





NEI DINTORNI DI CORTONA (AR), UN RESTAURO CONSERVATIVO DI FAMA INTERNAZIONALE

IL BORGO DI VAGLI

*Un piccolo agglomerato medievale trasformato in Residence Club
L'ingegner Fulvio Di Rosa ripercorre la nascita del suo gioiello
L'asciuttezza, il rigore e l'estrema cura dei particolari
hanno incantato Frances Mayes, autrice di "Under The Tuscan Sun"*

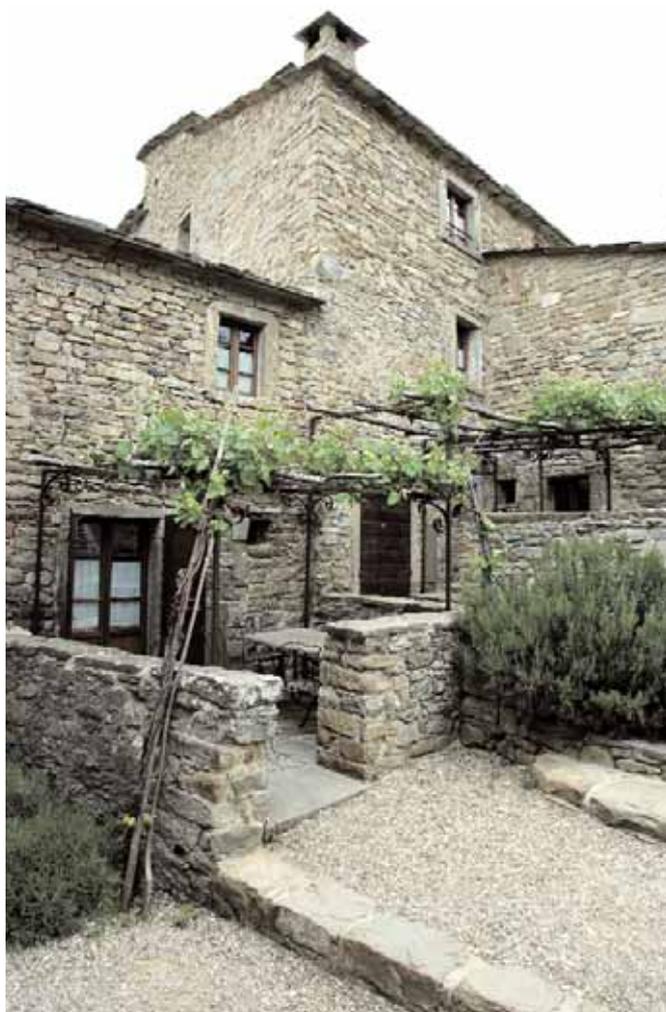
di **Antonio Bianchi**
foto di **Max Salani** (www.maxsalani-photo.com)

Il borgo si raggiunge mediante una strada sterrata stretta e tortuosa. La pendenza, in certi punti, è notevole. Si arriva a destinazione con un senso di conquista. Nel **Borgo di Vagli** – a una ventina di chilometri da Cortona (Arezzo) – si respira una dimensione atemporale e ai limiti del metafisico, quasi si trattasse di un agglomerato di case sfuggito all'usura del tempo. Se non fosse per la vegetazione "addomesticata" e il nitido ordine delle casette, si potrebbe pensare a un borgo disabitato. Di tanto in tanto ci si imbatte in qualche figura signorile e discreta che risponde al nostro saluto con inaspettata into-

Il Club Borgo di Vagli sorge in un'ampia area protetta. Le costruzioni si inerpicano verso l'alto mediante un gioco di terrazzamenti. Sulla sommità ha trovato posto una doppia piscina che incarna (ma in maniera per niente invasiva) l'unico tocco di "arbitrarietà" in un contesto formulato sul recupero rigoroso e minuzioso del passato. Percorrendo le stradine fiancheggiate da cespugli di rosmarino ci si imbatte in scorci permeati di un'armonia insolita. La ragione è

da ravvisare nell'accezione ampia con cui l'ingegner Di Rosa, fautore del progetto, considera il concetto di "recupero": "La mano dell'uomo non si deve scorgere. Questo vale sia per le singole dimore che per il paesaggio. Il progetto ha previsto una accurata indagine sulle tipologie di verde che caratterizzavano il borgo antico. Prima di intervenire sulle costruzioni vere e proprie abbiamo reimpiantato ulivi, gelsomini, glicini, ginestre..."

nazione inglese. Allungando lo sguardo si scorgono un parcheggio (a debita distanza) e alcuni iscrizioni che si stagliano su un paio di facciate. Identifichiamo un negozietto, un ristorante dal bizzarro nome (*I' cche c'è c'è*) e – tacita testimone della nuova dimensione del borgo – la Reception. I tre prospetti si affacciano su una grande terrazza naturale punteggiata di alberi. In lontananza si scorge la sagoma del Castello di Pierle. Unica nota dissonante sono le impalcature del telefono che spuntano dalla collina opposta e che scompaiono, con sorprendente tempismo, ai piedi del borgo.







Altri scorci esterni del Borgo di Vagli. Passeggiando fra una costruzione e l'altra, ci si imbatte anche in un negozietto (o meglio: in un "minimarket") dove è possibile acquistare prodotti alimentari di qualità sovrana, fra cui

anche l'olio d'oliva di Borgo di Vagli. L'interno del negozietto (visibile nella foto qui di fianco, a destra) si caratterizza per l'estrema semplicità. In pratica, l'intero ambiente è occupato da una colossale botte centrale

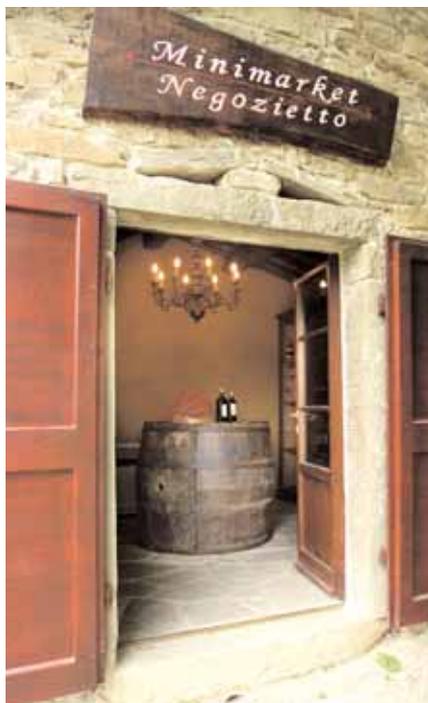
FULVIO DI ROSA, PURISTA E PIONIERE

“Recuperare significa conservare al meglio – sottolinea l’ingegner **Fulvio Di Rosa** – La mano dell’architetto non si deve vedere. E mi riferisco sia all’architettura che al paesaggio. Le manipolazioni e gli stravolgimenti appaiono come macchie dissonanti, come interferenze nell’armonia dell’insieme”.

In nome di questa concezione rigorosa e conservativa di “recupero”, l’ingegner Di Rosa non risparmia una considerazione critica a proposito del boom degli agriturismi: “La legge è giusta ed opportuna. Purtroppo le aziende agricole vivono una fase di crisi economica, ed è sacrosanto fornire loro l’opportunità di arrotondare mediante la dimensione ‘turistica’. Ma, se ci fate caso, oggi tutto può bearsi del titolo di agriturismo. Penso a certe brutte case di periferia, senza storia, senza legami di sorta con l’idea di rustico e di campagna. Il termine agriturismo applicato a questo genere di costruzioni è diseducativo. Spinge il pubblico a credere che la campagna sia veramente quella”. L’ingegner Di Rosa è anche emblema di una dimensione pionieristica di “ristrutturazione”. “Per qualche tempo ho recuperato e venduto proprietà singole – racconta – Il mercato era ancora favorevole, in particolare per tedeschi e svizzeri, e i costi erano

relativamente ridotti. Oggi le cose sono cambiate: rustici da riattare e materiali di recupero sono sempre più salati. Vale veramente la pena investire tanto per ristrutturare e mantenere una seconda o terza casa destinata alle vacanze?”.

Conscio delle metamorfosi del mercato, Di Rosa ha cercato una strada alternativa: “Prima di mettermi al lavoro cerco sempre di identificare un potenziale committente. Solo prefigurando le sue esigenze posso proporgli il meglio. L’ipotetico cliente a cui ho pensato per il Borgo di Vagli? Chi non può permettersi la seconda casa in Toscana e – nel contempo – non si accontenta dell’albergo o dell’agriturismo. Io gli offro una vera e propria casa, individualizzata e unica, scansando tutte le problematiche associate alla multiproprietà. Noi puntiamo sul *timeshare*, sistema che consente di acquistare il diritto d’uso di un immobile, ma senza gli oneri della multiproprietà. E’ il sistema del futuro e i grandi colossi del turismo ci si sono buttati a capofitto, anche se per ora sembra gradito soprattutto agli anglosassoni. Per il Borgo di Vagli, tutte le procedure d’acquisto sono controllate e garantite dalla *First National Trustee Company* (FNTC), la maggiore società di Trust per il *timeshare* al mondo”.





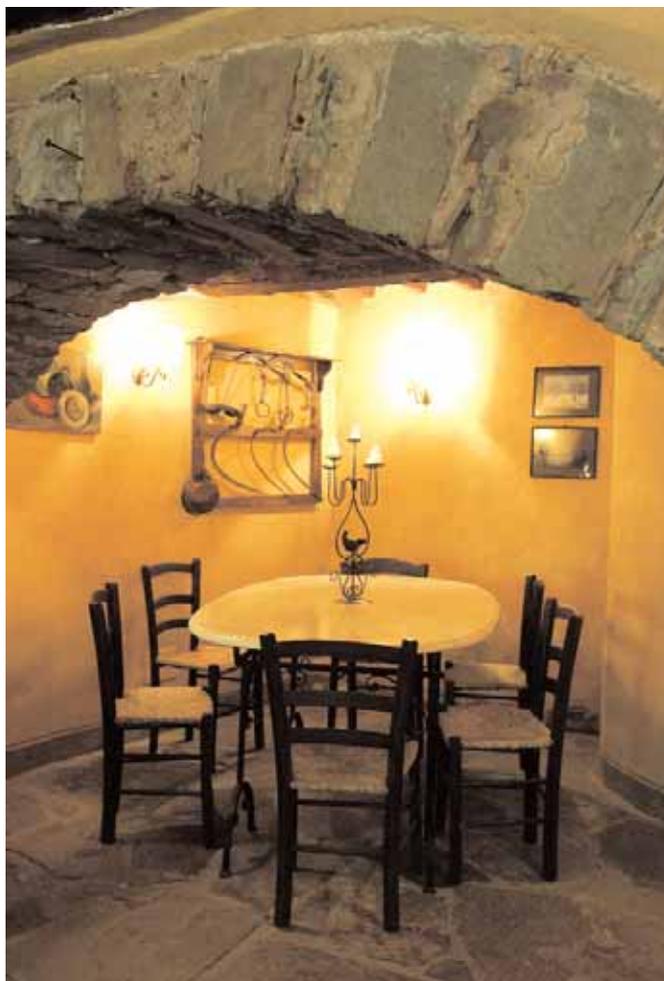
Il Borgo di Vagli è nato con una precisa funzione strategica: coprire le spalle al Castello di Pierle. La costruzione principale può essere considerata la torre, ribassata intorno al XVII, quando Vagli si trasformò in borgo rurale a tutti gli effetti. All'interno dell'ex-torre ha trovato posto un ristorante dal buffo nome - "I' cche c'è c'è" -. Il soffitto (ben visibile nella pagina a fianco, in alto) assembla materiali diversis-

simi ed è ancora impregnato di gusto medievale. Nel ristorante, i padroni di casa possono gustare o prenotare (con servizio da asporto) autentiche specialità gastronomiche toscane. Il menù è a rotazione settimanale. Si spazia dall'imperdibile ribollita alla succulenta tagliata su un lettino di croccanti verdure. C'è anche una divertentissima serata all'insegna della pizza

UN ANGOLO DI TOSCANA PER IL MONDO

Il Borgo di Vagli - oggi trasformato in Residence Club - sorge in un'ampia area protetta. Il nucleo si inerpica verso l'alto mediante un gioco di terrazzamenti (la superficie complessiva è di 13 ettari). Il recupero ha interessato sia il paesaggio (sono stati reimpiantati ulivi, gelsomini, glicini, ginestre...) che le singole costruzioni. Contiamo 12 casette, per un totale di 21 unità abitative (escludendo i corpi minori). L'occhio critico degli appassionati di ristrutturazioni e dei puristi del paesaggio deve misurarsi con un senso di soggezione. Qui, più che altrove, il concetto di "ristrutturazione" è elevato a nobiltà inconsueta: il Borgo di Vagli, pur senza

sacrificare grazia e calore, non concede nulla all'arbitrarietà e alla facile spettacolarizzazione (forse ad eccezione della doppia piscina, realizzata sul terrazzamento superiore). L'asciuttezza, il rigore e l'attenzione forsennata per i particolari sono alla base della risonanza internazionale conquistata da quest'angolo di Toscana. **Frances Mayes**, autrice del vendutissimo *Under The Tuscan Sun (Sotto il sole della Toscana)*, ha dedicato al Borgo di Vagli un incantato capitolo del recente *Bringing Tuscany Home* (Broadway Books, New York 2004). Anche l'autorevole rivista americana *Architectural Digest* sai è occupata del borgo (lo stesso servizio, tradotto e in versione stringata, è uscito su *AD-Ristrutturare*).

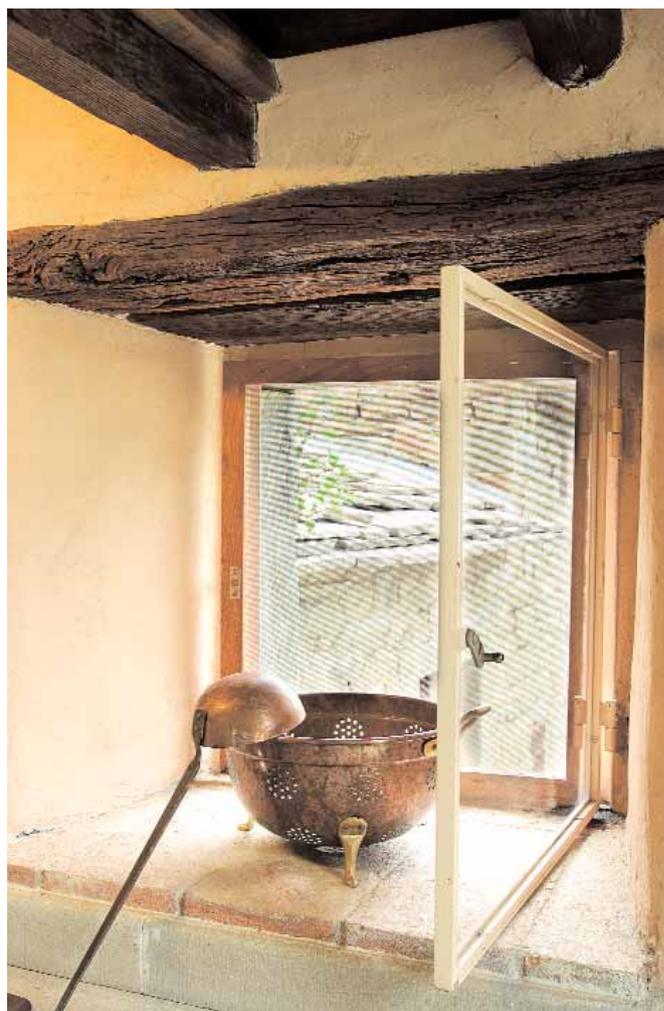












L'IDEATORE DEL PROGETTO

L'intera operazione si deve a una società - **La Ruota Srl** -, dedita all'acquisto, alla progettazione, al recupero e alla vendita di antichi borghi. Ma il coro di consensi internazionali ha "travolto" in particolare l'ingegner **Fulvio Di Rosa** (già collaboratore del grande architetto brasiliano Oscar Niemeyer), ideatore, curatore e "regista" dell'intero progetto, realizzato in assoluta osservanza delle disposizioni della Normativa Toscana in materia di recupero.

"Questo è il mio fiore all'occhiello - ci ha raccontato l'ingegner Di Rosa, figura brillante e di rara arguzia - Mi ero già occupato della ristrutturazione di un precedente borgo. Ma qui sono riuscito ad adottare un approccio ancor più minuzioso. I lavori si sono protratti per una decina d'anni: i primi tre abbiamo dovuto misurarci con i soliti intoppi burocratici; altri tre sono stati dedicati alla stesura e all'approvazione dei progetti; i lavori veri e propri non hanno richiesto più di quattro anni".

UN BORGO FRA PASSATO E PRESENTE

Il borgo risale al XIV secolo ed è nato con una precisa funzione strategica: coprire le spalle al Castello di Pierle. Dopo le tensioni militari, con l'ascesa dei Medici, il nucleo perse la propria funzione militare. Intorno al XVII la torre fu ribassata e Vagli si trasformò in borgo rurale.

Qui lo stile di vita si è mantenuto inalterato fino agli anni



Il Borgo di Vagli si compone di 12 casette, per un totale di 21 unità abitative. Il tempo e l'assenza di manutenzione (protrattasi, in certi casi, per quarant'anni) hanno lasciato tracce, in particolare sulle strutture lignee, intaccate dall'umidità. Le pareti, invece, si sono rivelate solidissime. "I lavori si sono protratti per

una decina d'anni - ci ha raccontato l'ingegner Di Rosa -: i primi tre abbiamo dovuto misurarci con i soliti intoppi burocratici. Altri tre anni sono stati dedicati alla stesura e all'approvazione dei progetti; i lavori veri e propri non hanno richiesto più di quattro anni"



Cinquanta-Sessanta: un nucleo autosufficiente, dove gli abitanti vivevano dei prodotti della terra (olive, castagne, granaglie...) e allevando piccoli animali. L'ultima famiglia ha vissuto qui fino alla vigilia dei lavori. L'ex padrona di casa è diventata la cuoca del ristorante e – come altri abitanti del vecchio borgo – si dichiara contentissima della rinascita. Aspetto, questo, che la dice lunga sulla qualità del recupero.

UNA "GRAMMATICA" RICREATA

Quarant'anni di abbandono hanno inevitabilmente lasciato tracce, in particolare sulle strutture lignee, intaccate dall'umidità. Le pareti, invece, si sono rivelate forti e solidissime: "Queste costruzioni erano davvero realizzate per durare nel tempo".

Per la ristrutturazione vera e propria si è rivelata fondamentale la ricerca di manodopera specializzata. "E' difficile trovare persone che conoscano a fondo i metodi della tradizione – sottolinea il nostro interlocutore -: un conto è respirarli e interiorizzarli entro questi contesti rurali, un altro conto è impararli. Noi ci siamo affidati a vecchie maestranze. Ma

Un criterio alla base della rinascita del borgo è rappresentato dall'individualizzazione delle 21 dimore. Ogni casetta è caratterizzata da un preciso colore. Gli intonaci di calce sono in cinque varianti: azzurro, giallo, rosa antico, salmone e verde.

"Volevamo che i nostri clienti avessero la possibilità di scegliere il nido più vicino alla loro personalità – ha spiegato Di Rosa – Ma non solo: desideravamo che questi ambienti trasudassero un autentico calore domestico".



La ristrutturazione ha richiesto una montagna di materiali di recupero e ha presupposto una minuziosa ricerca di manodopera specializzata. "È difficile trovare persone che conoscano a fondo i metodi della tradizione – ha sottolineato Di Rosa – Noi ci siamo

affidati a vecchie maestranze, chiedendo loro di ricreare il più possibile la grammatica costruttiva del passato. Che importa se le tavelle sono solo approssimativamente in linea? E che importa se la stesura degli intonaci rivela velature e irregolarità?"

non solo: abbiamo chiesto loro di accantonare tutti gli strumenti, le attrezzature e le 'tecnologie' d'uso comune. Volevamo che la grammatica costruttiva del passato fosse applicata in tutta la sua fragranza. Che importa se le tavelle sono solo approssimativamente in linea? E che importa se la stesura degli intonaci rivela velature e irregolarità?"

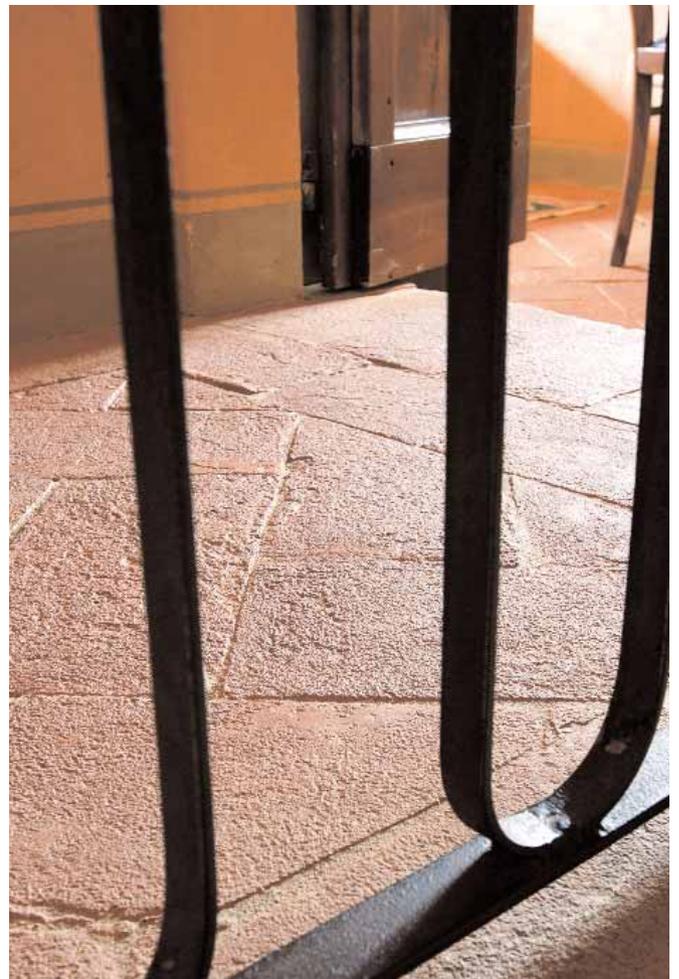
REINVENTARE CONSERVANDO

Gli unici cenni di "arbitrarietà" adattati a questo gioiello di recupero conservativo possono essere considerate la ripartizione degli ambienti ("Non è stato facile decidere il taglio degli appartamenti e prefigurare i gusti del pubblico. Ma evidentemente abbiamo fatto centro...") e le connessioni fra piano inferiore e piano superiore ("Quasi sempre, il pianterreno ospitava la sola stalla"). "Ma questi interventi hanno riguardato solo le articolazioni interne – puntualizza Di Rosa – e sono stati effettuati senza intaccare vincoli e preesistenze. Gli accessi, per esempio, sono gli stessi del borgo originale".

IN CERCA DI INDIVIDUALIZZAZIONE

Un altro criterio che ha ispirato la rinascita del borgo è l'individualizzazione delle 21 dimore. Per rendersene conto è necessario addentrarsi fra gli interni. "Volevamo che i nostri potenziali clienti avessero la possibilità di scegliere il nido più affine alla loro personalità – spiega Di Rosa – Ma non solo: desideravamo che questi ambienti trasudassero una vera idea di casa e un autentico calore domestico". Non a caso, il depliant del Club Borgo di Vagli recita "*Not just a holiday, but your home in Tuscany*".

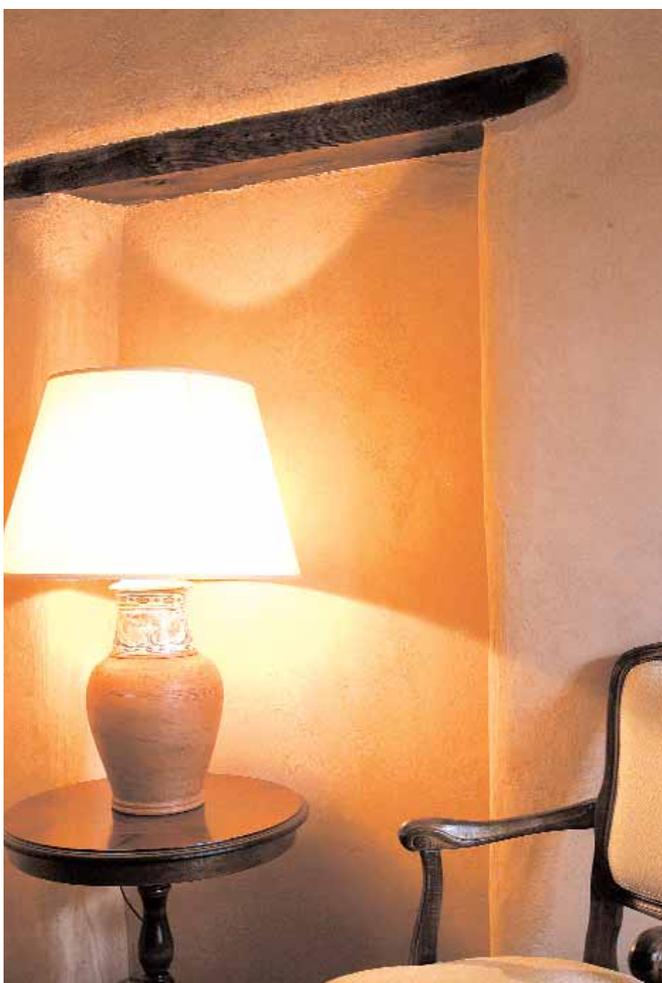
Le strutture e i materiali originali sono stati opportunamente valorizzati e recuperati, assecondando la vocazione di ogni singola dimora. Ma è nei dettagli che emerge a tutto tondo l'assenza di omologazione. Nulla è lasciato al caso. A livello cromatico (gli intonaci di calce sono in cinque varianti: azzurro, giallo, rosa antico, salmone e verde). A livello di tessuti: "Tende, copridivano, asciugamani sono realizzati dalla Teleria Busatti di Anghiari, che lavora ancora con vecchi telai". A livello di oggettistica: fra posate artigianali,











ceramiche dipinte e bicchieri realizzati a mano. A livello di illuminazione: la luce d'ambiente diffusa dalle conchiglie a parete, che esaltano la grana delle pareti e l'articolazione dei soffitti, è sapientemente dissimulata dalla disposizione finto casuale di lampade e abat-jour. A livello di arredi: hanno trovato posto solo mobili antichi, impregnati di gusto contadino. L'abbinamento fra mobili di gusto diverso, così come delle fonti luminose, riesce magicamente a ricreare quella parvenza di casualità che pertiene solo alle case veramente vissute.

Negli arredi nulla è lasciato al caso. Tende, copridivano e asciugamani sono realizzati dalla Teleria Busatti di Anghiari, che lavora ancora con vecchi telai. I bicchieri sono realizzati a mano. I mobili antichi, impregnati di

gusto contadino, sono di gusto moderatamente diverso per ricreare una parvenza di casualità. Anche la scelta delle luci non è sfuggita al controllo dell'ingegner Di Rosa

CONTATTI E INFORMAZIONI

Chi volesse informazioni dettagliate sul Club Borgo di Vagli, può consultare il sito Internet www.tuscany-goldcrown.com. Il centralino della reception risponde al numero 0575 61961 (oppure è possibile rivolgersi allo 0575 619660). L'indirizzo e-mail è bdvclub@virgilio.it.

