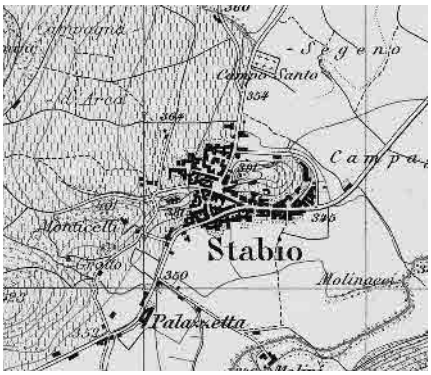
Stabio

Comune di Stabio, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino

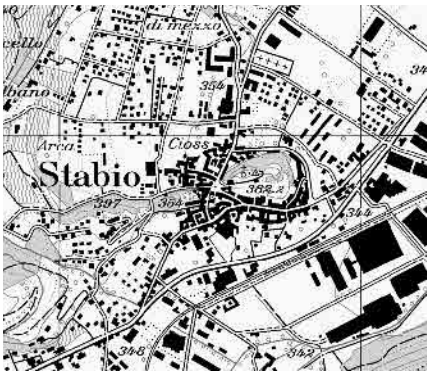
ISOS
Ortsbilder®

Foto aerea Bruno Pellandini 2005, © Ufficio per l'ISOS, Zurigo

Antico borgo con tradizioni rurali e artigianali. Dall'Ottocento sede di importanti stabilimenti termali – caso particolare per il Ticino – ha oggi anche un forte carattere industriale, continuazione, in parte, delle vecchie attività artigianali. Le terme hanno indotto la realizzazione di dimore signorili entro imponenti parchi.



Carta Siegfried 1894



Carta nazionale 2001

Cittadina/Borgo

X	X		Qualità situazionali
X	X	/	Qualità spaziali
X	X	/	Qualità storico architettoniche

1

2

3

5 Fontanascia; vista da nord

4

6

7

8 Percorso interno a Quartino

9

10 L'edificio della Posta

11

Direzione delle riprese, scala 1:8000
Fotografie 2005: 1–50

12 La Via Gruppo

13 La Via Cesarea; a destra la Fabbrica Rapelli

14

15

16

17 La Via Cesarea nei pressi del Piazzolo

18

19

20

21

22

23 Via Cesarea, vista da est

24

25 Via Costera

26

Stabio
Comune di Stabio, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino

27

28 Stabilimento dei bagni

29

30

31 Ex Camiceria Realini

32 Ex Filanda

33

34 Centro oratoriale San Rocco

35 Cappella di S. Rocco; sec. XVI

36

37 Chiesa parrocchiale dei SS. Giacomo e Cristoforo, secc. XVI–XVII

38 La Piazza Maggiore

39 S. Maria di Caravaggio; ca. 1750

40 La piazza dalla Via Palazzolo

Stabio
Comune di Stabio, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino

41

42

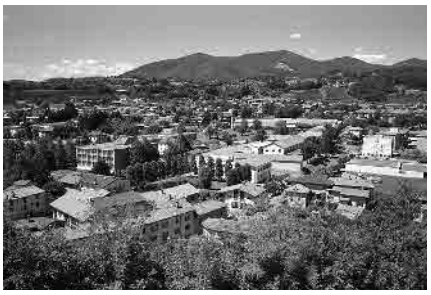
43

44 La Via Cappellina Sora ai piedi del Castelletto

45

46

47



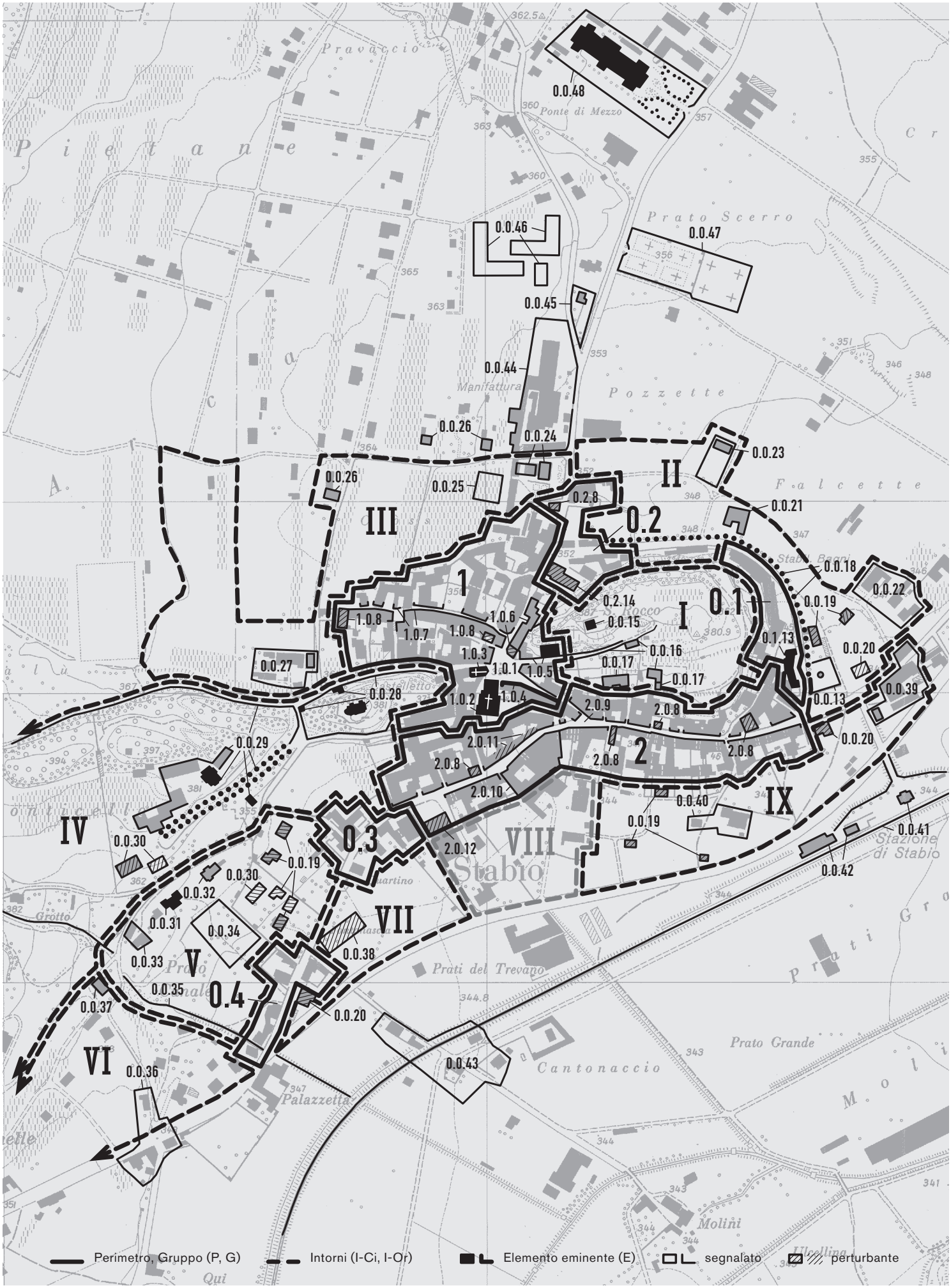
48

49

50 Vista dal Colle di San Rocco

Stabio
Comune di Stabio, distretto di Mendrisio, Cantone Ticino

Piano di rilevamento 1:5000



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	Parte alta, edilizia rurale dei secc. XVI–XIX con qualche caratterizzazione artigianale dei secc. XIX–XX	AB	X	X	X	**A**			18,37–43
P	2	Parte bassa, edilizia lungo strada di carattere rurale artigianale dei secc. XVI–XIX e qualche tratto cittadino	AB	X	/	X	**A**			8,10–17, 19–26
G	0.1	Complesso dei bagni termali; stabilimenti di cura e passeggiata ai piedi di S. Rocco; secc. XIX–XX	A	X	X	X	**A**			25,28,29
G	0.2	Insieme di edifici rurali artigianali su una diramazione stradale, con numerose trasformazioni	B	/	/	/	**B**			30,34
G	0.3	Quartino; gruppo di case rurali e artigianali in stretta relazione con superfici coltivate, su una diramazione stradale; ultima parte sec. XIX e inizio XX	AB	/	X	X	**A**			7–9
G	0.4	Fontanascia; gruppo di edifici artigianali in relazione con un riale canalizzato; secc. XIX– inizio XX	AB	/	/	/	**A**			3–5
I-Ci	I	S. Rocco; ripido poggio morenico con forma arrotondata con vigne e bosco, elemento topografico, riferimento per l'edificazione	a			X	**a**			35,36
I-Ci	II	Area a parco degli stabilimenti termali e prato definito da percorso	a			X	**a**			28,29
I-Ci	III	Piano a prati e vigne in lieve pendenza, in parte circondate da muri, irrinunciabile cornice verde all'edificazione storica su quel lato	a			X	**a**			
I-Ci	IV	Monticello e Castelletto; collina morenica allungata con dorso boschivo e lievi pendii a prato e vigna	ab			X	**a**			1,45,46
I-Ci	V	Pendio prativo a lenta edificazione con qualche dimora di prestigio con parchi, addensata da recente, modesta edificazione	ab			X	**a**			4
I-Ci	VI	Area in leggero pendio perlopiù a edificazione recente	ab			/	**a**			
I-Or	VII	Superficie a prato ancora pressoché libera da edificazione	ab			X	**a**			
I-Or	VIII	Superficie densamente occupata da edifici industriali e depositi	b			/	**b**			
I-Ci	IX	Parte del piano tra cantonale e margine meridionale dell'insediamento, primo piano per l'edificazione storica	ab			/	**a**			
	1.0.1	Piazza principale, asfaltata, in lieve pendenza nell'incavo della sella tra due rilievi, punto di convergenza dei percorsi principali						o		37–41
E	1.0.2	Parrocchiale dei SS. Giacomo e Cristoforo nel punto più alto del vuoto; citata nel 1104, trasformata nei secc. XVI e XVII				X	**A**			12,36–39
E	1.0.3	Cappella della Confraternita di S. Maria di Caravaggio con fronte convessa; ca. 1750				X	**A**			37–39
E	1.0.4	Lungo fronte ritmato da ca. 20 assi di aperture, man mano elevantesi verso la piazza; ex bagni, ex pelletteria, oggi sede di attività culturali				X	**A**			18,41
E	1.0.5	Museo della civiltà contadina, imponente edificio tardo neoclassico a tre piani, coperto a quattro falde, raccordato alla piazza con un muro di definizione al percorso per S. Rocco; 2ª metà sec. XIX; fino al 1972 scuole				X	**A**			
	1.0.6	Schiera di edifici industriali, fronte sulla piazza, trasformata con modalità inadeguate, con aggiunta di balconi; ca. metà sec. XX						o	o	40
	1.0.7	Via Grütli, vicolo principale, acciottolato, con ampliamento a piazza in corrispondenza di percorso trasversale e immittente in due passaggi ad arco						o		
	1.0.8	Volumi e cortili rurali snaturati per aggiunte di balconi, elevazioni, ampliamenti di aperture, materiali e dettagli inadeguati al contesto; (vedi a. 2.0.8, 0.2.8)							o	
	2.0.9	Piazzolo; slargo a piazza del percorso principale con importante diramazione, collegamento ottico e spaziale con la Piazza Maggiore del nucleo principale						o		
	2.0.10	Fabbrica alimentare, lunga fronte cieca a tre piani; piani e assi individuati da cornici in aggetto; ca. 1960 e ampliamenti seriori sul retro						o		11,13

Tipo	Numero	Definizione	Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	**Obiett. di salvaguardia**	Elemento segnalato	Elemento perturbante	Foto
	2.0.11	Sequenza di piani terra trasformati per la realizzazione di vetrine sproporzionate							o	
	2.0.12	Edificio della posta e commerciale, linguaggio architettonico senza alcuna relazione col contesto e vuoto antistante spazialmente disarticolato							o	10
E	0.1.13	Stabilimento bagni termali con corpo centrale aggettante a tre piani di logge; 2ª metà sec. XIX, rialzato nel 1955				X	**A**			28,29
	0.2.14	Centro oratoriale S. Rocco, rifacimento del vecchio edificio nel 1965 e successivi interventi; forma, dettagli colore inadeguati a importante posizione di raccordo tra due insiemi							o	34
E	0.0.15	Cappella di S. Rocco; costruzione a torre a pianta quadrata sulla sommità della collina morenica; sec. XVI				X	**A**			35
	0.0.16	Case coloniche ai piedi della collina morenica e inserita nel muro di definizione del percorso in forte pendenza tra piazza e S. Rocco						o		
	0.0.17	Antico edificio utilitario riattato ad abitazione con riproposta dell'originaria divisione degli elementi della fronte; 1998						o		
E	0.0.18	Allineamento di platani lungo la passeggiata dei bagni				X	**A**			28,29
	0.0.19	Edifici abitativi in importanti cornici verdi di sottolineatura dell'edificazione storica e sui margini dei nuclei							o	
	0.0.20	Osteria e officine per auto con distributore carburanti, forme e collocazione inadeguate a situazioni di accesso a nuclei storici							o	
	0.0.21	Bassa rimessa nel parco dei bagni entro spazio cintato; 1ª metà sec. XX						o		
	0.0.22	Edifici abitativi a due piani, coperture a due e quattro falde, entro spazi cintati ad orto; primi decenni sec. XX						o		
	0.0.23	Villa unifamiliare in elementi di cemento armato, in parte su pilastri, entro spazio cintato; 1967 (arch. M. Botta)						o		
	0.0.24	Casa comunale, palazzina a due piani e cinque assi, coperta a quattro falde; inizio sec. XX, ristrutturazione e aggiunta sul retro 1990						o		
	0.0.25	Ricovero per anziani; edificio a quattro piani in cemento armato e mattoni a vista, in ampio spazio verde						o		
	0.0.26	Dimore con tratti di prestigio in contesto rurale; in forte relazione a vista e con numerosi dettagli in comune; fine sec. XIX						o		
	0.0.27	Complesso rurale con abitazione dominante recentemente riattata, a marca di due percorsi e elevata rispetto a questi						o		
E	0.0.28	Castelletto, Villa Quisisana, signorile, in grande parco cinto da muri in cui si inseriscono corpo a torretta e edificio utilitario; fine sec. XIX				X	**A**			
E	0.0.29	Villa in parco signorile cinto da muri con viale d'accesso alberato e dipendenze seriori; oggi centro del Dipartimento sanità e socialità; fine sec. XIX				X	**A**			45
	0.0.30	Voluminosi edifici abitativi ingombranti spazi verdi di prestigio							o	
E	0.0.31	Villa in posizione dominante con corpo centrale a tre assi, con ampie aperture ad arco al pianterreno; inizio sec. XX				X	**A**			
	0.0.32	Villa entro giardino; primi decenni sec. XX						o		
	0.0.33	Edificio rurale in muratura rasapietra a tre piani, con copertura asimmetrica e parte utilitaria						o		
	0.0.34	Lottizzazione con sette abitazioni unifamiliari in luogo di viale alberato di accesso alla villa a monte; fine sec. XX						o		4
	0.0.35	Riale canalizzato e fiancheggiato da arbusti						o		
	0.0.36	Edifici rurali all'estremità dell'insediamento a marca di un crocevia; a cavallo del sec. XIX						o		
	0.0.37	Posto delle guardie di confine di Stabio; palazzina a tre piani in conci a vista coperta a quattro falde, entro giardino; 1921						o		
	0.0.38	Recente enorme condominio con esercizi commerciali, inserito in stretto contesto di edilizia rurale a piccoli volumi							o	

Tipo	Numero	Definizione	Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	**Obiett. di salvaguardia**	Elemento segnalato	Elemento perturbante	Foto
	0.0.39	Complesso abitativo e artigianale dominato da palazzina abitativa; inizio sec. XX						o		
	0.0.40	Aggregato abitativo utilitario con depositi e tettoie						o		
	0.0.41	Piccola stazione ferroviaria della linea Stabio – Mendrisio, dismessa nel 1928, oggi con solo binario merci						o		
	0.0.42	Depositi della ferrovia; inizio sec XX, uno trasformato						o		
	0.0.43	Lenta edificazione in relazione con i binari della ferrovia e con un percorso di collegamento con la campagna; inizio sec. XX						o		
	0.0.44	Complesso a varie attività artigianali e commerciali; area cortiliva cinta da muri e inferriate; un tempo filanda e poi calzaturificio						o		32
	0.0.45	Dimora entro giardino: inizio sec. XX						o		
	0.0.46	Complesso scolastico, con portici su pilastri, tratti da edificio industriale con copertura a shed 1974 (arch. T. Carloni)						o		
E	0.0.47	Cimitero monumentale; sec. XIX.				X	**A**			
E	0.0.48	Ex camiceria Realini; edificio industriale con tratti del liberty e dipendenze; fine sec. XIX e aggiunte seriori				X	**A**			31

Sviluppo dell'insediamento

Cenni di storia ed evoluzione

L'insediamento, noto in passato come Stabulo, appare citato, per la prima volta, in un documento del 1104 che tratta dei diritti di decima che gli Orelli di Locarno cedettero nel 1181 al vescovo di Como. Un'altra testimonianza del 1275 informa su diritti fondiari che due chiese di Como e un monastero di Milano possedevano in Stabio. In una località Stabulum, ai tempi di Cesare, era di stanza un'unità di cavalleria. A favore dell'ininterrotta frequentazione della zona fin dalla tarda Età del Ferro parlano numerosi ritrovamenti su tutto il territorio comunale, in particolare nella frazione S. Pietro dove nel Medioevo sorse la prima chiesa parrocchiale come luogo di culto ininterrotto a partire dalla cultura La-Tène.

Allorché nel corso del XVI secolo la vicinanza di Stabulo e S. Pietro si staccò dal vicariato di Mendrisio, la chiesa di Stabio dei SS. Giacomo e Cristoforo (1.0.2) era seconda per importanza alla chiesa dei SS. Pietro e Lucia della frazione di S. Pietro. Più tardi, nel 1773, acquisì il rango di chiesa prepositale. Essa venne eretta nel tardo secolo XVI in luogo di un precedente edificio documentato come Carrozzali, accresciuta nel secolo XVIII della navata trasversale e del campanile e completata con un protiro palladiano nel 1930. La cappella tardo barocca della confraternita di S. Maria di Caravaggio (1.0.3), posta trasversalmente ad essa, fu edificata nel 1760 circa.

La struttura edilizia molto compatta e a volumi piccoli fa ritenere che l'insediamento, fino al secolo XVI, doveva essere circoscritto all'ambito dell'attuale nucleo principale (1). L'immagine prevalente delle fronti degli edifici lungo la strada principale verso nord per Ligornetto rimandano al secolo XIX. L'edificazione lungo la Via Cesarea (2) che abbraccia i piedi del colle di S. Rocco (I), ai margini del piano vallivo (VIII, IX), e che risale probabilmente ai secoli XVII–XVIII, si è estesa ed addensata nel XIX secolo.

La crescita nel secolo XIX

Chiaramente risalenti al XIX secolo sono le restanti parti dell'insediamento: i gruppi edilizi rurali artigianali in corrispondenza dell'ingresso all'insediamento (0.2, 0.3, 0.4) saranno sorti, verso la fine di quel secolo, probabilmente attorno a case coloniche al tempo isolate nella campagna, come è in parte leggibile sulla Carta Siegfried del 1891, in qualche caso, riconvertite o usate anche per lavorazioni artigianali. Vecchie e rinnovate scritte su edifici di questi insiemi testimoniano in questo senso. Il complesso termale (0.1) a est della collina, insieme alla «passeggiata» (II), risalgono alla seconda metà del secolo XIX, in seguito alla scoperta di una sorgente sulfurea fredda efficace contro le affezioni cutanee. La scoperta indusse la costruzione di quattro impianti di bagni due dei quali non erano più in funzione già nel 1920. Da allora sono stati trasformati in case di cura e ricoveri (per esempio il Ricovero di S. Filomena 0.1.13) o ad altra destinazione. La località di cura indusse, inoltre, a cavallo del secolo XIX, il sorgere di ville entro importanti parchi (per esempio 0.0.28, 0.0.29, 0.0.31, 0.0.32) in bella esposizione sul fianco del Monticello (II), quasi un quartiere abitativo a struttura lentissima, in un parco continuo a grandi parcelle individuate da recinzioni murarie che definiscono i percorsi e che includono, in certi casi, dei manufatti (0.0.28). Oltre alle ville, vennero realizzati anche alcuni alberghi, due vertevano sulla piazza principale, come mostrano documentazioni fotografiche: uno quasi addossato alla parrocchiale, come parte terminale della lunga schiera della via Palazzolo (1.0.4) e un altro dove oggi è una fronte trasformata (1.0.6). Successivamente, entro i preziosi spazi verdi, si sono installate dimore di minor prestigio, singole o plurifamiliari, di solito in stridente contrasto con le preesistenti dimore di lusso (0.0.19, 0.0.30, 0.0.34)

Sul piano a nord est (III) e sul dorso della collina verso il confine con l'Italia (IV) e nel piano di collegamento con S. Pietro, a nord, viticoltura e seminativo esistevano fino all'inizio di questo secolo nella forma mista tipica della regione. In effetti in alcune case coloniche della parte alta (1) si avverte ancora un qualcosa di questa originaria economia agricola. All'evoluzione della vita rurale ha portato soprattutto lo sviluppo economico del XIX secolo, in particolare la coltivazione del tabacco e la sua trasformazione in loco in sigari. Questa lavorazione avveniva, in un primo tempo su basi artigianali nelle singole case coloniche, quindi in piccole imprese

e, infine, a livello industriale, in fabbriche inserite tra le case coloniche (questo si ebbe, per esempio, per una fabbrica tessile ampliatasi a spese di case rurali circostanti) e – quando non era possibile ingrandirsi nella collocazione originaria – trasportate all'ingresso dell'insediamento. La lavorazione dei bozzoli della seta e la filatura trovò la sua sede anch'essa esternamente all'abitato (0.0.44) in una struttura che successivamente divenne fabbrica di fiammiferi e poi calzaturificio, mentre oggi ospita attività di vario genere.

Il secolo XX

Sempre all'esterno dell'abitato sorse la prima vera e propria azienda moderna di Stabio, la Camiceria Realini, nel 1902 (0.0.48) che rilevò il personale femminile prima occupato nella filanda. La ferrovia (0.0.41), inaugurata nel 1926, rimase attiva pochi anni e oggi funziona solo per il trasporto merci. Tradizionalmente, comunque, era ancora l'agricoltura la fonte principale del sostentamento delle famiglie che spesso lavoravano con contratto di mezzadria per ricche famiglie luganesi: patate, cereali, vite le colture principali. Lo stabile che dalla seconda metà dell'Ottocento (1.0.4) era collegato ai bagni, ospitò successivamente altre attività, ultima quella di una pelletteria. Continuò ancora nei primi decenni del secolo XX l'emigrazione degli uomini verso la Francia e la Svizzera interna. All'interno dell'insediamento sorse verso gli anni '60 del secolo XX l'industria alimentare Rapelli con la sua caratteristica fronte verso strada (2.0.10) e le sue aggiunte successive verso sud a invadere la cornice prativa (VIII). Ed è soprattutto sui margini meridionali (VII, VIII) e lungo i binari della ferrovia merci (0.0.42) che si sono stabiliti gli edifici artigianali industriali nella seconda metà del secolo XX. Oggi l'agricoltura ha il suo momento più importante nella viticoltura praticata a livello di impresa familiare o di vera e propria impresa commerciale, collegata soprattutto con la cantina di Mendrisio. Oggi dominano nel panorama economico del borgo le attività tessili, dell'abbigliamento, alimentari e della meccanica, oltre a quelle legate allo stabilimento dei bagni. Lo sviluppo economico è stato favorito, peraltro, sia dalla vicinanza alle infrastrutture viarie che dalla disponibilità della manodopera frontaliera.

Stabio, toccato dallo spopolamento dell'epoca a cavallo del secolo XIX, che vede la popolazione di 2255 abitanti del 1900 passare a 1796 nel 1950, grazie all'affermarsi di importanti attività artigianali nella seconda metà del secolo XX, conta 3082 abitanti nel 1990 e 3627 nel 2000. Rimane abbastanza alto, al confronto con località di altre zone ticinesi, la percentuale di occupati nel settore secondario, attorno al 30 %.

Il confronto della situazione ottocentesca con quella attuale

La Carta Siegfried del 1981 mostra l'edificazione raccolta nell'incavo della sella e ai piedi della collina di S. Rocco. Compare già la clinica Quisisana (0.0.28) ed è già avviato l'insieme a nord (0.2). Pressoché della stessa consistenza attuale è il nucleo lungo la Via Cesarea (2) e sono già presenti gli edifici del piccolo insieme all'estremità di questo (0.3). Dell'attuale insieme di Fontanascia (0.4) compare solo un edificio. Tutta la campagna di collegamento con S. Pietro e verso il confine con l'Italia (III, IV, VI) era coltivata a vite e il resto appare libero da edifici se non per la presenza di mulini in relazione con rami del Laveggio che solcavano il piano.

L'insediamento attuale

Relazioni spaziali fra le parti

L'insediamento, sul piano del Laveggio, in vicinanza del confine con l'Italia, occupa i piedi di due colline dell'altezza di circa 400 metri sul livello del mare, con l'edificazione più antica (1) in parte nell'incavo della sella tra le due emergenze collinari (I, IV): la formazione morenica (I) con la cappella di S. Rocco (0.0.15) e un dorso collinare, inciso in modo da individuare due rilievi strettamente connessi (IV); il primo è denominato Castelletto il suo apice è occupato da una dimora signorile, la Villa Quisisana (0.0.19); il secondo, Monticello, consiste di un ampio parco di una struttura sanitaria pubblica (0.0.29). La piazza principale (1.0.1), in lieve pendenza, si propone come fulcro spaziale dell'insediamento, occupando il centro dell'incavo della sella. In questa posizione, l'insediamento domina la pianura alluvionale del Laveggio.

Dalla prominenza di rocce sopra l'insediamento (I), dove si eleva la cappella di S. Rocco (0.0.15), simile a una torre di avvistamento, si offre una visuale sulla valle per ampio tratto e sulla vecchia via per Riva S. Vitale. Il colle ha rappresentato un limite e un riferimento fondamentale per il porsi delle parti dell'insediamento; ai suoi piedi si congiungono la maggior parte dei nuclei (1, 2, 0.1, 0.2). Notevole l'adesione ai piedi del colle del nucleo lungo strada (2) – la strada stessa si adegua fortemente alla topografia – e dell'impianto dei bagni (0.1). L'avvolgimento dei piedi del colle, completato dal nucleo principale e dal nucleo secondario a nord (0.2), suggerisce l'idea di insediamento medievale ai piedi di un colle fortificato, quale, pure, doveva essere. Formidabile, verso occidente, il raccordo tra le parti densamente edificate (1) e il rilievo (IV), attraverso le recinzioni murarie ai parchi delle ville, che sottolineano anch'essi la topografia e disciplinano gli spazi definendo i percorsi su entrambi i lati (0.0.28, 0.0.29).

I due nuclei maggiori (1, 2) stabiliscono strette connessioni attraverso due vicoli entrambi afferenti alla piazza con la chiesa. Al vuoto fa riferimento anche la Via Ufentina che attraversa il nucleo principale con direzione nord per Ligornetto. Al vuoto fanno riferimento anche il percorso che sale, definito su entrambi i lati da muri di diversa altezza (0.0.5, 0.0.16), al colle di S. Rocco, e la Via Cappellina Sora un percorso che definisce il limite meridionale del nucleo e la recinzione muraria al Castelletto (I). Quanto rimane di vuoto da edificazione attorno ai piedi del colle di S. Rocco, viene completato dal bel viale alberato (0.0.18) che stabilisce un tramite anche tra il nucleo a nord (0.2) e l'impianto dei bagni (0.1). Questo insieme, a sua volta, stabilisce una forte relazione col nucleo lungo strada attraverso un vicolo acciottolato che li congiunge.

Il nucleo principale, stretti percorsi e ampi cortili
La Piazza Maggiore (1.0.1), vuoto principale dell'insieme, eccentrico rispetto a questo, registrata nell'Ottocento anche come Piazza della Parrocchiale, asfaltata, è in pendenza, con la facciata della chiesa (1.0.2) nel punto più elevato. Tale posizione viene sottolineata dal protiro che eleva l'ingresso di sei gradini. Lateralmente, con ingresso diretto dalla piazza, senza la mediazione di gradini, si affianca la facciata convessa della cappella tardo barocca della Confraternita di S. Maria di Caravaggio (1.0.3). Gli altri edifici che contribuiscono alla definizione diretta del vuoto non sono contraddistinti da particolari marche di prestigio quali ci si potrebbe aspettare o in tale posizione.

Alla piazza fa riferimento, contribuendo a una definizione ottica di essa, la grande mole del Museo della Civiltà contadina (1.0.5). Arretrata rispetto al vuoto si rapporta ad esso mediante una terrazza a giardinetto con una statua, prolungamento del rilievo ai piedi del quale sorge (I), quasi avvolto da una prominenza rocciosa. Un ulteriore legame col colle è dato da un muro che, in continuazione con l'edificio, regge il ciglio a monte (1.0.5, 0.0.5) e definisce il percorso, in forte pendenza fino alla cappella sul colle. Fortemente scenografica la relazione ottica del percorso in pendenza che congiunge la piazza della chiesa al «Piazzolo» (2.0.9): alla vista dal Piazzolo, il percorso, in salita verso la piazza e mano a mano ampliantesi a imbuto, inquadra la facciata della parrocchiale in una prospettiva guidata dalla lunghissima schiera (1.0.4). Questa, nella quale si riconoscono tre unità immobiliari, assecondando la pendenza della strada e, ritmata dalla scansione di oltre 20 assi complessivi di aperture, accentua l'eccezionale effetto prospettico della relazione.

Il nucleo è caratterizzato, per la maggior parte, dalla tipica edilizia rurale a corte che affaccia i portoni di accesso alle corti lungo gli stretti vicoli compresi tra tra la Via Cappellina Sora che ricalca il piede del Castelletto, definita dal muro di cinta al parco su quel lato, e la Via Ufentina. Questa, in asse con la fronte della chiesa, senza marciapiede, ha un andamento sud ovest/nord est nord sud, in lieve curva, e verso il centro, sul lato occidentale, è definita da allineamenti di edifici a due tre piani che, non ricalcando fedelmente con le loro fronti l'andamento irregolare della strada, determinano strette angolature. Dalla Via Ufentina, verso ovest si diramano due vicoli trasversali leggermente in salita, parte di una trama di piccoli passaggi che terminano entro i cortili definiti da facciate perlopiù adattate alle esigenze abitative attuali, in qualche caso con scarsa sensibilità, tale da can-

cellare l'idea della condizione originaria, non solo per quanto riguarda la muratura esterna ma anche la pavimentazione dei cortili.

I vicoli interni sono stati riselciati solitamente in acciottolato, con una guida centrale in lastre di granito. Queste misure di sistemazione appaiono leggermente manierate – la guida rettilinea e le sue diramazioni non sempre si adattano alle curve della strada con le facciate delle case leggermente ad angolo – ma contribuiscono meglio dell'asfalto della piazza e di altri percorsi, a restituire l'idea di una sintonia tra fondo stradale e muratura degli edifici. Le altezze e le larghezze delle costruzioni sono quasi sempre uguali, sempre a tre piani, raramente provviste di un balcone. Il più importante dei vicoli, la Via Grütli (1.0.7), è l'unico che attraversa completamente il nucleo e al quale fanno riferimento due vicoletti trasversali uno verso nord e l'altro verso sud. Il vicolo si amplia a un certo punto in una piazzetta oltre la quale si continua in direzione ovest, fino all'estremità dell'insieme, correndo sotto un passaggio ad arco e, con armoniosa curva, piegando verso sud, anche in questo caso, correndo sotto un passaggio coperto e immettendosi nella Via Cappellina Sora.

Questa edificazione originaria abbastanza ben conservata, con pochi interventi di restauro chiaramente perturbanti – quando esistenti, interessano soprattutto gli edifici interni ai cortili (1.0.8) – è rappresentata da una muratura con intonaco grigio, gronde molto sporgenti, muri che recingono giardini elevati rispetto alla strada, piccoli vicoli. La Via Cappellina Sora si avvia dal lato occidentale della Piazza Maggiore (1.0.1) e, solo per un breve tratto, è definita su entrambi i lati da tre edifici collegati alla cappella (1.0.3), quindi prosegue costeggiando le rocce e gli alti muri dei giardini coperti di vegetazione che dalla collina del Castelletto si affacciano sullo spazio stradale.

Il nucleo pedecollinare lungo la Via Cesarea
Elemento strutturale assolutamente dominante questo insieme (2) è la Via Cesarea, con il suo andamento ad ampi seni definiti dai lati di gronda degli edifici che costituiscono un lunghissimo fronte murario raramente interrotto. La carreggiata, relativamente ampia al confronto con le strette incisioni dei suoi vicoli trasversali e con quelli del nucleo principale, ha un fondo realizzato con una curata asfaltatura e il suo spazio è limitato da cubetti di granito che segnano anche lo stacco dal marciapiede, di diversa ampiezza nei diversi tratti del percorso, in cubetti rossi di porfido.

Le interruzioni del fronte murario, oltre che da cortili – in qualche caso sono direttamente aperti sul percorso, senza la mediazione di un portone di accesso – sono date da passaggi diretti che si esauriscono in cortili privati, oppure da stretti vicoli che incidono tutta la lunghezza dell'insieme in senso trasversale. Di una certa ampiezza il già detto vicolo Palazzolo che, peraltro, origina nel «Piazzolo» (2.0.9), una vera e propria piazzetta che contribuisce a segnalare l'importanza del collegamento con la piazza della chiesa. La lunga schiera che raggiunge la chiesa dá su questo insieme con il suo retro che meglio rivela la natura industriale dell'edificio, con 12 assi di tre piani, balconcini, verso un cortile. Anche il fondo asfaltato stabilisce una continuità con l'asfalto della piazza della chiesa. Tutti i percorsi in riferimento con la Piazza, con l'esclusione di un piccolo vicolo chiuso, sono asfaltati. Asfaltata è anche la Via Gruppo, il vicolo che, in pendenza, affluisce al fianco meridionale della parrocchiale: le superfici asfaltate, per quanto in maniera poco curata, diventano, pertanto, marca del collegamento con gli spazi di prestigio. Nella Via Gruppo le case più a nord appartengono funzionalmente al nucleo superiore (1) poiché esse, su entrambi i lati, danno accesso a corti interne agricole; ma le loro connessioni spaziali complesse le fanno attribuire già all'edificazione lungo strada.

All'estremità orientale dell'insieme la stretta Via Costera, acciottolata, si dirama ad angolo acuto in lieve salita verso l'insieme dei bagni. Sul lato occidentale è definita nel primo tratto da un muro alto alcuni metri che collabora con la schiera di edifici sul lato opposto, a creare un ambiente buio e angusto che si apre mano a mano per il diminuire in altezza delle pareti e per l'interruzione, sul lato occidentale data da un giardino elevato rispetto al percorso, quasi un gradino del colle retrostante (I) avanzato verso

l'edificazione. Sul lato opposto al vicolo Costera, quasi frontalmente, un altro vicolo acciottolato conduce a una corte chiusa. Infine un ulteriore vicoletto acciottolato mette in comunicazione con il margine nord del nucleo (I) e sbocca in corrispondenza di una ex corte rurale riattata ad abitazione (0.0.17), ai piedi del colle (I).

Tutte le case lungo strada sono a due tre piani, le gronde sporgono normalmente di 40, 50 centimetri; più importante il fronte meridionale con facciate e portali di maggior prestigio, qualcuno con tratti stilistici dell'architettura industriale dell'inizio secolo XX, dati da incorniciature della aperture ad arco con mattoni a vista e con chiave di volta. Soprattutto nel fronte settentrionale, al piano terra sono frequenti vetrine di negozi la cui eccessiva ampiezza, falsa le originarie proprorzioni (2.0.11). Su entrambi i lati della strada ampi portoni danno accesso a corti retrostanti. Quando i cortili sono aperti è dato avere delle belle sorprese come nel caso di una corte ancora pressoché integra con tre piani di loggiati, che si apre nel fronte murario con i piani terra trasformati (2.0.11), ma anche brutte sorprese (2.0.8). L'immagine unitaria del fronte meridionale cambia a un certo punto per la presenza dell'alta emergenza della fabbrica Rapelli (2.0.10). La sua facciata verso strada, rossa, senza aperture, compartita da cornici bianche aggettanti che disegnano tre piani, inserisce nel fronte strada una forte variazione ritmica, stilistica e coloristica. Il vuoto del Piazzolo (2.0.10) sembra preludere a una conclusione dell'insieme, ma la stretta definizione riprende subito dopo per risolversi, all'estremità occidentale, in una forte disarticolazione spaziale (2.0.12) data dall'aprirsi completamente del fronte meridionale in uno spazio dominato da un edificio assolutamente estraneo al resto dell'insieme e inadeguatamente evidenziato dall'ampio vuoto che peraltro, si pone come infelice raccordo con il piccolo nucleo confinante (0.3).

Lo stabilimento dei bagni

Il complesso dei vecchi stabilimenti (0.1) si addossa ai piedi della collina come multiforme schiera ad arco. La parte più rappresentativa, di maggior prestigio (0.1.13) costituisce come il richiamo e il biglietto da visita dell'insieme. Sopra l'ingresso principale del corpo centrale, alto quanto due piani, sporge un balcone con gigantesche colonne di granito, così che si forma l'immagine di un loggiato alto tre piani a tre campate. A questo edificio principale ottocentesco, rialzato a metà del secolo XX, si aggiunge verso nord una lunga schiera a tre piani col piano terreno rivestito in conci di tufo che si adatta elegantemente alla piega della strada e abbraccia il piede della collina con la quale stringe un rapporto fortissimo. Forte il legame dello stabilimento con il contesto naturale e paesaggistico, non solo nella stretta adesione alla topografia, ma nello sfogo verso gli spazi verdi: attraverso alcune scale, si stabilisce una continuità con il colle sul retro (I) segnato, su quel versante, da percorsi in parte gradinati, in parte erbati, da qualche terrazzo e luogo per la sosta, il tutto un tempo più curato; sull'altro lato della strada accompagna la schiera un regolare allineamento di latifogli (0.0.18), arredo al complesso e chiusura ottica all'ampio spazio prativo, in parte cintato, in parte a giardinetto pubblico con fontana e padiglione da parco (0.0.13).

Gli insiemi rurali artigianali

La documentazione della situazione alla fine dell'Ottocento e la collocazione ai margini dei nuclei originari, avvalora per i nuclei minori (0.2, 0.3, 0.4) l'idea di insiemi sorti attorno a edifici rurali immersi nella campagna, cresciuti a cavallo del secolo XIX con il mantenimento delle attività tipicamente rurali e l'aggiungersi di quelle artigianali manifatturiere legate alla tessitura, alla concia del tabacco e ad altre attività, non cessate a tutt'oggi, come manifesta anche la scritta «Fabbrica ceste e ombrelli» su una parete dell'edificio più a nord del piccolo insieme settentrionale (0.2) o quella pubblicitaria – ormai vecchia – di una vendita e manifattura di tabacchi (0.4).

Gli edifici dell'insieme più a nord (0.2), a due tre piani, che vertono sulla Via Ufentina e su un percorso trasversale, manifestano quasi tutti segni di radicali trasformazioni rispetto alle caratteristiche originarie riconducibili perlopiù all'inizio del secolo XX. In tale veste negativa si impone l'Oratorio S. Rocco (0.2.14), trasformazione di un precedente edificio, realizzata con scarsa considerazione del contesto e del preesistente, anche per quanto riguarda il colore, in una situazione delicata di congiungimento con il nucleo

principale e in forte relazione con il contesto naturale del colle di S. Rocco (I).

Gli altri due insiemi (0.3, 0.4) sono in stretta dipendenza dalla strada per il confine di Gaggiolo. Quartino (0.3) ripropone la serrata definizione stradale del nucleo lungo la Via Cesarea (2) anche se per breve tratto. Gli edifici, entro giardini chiusi da muri che definiscono la strada, manifestano tratti ottocenteschi, anche se la loro edificazione sarà da ricondursi in parte all'inizio del secolo successivo. All'estremità occidentale l'insieme è annunciato da una grande vasca di lavatoio e, di seguito, da un bel edificio coperto a due falde dell'inizio del secolo XX mentre sul lato opposto, un muro di recinzione contiene un giardino entro cui sono due edifici, uno datato 1789. Una casa attorno a una corte, in stato di abbandono, ha tratti signorili leggibili anche in una scalinata e nella dipendenza a scuderia. In questo insieme i muri di recinzione sono elementi di raccordo non solo tra gli edifici, ma anche con i nuclei tra loro e con la campagna retrostante (IV). Un percorso attraversa in pendenza l'insieme, trasversalmente al percorso principale, definito anch'esso da muri di recinzione, ma, sul lato orientale, una breccia dà accesso a un ampio spazio in parte vignato e in parte a serre, leggibile come stretta dipendenza rurale del nucleo. Il percorso converge sulla Via Vignascia che correndo in senso est ovest definisce il poggio su cui si trova la Villa Quisisana (0.0.28) e quello con l'Istituto medico (0.0.29).

Un'ultima volta la strada verso il confine viene definita dai pochi edifici di Fontanascia (0.4), con tratti, in qualche caso, tipicamente borghesi ottocenteschi come nell'edificio più settentrionale a due piani e cinque assi, con un imponente portale, e un altro a due piani e tre assi, anch'esso con balconcino, casa padronale della parte aziendale con la «Fabbrica di sigari e tabacchi al risparmio». Un insieme quindi, legato funzionalmente al vicino confine.

Gli intorni

Tutta la pianura a nord di Stabio, dove perdurano ancora colture, in particolare viticole, concentrate soprattutto verso il terreno in pendenza a nord ovest, è oggi, in maniera più o meno densa, occupata da edifici abitativi, industriali, religiosi o di servizi, alcuni di particolare significato economico e architettonico, insediatisi già al volgere del secolo XIX. Esempio più significativo è il magnifico complesso liberty della Camiceria Realini (0.0.48), già in territorio di S. Pietro, con la facciata dell'edificio principale inquadrata da un cortile con un prezioso arredo d'alberi, movimentata da parti in aggetto e da preziose aperture ad arco binate e dall'uso di materiali vari, improntata allo stile italiano del tempo. Il sontuoso parco è definito in parte da dipendenze quali anche una vecchia cabina elettrica di trasformazione. Quasi frontalmente al cimitero della seconda metà dell'Ottocento, successivamente ampliato verso est (0.0.47), sono state realizzate nell'ultima parte del secolo XX, con tratti da edificio industriale, le scuole (0.0.46) che godono di un'ampia superficie verde di contorno.

Fortemente caratterizzanti l'insediamento, tanto da averlo in parte modellato, sono i rilievi individuati per la collocazione di oggetti di prestigio. Nel punto più alto della collina di S. Rocco (I) si pone la cappella omonima, che gode di una visibilità eccezionale da numerosi punti dell'insediamento. Il ripido fianco occidentale verso cui si apre la vista dall'estremità del nucleo principale è segnato da ripidi percorsi gradinati che convergono su una grotta di Lourdes realizzata nella prima metà del secolo XX. Su questo lato, il colle che mostra la sua natura rocciosa e il suo pendio quasi a picco, stabilisce un contatto molto diretto con l'edificazione al margine occidentale del nucleo principale. Sull'altro rilievo (IV) la Villa Quisisana (0.0.28) è posta entro un parco selvaggio cinto da muri. Ma più che la recinzione è la fitta alberatura che sottrae l'edifico alla relazione col resto dell'insediamento. Pur occupando il punto più alto della collina non riesce a emergere se non con la sua parte più alta, visibile, peraltro, solo da alcuni punti dell'insediamento.

La Via Cappellina Sora si adatta ai piedi del rilievo, definita su quel lato dal muro di cinta al parco in cui si inserisce una torretta storicizzante riproducente tratti medievali e una dipendenza utilitaria (0.0.28). Un intaglio trasversale stacca il castelletto dal Monticello su cui si pone il Centro Medico Psicopedagogico (0.0.29) e dall'intaglio prende avvio un

percorso in forte pendenza in forma di sontuoso viale di ippocastani degno della sontuosità della ex dimora privata. La cesura topografica conferisce forte autonomia edilizia a tale complesso, e alla Villa Quisisana. La rete di percorsi che attraversano questo ambiente collinare a parco continuo, inserisce un elemento di disciplina e la definizione ad opera di muri ribadisce l'autonomia delle grandi emergenze. Dal complesso sanitario si offre una vista libera sul nucleo lungo strada (2), sul paesaggio di tetti che mostra gli edifici coi loro lati di gronda paralleli al corso della strada e i complessi più vecchi i quali formano delle corti che forniscono un raccordo architettonico con il nucleo più alto (1). Quello che era il parco di questa signorile residenza si è oggi ridotto in parte e ha accolto costruzioni di minore prestigio e ciò soprattutto nella parte più bassa dove appare evidente la riduzione delle originarie dimensioni del parco di pertinenza di una villa (0.0.31) a cui si accedeva attraverso un bel viale alberato oggi cancellato per lasciare spazio a una lottizzazione a villette unifamiliari (0.0.34).

Raccomandazioni

Vedi anche le indicazioni generali di salvaguardia.

Ogni eventuale permesso di ristrutturazione sulla piazza principale deve essere concesso con molta attenzione.

Gli interventi di riattamento degli oggetti all'interno dei nuclei storici devono essere realizzati sotto lo stretto controllo degli esperti al fine di evitare interventi snaturanti e fortemente stridenti con il contesto edificato, come nei casi (1.0.8, 2.0.8).

L'asfaltatura poco sensibile del vuoto non rende giustizia al suo valore e alle sue potenzialità spaziali. Anche i percorsi che affersicono al vuoto principale necessiterebbero di un rifacimento del fondo adeguato al loro ruolo di raccordo con tale vuoto e che curi la convivenza con la muratura esterna degli edifici e la relazione con il tracciato.

L'impianto dei bagni, complesso raro per il Cantone, merita tutta la cura possibile alla sua conservazione.

Curare la conservazione degli edifici industriali e artigianali, importante componente dell'immagine urbanistica e sociale dell'insediamento.

Riconsiderare l'estremità orientale in cui in ampi spazi asfaltati si impongono edifici con forme inadeguate (0.0.20) all'importante situazione in ingresso.

Ogni nuova costruzione ai piedi delle due colline arreca danno all'immagine complessiva dell'insediamento; per tale motivo diventa necessario un assoluto divieto di edificazione in tale ambito.

Al pari degli edifici di grande importanza storico architettonica, meritano attenzione i muri di recinzione ai parchi.

Eventuali nuovi impianti industriali e artigianali dovrebbero posizionarsi nelle superfici a sud dei binari della ferrovia (0.0.41), preservando quanto ancora esistente della vista sul margine meridionale dell'insediamento.

Valutazione

Qualificazione della cittadina/borgo nell'ambito regionale

X	X		Qualità situazionali

Buone qualità situazionali per il collocarsi dell'edificazione in stretto accordo con la topografia decisa dalle emergenze collinari che si elevano sul piano del Laveggio; qualità sminuite dal drastico restringersi dell'ampia cornice verde all'edificazione storica.

X	X	/	Qualità spaziali

Ottime qualità spaziali nel nucleo principale per il forte ruolo accentratore che assume la piazza quale punto di convergenza di tutti i percorsi importanti interni al nucleo e di collegamento con il nucleo lungo strada. Buone qualità anche nell'esteso nucleo lungo strada, nel suo aderire ai piedi della collina e svolgersi con andamento a S, in aderenza con la topografia e nel relazionarsi degli edifici tra loro, uniti a lunghe schiere le cui fronti determinano, con il loro vario posizionarsi, un continuo cambiamento del-

l'ampiezza del percorso. Ottime qualità anche nella relazione a contatto dell'insieme dei Bagni con questo nucleo e con un nucleo secondario mediante il raccordo di un viale alberato.

X	X	/	Qualità storico architettoniche

Ottime qualità storico architettoniche per la ricca rappresentanza dell'edilizia rurale a corte tipica della regione, spesso riadattata alle attività commerciali e lavorazioni artigianali già nel secolo XIX e ai numerosi edifici artigianali e industriali nati come tali, sia entro i nuclei, sia fuori di essi, come nel caso dell'eccezionale esempio di un edificio industriale liberty e di una lunga schiera di circa quindici assi che raccorda chiesa parrocchiale e nucleo lungo strada. Particolari qualità nell'impianto dei bagni, nella sua evoluzione dalla metà del secolo XIX alla metà di quello XX, testimonianza economica, sociale e architettonica rara nel Ticino. Ottime qualità anche nella relativamente ampia rappresentanza di edifici religiosi, sia le tre chiese che il camposanto ottocentesco.

2ª stesura 07.05/pir

Pellicole n. 1631-1634 (1977); 1815–1818 (1986); 10182–10188 (2005)
Fotografo: Firman Burke

Coordinate dell'Indice delle località
716.522/78.847

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