

# Riva San Vitale

Comune di Riva San Vitale, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino

**ISOS**  
Ortsbilder®

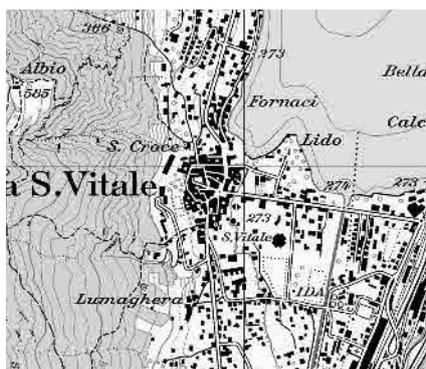


Foto aerea 1992, © SPU Cantone Ticino, Bellinzona

Il battistero paleocristiano, la fioritura rinascimentale di palazzi e della chiesa della S. Croce, le dimore di prestigio, il quartiere delle fornaci meritano ancora a Riva l'appellativo di Magnifico Borgo.



Carta Siegfried 1894



Carta nazionale 2001

## Cittadina/Borgo

XX	Qualità situazionali
XXX	Qualità spaziali
XXX	Qualità storico architettoniche

**Riva San Vitale**

Comune di Riva San Vitale, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino



1 Panoramica da nord est



2 Collegamento con Capolago



3



4 Il lido



5



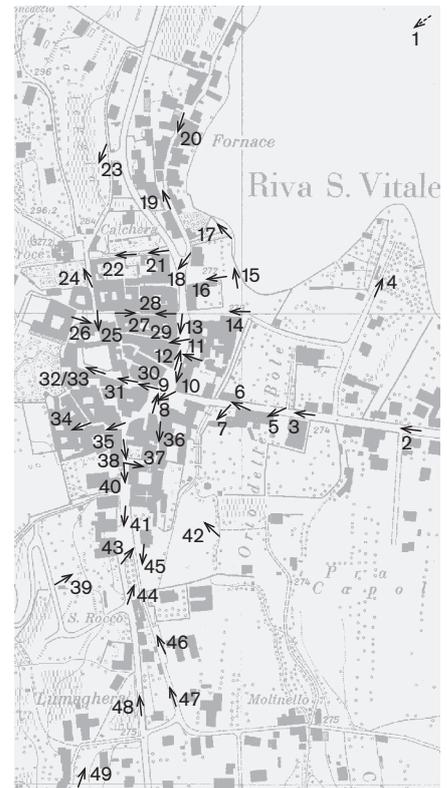
6



7



8



Direzione delle riprese, scala 1: 8000  
 Fotografie 1977: 8, 10-12, 17-22, 24-42, 44-47  
 Fotografie 1986: 1-7, 14-16, 43, 48, 49  
 Fotografie 1997: 9, 13, 23



9 Piazza principale

**Riva San Vitale**

Comune di Riva San Vitale, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino



10



11 Palazzo comunale, sec. XVI



12



13 Il percorso principale di attraversamento



14 Passeggiata alberata sulla riva



15



16



17 Il margine a lago di Fornace



18



19



20 Percorso interno a Fornace



21



22



23 S. Croce, capolavoro del Rinascimento in Ticino



24



25



26



27 Vicolo trasversale



28 Vicolo trasversale



29 Vicolo trasversale



30



31



32



33



34



35

**Riva San Vitale**

Comune di Riva San Vitale, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino



36



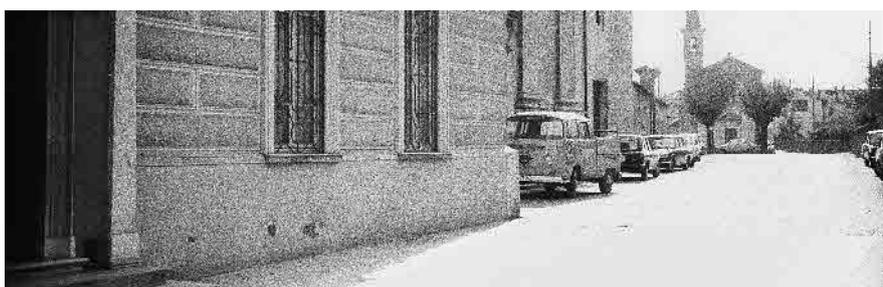
37



38



39 Vista da sud ovest



40



41



42 La parrocchiale e il battistero del V secolo



43



46 S. Rocco, secc. XVI-XVII



44



45



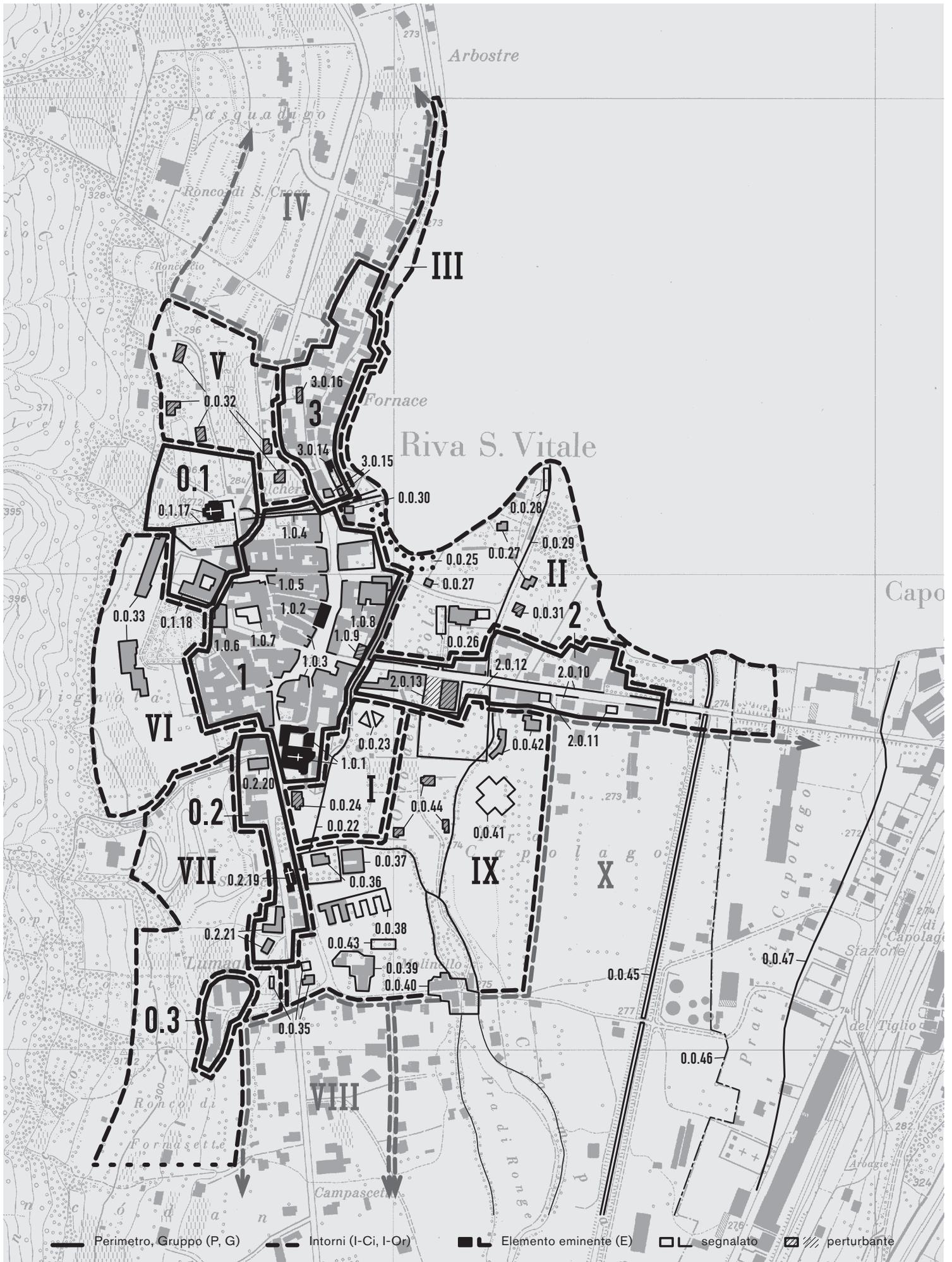
47



48



49



**P Perimetro edificato, G Gruppo edilizio, I-Ci Intorno circoscritto  
I-Or Intorno 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	Borgo, struttura viaria a reticolo, in pendenza, configuratosi in epoca medievale	A	X	X	X	A			8-14, 18, 25-39
P	2	Sviluppo lungo il collegamento con Capolago, abitativo e commerciale; dalla fine del sec. XIX	B	X	/	X	B			2,3,5,6
P	3	Fornaci, antico quartiere artigianale e di pescatori; oggi residenziale	B	X	/	X	B			17,19,20
G	0.1	S. Croce, complessi ecclesiastico e scolastico dominanti nella silhouette alla vista dalla riva opposta; sec. XVI	A	X	X	X	A			21-24
G	0.2	Nucleo lungo strada con il complesso ecclesiastico di S. Rocco; sec. XVI-XIX	AB	X	/	X	A			40,41,43, 47-49
G	0.3	Lumaghera, edificazione rurale	A	/	/	/	A			
I-Ci	I	Parte del piano alluvionale a contatto con l'edificazione storica	ab			X	a			7
I-Ci	II	Delta del Laveggio con parco, prati, edifici pubblici e privati e ampio parcheggio	a			X	a			4
I-Ci	III	Riva del lago con approdi	ab			X	a			17
I-Or	IV	Fascia lungo strada con spazi cintati originariamente coltivati	b			/	b			1
I-Ci	V	Pendio con ampi spazi a vigna cintati, occupati in parte da volumi abitativi	ab			X	a			1
I-Ci	VI	Pendio di sfondo curato a parco, con le dipendenze dell'Istituto S. Canisio	ab			X	a			1
I-Or	VII	Pendio di sfondo all'edificazione storica, a vigna e prato	a			X	a			1
I-Or	VIII	Lungo strada segnato da muretti e fiancheggiato da edifici dell'inizio del secolo e più recenti	b			/	b			
I-Ci	IX	Parte del piano alluvionale occupata da abitazioni e complessi scolastici con aree sportive e da gioco	ab			/	a			44,47
I-Or	X	Piano del Laveggio bonificato, edificato nella 2ª metà sec. XX	b			X	b			
E	1.0.1	Parrocchiale di S. Vitale degli anni 1756-1759 su preesistenza, eretta intorno al battistero del V sec. circa				X	A			39,42
E	1.0.2	Palazzo comunale, un tempo Della Croce, con ampio porticato retto da colonne di ordine toscano; fine sec. XVI				X	A			11,12
	1.0.3	Via principale di attraversamento del nucleo principale con ampio slargo a piazza						o		8-13,18
	1.0.4	Canale di deflusso a lago delle acque da monte, e collegamento con la chiesa; (vedi a. 0.0.4)						o		
	1.0.5	Vuoto allungato in pendenza, definito da edifici di prestigio; raccordo spaziale e collegamento tra borgo e S. Croce						o		26,31
	1.0.6	Ala dell'Istituto S. Canisio, legame con l'edificazione più a valle; inizio sec. XX						o		
	1.0.7	Cortile ristretto da corpi vetriati di un laboratorio; ca. 1980						o		31-33
	1.0.8	Ex setificio, oggi condominio abitativo e aggiunta degli uffici postali con balconi aggettanti; 2ª metà sec. XIX						o		
	1.0.9	Edificio abitativo collocato in uno spazio importante senza riguardo per i volumi e le forme degli edifici accanto						o		
	2.0.10	Edifici e muri di cinta a giardini a definizione della strada; secc. XIX-XX; (vedi a. 0.2.10 e 0.0.10)						o		
	2.0.11	Edifici abitativi e commerciali con aggiunte poco curate per forma, volumi e materiali						o		
	2.0.12	Ampio spazio privato cintato						o		
	2.0.13	Edificio commerciale e parcheggio determinanti una forte interruzione spaziale nel fronte strada						o		5

**Riva San Vitale**

Comune di Riva San Vitale, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino

Tipo	Numero	Definizione	Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	Obiett. di salvaguardia	Elemento segnalato	Elemento perturbante	Foto
E	3.0.14	Villa con ampio giardino e terrazza balaustrata a lago				×	A			
	3.0.15	Edifici configuranti una strettoia d'accesso al nucleo; uno vistosamente riattato						o		
	3.0.16	Condominio abitativo inopportuno inserito in un contesto di fornaci e depositi dei laterizi							o	
E	0.1.17	Chiesa di S. Croce, edificio tardo rinascimentale, con cimitero cintato, in posizione dominante; 1588-94 (prob. P. Tibaldi)				×	A			21-24
	0.1.18	Istituto di S. Canisio, palazzo a corte, parco con fontana; un tempo residenza Della Croce; sec. XVI-XVIII						o		32
E	0.2.19	Cappella di S. Rocco; facciata inquadrata da un viale di platani; secc. XVI-XVII				×	A			41,44-47
	0.2.20	Imponente palazzo con facciata simmetrica a tre piani, marca di ingresso al centro storico; inizio sec. XIX						o		41
	0.2.21	Schiere di edifici rurali dei secc. XVIII-XIX, trasformate						o		
	0.0.22	Riale in parte incanalato, limite orientale del borgo						o		
	0.0.23	Villa in rapporto con un corso d'acqua; 1973 (arch. G. Dürisch)						o		7
	0.0.24	Casa comunale, grave intromissione nel rapporto a vista tra due chiese; anni '50 del sec. XX							o	43
	0.0.25	Passeggiata alberata lungo lago						o		14,15
	0.0.26	Ristorante con spazi esterni; 1ª metà del sec. XX e aggiunte anni '80						o		
	0.0.27	Ville in ampio parco e dipendenza di piccolo volume; 2ª metà sec. XX						o		
	0.0.28	Lido, ca. 1940						o		4
	0.0.29	Alveo naturale del Laveggio, perlopiù coperto						o		
	0.0.30	Aggiunta ed elevazione a un volume, interferenza con la vista da monte sul lago						o		
	0.0.31	Edificio abitativo inserito nel delta senza cura; 2ª metà sec. XX							o	
	0.0.32	Condomini abitativi, in spazi a vigna, sullo sfondo della chiesa di S. Croce; 2ª metà sec. XX							o	1
	0.0.33	Ampliamenti dell'Istituto S. Canisio; anni '70						o		31,32
	0.0.34	Laboratorio artigianale; 1ª metà del sec. XX						o		
	0.0.35	Case unifamiliari in prossimità dell'ingresso all'insediamento; 2ª metà del sec. XX						o		
	0.0.36	Ex asilo e scuola, edificio a un piano con area cintata, oggi «Filarmonica»; 1ª metà sec. XX						o		
	0.0.37	Asilo infantile; ca. 1970						o		
	0.0.38	Edificio scolastico a pettine; arcch. Galfetti, Ruchat, Trümpy						o		47
	0.0.39	Piccolo aggregato rurale con deposito e vigna, dominato da un'abitazione ottocentesca						o		
	0.0.40	Area artigianale «Mulinello»; oggi prevalentemente residenziale						o		
	0.0.41	Grande complesso scolastico con pianta a croce e aree sportive; 1980-82 (arcch. Dürisch-Giudici)						o		
	0.0.42	Modesti edifici abitativi rurali inseriti in spazi verdi e cinti da siepe						o		
	0.0.43	Laboratorio artigianale con tettoia						o		
	0.0.44	Edifici abitativi con negozi entro spazi cintati un tempo a vigna; ultimi decenni sec. XX							o	
	0.0.45	Alveo artificiale del Laveggio, incanalato nella 1ª metà del sec. XX						o		
	0.0.46	Confine di comune con Capolago						o		
	0.0.47	Capolago, nell'ISOS villaggio di importanza regionale						o		

## **Sviluppo dell'insediamento**

Cenni di storia ed evoluzione

### **Cenni di storia civile ed ecclesiastica**

Il sito attuale di Riva S. Vitale ha conosciuto una continuità insediativa a partire probabilmente dal Neolitico. Importante testimonianza anteriore al III secolo d. C. è quella rinvenuta in una stele nella quale, a proposito del vicus, si parla di Primo Subinatibus. Tale denominazione la si ritrova ancora nel 774, Primo Sobenno, e nel 852 Primo Sovinno. Al V secolo è attribuibile il battistero (1.0.1), il più antico edificio del Ticino, che sorse su un precedente edificio romano. Il primo riferimento all'attuale nome, Rippa Sancti Vitalis, si riscontra in un'elencazione del 1115 dei beni del Monastero di S. Abbondio. La Pieve di Riva, unità ecclesiale e politico amministrativa insieme, comprendeva altri dodici villaggi. Sole sfasature tra le due sfere d'influenza riguardavano Saltrio, oggi in territorio italiano, dipendente da Riva solo dal punto di vista ecclesiastico, e Capolago dipendente politicamente da Riva e spiritualmente da Mendrisio. Gli altri villaggi della Pieve erano Bissone, Maroggia, Melano, Arogno, Rovio, Brusino, Rancate, Meride, Tremona, Arzo, Besazio. La Pieve, a propria volta, faceva parte del Comitato di Seprio che ricadeva nella sfera politico militare di Como; prima del Vescovado, quindi del Comune e della Signoria dei Rusca. In qualità di alleata di Como, durante la guerra decennale tra Como e Milano, tra 1118 e 1127, Riva fungeva da base navale per le incursioni comasche contro i Milanesi. Nel 1335 si fa riferimento a Riva come borgo dotato di ampi privilegi.

Allorché nel XV secolo i Rusca soccomberono ai Milanesi, venne loro sottratto il dominio di Como, ma per un certo periodo continuarono ad amministrare i domini ticinesi per conto di Milano. Ancora nel corso del XV secolo vennero sostituiti dai Sanseverino, e durante tale amministrazione, per breve periodo, Riva fu sede di mercato, attributo che era delle città. Agli inizi del XVI secolo, con l'assegnazione ai Confederati degli ex domini subalpini di Milano, e quindi con l'inizio della vicenda trisecolare dei baliaggi, Riva, insieme con le pievi di Agno, Tesserete e di Lugano, costituiva il Baliaggio di Lugano. Alla proclamazione della Repubblica Cisalpina, nel 1798, si ebbe

l'episodio della Repubblica di S. Vitale che durò solo 22 giorni di vita e con la quale Riva e altri villaggi della Pieve si erano pronunciati per l'adesione, da liberi, alla Repubblica Cisalpina, e per il distacco dal Baliaggio di Lugano e, conseguentemente, dalla Repubblica Elvetica. La nuova Costituzione cantonale stabilì la divisione del territorio sottocenerino in due parti, attribuendo quella sud, comprendente Riva, al Distretto di Mendrisio, quella nord a Lugano.

### **Centralità della funzione ecclesiale e crescita dell'insediamento.**

In qualità di centro ecclesiale e amministrativo di pieve, ricoprì, per più di un millennio, un ruolo di importanza primaria per tutta la regione intorno al monte S. Giorgio. Apparteneva alle più ricche prebende ticinesi e godeva di notevoli entrate. Importanza civile e religiosa di Riva vanno di pari passo per tutto il Medioevo. Ma la premessa per la sua crescita in misura maggiore rispetto ad altri vicini piccoli insediamenti coevi, in epoca medievale, è da ricercarsi quasi certamente nella sua importanza di centro religioso e, segnatamente, nella presenza del battistero (1.0.1), luogo deputato al rito centrale nella vita della comunità cristiana dei primi secoli, che prevedeva una lunga preparazione del battezzando adulto e un centro di culto specializzato. Qui il battesimo si era sovrapposto ad altri riti precristiani legati all'acqua e, il battistero, a edifici di altri culti che l'archeologia sembra confermare in quella sede. L'ultimo all'insediamento dava anche la chiesa parrocchiale (1.0.1) già citata nel 962 e nel cui complesso il battistero si trova inserito. La sua veste attuale, tardo barocca, è, fondamentalmente, quella derivata dagli interventi degli anni 1756–59. A questi edifici, durante il secolo XVI, si aggiunsero ancora la cappella di S. Rocco (0.2.19) e la Chiesa della S. Croce (0.1.17), capolavoro dell'architettura tardo rinascimentale, realizzata su commissione della famiglia Della Croce.

### **Cenni di evoluzione economica e urbanistica**

Alcuni reperti e la ricorrenza di certe tipologie di insediamento in rapporto con la morfologia, fanno ritenere che il nucleo originario fosse in lieve pendio, in posizione tale da proteggersi dall'acqua del lago. Con la colonizzazione romana della Padania, Riva viene a trovarsi lungo un ramo secondario di una delle

due grandi strade che attraversavano il Ticino, che collegava Milano con il S. Bernardino; una diramazione in corrispondenza di Varese raggiungeva Stabio e quindi Riva. Da qui, la prosecuzione più agevole per Lugano fu sempre via lago, fino alla realizzazione della diga ponte che permise il rapido attraversamento tra Bissone e Melide solo nel 1847.

Se, anche in Riva, grande peso avevano tradizionalmente l'attività agricola e quella legata alla pesca sul lago, già in epoca romana vi si vantava una florida attività industriale con la fabbricazione di laterizi; attività che durò fino al secolo XX e di cui si ha tangibile testimonianza nelle fornaci e depositi ancora esistenti nel quartiere che conserva tale nome (3).

L'importanza e centralità di Riva, delle sue funzioni economiche, amministrative e religiose, il prestigio di numerosi edifici, gli valsero l'appellativo di «magnifico borgo». Il tessuto edilizio più antico del borgo, fatto di case a corte di stile lombardo, tra XVI e XIX secolo si arricchì anche di molte corti signorili, di imponenti case borghesi, di giardini cintati. E ruolo primario in tale crescita ebbe la famiglia Della Croce che aveva rilevato dalla famiglia Pianta il palazzo a corte più voluminoso dell'insediamento, oggi Istituto scolastico S. Canisio (0.1.18), e ancora prima Istituto Baragiola, per farne la propria residenza; ne edificava inoltre un altro, accanto, di minori dimensioni, inserito nelle mura del cimitero della chiesa e, lungo la strada di attraversamento, edificava l'attuale sede del palazzo comunale (1.0.2). Si delinea così quel carattere di antico borgo commerciale in cui facilmente si legge l'importanza primaria che accanto all'agricoltura e alla pesca, dovevano rivestire nell'economia locale, commercio, artigianato, amministrazione. A partire dal 1869 notevole importanza rivestì anche l'industria della seta (1.0.8).

### **La crescita negli ultimi cento anni e il confronto con la Carta Siegfried**

La crescita economica e di importanza in genere delle funzioni di centro, andò di pari passo con la crescita della popolazione: 500 abitanti nel 1591, 611 nel 1801 e quasi il doppio nel 1920. Già nella prima metà del secolo XIX il borgo (1), Fornaci (3), il nucleo con la chiesa di S. Rocco (0.2) e Lumaghera (0.3),

avevano raggiunto la configurazione attuale. Solo tra fine secolo XIX e inizio XX soprattutto si sarebbe sviluppato il nucleo lungo strada (2). La crescita accelerata della popolazione del XIX e XX secolo ha avuto come conseguenza principale, tra metà Ottocento e primo quarto del Novecento, un addensamento edilizio prevalentemente a scapito dei cortili interni e un'espansione ai margini del nucleo storico quale è stato lo sviluppo in direzione di Capolago (2). Anche Fornaci ha visto, oltre alla ridestinazione abitativa di numerosi edifici, l'inserimento di altri. Per il resto, anche dove singole parti edilizie sono state sostituite, è ancora inferibile l'immagine che spazi stradali e piazze dovevano offrire a uno spettatore intorno al 1800.

La parziale bonifica già nel secolo XIX del piano alluvionale del Laveggio che si impaludava prima di sboccare a lago, aveva indotto la realizzazione di alcuni edifici lungo la direttrice per Capolago; l'incanalamento nel XX secolo (0.0.45) ha reso possibile l'avvio del quartiere di ville (2) e la progressiva colonizzazione dell'area bonificata (I, II, IX, X), peraltro con l'impianto di importanti complessi scolastici tra gli anni '60 e '80 del XX secolo (0.0.37, 0.0.38, 0.0.41). Il lago ha giocato un ruolo marginale nello sviluppo edilizio dell'insediamento; anche Fornaci, pur a diretto contatto con la riva, stabilisce un rapporto diretto con esso solo con una breve schiera di edifici che presentano a lago le loro facciate principali e con una villa con terrazza a lago (3.0.14).

La Carta Siegfried del 1894 mostra pressoché uguale forma e consistenza per i nuclei del borgo (1), S. Croce (0.1), S. Rocco (0.2) e Fornaci (3). Più consistente sembra oggi il piccolo nucleo di Lumaghera (0.3). Lo sviluppo in direzione di Capolago (2) appare appena avviato nella carta ottocentesca, e costituito di quattro edifici in relazione con il corso allora libero del Laveggio. A parte il consistente aggregato di Molinello (0.0.40), tutta la superficie compresa tra Riva S. Vitale e Capolago (0.0.47) era pressoché libera da edificazioni, anche perché esposta al continuo rischio di esondazioni del Laveggio (0.0.29). A valle della parrocchiale e del battistero, la Carta rappresenta un'ampia superficie a parco. In generale la struttura del borgo appare più leggibile e

regolare nel ritmo di vuoti e pieni delle corti, nella chiarezza dei collegamenti. Tutto il pendio a monte della strada di attraversamento era coltivato a vigna e pressoché libero da edifici (IV, V, VI, VII).

Gli abitanti, in numero di 1111 nel 1920, sono andati progressivamente aumentando durante il secolo fino ai 2292 del 2000. Il dato sui settori economici mostra la netta prevalenza del settore terziario attestato negli ultimi 30 anni attorno al 70 % degli occupati. Permane ancora una minima attività agricola (1 %) in dipendenza, probabilmente, dalle parti vignate ancora esistenti a monte dell'edificazione.

### L'insediamento attuale

Relazioni spaziali fra le parti

L'insediamento, in prossimità del delta del Laveggio e, in parte, in relazione con esso (II), si pone – in particolare il nucleo principale (1), orientato verso est – in posizione pedecollinare con l'edificazione digradante dalle falde del S. Giorgio verso il lago. A monte dell'ampio percorso di attraversamento (1.0.3), l'edificazione si ordina con una irregolare struttura a pettine, con gli isolati, in pendio, perpendicolari alla riva e alla strada principale. In posizione più elevata e con la mediazione di un vuoto allungato (1.0.5), definito in parte da edifici del borgo, il nucleo si impone nella silhouette a una vista da lontano (0.1), soprattutto con i monumentali edifici della Chiesa di S. Croce (0.1.17), capolavoro dell'architettura rinascimentale, e dell'Istituto S. Canisio (0.1.18). All'estremità settentrionale, l'antico nucleo artigianale e di pescatori (3) risulta quasi estraniato dal borgo, chiuso verso di esso e piuttosto, in parte, aperto verso la riva del lago e, soprattutto, verso il percorso interno, un tempo diretta continuazione della strada di attraversamento del borgo. L'amplificazione dello spazio stradale tra i due insiemi ha creato una certa frattura.

Una continuità lungo strada si stabilisce tra il borgo e l'insieme con la cappella di S. Rocco (0.2) anche grazie a un allineamento di alberi che inquadra otticamente l'edificio religioso (0.2.19) e la avvicina alla parrocchiale di S. Vitale (1.0.1). Lo sviluppo di inizio

secolo lungo strada (2) si relaziona con il borgo, in particolare con l'ampio slargo a piazza, per mezzo del ponte sul riale (0.0.22); relazione non sempre felice, sia per una poco coerente definizione dell'asse nel tratto accanto al nucleo principale, sia per il collocamento di un edificio (1.0.9) che evidenzia numerosi tratti stridenti con il contesto e con il valore della delicata posizione occupata. Unico insieme che non stabilisce un rapporto ravvicinato con il nucleo principale, Lumaghera (0.3), appartato di lato alla strada in arrivo da sud, si offre come discreto preannunzio all'insediamento e in forte relazione con la campagna.

### I singoli insiemi edilizi: il borgo

Il borgo (1) è definito a nord da un canale artificiale (1.0.4) che convoglia al lago le acque piovane dalla collina e che è, allo stesso tempo, collegamento lastricato tra Chiesa di S. Croce e piano stradale. La parete settentrionale del canale è anche muro di recinzione a uno spazio cintato ancora in parte coltivato a vigna. A sud il limite è dato dal complesso della chiesa parrocchiale. Decisamente marcato il confine orientale da un altro corso d'acqua (0.0.22) in stretto rapporto con la chiesa e con il battistero, e che fino all'inizio del secolo XX aveva segnato un netto limite all'edificazione.

Il vuoto principale (1.0.3) si configura come un'imponente piazza strada allungata. In essa, pur coglibile come un tutto, si avverte un accenno di divisione in due zone per lo spingersi in avanti dell'elegante volume del rinascimentale palazzo comunale (1.0.2). Ma, allo stesso tempo, l'ampio porticato del palazzo è esso stesso spazio stradale. Verso monte, la piazza strada presenta un fronte compatto, chiuso, in cui i pur vari vicoli che si diramano da essa, a poca distanza l'uno dall'altro, e che servono capillarmente l'ampia edilizia rurale retrostante, in pendio, sono così stretti da rappresentare solo piccole incisioni. Questa chiara, regolare gerarchia tra asse principale e vicoli secondari è rotta da un percorso perpendicolare, assai più ampio di quanto lo mostri la Carta Siegfried del 1894 e tale da leggersi quasi come diretta continuazione dell'asse di collegamento con Capolago, e finisce come strada senza uscita, entro un cortile (1.0.7).

Il confronto con la Carta Siegfried informa che sono stati interrotti preesistenti legami spaziali importanti per la comprensione della struttura più antica dell'insediamento. In particolare, dalle vecchie carte è riconoscibile un'importante continuità di collegamento tra chiesa parrocchiale (1.0.1) e chiesa della S. Croce (0.1.17), attraverso il vuoto allungato (1.0.5) a valle dell'Istituto S. Canisio. Tale percorso sembra, inoltre, che segnasse un limite tra due quartieri, uno più signorile, a sudovest, di grandi complessi rurali (i cui spazi sono stati riempiti nel corso del XIX secolo) e uno a maglie già originariamente più piccole, di piccoli contadini e artigiani, a nord-est. Da un punto di vista storico architettonico, dell'evoluzione dell'insediamento, il complesso della chiesa parrocchiale – in particolare le sue parti più antiche, col battistero – è leggibile come parte integrante del borgo. A questo fornisce quasi una chiusura ad imbuto insieme con l'edificazione sul lato opposto della strada.

### **S. Rocco**

Nondimeno, in particolare la parte che è ampliamento del XVIII secolo e la signorile canonica dello stesso periodo, orientate sul tratto stradale d'accesso, stabiliscono un forte legame a vista con la facciata della cappella di S. Rocco (0.2.19) attraverso uno spiazzo-piazza e collegamento stradale otticamente accorciato per effetto di un viale di platani. Questo insieme in accesso all'insediamento (0.2) si legge come preludio edilizio e spaziale al borgo; lettura favorita anche dal fatto che ove mancano edifici a definire l'accesso, vi sono bassi muretti che, già a sud della chiesa di S. Rocco, danno continuità e coerenza alla definizione della strada e fanno da guida all'ingresso.

### **Il nucleo con la chiesa rinascimentale di S. Croce**

Il nucleo più alto (0.1) si sostanzia di una realtà spaziale e monumentale insieme, grazie a una forte coesione tra i pochi elementi che lo compongono. Il monumentale deriva non solo dal valore architettonico intrinseco dei singoli elementi – la chiesa (0.1.17), l'Istituto S. Canisio (0.1.18) e l'altra cinquecentesca Casa della Croce, un palazzo a corte inserito nelle mura del vecchio cimitero – ma anche dal loro rapporto con il resto dell'insediamento, con il borgo in particolare, e dal loro rapporto con l'esterno, soprattutto nella stretta relazione a vista con la riva

opposta del lago. Più legato al borgo l'istituto scolastico che con esso stabilisce un tramite con un'ala aggiunta all'inizio del secolo XX (1.0.6) e mediante una scala che collega con il livello inferiore. Inoltre contribuisce con edifici del borgo a definire una piazza allungata in pendenza, vero tramite spaziale tra i due insiemi (1.0.5).

La chiesa, in particolare alla vista dalla riva opposta, rappresenta un prestigioso e scenografico coronamento dell'edificazione del borgo e, per mezzo dei muri imponenti di recinzione ad ampi spazi vignati del Ronco di S. Croce (IV, V), stabilisce uno stretto legame con la campagna e con il territorio in genere. Anche l'Istituto S. Canisio ha stabilito nel tempo un forte rapporto con l'ambiente naturale circostante, con la realizzazione del parco che lo attornia a monte e con i più recenti padiglioni (0.0.33) che si avvicinano discretamente al bosco, e che alla vista da valle non si pongono in concorrenza con l'edificio antico.

### **Un antico quartiere artigianale: Fornaci**

Il nucleo di Fornaci (3) partecipa in maniera marginale delle relazioni con il resto dell'insediamento e il suo rapporto con il lago è fondamentalmente limitato agli edifici che si affacciano in prima fila sulla riva. La strada lungo lago aggira il nucleo e si riunisce al vecchio percorso una volta superato Fornaci a nord. Il precedente corso attraverso il nucleo oggi è solo vicolo di servizio interno. Il rapporto con il borgo è spazialmente poco curato per l'interposizione di un ampliamento stradale caratterizzato da una grande superficie di asfalto con scarsa capacità di relazione. Un certo valore spaziale suggerisce la stretta data da due edifici (3.0.15) che si affrontano, sminuito dalle trasformazioni, soprattutto a danno dell'edificio sul lato ovest. Dal percorso interno non si avverte quasi il lago e, piuttosto, tra gli edifici in gran parte sorti come abitazioni o a tale destinazione riattati, spuntano varie fornaci, ancora riconoscibili come tali e rimesse e depositi per i prodotti finiti. Ma gli interventi di ripristino, le trasformazioni hanno cancellato molto dell'originaria caratterizzazione artigianale dell'insieme.

### La crescita in direzione di Capolago

Importante carattere di continuità edilizia tra Borgo (1) e espansione lungo strada ottocentesca si legge attraverso il ponte sul riale (0.0.22) che allunga lo spazio stradale fino alle due case sulla piazza, sulla stessa linea prospettica dei primi edifici lungo strada, e che si configurano come portale d'ingresso. Dei cenni di continuità esistenti con il borgo non si è tenuto il dovuto conto soprattutto allorché i vuoti intorno al ponte sono stati riempiti con un'abitazione (1.0.9) che non tiene conto né dell'allineamento, né dell'altezza, né del prestigio degli edifici vicini. Alcuni interventi all'altra estremità del ponte, lungo il lato meridionale hanno cancellato edifici e muri di recinzione a giardini che fornivano una coerente definizione della sede stradale. Si incontrano, inoltre, vuoti poco curati e bruschi trapassi stilistici ad opera di nuovi edifici (2.0.13) o di aggiunte sminuanti edifici originari. Decisamente di maggiore interesse il lato settentrionale che presenta una definizione continua ad opera di muri con inferriate (2.0.10) di recinzione a ville, in qualche caso di un certo prestigio, arretrate rispetto al percorso.

### Gli intorni

I limiti dei nuclei storici non sono sempre chiaramente leggibili: l'ingresso al nucleo è perturbata da ristrutturazioni e aggiunte poco accurate (0.2.21) e da nuove abitazioni (0.0.35) poste a ridosso dell'edificazione storica, in modo da far venire a mancare il necessario stacco tra questa e la recente edilizia del piano (X). Più aggressiva e minacciosa per l'insediamento è la recente attività edilizia che ricopre in maniera caotica, senza riconoscibili tentativi di disciplinarla in quartieri, sia la pianura (X) che il pendio sopra il lago (IV, V) con abitazioni e altri edifici del tipo e delle dimensioni più svariati.

Case unifamiliari si sono inserite negli spazi cintati a valle di S. Croce (0.0.32) e grandi palazzoni (0.0.32) si collocano più in alto della chiesa, sullo stesso pendio, entrando in concorrenza con l'edificio religioso, ciò che disturba particolarmente a una vista dall'altro lato del lago ma anche a una vista da sud che colloca tali edifici come sfondo all'edificio sacro.

### Raccomandazioni

Vedi anche le indicazioni generali di salvaguardia

Promuovere studi destinati a conferire maggiore coerenza e carattere di vuoto principale al vuoto con il palazzo comunale e la relazione con il nucleo ottocentesco di collegamento con Capolago.

Promuovere studi per una pianificazione del vuoto di relazione tra estremità settentrionale del borgo e Fornace

Muri, siepi, inferriate e altre recinzioni di giardini e cortili nei tratti stradali più recenti sono da conservarsi e eventualmente da ricostruire, al fine di restituire una migliore e continua definizione stradale dove siano stati demoliti.

Le immediate vicinanze dei nuclei storici dovrebbero essere vincolate da divieto assoluto di costruzione.

Evitare che la vista libera sul lago venga coperta sia dal piano della strada di attraversamento, sia dai punti alti, in particolare dalla terrazza della chiesa di S. Croce. Parimenti, curare che la vista della chiesa da valle e dalla riva opposta non venga disturbata da elevazioni o inserimento di edifici.

Mettere in atto provvedimenti adeguati a conservare e valorizzare nel nucleo di Fornaci le testimonianze edilizie dell'antica produzione dei laterizi.

### Valutazione

Qualificazione della cittadina /borgo nell'ambito regionale

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

Buone qualità situazionali grazie alla posizione del nucleo principale ai piedi del Monte S. Giorgio, lievemente digradante a lago, ai margini del piano alluvionale del Laveggio, e dell'ex quartiere artigianale in più diretto rapporto con il lago. Buone qualità nel complesso monumentale con la chiesa di S. Croce, sul margine superiore dell'insediamento, con notevole effetto di vista a distanza oltre il lago; il tutto parzialmente sminuito da un'invasione di edifici nel

pendio di sfondo e, in genere, su tutti i margini dei nuclei storici.

☒☒☒ Qualità storico architettoniche

Ottime qualità spaziali grazie all'asse di attraversamento che, ora ampio ora stretto, si allarga nel baricentro dell'impianto a piazza principale, con i ritmici stretti intagli dei vicoli per le parti verso monte; e grazie alla chiara gerarchia che ne risulta, in parte travisata dall'ampliamento verso monte, in asse col percorso di collegamento con Capolago. Eccellenti qualità spaziali grazie alla posizione imponente dei monumenti principali: la chiesa di S. Croce e l'Istituto S. Canisio con forte richiamo da valle e dalla riva opposta del lago, ma strettamente collegati al resto dell'insediamento attraverso percorsi e vuoti. Ottime qualità grazie anche al confronto tra chiesa parrocchiale e cappella di S. Rocco, attraverso una piazza strada disciplinata da un allineamento doppio di latifogli.

☒☒☒ Qualità spaziali

Eccezionali qualità storico architettoniche nella chiara leggibilità delle tappe di sviluppo dell'insediamento e delle funzioni specifiche che storicamente hanno contrassegnato ciascuna delle parti: il centro medievale, artigianale e commerciale, accanto all'originaria dominante funzione religiosa; un nucleo in cui dominano edifici del XVI secolo, rappresentativo del prestigio di una famiglia; il nucleo dei pescatori e delle fornaci di laterizi, già attive in epoca romana, ed evoluto nel secolo XX a funzione pressoché esclusivamente residenziale; lo sviluppo lungo strada di ville borghesi entro giardini, a cavallo del secolo XIX. Eccezionali qualità grazie anche alla qualificata rappresentanza di un'architettura rurale unitaria e compatta, e al considerevole numero di edifici religiosi, di abitazioni, palazzi, alberghi, fabbriche e istituti scolastici, eminenti per stile e tipi esemplari della loro epoca: il battistero del V secolo, la chiesa rinascimentale di S. Croce, quella barocca di S. Vitale, il tardo rinascimentale Palazzo Comunale, l'Istituto S. Canisio. Infine ottime qualità grazie anche a qualificate realizzazioni nell'edilizia scolastica e privata degli anni '70 – '80 del secolo XX.

2<sup>a</sup> stesura 02.02/pir

Pellicole n. 1629 (1977); 1636–1640 (1977);  
1820–1822 (1986); 7724 (1997)  
Fotografo: Renato Quadroni

Coordinate dell'Indice delle località  
718.899/84.923

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