

**“ANALISI DEL SISTEMA DEI BORGHİ STORICI RURALI MINORI DELL’ENTROTERRA MARCHIGIANO
PER IL RIUSO E LA VALORIZZAZIONE”.**

ROTONDO

(Comune di Sassoferrato - AN)

LINEE DI INDIRIZZO PER LA PROGETTAZIONE

L’antico borgo di Rotondo è una frazione del comune di Sassoferrato, che si estende su una superficie di 135 kmq, comprendendo altri 56 nuclei abitati.

Il contesto territoriale è ricco d’importanti testimonianze storiche, culturali e artistiche, a partire dallo stesso capoluogo comunale, sorto nei pressi dell’antica *Sentinum* umbro-romana, di cui restano cospicui resti, e dal sistema dei castelli gravitanti intorno ad esso, sviluppatisi nel corso dei secoli XI-XIII ed oggi in gran parte perduti, di cui Rotondo costituiva probabilmente l’insediamento più antico. Sono luoghi che vedono la presenza di numerosi edifici sacri, dovuti ad un’intensa presenza monastica, specie avellanita, come pure di memorie storiche di rilievo, come il Museo della miniera di zolfo di Cabernardi, frazione ubicata a circa 3 km a nord-est di Rotondo. L’area offre inoltre un suggestivo ambiente naturale, tipico del sub-appennino umbro-marchigiano, circondato dalle vette del Catria, dello Strega e del Cucco; all’estremità sud-occidentale del territorio comunale, in frazione di Piaggiasecca, si estende una zona di un particolare interesse naturalistico, già meta di escursionisti fin dagli anni Trenta del XX secolo.

Posto in un suggestivo contesto collinare, ad una quota di 532 m s.l.m., Rotondo si sviluppa in giacitura di mezzacosta sul versante sud-est del monte omonimo, tra le propaggini settentrionali della ruga del S. Vicino e di quelle del monte Catria. Data la posizione elevata rispetto sia alla sinclinale occidentale che a quella orientale, il borgo domina le circostanti frazioni di Radicosa e San Mariano e consente la vista di un ampio orizzonte che si estende su colline degradanti verso il fondovalle, intensamente coltivate.

La frazione di Rotondo si sviluppa su una superficie di circa 10000 mq e dista 7 km dalla stazione ferroviaria, 50 km dall’accesso autostradale e 32 km dalla superstrada; la sede comunale è ubicata a 11 km di distanza, quella provinciale a 84 km.

Il borgo giace su un substrato di maiolica separato ad ovest, attraverso una probabile faglia, da terreni marnosi; mentre ad est, poco lontano, si trovano antichi depositi detritici e alluvionali terrazzati, a contatto con depositi arenacei miocenici. Le acque ruscellanti dal monte Rotondo confluiscono nel Nevola settentrionale, per poi giungere al bacino del Cesano. Ricca di boschi di carpino nero, ornio e roverella che ricoprono il versante montano nord-occidentale, ma anche di conifere della specie del pino nero, impiegate nei rimboschimenti di bonifica montana, l’area si qualifica per valori paesaggistici di grande rilievo, che costituiscono il fondamento dell’identità delle popolazioni locali, oltre che una risorsa basilare per lo sviluppo sostenibile del territorio. La sommità del monte, raggiungibile attraverso percorsi segnalati, offre viste panoramiche che spaziano da Carpegna, Furlo, San Leo, alla costa adriatica antistante Fano e Marotta, a Frasassi, Frontone e gran parte della catena appenninica che divide Marche e Umbria .

Sul versante orientale di monte Rotondo, appena sotto la sommità pianeggiante detta Le Battute, sono state rinvenute le grotte carsiche del Mandorleto e del Tesoro. La diffusa presenza di specie appartenenti all’ecosistema ipogeo, quali artropodi, chiroteri e aracnidi, rinvenute nel corso di recenti perlustrazioni, è indice del buono stato di conservazione dell’ambiente naturale circostante.

Note storiche

Il toponimo del borgo viene ricondotto all’aggettivo latino *rotundus*, con riferimento alla conformazione del sito e all’andamento delle curve di livello del piccolo poggio su cui si sviluppa l’abitato.

In base a fonti locali, il reperimento di materiali archeologici testimonierebbe come l’intera zona fosse frequentata già in età arcaica da tribù nomadi e pastori erranti ed in seguito abitata da Umbri, Galli Senoni e Romani. Durante l’età imperiale, la vicina *Sentinum* romana avrebbe difatti esteso la sua giurisdizione anche su quest’area.

Sorto lungo una strada che collegava l'alto Cesano a Sassoferrato, non lontano dal confine con Pergola e Gubbio, Rotondo è con tutta probabilità il più antico borgo fortificato del sentinate; faceva parte del sistema degli antichi castelli sviluppatosi nel corso dei secoli XI-XIII, con prevalente funzione di residenza signorile, centri amministrativi, conservazione dei prodotti agricoli, ed eventualmente rifugio e difesa in caso di pericolo. Si tratta, oltre che di Rotondo, dei castelli di Castagna, Doglio, Poggio Ceresola, Cavalalbo, Venatura, Castiglioni, Murazzano, Torricella, Coldellanoce, ed anche di Viaccio e Serralta, oggi rispettivamente in comune di Fabriano e di Pergola.

Come castello il centro è citato per la prima volta in un documento del 1078, ai confini di una serie di terre donate all'eremo di S. Croce di Fonte Avellana da un tale Sansone fu Corvo di stirpe longobarda («...*secundo latere castrum de Rotundo*...»). In seguito, nel 1129, il toponimo ricompare in un'analoga donazione effettuata da possidenti di legge salica. La presenza di proprietari di origine longobarda e franca e alcuni dati toponomastici, ci rivelano che l'area era comunque interessata dalla presenza insediativa e dallo sfruttamento del suolo fin da tempi anteriori, riferibili almeno al periodo longobardo. Poco distante, in prossimità del castello del Doglio, che sorgeva più a nord sull'altura di Poggio Ranco, anche nell'alto medioevo passava il confine tra il ducato di Spoleto e la diocesi di Nocera da una parte e la Pentapoli con la diocesi di Gubbio dall'altra. Guardando alla posizione di Monte Rotondo, di cui Doglio costituisce un'appendice, appare difatti evidente la sua rilevante importanza strategica per il controllo dei confini del territorio longobardo verso Gubbio e Cagli.

Fin dal 1139, nel privilegio concesso da papa Innocenzo II all'eremo di Fonte Avellana, viene menzionata la chiesa di S. Maria di Rotondo (in seguito denominata S. Maria del Cerro), appartenente alla diocesi nocerina. Si tratta dell'edificio sacro più antico del borgo, ubicato a poca distanza dall'abitato, mentre all'interno del castello, solo nel corso del secolo successivo, verrà edificata la chiesa dedicata a S. Cristoforo, annessa ancora in età moderna a quella di S. Maria ed entrambe soggette a S. Croce di Sassoferrato.

Nel 1155 è Matteo di Tebaldo, un altro proprietario di legge longobarda, di grande rilievo economico e sociale, a donare agli avellaniti alcune proprietà in località detta «la villa de Rotondo». L'uso del termine *villa* nel documento notarile, lascia presumere che in quell'epoca, ai piedi dell'antica fortificazione, si fosse sviluppato un abitato sparso che conferiva all'insediamento una nuova connotazione. Difatti da un elenco di famiglie tenute ad effettuare prestazioni lavorative e in donativi a Fonte Avellana, compilato nel 1159, il nucleo di Rotondo, con le sue 21 unità, risulta il più abitato. Che il castello fosse allora l'insediamento più importante della zona, può dedursi dalla citazione contenuta nella biografia di S. Ubaldo di Gubbio, risalente alla fine del secolo, dove il villaggio di Finocchietto, ubicato a sud verso l'abitato di Monterosso, viene riferito proprio al borgo di Rotondo.

Il castello continua a comparire nei documenti avellaniti anche nel corso del secolo successivo, in occasione di donazioni e affrancazioni di vassalli. Nel XIV secolo diviene feudo dei conti Atti di Sassoferrato, a cui si deve il restauro della rocca che domina l'abitato e la realizzazione della cinta muraria, come attesta lo stemma araldico tuttora collocato sopra la porta d'ingresso al castello.

Oltre a S. Maria di Rotondo e S. Cristoforo, numerose altre chiese sorgono nei secoli XI-XIII nel territorio circostante, segno della fitta densità insediativa dell'area e della forte presenza di enti monastici. La più antica, quella di S. Stefano *de Cordonace*, era ubicata a nord-est di Rotondo, in contrada Casa Cordonace; compresa anch'essa nel privilegio di Innocenzo II a Fonte Avellana del 1139, era ancora esistente nel 1333. Poco più a sud, lungo la via di collegamento con Cabernardi, si trovava la chiesa di S. Giovanni *de Inferno*, citata nella bolla di Innocenzo IV a favore di S. Croce di Sassoferrato, da cui dipendeva anche quella di S. Stefano di Sementana, ubicata più a nord-ovest.

La rilevanza strategica di Rotondo, tra i maggiori centri di difesa del vasto territorio sentinate anche grazie alla naturale sicurezza del sito, emerge nei documenti ufficiali dei secoli XV-XVI, dove il castello viene più volte citato, specie riguardo alla necessità di provvedere al consolidamento delle mura così come al restauro e alla custodia della porta d'accesso e della rocca posta sulla sommità del colle, attribuita da alcune fonti al cardinale Egidio Albornoz.

Un breve di Sisto IV del 1477 ci informa che il castello era allora sottoposto all'autorità del noto arcivescovo di Siponto Niccolò Perotti, cui viene prescritto di riconsegnarlo alle dipendenze del legato della Marca. Per volere di papa Giulio III, nel 1522 giunge da Sassoferrato la disposizione di presidiare nottetempo la fortezza.

Dalla fine del XVIII secolo Rotondo, come gli altri castelli della zona, perde gradualmente importanza e il decadimento istituzionale, militare e difensivo, unito a fattori sociali ed economici, ne provoca il progressivo

abbandono con conseguente deperimento delle costruzioni. Nel 1754 già si registra un pronunciato degrado delle strutture difensive e un elevato numero di case fatiscenti o demolite.

Al 1954 risale l'ultimo intervento di restauro subito dalla rocca, ormai in grave stato di dissesto, eseguito a cura della Soprintendenza ai Monumenti di Ancona per evitare possibili danni alle adiacenti abitazioni. Successivamente, in base alla testimonianza dello storico locale Sebastianelli, in seguito ai danni provocati alla parte superiore della torre centrale dall'impatto diretto di un fulmine, la porzione fatiscente di edificio sarebbe stata smantellata, e le macerie inglobate all'interno della struttura residua.

Struttura urbana e caratteri dimensionali

La collocazione sul versante sud-orientale di monte Rotondo, che raggiunge quasi gli 800 m di altitudine, conferisce al borgo una connotazione paesaggistica di estremo interesse.

Si tratta della cima principale del complesso montuoso di monte Rotondo-monte Romano, un unico altopiano da cui emerge un'articolata serie di cime, diviso in due sottogruppi dal corso del fiume Cesano, che parzialmente delimita i confini provinciali di Ancona e Pesaro Urbino. Oltre a monte Rotondo, rientrano nel territorio anconetano le cime secondarie di Pianelle e Roccacce (o Battute); altre due cime, monte Romano e monte Ortelle, sono situate nella provincia di Pesaro. Il complesso, interessato su entrambe le sponde fluviali da affioramenti di maiolica, di serie geologiche giurassiche tipiche della successione stratigrafica umbro-marchigiana, è definito dal Piano Paesistico Regionale un'«unica emergenza geo-morfologica» che, nella sua unità, rappresenta un'area «di notevole valenza geologica, paesaggistica e ambientale», ricca di eccellenze floristiche, specie faunistiche e biodiversità. Nella sua continuità geografica, geologica e botanico-naturalistica, l'intera area costituisce dunque un ricco patrimonio naturalistico, storico e ambientale, che esprime la tipicità del paesaggio submontano delle aree interne a ridosso dell'Appennino umbro-marchigiano.

Il borgo è un nucleo di versante di ridotte dimensioni, dal quale si domina una vasta porzione di territorio collinare comprendente tutta l'alta valle del Nevola. L'abitato si dispone su un declivio piuttosto marcato rivolto a sud-est, naturalmente protetto dalla conformazione topografica del luogo. È formato da un piccolo nucleo fortificato, a cui si accede dall'unica porta raggiungibile attraverso una ripida rampa obbligatoria, e da un borgo *extra moenia*, dislocato lungo il pendio collinare, appena sotto le mura.

Il tessuto urbano del castello, dominato dalla rocca ormai ridotta in stato di rudere, è strutturato linearmente, in stretta aderenza alla morfologia naturale del sito. Si sviluppa lungo la porzione di cerchio descritta dall'unico asse viario interno che, ricalcando l'andamento delle curve di livello, si estende dall'estremità nord-orientale, in prossimità della porta d'accesso che immette nello slargo su cui affaccia la chiesa parrocchiale, a quella sud-occidentale. Qui si collega al percorso pedonale esterno all'abitato che, seguendo il tracciato delle antiche mura, in questo punto risale il poggio e gira ad anello dietro l'altura, per poi ridiscendere verso la porta castellana.

Il nucleo murato è costituito da una sola fila di case in linea, disposte lungo il fronte sud dell'asse viario e sviluppate su due livelli (cui se ne aggiungono altri due nel fronte posteriore), da alcune unità ricavate nel fronte opposto, nelle vicinanze della chiesa, e da pochi altri edifici abitativi isolati o affiancati dislocati ad ovest, in prossimità della torre maestra della fortezza. Il borgo storico, sviluppato a quota inferiore, seguendo anch'esso l'andamento orografico, è formato da una schiera di modeste case a due piani e da alcune altre case isolate, alle quali si è affiancato qualche altro edificio abitativo in una successiva espansione. A breve distanza, in direzione sud-ovest, sorge la pregevole chiesa di S. Maria del Cerro, scenograficamente affacciata sulla vallata sottostante ed in rapporto visuale con l'abitato.

Salvo alcune modifiche edilizie, il tessuto urbano dell'antico centro è rimasto in linea di massima inalterato, conservando intatto il fascino dell'immagine medievale; non altrettanto tuttavia è avvenuto per le mura, quasi completamente perdute, e per la rocca, ridotta poco più che a un rudere.

Caratteri dell'edificato

Anche se l'impianto medievale è rimasto quasi inalterato, purtroppo da tempo il castello è soggetto a un progressivo decadimento, in parte dovuto allo spopolamento che da alcuni decenni ha interessato molti piccoli centri della zona, specie in seguito alla chiusura delle vicine miniere di Cabernardi, avvenuta nel 1959. Abbandonato all'incuria del tempo, Rotondo è attualmente abitato da poche decine di persone, e a parte alcuni

interventi spontanei di ristrutturazione da parte di privati, diverse costruzioni mostrano i segni di un grave deterioramento.

L'architettura degli edifici non presenta elementi figurativi di rilievo, ma assume valore per l'aspetto omogeneo del complesso, caratterizzato dall'uso di materiali e tecniche costruttive comuni. Le unità abitative del castello sono realizzate generalmente con strutture murarie in conci di pietra calcarea locale, con qualche integrazione in cotto, e coperture a doppia falda con struttura lignea e manto superiore in coppi. Le semplici aperture di porte e finestre, talvolta connotate da architrave lignee, sono disposte sui prospetti in modo funzionale alla distribuzione interna. La schiera di basse case poste all'ingresso del borgo, ristrutturate in tempi recenti, è caratterizzata in prevalenza da finitura in intonaco di malta cementizia.

Considerata l'importanza strategica e militare del castello, la sua struttura fortificatoria doveva essere di un certo rilievo. Ciò si può evincere dagli elementi difensivi rimasti, quali la maestosa porzione di torre maestra, la porta d'ingresso fortificata ed altre residue strutture appartenenti alla cortina muraria, modificata e adeguata nel tempo al variare dei sistemi di offesa militare. Ben sfruttata appare inoltre, a scopi difensivi, la stessa morfologia del terreno.

Resti delle antiche mura in conci di pietra calcarea, rafforzate da una struttura circolare, sono ancora visibili all'estremità sud occidentale; mentre dalla parte opposta, dietro l'edificio contiguo alla chiesa parrocchiale, si erge una costruzione bastionata, notevole per imponenza. Quest'ultima, realizzata anch'essa in pietra calcarea bianca, con evidenti integrazioni in cotto, oltre alla sorveglianza della sottostante strada esterna al castello, doveva presumibilmente ospitare qualche importante funzione. La costruzione, che presenta un ampio passaggio voltato e una robusta struttura muraria scarpata realizzata in laterizi, è stata probabilmente oggetto di un restauro nel 1828, come attesta la data incisa sul mattone tuttora collocato sul paramento esterno.

La torre maestra, che come già detto ha perduto nel secolo scorso la parte superiore, ancora visibile in alcune foto d'epoca, sorge sulla sommità rocciosa del colle, all'estremità ovest. Edificata con impianto poligonale e struttura muraria leggermente scarpata, esibisce un paramento in blocchetti quadrati di calcare bianco, di dimensioni variabili, tessuti a file regolari.

Dalla parte opposta dell'abitato, l'unica porta d'ingresso immette nel castello con un arco a pieno sesto, realizzato in conci quadrati di pietra calcarea con qualche integrazione in arenaria; il manufatto si dispone trasversalmente rispetto alla linea degli alti edifici abitativi che, addossati al fianco del colle, compongono il recinto fortificato ed hanno come matrice il circuito murario perduto. Lo stemma lapideo raffigurante una testa d'ariete, simbolo araldico della famiglia comitale degli Atti, è tuttora collocato sopra l'archivolto, insieme ad un'iscrizione datata 1422 che rammenta diritti sul castello di un certo sacerdote Aurelio, sindaco dell'abate Giovanni.

La struttura fortificatoria medioevale, seppur in cattivo stato di conservazione, costituisce pertanto uno degli aspetti più distintivi e interessanti del borgo, del quale sembra portare impressa la storia più remota. Ulteriori dispositivi di difesa si possono osservare nell'edificio ancora esistente dell'originaria schiera ricavata sul lato nord dell'asse viario interno, che presenta nel tessuto murario aperture per bocche da fuoco, orientate verso la porta d'accesso al castello.

Tra i valori figurativi più rilevanti dell'abitato, va menzionata la chiesa dedicata a S. Cristoforo che, insieme all'adiacente edificio parrocchiale, prospetta sullo slargo antistante la porta castellana, da dove si gode un suggestivo scorcio sulla vallata. L'edificio sacro, ad aula unica e breve transetto, è in buono stato di conservazione; è stato realizzato nel XVI secolo, sul luogo di una precedente chiesa duecentesca, ed ha subito nel tempo vari interventi edilizi. La facciata presenta due coppie di paraste in cotto con inserti in pietra calcarea, poste su un alto basamento e sormontate da frontone triangolare, che inquadrano il portale d'ingresso con soprastante finestra termale. La chiesa esibisce un paramento murario in conci di pietra calcarea bianca, tessuti a file regolari, ed è affiancata sul lato ovest dalla torre campanaria cuspidata, che mostra un paramento lapideo nel basamento, in mattoni nella parte soprastante. Conserva dipinti di pregevole fattura, tra cui un quadro del 1653 raffigurante S. Michele ed altri santi ed una Madonna con Bambino, risalente al XVI secolo, posta nella sagrestia.

Segue una tabella nella quale si dà conto della consistenza plano-volumetrica del borgo, distinguendo in base alla proprietà ed alla tipologia dell'edificato e delle aree libere.

AREE LIBERE PUBBLICHE		
Area complessiva perimetro centro storico	Mq	12.395,71
Superficie strade ed altre aree pubbliche (piazze-parcheggi)	Mq	1.155,00
Superficie aree verdi proprietà pubblica	Mq	4.682,41
AREE EDIFICATE		
Superficie aree edificate enti religiosi (impronta a terra) CHIESE	Mq	295,55
Volumi edifici enti religiosi CHIESE	Mc	2.659,95
Superficie aree edificate private (impronta a terra) suscettibili di riuso	Mq	846,80
Superfici lorde edifici privati (impronta x n. piani) suscettibili di riuso	Mq	2.233,65
Volumi edifici privati suscettibili di riuso	Mc	6.700,95
Superficie aree edificate private (impronta a terra) restaurati e in uso	Mq	1.845,00
Superfici lorde edifici privati (impronta x n. piani) restaurati e in uso	Mq	5.507,25
Volumi edifici privati restaurati e in uso	Mc	16.521,75
TOTALE SUPERFICI COPERTE	Mq	2.987,35
TOTALE VOLUMETRIA ESISTENTE	Mc	25.882,65

L'area complessiva occupata dal borgo, in parte coperta, in parte libera, risulta pari a circa 1,239 ha, con circa 3000 mq coperti. La volumetria complessiva è pari a 25.882 mc.

Risultano dunque i seguenti indici urbanistici attuali:

Parametri urbanistici effettivi		
Ic (indice di copertura)	%	24
Ut (indice utilizzazione territoriale)	mq/mq	0,65
It (indice fabbricabilità territoriale)	mc/mq	2,09

Il totale stimato delle superfici utili lorde (SUL), esclusi gli edifici religiosi, ammonta a 7.740,90 mq, dei quali, escludendo ancora le superfici degli edifici restaurati e/o attualmente in uso, circa 2.233 mq risulterebbero suscettibili di un riuso dunque di potenziale interesse ai fini del progetto.

Di questa superficie, circa 1400 mq sono oggetto di approfondimento progettuale, la restante superficie suscettibile di riuso, di proprietà privata, potrà essere utilizzata a seguito di accordi con i proprietari e verifica di possibili risorse.

Relazioni con il territorio

Il castello di Rotondo, col suo ricco patrimonio edilizio, artistico e ambientale, conserva una forte identità storico-culturale, ancora viva nella memoria della residua popolazione locale.

Su iniziativa di un'associazione di privati, nata allo scopo di rianimare e valorizzare il borgo, periodicamente si organizzano feste, come la «Corsa dei biroccetti» che si svolge in agosto, o le passeggiate naturalistiche sul monte Rotondo. Inoltre, si mantengono vive le ricorrenze religiose della tradizione locale, celebrando ogni anno la festa di S. Cristoforo con relativa processione del santo, particolarmente sentita dagli abitanti del territorio.

Ipotesi progettuale

Il borgo di Rotondo è stato selezionato come uno dei 10 casi studio oggetto di particolare approfondimento conoscitivo e di una progettazione urbanistica, propedeutica ad uno studio di fattibilità per un intervento “complesso” di riuso e valorizzazione, in considerazione delle valenze storico-ambientali e delle connesse potenzialità di valorizzazione.

La proposta progettuale propone di realizzare un “Centro studi sull'architettura militare” legato alla presenza della rocca ed alla vicina rocca di Sassoferrato, parte del sistema di difesa albornoziano.

Il riuso del borgo avrà, quindi, una valenza storica-culturale individuando un centro studi presso l'edificio limitrofo alla Chiesa di San Cristoforo, attualmente in stato di semi-abbandono e di proprietà della curia.

Tale edificio presenta due piani fuori terra e due piani seminterrati, con ingressi separati in quanto al piano superiore si accede tramite due portoni di fianco all'ingresso principale della Chiesa, al primo piano seminterrato si accede mediante una scala esterna subito vicino alla porta di accesso al paese, infine al secondo piano seminterrato si accede dalla strada sottostante. In questo edificio vengono collocate le funzioni principali del centro studi, sala per spazi espositivi permanente e per mostre itineranti, uffici, biblioteca, sala lettura, segreteria, sala riunioni e archivio. L'altro edificio (canonica) viene invece destinato a piccola ricettività legata al centro studi, saranno allestite alcune stanze 3 o 4 con uso cucina e servizi, per alloggiare i diretti interessati al centro, in occasione di eventi e/o convegni, o semplici giornate di studio per appassionati o studenti.

L'intervento di piccola ricettività sarà il primo esperimento in tal senso che potrà essere ripetuto da altri soggetti privati che vorranno destinare a questa funzione il loro immobile, innescando un possibile processo di sviluppo e di rinascita del borgo.

Sarebbe importante procedere al recupero strutturale della Rocca (di proprietà comunale) crollata, ed alla ricostruzione folologica di quanto possibile e visibile, infatti nella parte sommitale del promontorio che ospita il borgo e vicino alla Rocca stessa si scorge evidentemente delle tracce di muratura e fondazioni che potrebbero rappresentare la continuazione dell'edificio principale. Da questo promontorio si gode una vista panoramica eccezionale (lo sguardo domina tutta l'alta vallata del Nevola) oltre che sul borgo stesso, andrebbero localizzate qui alcune attrezzature ricreative e per lo svago e lo sport.

Come si è già detto alcuni edifici sono stati recuperati, anche se con interventi non del tutto qualitativamente validi, ad esempio sono state aggiunte delle scale esterne per accedere ai piani superiori, sono stati utilizzati materiali inadeguati (alluminio anodizzato ecc).

Le pavimentazioni esterne si presentano completamente inadeguate, in parte sono in asfalto, per la maggior parte in gettata di cemento e in terra battuta. Si prevede di ripristinare una pavimentazione adeguata con pietra arenaria del luogo, con tale intervento saranno ripristinate le reti tecnologiche con particolare riguardo al sistema fognario da convogliare in un depuratore con fitodepurazione.

Il piano regolatore indica alcune zone a parcheggio, insufficienti alla destinazione, vengono individuate ulteriori aree a tale uso. Inoltre sarà potenziata l'illuminazione pubblica.

Gli interventi di iniziativa pubblica potranno trovare risorse finanziarie già dall'attuale fase di programmazione, nell'ambito delle risorse Leader, alcune risorse potrebbero intervenire a sostegno di alcuni iniziali interventi privati, per iniziativa della stessa Curia, con modalità da approfondire, per la realizzazione di un primo nucleo di ricettività, per l'attivazione del centro studi. Per le restanti proprietà private sottoutilizzate, potranno essere considerati anche interventi pubblico-privati per sviluppare altre forme di ricettività.

Aspetti economici del progetto

La valutazione di massima dei costi dell'intervento proposto è basata su quantificazioni in prevalenza di tipo parametrico, confrontando interventi analoghi e su stime di massima eseguite in base all'esperienza ed alle caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti e delle aree oggetto di intervento.

Si riporta il seguente quadro economico degli interventi, considerando che:

- gli interventi sugli immobili finalizzati alla realizzazione della sede del Centro Studi e per ricettività per la cui realizzazione si pensa possa essere attuata mediante una forma societaria tra Ente pubblico e l'Ente ecclesiastico, tengono conto di lavori per l'adeguamento statico delle strutture, la nuova divisione interna, il rifacimento e la messa a norma degli impianti, l'inserimento di necessari servizi igienici, gli arredi ecc.;
- le opere di urbanizzazione (intervento pubblico) tengono conto delle necessità delle nuove destinazioni d'uso, si prevede di realizzare posti auto nell'area vicina all'ingresso del borgo (prevista dal PRG), si propone di sostituire la pavimentazione in asfalto in cemento con materiale idoneo (pietra calcarea locale) prevedendo la rimozione della attuale pavimentazione, la posa del nuovo materiale su sottofondo di sabbia, e per i restanti camminamenti in terra battuta la realizzazione di uno stabilizzato con ghiaia lavata così pure i percorsi pedonali della prevista area verde attrezzata, nel rimuovere la pavimentazione saranno ricollocate in opera le reti tecnologiche obsolete e quelle nuove (elettrica, idrica, metano e fognature) ipotizzando delle quantità provvisorie, si prevede la realizzazione di un depuratore con fitodepurazione, inoltre si prevede la posa in opera di elementi illuminanti nel borgo e lungo il percorso pedonale che raggiunge l'area a verde attrezzata, in tale area è previsto dallo strumento urbanistico la realizzazione di un piccolo manufatto per circa 200 mq con altezza max 3 ml. che potrà ospitare un punto ristoro/bar.

Quadro tecnico economico Rotondo			
	U. misura	Quantità	Importo
Ristrutturazioni Edifici privati (chiesa ecc) per Centro studi	Mq	442,73	575.549
“ “ “ “ per ricettività	Mq	394,81	513.253
Restauero della ROCCA	Mq	180	450.000
Opere di urbanizzazione primaria			296.396
Realizzazione parcheggio	Mq	500	75.000
Sistemazione area verde (compreso manufatto di circa 200 mq)	Mq	5600	629.760
Possibili interventi privati per ricettività	Mq	2230	2.899.000
Totale intervento			5.438.958

La stima complessiva tiene conto dell'eventuale onere finalizzato al recupero, a fini turistico-ricettivi, degli immobili di proprietà privata ad oggi non utilizzate, in alcuni casi molto degradate, la cui superficie utile lorda complessiva ammonta a circa 2300 metri quadrati.

L'intervento globale dispone di circa 3.000 metri quadrati ad uso ricettivo, per una capacità di circa 90 posti letto.

L'ammontare complessivo dell'investimento di circa 5,5 Meuro, tiene conto di tutti gli oneri e le spese generali, a parte vengono stimati circa 5/600 mila euro per gli arredi ed attrezzature.

Gli investimenti di cui sopra vengono riclassificati secondo il seguente schema, ipotizzando che il pubblico intervenga per le infrastrutture ed in parte per la ristrutturazione degli immobili da destinare a centro studi e foresteria:

	INVESTIMENTI			
	FREDDI PUBBLICI	FREDDI PRIVATI	CALDI PUBBLICI	CALDI PRIVATI
<i>CULTURA</i>	1.025.549			
<i>INFRASTRUTTURESERVIZI E ARREDO URBANO</i>	371.396			
<i>AMBIENTE E PAESAGGIO</i>	629.760			
<i>TURISMO</i>			513.253	2.899.000
<i>RESIDENZIALITA'</i>				