quasi tutti i casali sono abbandonati, o adibiti a rimessa attrezzi agricoli e magazzini; così come quasi tutti presentano gravi problematiche strutturali nelle murature e nelle coperture o sono allo stato di rudere.

Sono state individuate tre fondamentali tipologie edilizie a cui sono riconducibili i beni schedati:



-Casali a pianta rettangolare a due piani con il piano rustico adibito alla conduzione del fondo (ricovero attrezzi e magazzini), al ricovero animali (pollaio, ovile, porcilaia, stalla) e cantina per la protezione delle derrate alimentari. Al piano superiore, accessibile da una scala esterna quasi sempre addossata al lato lungo del manufatto rivolto verso l'aia, sono disposti la cucina e le camere da letto. Di norma la scala a rampa singola, raramente doppia o a gomito, termina su un terrazzino o loggia (coperta o scoperta) di piccola dimensione; sono rari i casi in cui la loggia è di dimensioni notevoli e smista vari ambienti adibiti alla zona giorno; se posizionata sul fronte dell'abitazione diventa terrazza.

- Casali a base quadrangolare con tetto a padiglione, scala ed ingresso principale sulla facciata; la distribuzione degli ambienti è la medesima ma si nota la presenza di ambienti più ampi e distribuiti da disimpegni; la cantina riveste particolare importanza al piano rustico.

- Casali a un piano a pianta rettangolare piuttosto oblunga, simile alla tipologia delle pinciaie, con vani d'abitazione e il rustico posizionati in serie, con ingressi indipendenti, spesso con la stalla di piccole dimensioni e un grande ambiente per il deposito delle derrate alimentari.

- 1 Casa/e EXDOGANA
- 2 Casale MORI
- 3 Casa/e MIGLIORATI (1)
- 4 Casale MIGLIORATI (2)
- 5 Casale MAZZAROSA (1)
- 6 Casale ACQUAVIVA
- 7 Casale DE VINCENTIIS
- 8 Casale SCIALLETTI
- 9 Casa/e PARERE
- 10 Casa/e SAN MARTINO
- 11 Casa/e SOLAGNE
- 12 Casa/e COLLE DELLA MISERICORDIA
- 13 Casa/e FRANCANI
- 14 Casale CASTRONA'
- 15 Casa/e MAZZAROSA (2)
- 16 Casa/e VOLPE
- 17 Casale BORSACCHIO

## Casale 1

**DENOMINAZIONE:**

Casale ex Dogana

**LOCALIZZAZIONE E**

**INSERIMENTO PAESAGGISTICO:**

Cologna Spiaggia; C.da Mataloni.  
E' localizzata sul tratto di spiaggia compreso tra Villino Rossi e Villa Mazzarosa, direttamente sull'arenile. E' accessibile solo dalla spiaggia.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 7; p.lla 54

**NOTE GENERALI:**

L'edificio originario compare sulla Carta catastale del 1934, mentre la probabile datazione degli interventi di ampliamento e ristrutturazione successivi risalgono agli anni 50.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipo a due piani con scala interna. Il piano terra è occupato da vari ambienti adibiti a magazzino; il piano superiore presenta una serie di ambienti tra loro comunicanti, adibiti alla residenza. Annesso all'edificio principale è un corpo più basso adibito a ricovero animali e attrezzi. Gli ambienti del piano terra presentano copertura a volta; il piano primo, nella parte più antica, presenta un solaio di copertura in pianelle e travi di legno, mentre la parte più recente ha una orditura in putrelle solaio piano.

La muratura esterna, intonacata, è di tipo misto, con le parti più antiche in pietra.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'edificio principale e l'annesso denunciano una insufficiente stabilità strutturale soprattutto per quel che riguarda le coperture. L'annesso è nello stato di rudere. L'erosione costiera minaccia irrimediabilmente la stabilità strutturale dell'edificio.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

## Casale 2

**DENOMINAZIONE:**

Casale Mori

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

S.S. n.16.  
E' localizzato all'interno della pianura costiera, in un'area agricola coltivata a seminativo, tra la C. da Mataloni e la localita' S. Martino.

L'accesso avviene direttamente dalla SS. N.16, attraverso un cancello in ferro che insieme ad una recinzione in maglia metallica delimita la proprietà.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 11 ; p.la 29

**NOTE GENERALI:**

Il casale è riportato sulla carta IGM del 1955; la sua costruzione risale probabilmente al decennio precedente.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipo a due piani, con copertura a capanna. Il piano terra è occupato da locali funzionali alla coltivazione del fondo. Il piano superiore presenta una serie di ambienti tra loro comunicanti, adibiti alla residenza.  
L'edificio è circondato da una zona ( cortile) ricca di vegetazione arborea.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato, non è stato possibile prenderne visione.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

La struttura portante dell'edificio appare in buono stato di conservazione, mentre la copertura e gli infissi denotano problematiche strutturali e di manutenzione.



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4

## Casale 3

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Migliorati (1)**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

S.S. Adriatica  
E' localizzato all'interno della pianura costiera, in localita' S.Martino, all'interno di un'area agricola coltivata prevalentemente a seminativo e delimitata dalla prima quinta collinare. E' raggiungibile da una strada in terra battuta che direttamente dall' Adriatica si immette all'interno della proprieta'.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 11; p.la 25

**NOTE GENERALI:**

Il casale è riportato sulla carta IGM del 1955; la sua costruzione è presumibilmente databile al decennio precedente.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipologia binata a due piani con scala esterna, di accesso alla loggetta coperta che serve l'abitazione sovrapposta al rustico. Il piano terra è occupato da vari servizi agricoli, per il deposito e il ricovero attrezzi. Il piano superiore presenta una serie di ambienti comunicanti tra loro adibiti alla residenza di due nuclei familiari. L'edificio è stato realizzato in due fasi quasi coeve. La loggia, con copertura protetta dalla gronda del tetto prolungata all'uopo, copre l'accesso ad uno degli ingressi al magazzino. Nello spazio antistante è da rilevare la presenza di un annesso ad un piano con tetto a capanna. La muratura portante, di buona fattura, è in mattoni pieni; il tetto presenta copertura in coppi. Una modanatura del cornicione di imposta del tetto disegna un timpano sui fronti corti. Le facciate, intonacate con malta sono di colore verde. Gli infissi, in parte in legno e in parte in ferro, sono stati realizzati in due epoche diverse.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

Le murature portanti dell'edificio principale versano in discrete condizioni strutturali; i tetti, privi di canali di gronda, sono da ristrutturare o da ricostruire. L'annesso laterale è in buone condizioni di stabilità. L'intonaco esterno è ammalorato e fatiscente. L'impianto originario risulta integro e ben conservato.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

## **Casale 4**

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Migliorati (2)**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

S.S. Adriatica  
E' localizzato all'interno della pianura costiera, circondato da un'area agricola coltivata prevalentemente a seminativo, in prossimità del Fosso San Martino. E' raggiungibile da una strada bianca che direttamente dalla S.S. Adriatica si immette all'interno della pianura costiera per risalire in collina e ricollegarsi con il "percorso Mazzarosa" .



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 7 ; p.lla 81

**NOTE GENERALI:**

Il casale è riportato sulla carta IGM del 1955; la sua costruzione risale probabilmente al decennio precedente.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipo di abitazione a pianta rettangolare a due piani con scala esterna addossata al lato lungo del manufatto. La scala termina con un terrazzo scoperto, di notevole dimensione, di accesso al piano primo e sovrapposta ad uno degli accessi ai locali del piano rustico inferiore, adibito alla conduzione del fondo e al ricovero degli animali . Completa la proprietà un piccolo annesso ad un solo piano, contiguo e posto sul lato ovest del fabbricato, adibito a rimessa attrezzi. La muratura portante, di ottima fattura, è in mattoni pieni. Il solaio intermedio è piano; il tetto presenta una copertura in coppi. Le pareti sono intonacate con malta a calce spenta di colorazione verde. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in ferro per i locali del piano rustico.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

Sia le mura portanti che i solai ed il tetto sono in condizioni, eccezion fatta per l'annesso laterale, in pessime condizioni strutturali, sia per quanto riguarda i paramenti murari che per la copertura.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

## Casale 5

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Mazzarosa (1)**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

Il casale è localizzato sul primo versante collinare costiero con vista panoramica sul mare e sulla collina interna attraversata dal torrente Borsacchio.

E' situato lungo il percorso Mazzarosa, caratterizzato da una strada rurale , piantumata a pini, cipressi ed ulivi, che dalla Cantina Mazzarosa risale sulla collina collegando le diverse aziende agricole della vasta proprietà fondiaria De Vincenti-Mazzarosa.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 16; p.lla 16

**NOTE GENERALI:**

L'edificio originario compare sulla carta I.G.M. del 1934.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipologia allungata ad un piano con vani allineati e comunicanti.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso è in abbandono e allo stato di rudere.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'edificio è allo stato di rudere, con numerose parti delle murature perimetrali e della copertura mancanti. La muratura esterna in mattoni faccia vista presenta, laddove ancora in essere, una mediocre stabilità strutturale; evidenti e numerose sono le fessure sui lati corti del casale e sopra le bucatore. Il tetto originariamente presentava una struttura portante in legno e manto di copertura in coppi. Il manto è ora deformato, ammalorato e in gran parte mancante. Le finiture (infissi, grondaie e pavimentazioni) dell'abitazione sono assenti.





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

## Casale 6

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Acquaviva**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

Il casale è raggiungibile da una strada asfaltata che si diparte dalla S.S. 16 in prossimità del Fosso San Martino e che risale la collina ricollegandosi al "Percorso Mazzarosa". Il casale, localizzato lungo il percorso Mazzarosa, ha una interessante vista della collina interna e degli speroni collinari che degradano verso il mare.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 16; p.lla 2

**NOTE GENERALI:**

L'edificio originario ad un piano compare sulla carta tecnica del 1850 mentre il corpo di fabbrica a due piani per le caratteristiche costruttive ha una probabile datazione successiva al 1940. L'annesso laterale è posteriore agli anni 60.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

L'edificio si compone di un accostamento di due tipi distinti: tipo ad un piano per la parte più antica, con scala di separazione dal piano stradale e di accesso ad un pianerottolo posto dinanzi all'ingresso, e tipo a due piani con scala esterna e loggetta coperta, di accesso all'abitazione sovrapposta al rustico. Il piano terra è occupato da vari servizi agricoli; per il piano superiore, la scala esterna immette nella cucina, al di sotto di essa è localizzato il ricovero per animali da cortile. L'annesso per il ricovero attrezzi è di epoca successiva; è presente anche un forno distinto dalla casa, sull'aia antistante la scala. Le due tipologie costituenti l'impianto originario si distinguono per la differente consistenza muraria e per la diversa tipologia costruttiva. La muratura è in mattoni sia per la parte più antica che per quella più recente, ricoperta di malta; la parte più antica presenta in ampi tratti una muratura mista di mattoni e pietra da fiume. Gli infissi con architravi in legno singoli o doppi, sono anch'essi in legno; la loggia ha copertura protetta dalla gronda del tetto prolungata all'uopo. La parte ad un piano e la stalla presentano il manto di copertura in coppi così come l'edificio principale più recente. L'annesso adibito a ricovero attrezzi non ha minato le caratteristiche morfotipologiche del complesso, se non nell'adozione dell'uso di un differente materiale, blocchi di cemento, per la sua realizzazione.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso è in abbandono da alcuni anni.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

La muratura esterna di mattoni nella parte originaria, presenta una insufficiente stabilità strutturale e una pessima fattura, così come la copertura da ripristinare. Di rozza fattura anche la scala di accesso al piano. La parte principale a due piani è discretamente integra nelle sue parti strutturali e nella copertura. Gli infissi sono deformati e ammalorati, così come gli architravi che li proteggono, nella parte antica, non in quella di epoca successiva. La tinteggiatura è ammalorata in entrambe le parti dell'impianto.







Foto 5



Foto 6

## Casale 7

**DENOMINAZIONE:**

**Casale De Vincentiis**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

E' localizzato sul crinale della prima collina costiera con vista mare, all'interno di un'area agricola coltivata prevalentemente a seminativo. E' raggiungibile dalla strada asfaltata che proviene dalla S.S. Adriatica e che sala al cimitero. Anticamente l'accesso al casale avveniva mediante un percorso segnato da alberature (pini); attualmente questo percorso non è più visibile, sono invece ancora presenti i pini. Una fonte, staccata dall'edificio è l'unico elemento rimasto dell'aia, non più individuabile come spazio.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 7; p.lla 31

**NOTE GENERALI:**

L'edificio originario compare sulla carta I.G.M. del 1872 mentre la probabile datazione dell'intervento di ristrutturazione successivo risale agli anni 40.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipo a due piani con scala esterna e loggetta coperta di accesso all'abitazione sovrapposta al rustico. Il piano terra è occupato da vari servizi agricoli. Il piano superiore presenta una serie di ambienti tra loro comunicanti, adibiti alla residenza; la scala immette nella cucina, al di sotto di essa è localizzato il ricovero per animali da cortile. Gli annessi sono adibiti ad ovile e forno. Presenza del lavatoio esterno alla casa, sull'aia antistante la scala.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

La muratura esterna di mattoni presenta una insufficiente stabilità strutturale, così come la copertura. Gli infissi sono assenti.





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

## Casale 8

### DENOMINAZIONE:

**Casale Scialletti**

### LOCALIZZAZIONE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO:

S.S. Adriatica n.16, vicino alla Masseria De Vincenti (in località Case del Sordo). Il casale è localizzato sulla prima quinta collinare costiera con vista panoramica sul mare. Accessibile dalla strada che da Cologna spiaggia risale la collina, mediante un percorso rurale alberato ad olivi, presenta un'aia rurale ancora distinguibile come spazio autonomo, avente su di un lato, in prossimità del percorso, un annesso agricolo tipologicamente integro. L'area agricola circostante è coltivata a seminativo arborato.



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Fg 10; p.lle 236;237;238

### NOTE GENERALI:

L'edificio non compare sulla carta I.G.M del 1872 mentre l'annesso è già segnalato sulla carta catastale del 1934. Probabile datazione del corpo principale: anteriore agli anni 60.

### ELEMENTI TIPOLOGICI:

Particolare tipologia binata a due piani con scala esterna originariamente posta sul lato corto, di accesso alla loggetta coperta che serve l'abitazione sovrapposta al rustico. Il piano terra è occupato da vari servizi agricoli, in particolare dalle cantine e da una piccola stalla, e locali per il deposito e il ricovero attrezzi. Il piano superiore presenta una serie di ambienti comunicanti tra loro adibiti probabilmente alla residenza di due nuclei familiari.

La loggia, coperta da una falda autonoma, copre l'accesso ad un magazzino. Nello spazio antistante è da rilevare la presenza di un annesso ad un piano con tetto a capanna, probabilmente più antico. La muratura è in mattoni regolari mentre l'annesso ha un paramento murario misto di pietre e mattoni. Sono presenti solai piani intonacati, probabilmente di travi di ferro e tavelloni. Il tetto ha una struttura in legno con coppi su pianelle. Gli infissi con architravi in cemento, dove presenti, sono in legno; la loggia, originariamente completamente aperta, in pilastri di mattoni, ha una copertura a falda indipendente in travi di legno, balaustra di mattoni e solaio in cemento al piano superiore. Particolare la modanatura della muratura in laterizio a livello del solaio interpiano e della linea di gronda.

Le attuali scale provvisorie di accesso sono in ferro. L'annesso ha copertura in capriate di legno e pianelle.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato ed è adibito a rimessaggio e deposito.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

La muratura esterna del casale abbinato presenta una sufficiente integrità strutturale mentre le lesioni nel giunto in aderenza e alcune altre a valle testimoniano di un insufficiente dimensionamento delle fondazioni e della scarsa ammorsatura tra i due corpi di fabbrica, che si ripercuote sulla solidità dei solai. L'annesso ad un piano, in avanzato stato di degrado, è da ristrutturare. Gli infissi sono deformati così come le scale in ferro sono ammalorate e scomode. Una parvenza di tinteggiatura completamente ammalorata è presente nel fronte verso l'aia.

L'impianto originario da considerarsi integro, a causa del raddoppio volumetrico quasi coevo, presenta numerosi ripensamenti tipologico-distributivi: abbattimento della scala di testa, tamponature nuove, ingressi modificati, frazionamenti interni, scale nuove provvisorie; tutti gli interventi sono comunque discretamente individuabili. L'annesso non presenta modifiche evidenti.

Ottima riconoscibilità dei caratteri costruttivi e architettonici, meno di quelli tipomorfologici, a causa delle manomissioni, comunque di poco successive all'impianto originario. Integrità pressochè totale dell'ecosistema circostante. Riconoscibilità parziale dei caratteri originari di percezione spaziale dell'organismo dovuta alle modifiche volumetriche (nuovi ingressi e loggia parzialmente tamponata). Usi dell'intorno sostanzialmente coerenti con quelli originari, tranne la presenza di un'antenna della telefonia mobile.





## Casale 9

**DENOMINAZIONE:**

Casale Parere

**LOCALIZZAZIONE E**

Strada Colle di S.Salvatore.

**INSERIMENTO**

C.da Del Sordo.

**PAESAGGISTICO:**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 10 ; p.la 2



**NOTE GENERALI:**

Il complesso risulta nella prima carta dell' I.G.M. del 1872-75. E' localizzata sul crinale della prima collina costiera con vista sul mare, all'interno di un'area agricola coltivata prevalentemente a vigneto. E' raggiungibile dalla strada asfaltata di Colle S. Salvatore.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

L' impianto è stato realizzato per parti aggiunte in due periodi e di conseguenza la tipologia originaria si è fatta più complessa. Ad un corpo di fabbrica lineare con scala esterna e loggetta coperta è stato aggiunto un ulteriore volume a due livelli. Sono presenti numerosi annessi distinti dal corpo di fabbrica o ad esso addossati , non coevi con l'impianto originario. La muratura della parte originaria è in mattoni e pietra e protetta da malta di colore rosato; gli annessi per il ricovero attrezzi sono in mattoni e blocchi di cemento o in laterizi. La copertura degli edifici principale è in coppi; è presente una modanatura del cornicione di imposta del tetto a disegnare un timpano sui fronti corti nell'edificio. La corte del fondo di pertinenza è delimitata da un muro in cemento armato visibile da lontano.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

La muratura esterna mista presenta una discreta stabilità strutturale nella sua parte più antica, mentre gli annessi presentano in più punti alcuni cedimenti strutturali.



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

## Casale 10

**DENOMINAZIONE:**

**Casale San Martino**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

L'edificio è localizzato lungo la Strada Comunale di San Martino. L'organismo architettonico è localizzato all'interno di un'area collinare caratterizzata da speroni ondulati e cime tondeggianti.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fig 10 ; p.Ila 96

**NOTE GENERALI:**

Il complesso risulta nella prima carta I.G.M. del 1872-75.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipo a due piani con scala esterna e loggetta di accesso all'abitazione e sovrapposta al rustico. Il piano terra è occupato da vari locali funzionali all'attività agricola; il piano superiore presenta più ambienti tra loro comunicanti, adibiti alla residenza della famiglia coltivatrice. La scala esterna, ormai diroccata, immette nella cucina, al di sotto di essa è localizzato il ricovero per animali da cortile.

In testa all'edificio è stato realizzato un annesso con copertura a capanna di notevoli dimensioni ed un altro piccolo ambiente, sempre con copertura a capanna.

La copertura è realizzata con travi portanti in legno e manto superiore in coppi.

Gli infissi sono quasi completamente mancanti; quelli ancora presenti sono in legno, di forma e dimensione tradizionali.

Le murature perimetrali sono in mattoni faccia vista, con la presenza però di alcune superfici intonacate.

L'edificio è collocato lungo un percorso rurale caratterizzato da alcuni cipressi di grandi dimensioni.

**ATTUALE UTILIZZO :**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'impianto principale presenta numerose problematiche strutturali nelle murature a mattoni e nella copertura, con alcune zone che sono attualmente allo stato di rudere; tra di esse la scala esterna e la loggetta superiore.

Le stesse problematiche sono state riscontrate negli annessi addossati all'edificio principale.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

## Casale 11

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Solagne**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

E' localizzato in località Solagne, non lontano dal torrente Borsacchio in posizione dominante sul fondovalle.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg.20; p.lla 50

**NOTE GENERALI:**

Il casale è riportato sulla carta IGM del 1955; la sua costruzione è presumibilmente databile al primo ventennio del'900.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Tipo ad un piano con tetto a capanna e ambienti per la residenza in sequenza; presenza di annesso laterale per il ricovero attrezzi o di animali da cortile, di epoca posteriore, semicoperto dalla vegetazione. L'ingresso posto lateralmente serve la cucina che disimpegna gli altri vani di abitazione. Semicoperto dalla vegetazione si individua un piccolo corpo accessorio. Le murature sono a mattoni con finitura superficiale ad intonaco; la copertura in coppi. L'edificio è circondato da numerosi cipressi. La viabilità di accesso dal fondovalle Borsacchio è percorribile solo in parte.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso è attualmente in stato di abbandono.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'edificio principale è fatiscente e presenta importanti problematiche strutturali, sia per quanto riguarda la copertura che le mura perimetrali. L'annesso, costruito in epoca più recente, è in discrete condizioni.



Foto 1



Foto 2





Foto 3

## Casale 12

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Colle della Misericordia**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

L'edificio rurale è localizzato lungo la strada vicinale "Colle della Misericordia", in parte non più percorribile, ma rintracciabile nel filare di pini e cipressi ancora presenti all'interno dell'ampia zona agricola coltivata a seminativo. Il casale domina il percorso del fosso della Macciotta al quale era collegato mediante un percorso ormai scomparso.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 10 ; p.lla 47

**NOTE GENERALI:**

L'edificio originario compare sulla Carta catastale del 1934.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Impianto originario caratterizzato da un edificio a pianta rettangolare con scala esterna, loggetta superiore coperta, tetto a capanna. Il piano terra è adibito a locali funzionali alla coltivazione del fondo; il piano primo a residenza. Addossato all'edificio è stato realizzato un annesso ad un piano con copertura a falda. Non distante da questo edificio è situato un annesso di forma allungata, con copertura a capanna adibito, con tutta probabilità, a rimessa agricola. In prossimità dell'edificio e dell'annesso isolato sono presenti delle piccole zone boscate.

**ATTUALE UTILIZZO :**

Il complesso risulta abbandonato e in parte diroccato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

La muratura esterna del casale presenta una insufficiente integrità strutturale; una porzione consistente dell'edificio principale è crollata e la rimanente parte, corrispondente al fronte principale con la loggia superiore, è pericolante. Lo stesso dicasi per l'annesso addossato all'edificio principale e per quello posto nelle vicinanze.



Foto 1



Foto 2

## Casale 13

### DENOMINAZIONE:

**Casale Francani**

### LOCALIZZAZIONE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO:

E' localizzato in prossimità della strada di crinale in località Cortino e del torrente Borsacchio, all'interno di una zona agricola lontana dai centri abitati. Estremamente suggestivo è il panorama del sistema vallivo che scende verso il mare contrassegnato da cipressi e da edifici posti sulle sommità. Le coltivazioni prevalenti sono il seminativo semplice e il seminativo arborato. L'accesso all'edificio è su un percorso contrassegnato da cipressi. L'aia che circonda l'edificio è di grandezza considerevole.



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Fg 20; p.la 39

### NOTE GENERALI:

Impianto originario riportato nella Carta catastale del 1934, mentre non sembra presente nella carta IGM del 1872; interventi successivi di epoca recente.

### ELEMENTI TIPOLOGICI:

L'impianto originario è caratterizzato da un'organizzazione tipologica complessa costituita dalla reiterazione del "tipo" base a scala esterna, rivolta verso il cortile, a due piani, con "loggia" o "poggio" scoperta, e volume centrale di divisione aggettante a guisa di torre e copertura semipiana. In opposizione alla torre, sono state realizzate nel tempo altre unità a due piani.

Presenza di volte a schifo al piano rustico con mattoni posti in foglio, di solai con putrelle e voltine di mattoni e tetto classico in legno e piastrelle; le bucaure sono architravate con architravi e archi in mattoni per la maggior parte, scarsi gli architravi in legno data la sostituzione con architravi in cemento. Le due scale speculari di accesso al primo piano sono scoperte. Aggiunta di volumi e annessi successivi in laterizio e interventi di consolidamento del tetto, delle mura e dei solai in cemento; sostituzione degli infissi originari e tinteggiatura recenti. L'impianto originario è mediocrementemente riconoscibile sia in alzato, che in pianta, a causa degli interventi di ristrutturazione che hanno modificato la distribuzione interna adeguandola alle esigenze di un'abitazione moderna. L'edificio risulta suddiviso in un piano rustico

adibito a magazzino, stalle ed ovile; piano superiore con cucina e camere, accessibili dalla scala esterna. Sono presenti tinteggiatura e motivi formali non in linea con le caratteristiche morfologiche originarie e si evidenzia l'inserimento di infissi e persiane in pvc; gli annessi volumetrici a valle sono stilisticamente incongrui.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso è attualmente adibito a civile abitazione.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'impianto originario presenta una sufficiente stabilità strutturale, sia dei muri interni che esterni grazie agli interventi di consolidamento e parziale sostituzione delle scale, dei solai e del tetto. Presenti interventi di consolidamento e protezione delle mura esterne; sostituzione degli infissi e degli architravi in legno. Nella parte a valle, aggiunta di annessi recenti in mattoni ad un piano adibiti a residenza.





## Casale 14

**DENOMINAZIONE:**

Casale Castrona'

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

Il casale è localizzato su di un crinale, accessibile dalla strada che da Cologna Spiaggia risale la collina, in localita' Fonte Vecchia. Si affaccia sul corso del Torrente Borsacchio; un percorso rurale collega l'aia agricola alla strada di crinale.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 15 ; p.lle 81;154

**NOTE GENERALI:**

L'impianto originario sembra già comparire nella Carta Tecnica del 1851.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Casa padronale di forma regolare e compatta, organizzata su due livelli con scala interna. La muratura portante è mista, pietra e mattoni; il tetto ha struttura portante in legno e coppi. E' presente un cornicione decorativo all'attacco del tetto e marcapiano in mattoni. Le facciate, intonacate con malta a calce spenta e colore ocra, giallo, sono scandite da alcune finestre di forma regolare. Al corpo principale è stato aggiunto un corpo ad un piano coperto a terrazza. Sono presenti nell'aia di pertinenza tre annessi ad un piano con copertura a capanna, di cui uno di grandi dimensioni.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

La muratura portante, mista, presenta una marcata e insufficiente stabilità strutturale, così come i solai e la copertura quasi completamente diroccati. Gli annessi versano in condizioni fatiscenti. Sufficiente riconoscibilità dei caratteri costruttivi, tipomorfologici e architettonici. Totale riconoscibilità dei caratteri di percezione spaziale dell'organismo; usi dell'intorno coerenti con quelli originari.



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

## Casale 15

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Mazzarosa (2)**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

E' localizzato sul versante collinare di Giammartino in vista del Torrente Borsacchio, all'interno di un'area agricola coltivata a seminativo arborato. Attualmente l'edificio non è accessibile perché è andata perduta la strada di collegamento con il crinale collinare e il torrente Borsacchio. La posizione panoramica e l'estensione delle coltivazioni presenti costituiscono gli elementi caratterizzanti di questo luogo.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 19 ; p.IIa 197

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Edificio di forma compatta con copertura a due falde, su due piani con annesso un corpo più basso ad un piano anch'esso con copertura a due falde.

Non lontano è situato un manufatto di forma allungata ad un piano e copertura a capanna. Le murature sono a mattoni e le coperture presentano una struttura portante in legno con manto in coppi. I paramenti murari sono intonacati ed hanno una coloritura rosata. Gli edifici sono attornati da piante di ulivo.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'edificio principale e i due annessi sono in avanzato stato di degrado, sia per problematiche di tipo strutturale (murature, coperture e solai), sia per il degrado degli elementi di finitura (intonaci, infissi, etc.).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

## Casale 16

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Volpe**

**LOCALIZZAZIONE E  
INSERIMENTO  
PAESAGGISTICO:**

E' situato su di uno sperone collinare in contrada Volpe, in prossimità di un laghetto artificiale e all'interno di un'area agricola coltivata a seminativo.

Un filare alberato di querce segnala ancora un antico percorso di collegamento con la viabilità principal e.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 24; p.lle 62;63;92

**NOTE GENERALI:**

Il casale è riportato sulla carta IGM del 1955.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Edificio ad un piano a tipologia allungata con tre corpi allineati in sequenza. La struttura portante è mista (pietra e mattoni), il tetto a capanna presenta una struttura portante in legno. L'edificio in origine presentava le pareti intonacate, con coloritura dei paramenti murari.

**ATTUALE UTILIZZO:**

Il complesso risulta abbandonato e allo stato di rudere.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'edificio presenta gravi problemi di stabilità strutturale per quanto riguarda la copertura e le murature perimetrali.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



## Casale 17

**DENOMINAZIONE:**

**Casale Borsacchio**

**LOCALIZZAZIONE:**  
**INSERIMENTO**  
**PAESAGGISTICO:**

Sono localizzati sul versante collinare che da Cologna Paese degrada verso il torrente Borsacchio, tra Giammartino e la c.da San Marco; in una zona caratterizzata da calanchi e da ampie zone agricole coltivate a seminativo semplice e arborato.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 24 ; p.IIe 32;234

**NOTE GENERALI:**

I casali sono riportati sulla carta IGM del 1955.

**ELEMENTI TIPOLOGICI:**

Si tratta di due edifici ad un solo piano di forma rettangolare ed allungata con tetto a capanna e murature a mattoni faccia vista prospettanti su di un'aia comune contrassegnata da alberature di grandi dimensioni. I due casali sono collegati al torrente mediante un percorso.

**ATTUALE UTILIZZO:**

I due edifici, appartenenti a due diverse proprietà, sono utilizzati come magazzini e rimesse attrezzi; uno di loro in passato ospitava un agriturismo.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

I due edifici presentano un discreto stato di conservazione; le aree di pertinenza sono degradate.



Foto 1

## ***Gli Edifici Minori e gli Aggregati Rurali***

Gli edifici minori sono posizionati lungo le strade principali, per essi il P.A.N prevede degli usi funzionali alla dotazione di servizi per la Riserva (Punti Ristoro e Punti Informativi).

Gli Edifici minori hanno, per la maggior parte, una forma rettangolare allungata, con copertura a doppia capanna e muratura esterna in mattoni faccia vista.

Agli edifici minori, probabilmente, erano riservato a magazzino e deposito, si accompagnano alcuni annessi, più recenti, realizzati in blocchi di cemento e di nessun valore tipologico.

Gli aggregati rurali sono prevalentemente posizionati su strade secondarie e private, in gran parte abitati.

Gli aggregati rurali hanno varie forme prevalentemente a forma quadrata con copertura a padiglione.

Le strutture principali sono generalmente in cemento armato ed intonacate. Quasi tutti gli annessi, destinati a magazzini presentano coperture in lamiera e sono in genere costruiti in blocchi di laterizio non intonacato.

### **DENOMINAZIONE:**

**Edificio Minore n. 13 Ambrosii**

### **LOCALIZZAZIONE**

### **INSERIMENTO**

### **PAESAGGISTICO:**

E' localizzato in c.da Case del Sordo, lungo la strada di crinale che da Cologna Spiaggia sale verso il cimitero e Cologna Paese, in prossimità di alcuni casali appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico e paesaggistico. L'edificio principale affianca la strada di crinale.



### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg 10; p.lla 6

### **NOTE GENERALI:**

Il casale è riportato sulla carta IGM del 1955; la sua costruzione è presumibilmente databile al decennio precedente.

### **ELEMENTI TIPOLOGICI:**

L'edificio principale ad un piano ha una forma rettangolare allungata, con copertura a capanna e muratura esterna intonacata. All'edificio principale che probabilmente era riservato a magazzino e deposito, è stato addossato un manufatto di modeste dimensioni coperto a capanna e una baracca provvisoria realizzata con elementi in lamiera. All'edificio principale, sull'aia di pertinenza, si affiancano un annesso, probabilmente coevo, sempre ad un piano e con copertura a capanna, e un pagliaio. Dall'aia si staccava un percorso rurale

alberato con alberi di ulivo, parzialmente ancora leggibile, che collegava questo complesso con altri casali.

**ATTUALE UTILIZZO:**

L'edificio risulta abbandonato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

Le murature esterne a mattoni presentano una mediocre stabilità strutturale, così come la copertura. Gli infissi e gli architravi sono deformati e ammalorati, così come gli architravi che li proteggono, nella parte antica, non in quella di epoca successiva. La tinteggiatura dei paramenti murari è degradata.





Foto 3