



Foto aerea Bruno Pellandini 2003, © Ufficio per l'ISOS, Zurigo



Carta Siegfried 1891



Carta nazionale 2001

L'ampia piazza a passeggiata con superba alberatura detta la relazione tra riva e nucleo. La parte antica si accosta alla base del Monte Caslano, aggirata da un antico sentiero oggi integrato nei nuovi tracciati. La felice posizione ha indotto già dalla fine del secolo XIX la realizzazione di imponenti ville.

Villaggio

XX	Qualità situazionali
XX/	Qualità spaziali
XX	Qualità storico architettoniche

Caslano

Comune di Caslano, distretto di Lugano, Cantone Ticino



1 Ampia piazza alberata fronte lago



2 Passeggiata alberata lungo lago



3



4



5



6



7



8



Direzione delle riprese, scala 1:8000
Fotografie 1977: 7, 10-13, 18
Fotografie 1982: 6, 14, 17, 19, 21
Fotografie 1997: 2-5, 20, 23, 25, 26
Fotografie 2005: 1, 8, 9, 15, 16, 22, 24



9



10



11 Antico tracciato pedemontano



12



13



14

Caslano

Comune di Caslano, distretto di Lugano, Cantone Ticino



15



17



18



16 Percorso di raccordo tra parte più antica e parte più recente



19



20



21 Cortile interno



22



23 S. Cristoforo, 1ª metà sec. XVII



24 Ville inizio sec. XX e edifici più recenti sullo sfondo



25



26 Panoramica da est



**P Perimetro edificato, G Gruppo edilizio, I-Ci Interno circoscritto
I-Or Interno orientato, E Elemento eminente**

Tipo	Numero	Definizione	Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	Obiett. di salvaguardia	Elemento segnalato	Elemento perturbante	Foto
P	1	Nucleo abitativo compatto a reticolo complesso, orti al margine settentrionale; sostanza originaria rimaneggiata nel sec. XIX e negli ultimi decenni del sec. XX	A	×	/	/	A			1,3,4-22
G	0.1	Sviluppo di dimore con riferimento al lago; dalla fine del sec. XIX ad oggi	B	/	/	×	B			24,25
I-Or	I	Riva del lago alberata, in parte occupata da dimore di prestigio	a		/	/	a			2,26
I-Ci	II	Ampio piazzale in terra battuta, passeggiata lungo lago con platani monumentali	a		×	×	a			2,3,26
I-Or	III	Stretta fascia lungo lago con bassa vegetazione	a		×	×	a			24
I-Ci	IV	Ripido pendio terrazzato con ville e giardini e parchi	b		×	×	b			24,25
I-Or	V	Pendici boschive del Monte Caslano	a		×	×	a			14
I-Ci	VI	Fascia pedemontana lungo la strada di accesso	A		×	×				
I-Ci	VII	Piano lungo l'asse di collegamento con Magliaso, importante per l'identificazione dell'edificazione storica nella pianura	b		×	×	a			23
I-Or	VIII	Parte del piano densamente edificata	b		/	/	b			
I-Or	IX	Piano a giardini e orti cintati	ab		×	×	a			
	1.0.1	Originario asse principale di attraversamento pedemontano, continuazione del sentiero lungo lago (vedi a. 0.0.1)						o		7,10-13
	1.0.2	Casa Castellania, imponente edificio con cortile, torretta e loggia, alla confluenza di importanti percorsi						o		
	1.0.3	Strada di attraversamento a densa presenza di esercizi commerciali, continuazione del collegamento con Magliaso						o		22
	1.0.4	Edificio in parte trasformato, entro giardino, a marca del fronte lungo lago e di percorso interno; sec. XIX (vedi a. 0.0.4)						o		3
	1.0.5	Aggiunta di pesanti balconi a parte di schiera rurale, in evidenza in ingresso al nucleo						o		
	1.0.6	Volume con vistosi balconi aggiunti a edificio del sec. XIX, in evidenza all'ingresso del nucleo						o		
	1.0.7	Basso corpo aggiunto a volume ottocentesco, alterante la scala delle altezze in ingresso al nucleo						o		
	1.0.8	Recente basso manufatto, unione tra due corpi ottocenteschi fronte lago, incurante delle preesistenze e della posizione						o	1	
E	0.1.9	Ville in pendio in ampi spazi verdi; a cavallo sec. XIX (vedi a. 0.0.9)			×	×	A			24,25
	0.1.10	Villette entro giardini, incuranti della topografia; 2ª metà sec. XX						o		24
E	0.0.11	Villa neobarocca, torretta, decorazioni a stucco, entro piccolo parco, forte esposizione verso la riva opposta; 1º quarto del sec. XX			×	×	A			26
	0.0.12	Villette entro spazi cintati; prima parte sec. XX						o		26
	0.0.13	Stabilimento dei bagni						o		
	0.0.14	Voluminoso edificio ottocentesco con aperture al piano terreno ampliate a vetrine e vistose terrazze aggiunte sui lati, inadeguata marca d'accesso al nucleo						o		
	0.0.15	Abitazione in posizione rialzata a ridosso del nucleo storico, a tre piani, in legno, grandi balconi, con antistante area asfaltata a parcheggio						o	o	
E	0.0.16	Ristorante entro giardino, edificio tardo neoclassico, due piani con corpo centrale aggettante, assi individuati da elementi in rilievo			×	×	A			
	0.0.17	Edicola votiva addossata a un muro spartistrada, marcante percorsi per la campagna						o		
	0.0.18	Grotto a due piani con parte porticata a piano terra con piazzale pergolato, in posizione elevata						o		

Caslano

Comune di Caslano, distretto di Lugano, Cantone Ticino

Tipo	Numero	Definizione	Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	Obiett. di salvaguardia	Elemento segnalato	Elemento perturbante	Foto
	0.0.19	Complesso abitativo con edificio utilitario addossato al pendio, entro giardino cintato; inizio sec. XX						o		
	0.0.20	Prato, importante area ineditata tra grotto e ristorante						o		
	0.0.21	Edificio utilitario determinante, con un edificio abitativo in rasapietra, una strettoia in ingresso al nucleo						o		
	0.0.22	Edificio a tre piani con loggia, a marca di incrocio d'accesso al nucleo; sec. XIX e aggiunta successiva						o		
E	0.0.23	Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo, dominante ampio vuoto asfaltato a parcheggio alberato; 1ª metà del sec. XVII				×	A			23,26
E	0.0.24	Cimitero cinto da mura parzialmente ricostruite con cappelle fine sec. XIX				×	A			
	0.0.25	Casa comunale, a due piani, coperta a quattro falde; fine sec. XIX						o		23
	0.0.26	Dimore a cavallo del sec. XIX perlopiù coperte a quattro falde, a lenta disposizione lungo la strada di accesso al nucleo, una in mattoni a vista						o		
	0.0.27	Condominio abitativo a quattro piani addossato a, e schiacciante, edificio abitativo di inizio sec. a due piani						o		
	0.0.28	Voluminosi condomini abitativi in continuità con la fronte della chiesa e in confronto volumetrico con essa, barriera visiva da nord						o		
	0.0.29	Edifici unifamiliari, autorimesse e altri edifici di servizio annullanti lo spazio libero intorno a chiesa e comune						o		
	0.0.30	Ampia area a parcheggio						o		
	0.0.31	Grotti allineati con ampio piazzale con panchine e latifogli, antistante limitato dal bosco						o		
	0.0.32	Grotto Stremadone, esercizio pubblico con corpo centrale a tre assi con elementi decorativi in cotto						o		
	0.0.33	Grotti entro il bosco						o		
	0.0.34	Grotti in parte trasformati						o		
E	0.0.35	Cappella di S. Maria delle Grazie o «Chiesuola di mezzo»; citata nel 1093, restaurata nel 1978				×	A			

Sviluppo dell'insediamento

Cenni di storia e di evoluzione

Comune politico dal 1335, il suo nome rimanda a un antico «Castellano», facendo presumere, con il conforto di ritrovamenti di tracce di fortificazioni, la presenza di un castello. La prima citazione della località risale al 1126. In tale anno, nelle vicinanze dell'insediamento, durante la cosiddetta Guerra dei dieci anni, vi fu uno scontro tra le truppe di Como e quelle di Lodi, queste ultime alleate di Milano. Nel XIV secolo sono citati beni appartenenti al vescovo di Como il quale vi esercitava il diritto di decima. Anche la pesca, a Caslano come in altri centri lacustri, era privilegio della chiesa episcopale di Como e chi voleva praticarla, doveva pagare ad essa un affitto. Durante la prima metà del XV secolo il comune era tenuto alla fornitura di soldati e materiali bellici al duca di Milano. Fino al 1825 Caslano fu capoluogo del Circondario della Magliasina.

Dal punto di vista ecclesiastico, Caslano è attestato come sottoparrocchia dipendente da Agno dal 1578, e come parrocchia indipendente dal 1620. La parrocchiale di S. Cristoforo, edificata nel 1653, sorge sulla sede di un precedente edificio del XIV secolo i cui resti sono integrati nell'edificio attuale come sacrestia (0.0.23). La piccola cappella di S. Maria delle Grazie (0.0.35), comunemente denominata «Chiesuola di mezzo», perché ubicata a metà del percorso che collega la parrocchiale con la cappella di S. Maria del Rosario, nella frazione di Magliasina lungo la cantonale, è citata già nel 1093.

Verso la fine del XVIII secolo iniziò lo sfruttamento delle cave di calce e di argilla, lavorata nelle fornaci sorte nell'omonima località, a sud dell'abitato, oggi perlopiù destinata ad area residenziale (0.1, III). All'attività estrattiva era collegata anche una fabbrica di oggetti in terracotta. Attivi anche i trasporti su lago. Peso rilevante aveva tradizionalmente anche la coltura viticola. Già la Carta Siegfried del 1891 registra a monte della sponda del lago il toponimo «Cantine», ancora esistenti (0.0.31) e che rimandano a un'attività di viticoltura praticata soprattutto nel piano oggi ampiamente edificato, a ridosso dell'edificazione storica, dove si praticavano altre colture e l'allevamento

del bestiame. Oggi – e non solo da oggi – dominante è la caratterizzazione turistica, grazie alla posizione a lago e per gli immediati dintorni paesaggisticamente di grande richiamo. La progressiva colonizzazione del piano tra Magliasina e Caslano e lo sviluppo delle attività produttive ha reso possibile un forte incremento della popolazione residente che è raddoppiata tra 1970 e 1990, passando da 1489 a 2949. Il confronto del dato dell'occupazione della popolazione attiva mostra un notevole calo degli addetti al settore secondario (dal 53 al 30 %) a favore di quelli del terziario (dal 46 al 68%) anche se qui, il rapporto rimane più equilibrato che in altri insediamenti del distretto.

Tappe di sviluppo e confronto con la situazione alla fine del secolo XIX

Il villaggio sarà sorto in dipendenza dalla presenza di un castello con un nucleo originario che probabilmente occupava l'attuale punta meridionale del nucleo. La via più antica, antico percorso lungo lago e verso il piano della Magliasina (1.0.1, 0.0.1) – evidente la sua stretta adesione alla topografia – costeggia il piede del Monte Caslano. Rappresenta, quasi certamente, l'avvio dell'edificazione del nucleo attuale, in un punto abbastanza sicuro, al riparo da eventuali innalzamenti del livello del lago. La riva non determina direttamente l'edificazione e, semmai, rappresenta un limite, un confine a distanza. Rispetto a numerosi altri insediamenti a lago della regione, manca completamente lo spazio porticato.

La strada di collegamento con la Chiesuola di mezzo (0.0.35) e, quindi, con la cantonale, rappresenta, verosimilmente, il limite edilizio dell'inizio Ottocento del nucleo su quel lato. Già alla fine di tale secolo appare avviata la colonizzazione delle rive con la realizzazione di una imponente piazza a passeggiata alberata lungolago (II), il sorgere delle ville che contribuiscono in grande misura alla caratterizzazione dell'insediamento (I). Ma dimore di un certo prestigio sorgono, tra fine Ottocento e primi decenni del Novecento, anche entro spazi verdi lungo la strada di collegamento con la cantonale (VII). Anche le parti un tempo a vigna (VIII) vengono occupate da singole dimore (0.0.4, 0.0.12).

La Carta Siegfried del 1891 mostra il villaggio assai più povero di edifici. Appare molto evidente, rispetto a quella situazione, la scomparsa delle colture a vigna nel piano in diretta continuità con la riva (I, VIII, IX). Il piano laterale alla strada di collegamento con Magliaso (VII) era ancora libero da edificazioni salvo per la presenza della chiesa parrocchiale, del municipio (0.0.25), del cimitero (0.0.24) e di una villa con tratti rustici, particolare rispetto alle altre per la sua muratura in mattoni a vista (0.0.28) sul lato orientale della strada per Magliaso.

L'insediamento attuale

Relazioni spaziali fra le parti

Caslano sorge in piano, esposto a sud est al limite meridionale del delta della Magliasina, pendant situazionale di Magliaso, a ridosso del Sassalto del Monte omonimo – già Monte Castellano – che si innalza su una penisola del Ceresio là dove questo si restringe a formare il «Laghetto». La situazione su un delta, anche se riconoscibile, è oggi meno evidente perché il fiume ha colmato lo stretto del lago che faceva del Monte Caslano un'isola.

È leggibile come composto di un nucleo principale in piano che contiene l'edificazione più antica dell'insediamento (1) in diretta continuità con i piedi del Monte Caslano, e uno sviluppo lento di ville che hanno occupato, nei primi decenni del secolo XX, gli spazi subito a monte della riva meridionale (0.1), all'esterno del nucleo abitativo storico, a monte del percorso pedemontano lungo lago che aggira il Monte Caslano. Tra queste, in tempi più recenti, si sono inserite nuove costruzioni (0.1.10). La chiesa parrocchiale (0.0.23) si colloca esternamente al nucleo.

Il nucleo principale, ordinato da due percorsi

Elementi importanti per la lettura della struttura del nucleo principale sono i percorsi che vedono come elementi ordinatori gerarchicamente preminenti il percorso più antico (1.0.1) e il percorso regolare che ordina parte dell'edificazione di epoca posteriore (1.0.3). I due tracciati sono raccordati dal percorso più importante ad essi trasversale, significativamente irregolare nel suo corso attraverso la parte più antica,

e rettilineo nello sviluppo seriore. A tale ordito principale si sposa una trama di percorsi più brevi. Questi, al pari di quelli più importanti, sono definiti sempre da edifici spesso uniti in lunga schiera. Ne deriva un reticolo complesso irregolare, con isolati altrettanto irregolari, normalmente di consistente ampiezza, racchiudenti corti a cui si accede dai portali che si aprono sul fronte strada. Verso i cortili le facciate sono talvolta alleggerite da ballatoi in legno o da loggiati ad arco. Soprattutto nelle parti più antiche i fronti verso strada sono molto irregolari con andamento ad arco più o meno accentuato a seguire anche i minimi cambiamenti del terreno, mai bruschi né improntati a discontinuità, in questo insediamento. L'andamento non sempre è sottolineato e assecondato adeguatamente dalla pavimentazione in asfalto che in qualche caso irrigidisce la relazione strada edificio e che, pertanto, non rende giustizia completa del valore spaziale dei tracciati, dei passaggi, degli accessi ai cortili – entro questi è dato cogliere ancora brani di attività rurale – dei passaggi coperti, delle diramazioni. Negli incroci le case non presentano angoli ma linee arrotondate.

L'edificazione presenta tratti abbastanza omogenei con edifici a tre quattro piani sempre intonacati. Lo zoccolo si distingue dal resto per il trattamento più rustico. Tratti più marcatamente rurali sono individuabili nel fronte a monte del percorso pedemontano e, più in particolare, nella sua parte più settentrionale. Particolarmente avvertibile l'adesione di questo percorso alla natura del terreno nella sua parte terminale allorché piega ad arco verso est in corrispondenza di un fronte con uguale andamento e allorché si rende visibile dietro gli edifici il pendio (V), e si realizza una stretta convivenza di questo con l'edificazione.

In questo nucleo particolarmente avaro di vuoti ampi risalta lungo il percorso principale, uno slargo in corrispondenza di una diramazione fortemente marcata dalla Casa Castellania (1.0.2), un edificio di notevole imponenza, movimentato anche dall'andamento con diversa pendenza dei percorsi che ad esso fanno capo. La casa occupa il punto più elevato della strada, proprio in corrispondenza di un dosso. Soprattutto nella parte più verso il lago, le corti rurali di un tempo, accessibili attraverso passaggi ad arco o

aperte perché è venuto a mancare un edificio di chiusura, acquistano, per la presenza di negozi o di altri esercizi pubblici, un carattere più pubblico di quello che avevano in origine.

Carattere non deciso di vuoto assume anche lo slargo del percorso regolare che collega la campagna a nord con la piazza a lago (1.0.3). Più del precedente, si caratterizza come spazio pubblico per i numerosi esercizi commerciali e uffici che su di esso si affacciano. E luogo pubblico è anche tutto il margine orientale del nucleo improntato più che le altre parti, al carattere turistico, e che spesso ad esso ha concesso trasformazioni inadeguate del fronte (1.0.4). Ma abbastanza diffuse sono all'interno del nucleo le trasformazioni più o meno appariscenti, sia per ampliamenti di aperture, sia per realizzazioni o trasformazioni in stile rustico che evidenziano artificialmente concetti a vista, o per applicazione di intonaci grossolani o, ancora, per l'aggiunta di volumi e elementi aggettanti che non rispettano le caratteristiche preesistenti. In particolare all'estremità settentrionale, a un ristorante che un tempo decisamente marcava col suo volume tale posizione importante, confrontandosi con il volume del lato opposto, è stata fatta un'aggiunta che, falsando soprattutto i rapporti di altezza fra gli edifici, ha smunto tale situazione di accesso (1.0.7). Anche all'estremità meridionale del nucleo, in corrispondenza del trapasso della strada lungo lago entro il nucleo storico, dove si determina una strettoia, un imponente edificio abitativo e commerciale di fine Ottocento, ha visto cambiato il suo perimetro e, in generale, le proporzioni originarie con l'aggiunta di consistenti volumi a terrazza e con l'ampliamento di aperture a vetrina al piano terra (0.0.14).

Gli interni

Luogo pubblico principale dell'insediamento è indubbiamente la passeggiata lungo lago arredata da secolari platani e altri latifogli che ne fanno un piazza alberata monumentale (II). Un 'polo' di edificazione pubblica determina anche l'affrontarsi dell'edificio della casa comunale (0.0.25) e della chiesa. Tale lettura oggi è notevolmente confusa dal proliferare a ridosso di tali emergenze, a partire dalla metà di questo secolo, di edifici di servizio e abitativi uni e plurifamiliari sul piano (VII, VIII, IX).

All'estremità nord occidentale del nucleo si determina una strettoia d'accesso su quel lato per l'affrontarsi di un edificio, sul lato nord, caratterizzato da un rigido disegno simmetrico (0.0.21) e su quello opposto dalla parte terminale della lunga schiera che segna la curva della strada pedemontana. Più a ovest, l'ambiente prativo (VI) si è popolato, tra fine secolo XIX e inizio XX, di edifici di ristorazione di diverso prestigio.

Senza alcuna relazione a vista con il nucleo principale e con il resto dell'insediamento in genere, in ragione del fatto che si trova immerso nella fitta vegetazione, il quartiere delle cantine (0.0.31) in località Stremadone è collegato al nucleo principale da una stretta strada asfaltata che corre attraverso la folta vegetazione ad alto fusto (V), a monte del nucleo in pendio (0.1), ma senza alcun raccordo con questo. Gli edifici – corpi coperti a due falde, a due piani, intonacati o trattati a rasapietra o, ancora, in pietra a vista – formano un allineamento irregolare entro una radura e definiscono un piazzale sterrato con panche.

Raccomandazioni

Vedi anche le indicazioni generali di salvaguardia

In generale, per impedire il degrado del valore dell'insediamento, è importante un attento controllo degli interventi di riattamento, già in gran numero improntati a poca cura.

Evitare di riempire IX nelle zone accanto alla riva e all'edificazione storica e instaurare un divieto assoluto di edificazione in I.

L'area lungo strada (VII) non dovrebbe essere ulteriormente edificata, così che sia possibile ancora una lettura del margine storico su quel lato.

L'ampliamento stradale in corrispondenza di 1.0.2 potrebbe essere meglio valorizzato da altra pavimentazione.

Anche in considerazione dell'interesse turistico del villaggio, si potrebbe restituire al nucleo parte del suo carattere ambientale originario, sostituendo il manto di asfalto che ricopre i percorsi interni con una pavimentazione più adeguata.

Caslarano

Comune di Caslarano, distretto di Lugano, Cantone Ticino

Oltre alle vecchie case del nucleo storico sono da conservare il patrimonio botanico del lungo lago e i resti della vecchia attrezzatura portuale.

Per non compromettere irrimediabilmente la leggibilità della forma dell'impianto storico è da evitarsi l'inserimento di nuove costruzioni negli spazi ancora liberi in prossimità del nucleo e della chiesa.

Valutazione

Qualificazione del villaggio nell'ambito regionale

XX	Qualità situazionali
----	----------------------

Buone qualità situazionali grazie alla posizione a lago e ai piedi del Monte Caslarano, sminuite in parte dalla recente e caotica colonizzazione del piano.

XX/	Qualità spaziali
-----	------------------

Buone qualità spaziali all'interno del nucleo principale, leggibili nella chiara gerarchia dei percorsi sempre definiti coerentemente da lunghi fronti dietro i quali si aprono spazi cortilivi; nel loro adattarsi alla movimentata topografia; spazialità in parte sminuita dalla rigida asfaltatura dei percorsi. Ottime qualità nell'imponente lungo lago alberato, di carattere cittadino, vera e propria piazza di mediazione tra riva e fronte edificato per il confronto a vista delle rive che ospitano ville di prestigio.

XX	Qualità storico architettoniche
----	---------------------------------

Buone qualità storico architettoniche per la leggibilità delle principali fasi di crescita rinvenibili anche nel diverso tracciato e carattere dei percorsi principali, per singole emergenze in posizioni dominanti che conferiscono una caratterizzazione turistica di prestigio, e per la conservazione dell'impronta dei secoli passati nelle parti non toccate da infelici ristrutturazioni e dai riempimenti di spazi.

2ª stesura 03.05/pir

Pellicole n. 2349 (1977); 2350 (1981); 3166, 3167 (1982); 7831 (1997); 7896, 7897 (1997)

Fotografi: Renato Quadroni e Firman Burke

Coordinate dell'indice delle località
711.960/92.041

Committente
Ufficio federale della cultura (UFC)
Sezione del patrimonio culturale e dei monumenti storici

Incaricato
Ufficio per l'ISOS
Sibylle Heusser, arch. ETHZ
Limmatquai 24, 8001 Zurigo

ISOS
Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere