



**UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE**  
**DIPARTIMENTO DI SCIENZE AGRARIE,**  
**ALIMENTARI ED AMBIENTALI**  
**CORSO DI LAUREA TRIENNALE IN SCIENZE**  
**E TECNOLOGIE AGRARIE**

---

**TESI DI LAUREA**  
**IN**  
**COSTRUZIONI RURALI ED ELEMENTI DI GEOMATICA**

**LA MASSERIA PUGLIESE:**  
**STORIA E CRITERI DI INTERVENTO,**  
**RECUPERO E CONSERVAZIONE**  
MASSERIA MARTANO: RECUPERO,  
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE

**THE APULIAN MASSERIA:**  
**HISTORY AND CRITERIA OF INTERVENTION,**  
**RECOVERY AND CONSERVATION**  
MASSERIA MARTANO: RECOVERY,  
CONSERVATION AND ENHANCEMENT

*-Tipo tesi: compilativa-*

Laureando:  
Alessandro CINCINNATO

Relatore:  
Prof. Ernesto MARCHEGGIANI  
Correlatore:  
Dott. Stefano CHIAPPINI

---

ANNO ACCADEMICO 2022 - 2023

A tutti i ragazzi  
che si interrogano sulla propria vita.  
A tutti i ragazzi che,  
soffocati e oppressi da questa società,  
non sono riusciti ad andare avanti.



ELENCO DELLE TABELLE E DEI GRAFICI .....	2
ELENCO DELLE FIGURE .....	3
INTRODUZIONE E SCOPO DELLA TESI .....	6
CAPITOLO 1 LE MASSERIE IN PUGLIA GLI ASPETTI STORICI E RELIGIOSO-CULTURALI .....	12
1.1 Introduzione .....	12
1.2 Gli aspetti storici .....	12
1.3 Gli aspetti religiosi e culturali .....	16
CAPITOLO 2 LE MASSERIE PUGLIESI L'ASPETTO TIPOLOGICO E ARCHITETTONICO ..	19
2.1 Introduzione .....	19
2.2 L'aspetto architettonico .....	19
2.3 I materiali da costruzione .....	22
2.3.1 Gli elementi di edilizia: i Tufi .....	22
2.3.2 Gli elementi di edilizia: malta e intonaci .....	24
2.3.3 Gli elementi di edilizia: la pavimentazione .....	26
2.4 I muretti a secco .....	27
2.5 I diversi tipi di masserie .....	28
2.5.1 La masseria con torre .....	28
2.5.2 La masseria fortificata, senza torre .....	29
2.5.3 La masseria fortificata, costruzione a "castello" .....	30
2.5.4 La masseria fortificata con trulli .....	30
2.5.5 La masseria non fortificata .....	31
2.5.6 La masseria compatta .....	31
2.5.7 Le masserie nel Salento .....	32
CAPITOLO 3 LE MASSERIE PUGLIESI CASI STUDIO .....	33
3.1 Introduzione .....	33
3.2 Masseria fortificata con torre: masseria Ottava .....	34
3.3 Masseria fortificata senza torre: masseria Catalluccio .....	35
3.4 Masseria con torre e trulli: masseria Menzano .....	36
3.5 Masseria castello: masseria Pettolecchia .....	37
3.6 Masserie nel territorio mesagnese .....	38
CAPITOLO 4 LA METODOLOGIA .....	42

4.1 Introduzione .....	42
4.2 Sistema GIS .....	43
4.3 Analisi Bibliografica e sitografica .....	43
4.4 Raccolta testimonianze, informazioni e foto .....	44
CAPITOLO 5 IL CASO STUDIO MASSERIA MARTANO .....	45
5.1 Introduzione .....	45
5.2 Masseria con corte: masseria Martano .....	45
5.3 Stato attuale dell'immobile .....	48
5.4 Collocazione e inquadramento geografico .....	53
5.5 Ipotesi di recupero e valorizzazione .....	57
CAPITOLO 6 CRITERI DI INTERVENTO .....	58
6.1 Introduzione .....	58
6.2 Criteri di intervento architettonici ed edilizi .....	58
6.3 Criteri di intervento legislativi e possibili finanziamenti .....	60
6.4 Criteri di intervento paesaggistici ed ambientali .....	63
CAPITOLO 7 IPOTESI DI VALORIZZAZIONE .....	65
7.1 Introduzione .....	65
7.2 Valorizzazione delle Masserie pugliesi e opportunità di mercato .....	65
7.2.1 Le masserie come resort di lusso e centro della ricettività e del turismo di lusso .....	66
7.2.2 Le masserie didattiche .....	67
7.2.3 Le masserie agriturismo .....	68
7.2.4 Le masserie come locali per ricevimenti e feste .....	69
CONCLUSIONI .....	70
Rappresentazione sintetica dei criteri di intervento .....	70
Conclusioni .....	74
BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA .....	75
RINGRAZIAMENTI .....	77

## ELENCO DELLE TABELLE E DEI GRAFICI

Tabella 1 Masserie di Mesagne .....	41
Tabella 2 Distribuzione masserie didattiche in Puglia per provincia .....	67
Tabella 3 Tabella riassuntiva interventi con pannelli solari.....	70
Tabella 4 tabella riassuntiva interventi in bioedilizia .....	70
Tabella 5 Criteri legislativi.....	71
Tabella 6 legislazione in materia di Amianto .....	71
Tabella 7 Analisi sintetica dei possibili finanziamenti .....	72
Tabella 8 sintesi dei criteri paesaggistici .....	73
Grafico 1 schema sintetico della metodologia.....	42

## ELENCO DELLE FIGURE

figura 1 Nuraghe sardo.....	7
figura 2 trulli di Alberobello .....	8
figura 3 Vista di una masseria Pugliese.....	8
figura 4 Stralcio di una poesia Mesagnese dedicata ad una masseria locale .....	8
figura 5 prospetto frontale di una masseria pugliese .....	9
figura 6 stato attuale di una masseria abbandonata.....	10
figura 7 Chiesa rurale .....	17
figura 8 Chiesa rurale .....	17
figura 9 interno di una cappella rurale.....	18
figura 10: Aia lastricata con chianche .....	21
figura 11 scalinata d'ingresso .....	21
figura 12 dettagli di due stemmi familiari .....	21
figura 13 schema planimetrico della distribuzione degli edifici all'interno della masseria .....	22
Figura 14 i diversi tipi di CONCI: A Palmatico, B Pezzotto, C Polpetagno.....	24
Figura 15 blocchi di Tufi e cava di estrazione degli stessi. ....	24
Figura 16 stratificazione tipica dell'intonaco .....	26
Figura 17"Chianche".....	26
Figura 18 esempi di muretti a secco e schema di costruzione .....	28
figura 19 masseria con torre.....	29
Figura 20 vista dall'alto di una masseria fortificata .....	29
Figura 21 rappresentazione di una masseria fortificata .....	29
figura 22 masseria fortificato con conformazione a castello .....	30
Figura 23 Masseria fortificata con trulli .....	30
Figura 24 Masseria Orimini a Martina Franca .....	30
Figura 25 Masseria Santa Candida in Gioia del Colle.....	31
Figura 26 masseria non fortificata.....	31
Figura 27 Masseria compatta .....	32

Figura 28 tipica masseria salentina .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Figura 29 masseria Ottava Grande .....	34
Figura 30 cappella masseria Ottava Grande .....	34
Figura 31 masseria Catalluccio .....	35
Figura 32 prospetto schematico della masseria Catalluccio .....	35
Figura 33 masseria Menzano.....	36
Figura 34 inquadramento totale masseria Menzano .....	36
Figura 35 masseria Pettolecchia ristrutturata.....	37
Figura 36 masseria Pettolecchia prima della ristrutturazione .....	37
Figura 37 La masseria castello “san Gervasio” .....	38
Figura 38 La masseria castello “Castello Acquaro” .....	38
Figura 39 La masseria fortificata con torre dei “Viscigli” .....	38
Figura 40 La masseria fortificata con torre “Pizzorusso” .....	39
Figura 41 La masseria fortificata con torre “la Tagliata” .....	39
Figura 42 La masseria fortificata senza torre “Malvindi” .....	39
Figura 43 La masseria fortificata senza torre “Orfani” .....	39
Figura 44 La masseria fortificata senza torre “Vasapulli” .....	40
Figura 45 La masseria fortificata senza torre “Bosco Murri” .....	40
Figura 46 La masseria fortificata senza torre “La Vergine” .....	40
Figura 47 La masseria non fortificata “Argiano” .....	40
Figura 48 La masseria torre “Notar Panaro” .....	40
Figura 49 veduta esterna dell'ingresso della Masseria Martano.....	46
Figura 50 planimetria della masseria Martano .....	47
Figura 51 veduta esterna delle mura.....	49
Figura 52 veduta esterna delle mura di recinzione .....	49
Figura 53 frantoio ipogeo.....	50
Figura 54 ingresso frantoio ipogeo.....	50
Figura 55 visione della casa del "massaro" .....	50
Figura 56 visione della casa del "massaro" con locali attigui .....	51
Figura 57 locali destinati al ricovero attrezzi agricoli .....	51
Figura 58 locale ex stalla destinato al ricovero macchinari agricoli .....	51
Figura 59 portone di ingresso della masseria .....	52
Figura 60 locale ex stalla destinato a garage .....	52
Figura 61 onduline in cemento e amianto da bonificare .....	52

Figura 62 ex forno.....	53
Figura 63 vista aerea della masseria .....	54
Figura 64 vista aerea dell'estensione dei territori di proprietà della masseria .....	54
Figura 65 vista aerea dell'estensione dei terreni appartenenti alla masseria, in relazione all'ambiente circostante .....	55
Figura 66 vista aerea della masseria e dei suoi territori in relazione al contesto ostunese	56
Figura 67 vista aerea della masseria e dei suoi territori in relazione al contesto pugliese	56
Figura 68 mattoni di canapa .....	59
Figura 69 schema di un impianto fotovoltaico per civile abitazione .....	60
Figura 70 bando valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale.....	63
Figura 71 inquadramento ambientale di Martano.....	64
Figura 72 etichetta del vino prodotto da Bruno Vespa e vista aerea della sua masseria ...	65
Figura 73 la masseria resort in cui ha investito Louis Vuitton .....	66
Figura 74 esempi di masserie didattiche.....	68
Figura 75 esempio di agriturismo pugliese con prodotti tipici .....	68
Figura 76 prodotti tipici pugliesi che gli ospiti degli agriturismi possono assaggiare .....	69
Figura 77: sala ricevimenti ricavata in una corte di una masseria .....	69



# INTRODUZIONE E SCOPO DELLA TESI

## PREMESSA

Da sempre l'uomo ha avuto necessità di sentirsi al riparo. Dentro una grotta, sotto un dolmen, in una palafitta. Le sue necessità hanno fatto in modo di accrescere ed aguzzare il suo ingegno, migliorando le sue abilità negli anni. L'aumento delle necessità fisiche e fisiologiche ha portato l'uomo a pensare come poter vivere meglio. Ad esempio, la necessità e la bellezza di trovare una casa calda e accogliente al rientro dal lavoro nei campi hanno portato allo sviluppo di sistemi di riscaldamento sempre più avanzati, dal caminetto alle stufe a legna, dalle "Fornacelle" alle borse per l'acqua calda e alle stufette elettriche o a pellet e i vari impianti di riscaldamento ad energia fossile. Lo sviluppo di un sistema idrico e fognario.

Fino agli anni '40-'50 la maggioranza degli insediamenti umani aveva funzione prevalentemente rurale. Ora, invece, solo una piccola parte della popolazione svolge attività agricole, e gli antichi centri agricoli o silvo-pastorali sono andati incontro ad abbandono.<sup>1</sup>

Esempio dell'architettura rurale italiana sono i Nuraghi, i Trulli e le Masserie (rispettivamente figure 1, 2 e 3).

I Nuraghi in Sardegna, costruzione di forma tronco conica, fabbricati totalmente in pietra senza utilizzare materiali cementificanti.

In Puglia troviamo come architettura rurale oltre alle semplici abitazioni, le MASSERIE e i TRULLI.

I Trulli sono il simbolo dell'ingegno per necessità. Risalenti al XIV e XV secolo furono costruiti come riparo per i pastori o come depositi. Con l'editto del Regno di Napoli, nel XV secolo venne istituito il pagamento di un tributo per ogni nuovo fabbricato eretto. Non era quindi più possibile erigere masserie. Allora escogitarono alcuni stratagemmi, il primo fu quello di costruire fabbricati solo in pietra, senza materiali cementificanti e porre sul cono superiore una chiave di volta che veniva rimossa nel momento dell'arrivo dell'esattore, facendo crollare l'intera costruzione, mostrando così solo un cumulo di pietre<sup>2</sup>. Inoltre, i Trulli

---

<sup>1</sup> C. Formica, Forme di insediamento rurale, Università degli studi di Napoli Federico II

<sup>2</sup> <https://www.helloapulia.com/it/blog/storia-dei-trulli-della-puglia>

furono ideati per mantenere un equilibrio termico all'interno della struttura, per cui il cono superiore poggiava su solide basi circolari molto spesse, e con poche finestre, questo garantiva di mantenere un ambiente caldo d'inverno e fresco d'estate. Nel corso degli anni i Trulli sono diventati il simbolo della regione centrale della Puglia, tanto da essere inclusi nel patrimonio dell'umanità dall'UNESCO<sup>3</sup>.

L'altra costruzione rurale tipica pugliese sono le MASSERIE, divenute negli anni il simbolo soprattutto del Salento.

Attualmente le masserie hanno subito più una connotazione come elemento turistico e vacanziero, lì dove non hanno subito un processo di abbandono e degrado, anche se in alcune località del Salento ancora ci sono dei proprietari che le utilizzano per come furono concepite.

Negli anni, purtroppo, le masserie hanno visto fenomeni di brigantaggio, abbandoni e decadenza, in alcuni casi anche di occupazioni abusive o di utilizzo per fini logistici da parte della criminalità organizzata locale. Ne è un esempio "Masseria Canali" nel territorio di Mesagne. Questa era di proprietà di un appartenente alla criminalità organizzata locale e nel momento dell'arresto fu sequestrato con tutto il suo patrimonio. Grazie all'impegno di Libera e di alcune associazioni locali antimafia, la masseria è stata affidata a delle organizzazioni che la utilizzano con fini sociali e educativi, oltre ad essere diventata il simbolo della lotta alla SCU.

Attualmente in Puglia sono state censite circa 248 masserie<sup>4</sup>. Ma considerando anche quelle in stato di abbandono totale e di rovina, il numero sembrerebbe essere molto più alto.



*figura 1 Nuraghe sardo*

---

<sup>3</sup> Decreto del 1996

<sup>4</sup> Secondo il progetto di censimento di 248 masserie pugliesi avviato da Giancarlo Chielli, professore del corso in Beni Culturali e Ambientali presso l'Accademia di Belle Arti di Bari. Il lavoro svolto ha dato vita al volume "Le masserie di Puglia come Bene Culturale", in cui sono presenti gli scatti di alcune masserie tra la Terra di Bari, la Valle d'Itria e l'alto Salento.



*figura 2 trulli di Alberobello*



*figura 3 Vista di una masseria Pugliese*

“Di masseria Palmitella cantasi  
L’aria salubre e pura,  
Luogo si bello, gaio  
Non può crear natura.  
Canti festanti  
Odoni ognora,  
che dolci sentonsi  
a la tard’ora.”

Vincenzo de Bonis

*figura 4 Stralcio di una poesia Mesagnese dedicata ad una masseria locale*

## OBIETTIVO DELLA TESI

Obiettivo della tesi è approfondire lo studio di una particolare tipologia di edificio rurale, la masseria pugliese. A tale fine il lavoro si articola su due sotto obiettivi, 1) l'approfondimento della letteratura sulla masseria pugliese, relativamente agli aspetti storici, culturali e tipologici, e 2) la definizione di possibili linee guida per dedurre criteri di intervento per la valorizzazione delle masserie del Salento.

Il lavoro si basa su un caso studio reale in merito alla masseria Martano, di proprietà dell'Arcidiocesi di Brindisi-Ostuni, nel territorio di Ostuni. Questa masseria negli anni ha ricoperto un ruolo importante nell'economia agro-pastorale del territorio, ora tuttavia la masseria risulta affidata ad una persona del territorio locale.

Il progetto si propone di trovare un modo per valorizzare il fabbricato e di conseguenza il terreno adiacente e il territorio di Ostuni, dal recupero della masseria alla conservazione e probabilmente alla vendita dell'immobile o alla realizzazione di un impianto ricettivo turistico.

Oltre alla valorizzazione della singola masseria caso di studio, il progetto si propone di individuare delle possibilità di valorizzazione per le masserie pugliesi (fig. 5 e 6) che attualmente versano in stato di abbandono o degrado, compatibilmente con le necessità paesaggistiche, naturalistiche ed economiche del territorio.



*figura 5 prospetto frontale di una masseria pugliese*



*figura 6 stato attuale di una masseria abbandonata*

Nel primo capitolo, viene introdotto il tema delle masserie in Puglia e vengono esplorati gli aspetti storici e religioso-culturali che le caratterizzano. Si analizza il contesto storico delle masserie e il loro ruolo nella società pugliese nel corso dei secoli, nonché l'influenza della cultura e della religione sulla loro architettura e funzione. Nel secondo capitolo, si approfondisce l'aspetto tipologico e architettonico delle masserie pugliesi. Si descrive l'architettura caratteristica di queste strutture, includendo l'utilizzo dei materiali da costruzione come i tufi, la malta e gli intonaci, nonché la pavimentazione. Si discute anche dei muretti a secco presenti nelle masserie e si esplorano i diversi tipi di masserie, come quelle con torre, fortificate, con trulli e non fortificate. Si dedica inoltre attenzione alle masserie presenti nel Salento. Nel terzo capitolo, vengono presentati casi studio di masserie pugliesi. Si descrivono dettagliatamente esempi specifici di masserie, come la masseria Ottava, la masseria Cataluccio, la masseria Menzano e la masseria Pettolecchia, nonché le masserie presenti nel territorio mesagnese.

Il quarto capitolo riguarda la metodologia utilizzata nella ricerca. Si spiega l'uso di un sistema GIS (Sistema Informativo Geografico) e si descrive l'analisi bibliografica, sitografica e la raccolta di testimonianze, informazioni e foto, che hanno contribuito alla ricerca. Nel quinto capitolo, viene presentato il caso studio della masseria Martano. Si descrive l'architettura e lo stato attuale di questa masseria, nonché la sua collocazione e l'inquadramento geografico. Vengono inoltre proposte ipotesi di recupero e valorizzazione per questa masseria specifica. Il sesto capitolo si concentra sui criteri di intervento per il recupero delle masserie. Si discutono i criteri di intervento architettonici ed edilizi, legislativi e finanziamenti possibili, nonché i criteri di intervento paesaggistici ed ambientali. Nel settimo capitolo, si esplorano le ipotesi di valorizzazione delle masserie pugliesi e le opportunità di mercato ad esse collegate.

Si considerano diverse possibilità, come l'utilizzo delle masserie come resort di lusso, centri per la ricettività e il turismo di lusso, masserie didattiche, agriturismo e locali per ricevimenti e feste.

Infine, nel capitolo delle conclusioni, vengono presentati in modo sintetico i criteri di intervento e si esprimono le conclusioni finali sulla ricerca condotta.

# Capitolo 1

## LE MASSERIE IN PUGLIA

### GLI ASPETTI STORICI E RELIGIOSO-CULTURALI

#### 1.1 Introduzione

In questo capitolo saranno trattati due aspetti, quello storico e quello religioso-culturale.

Nell'approfondimento dell'aspetto storico saranno illustrate le variazioni dell'architettura nel corso del tempo a seguito di avvenimenti storici, ma anche come si è modificata nel corso del tempo la questione della proprietà terriera.

Nella sezione dell'approfondimento religioso, invece, saranno illustrati gli aspetti religiosi più diffusi nelle masserie nel territorio pugliese, corredata, di immagini tipo di cappelle rurali e analizzando il legame dell'attività contadina e del modo di vivere dell'epoca con la religione.

#### 1.2 Gli aspetti storici

Con l'abbandono del nomadismo (comunità di cacciatori e raccoglitori) e il consolidamento di pratiche (allevamento e coltivazione) inizia la progressiva diffusione di insediamenti umani stabili e stanziali in uno specifico territorio. Le comunità iniziano percorsi di trasformazione degli ambienti in aree a coltivo e territori agro-silvo-pastorali sotto il controllo della comunità. Da ciò, per sopperire a una serie di crescenti necessità primarie (riparo, difesa, stoccaggio dei prodotti, religiose, etc.), inizia allo stesso tempo un lento, ma inarrestabile, processo di trasformazione del paesaggio da naturale (pristine lands, natural regime) a territori coltivati, aree agricole e rurali (Rural regime)<sup>5</sup>

Nel II secolo Catone affermava come fosse necessario per i proprietari terrieri abitare nella casa di campagna per migliorare il proprio reddito<sup>6</sup>.

Sempre Catone, seguito poi da Vitruvio, occupandosi di case rurali affermarono che la costruzione delle fattorie doveva essere proporzionata alle dimensioni del terreno. Vitruvio

---

<sup>5</sup>Marcheggiani, Gulinck, et. Al. 2018 (Gulinck H, Marcheggiani E, Verhoeve A, Bomans K, Dewaelheyns V, Lerouge F, Galli A. The Fourth Regime of Open Space. Sustainability.)

<sup>6</sup>CATONE, *De Agricultura*, in B. Crova: "Edilizia e tecnica rurale di Roma Antica". Milano, Fr Rocca 1942.

stesso suggerisce una prima norma costruttiva che negli anni diventerà l'odierno INDICE DI EDIFICABILITÀ<sup>7</sup>. Questa norma prevedeva che lo sviluppo delle parti fosse fissato in relazione alla misura del terreno e alla quantità produttiva<sup>8</sup>.

L'inizio della diffusione delle *"curtes"* o *"massæ"* avviene in coincidenza con la caduta dell'Impero Romano d'Occidente. In questo periodo le ville vengono abbandonate e vengono costruiti dei veri villaggi agricoli fortificati.

Negli anni fu coniato il termine masseria o nella forma dialettale pugliese *"massaria"*. Questo termine deriva dalla parola MASSA, usata dal papa Gregorio Magno nel suo epistolario, in cui indicava con questo termine tutte le proprietà fondiari appartenenti ad enti ecclesiastici.

Il termine massa verrà utilizzato per indicare un singolo lotto in cui la grande proprietà terriera si andava frazionando e lottizzando.

Da qui anche la necessità di coniare un nome per il conduttore e proprietario di questo lotto, che viene chiamato massaro.

Gioca un ruolo fondamentale anche il censimento sociale e la trasformazione del paesaggio.

Sempre più terreni vengono dissodati e seminati, la pastorizia assume sempre più un ruolo fondamentale e si sviluppa la cerealicoltura, ampie distese di terreno coltivate a grano.

Scaturisce quindi la necessità di espandere i semplici fabbricati rurali primari con stalle, ovili, pollai, fienili, depositi per i raccolti, per gli attrezzi agricoli. La costruzione però è vincolata, come indicato da Vitruvio, dall'espansione del terreno. I piccoli proprietari terrieri sono così esposti alla creazione di debiti per poter acquistare nuovi terreni e oppressi dal fisco. In situazioni simili sono costretti a cedere le loro proprietà in cambio di tranquillità e protezione. Nella maggior parte dei casi i beneficiari di queste cessioni erano gli enti ecclesiastici che vedevano accrescere le loro proprietà con la possibilità di costruire nuovi fabbricati e soprattutto ingrandendo il loro potere economico.

Si sviluppano le "Masserie Regie", che hanno finalità produttiva e sono aziende agricole demaniali (Regie proprio perché di proprietà del regno). Queste erano gestite da un funzionario diretto della corona per quanto riguarda l'ambito economico e da una persona esperta nell'agricoltura e nell'allevamento, il "MASSARO", che assume quindi una nuova accezione ossia di esperto conduttore dell'azienda e non più di proprietario. Prima della semina venivano effettuati regolarmente degli inventari con la descrizione di tutti i possedimenti dell'azienda.

---

<sup>7</sup> Gazzetta Ufficiale, aggiornamento del 31/10/2020.

<sup>8</sup> VITRUVIO, in B. Crova: "Edilizia e tecnica rurale di Roma Antica". Milano, Fr Rocca 1942.



Grazie a questi inventari ci è nota la prima composizione tipica di queste masserie. Queste erano divise in tre luoghi principali: “*domus*”, “*casalinum*”, “*curtis*”.

Domus: era il luogo di dimora del conduttore, in questo caso il massaro;

Casalinum: aveva più funzioni, tra cui le principali erano quelle di depositi e stalle;

Curtis: spazi recintati delimitati dalle altre costruzioni, destinati all'allevamento e alla vita sociale rurale.

In Puglia le masserie hanno mantenuto pressoché invariata questa composizione sino agli anni '80/'90 circa finché non sono state abbandonate o utilizzate per altri scopi, ma nelle poche tutt'ora ancora attive con la funzione di masseria si conserva ancora questa divisione.

Durante il periodo Angioino e Svevo venne emanato uno statuto: lo “*Statutum Massarium*” con cui si stabiliva quanti dipendenti dovessero essere impiegati nella masseria, la loro retribuzione, il prezzo del bestiame e dei prodotti. Un po' come il contratto nazionale del lavoro nel caso dei lavoratori o i listini merci per bestiame e prodotti.

C'è quindi necessità di apportare ulteriori modifiche alla composizione architettonica rurale che inizia a delinearsi in questo modo: dalla semplice casa rurale con alcuni locali, iniziano a sorgere abitazioni a due piani di cui uno, quello superiore, destinato al proprietario, mentre quello inferiore ai coloni. Intorno alle corti iniziano a sorgere una serie di locali, stalle, depositi e spazi recintati scoperti.

Il concessionario firmava un contratto “*ad meliorandum*” in cui si impegnava ad apportare una serie di modifiche miglioratrici entro un certo periodo stabilito nel contratto. Nel XV secolo inizia a svilupparsi l'idea di giardino, uno spazio recintato sottratto al pascolo e destinato ad uso di orto domestico o come spazio ricreativo per i momenti di svago. Inoltre, in questi spazi recintati si coltivavano alberi da frutto, mandorle, olivi e viti.

In molti casi, soprattutto nel Salento, le masserie non erano semplici luoghi di lavoro, ma anche luoghi di vita sociale quotidiana; infatti, non di rado le masserie erano fornite di piccole attività utili nei periodi fortemente impegnanti per le attività lavorative, come la bottega del sarto o del calzolaio, l'artigiano che riparava gli attrezzi agricoli o il fabbro e il fornaio. Delle vere e proprie comunità.

Con il passare degli anni inizia a svilupparsi l'idea di affitto. In questi contratti il concedente sovvenzionava il colono con denaro che il colono doveva restituire in vettovaglie consegnate a domicilio. Un caso simbolo è un contratto d'affitto di una masseria a Conversano.

Questa masseria si espandeva, si legge nel contratto, per circa 300<sup>9</sup> tomoli, che corrispondono a circa 900000 m<sup>2</sup>, ossia 90 ettari. Il padrone fornisce al colono le sementi e gli attrezzi agricoli, mentre il colono si impegna a restituire alla fine del contratto: gli attrezzi agricoli, insieme alla metà del prodotto raccolto, più 10 bovini per un valore di circa 535 ducati<sup>10</sup> e un soccorso annuale di 150 ducati da restituire in vettovaglie al proprietario. Inoltre, il colono aveva l'obbligo di seminare ogni anno 50 tomoli di grano, 60 di biade, 15 di legumi, 1 di fieno e 1 di cotone<sup>11</sup>.

In altri casi oltre ad 1/3 di vettovaglie e al canone annuo di affitto i contadini usavano versare la vigesima<sup>12</sup> per i 2/3 di vettovaglie a loro spettanti e forniscono al proprietario ben precise quantità di olio, grano, orzo, latte, capretti e agnelli.

Nel '600 e '700 le masserie iniziano ad arricchirsi di decorazioni, vestiboli, scalinate sfarzose e scenografiche, cappelle.

Negli anni i comportamenti dei latifondisti uniti alle azioni del brigantaggio hanno portato a vere e proprie ribellioni e lotte sociali. Le proprietà latifondiste vengono divise, i beni ecclesiastici requisiti e venduti ogni piccolo contadino sogna di diventare un proprietario terriero. Le grandi masserie, come la masseria di Conversano prima citata, vengono così frazionate in tante piccole porzioni di terreno.

Nella seconda metà dell'800 si acuisce la coltivazione di vite per sopperire alle richieste di vino provenienti dalla Francia, devastata dalla Fillossera<sup>13</sup>. Nell'arco di una ventina d'anni anche l'Italia è infetta e le campagne si spopolano nuovamente verso le città o addirittura oltre oceano. Le piccole proprietà vengono vendute per potersi permettere il viaggio del grande sogno in America o una casa in città. Si ha quindi un ritorno al latifondismo.

Con lo sviluppo delle città, con l'industrializzazione e il benessere a seguito anche del boom economico del periodo post-bellico, le campagne si spopolano sempre di più e quelle masserie che una volta erano centro della vita sociale ed economica di un paese, ora sono ruderi abbandonati o lussuosi resort destinati a vacanzieri che nulla hanno a che vedere con l'idea originale di masseria. Sono pochi gli agricoltori e gli allevatori resistenti che però giornalmente sono messi in crisi dal sistema capitalistico e dalla crescita sproporzionata di allevamenti intensivi, pronti a fornire tutto ciò che si desidera ogni giorno.

---

<sup>9</sup> 1 tomolo= 3000 m<sup>2</sup>

<sup>10</sup> 1 ducato= 50€

<sup>11</sup> Contratto d'affitto del 27 agosto 1741 per la masseria di Agnano, in agro di Conversano

<sup>12</sup> Imposta del 5%

<sup>13</sup> Insetto della superfamiglia degli Aphidoidea

### 1.3 Gli aspetti religiosi e culturali

Tutte le masserie sono dotate di cappelle private (fig. 8). Alcune, talvolta, erette come voto personale per ringraziare un Santo o la Madonna in seguito ad una grazia ricevuta, in altri casi erette per la fede e la devozione del proprietario.

La religione e la spiritualità, quella Cristiana soprattutto è sempre stata una guida per le popolazioni. Basti pensare al suono delle campane che, unite alla preghiera, scandivano il trascorrere del tempo.

La giornata del contadino iniziava all'alba, l'unico modo per scandire il tempo erano le campane, che con il loro suono all'ora delle lodi, davano il segnale dell'inizio della giornata. A mezzogiorno il lavoro nei campi si interrompeva e il segnale era il suono delle campane nell'annuncio dell'Angelus. Il termine della giornata era segnato dalla preghiera del vespro, al tramonto del sole. Sin dalla preistoria tutte le pratiche agricole, la semina, la raccolta, la pioggia, il sole, la buona maturazione, tutto era affidato prima alla preghiera e poi alle mani dell'uomo. Si celebravano regolarmente delle liturgie e delle benedizioni al fine di propiziarsi, prima gli dèi e poi, con l'avvento del cristianesimo, Dio per avere un buon e abbondante raccolto.

Anche il passare delle stagioni era scandito dalla preghiera, la "preghiera delle 4 tempora" originariamente legate alla santificazione delle 4 stagioni, con la comunità cristiana che invoca il Padre e lo ringrazia per i frutti della terra e del lavoro dell'uomo.<sup>14</sup>

La presenza delle chiese nelle masserie è data dal fatto che in molti casi queste erano dei veri e propri centri cittadini in cui si potevano trascorrere le domeniche e alcune feste, poiché il lavoro nei campi non poteva essere abbandonato, e senza avere paura di offendere Dio e peccare, secondo le concezioni dell'epoca. Inoltre, in periodi particolari come gli assedi degli infedeli saraceni, che la Puglia ha subito per anni, soprattutto nelle masserie fortificate vi si riversava molta gente e la presenza di una chiesa e quindi di Cristo era per loro segno di speranza e forte incoraggiamento a resistere e luogo da dover difendere dal nemico barbaro e infedele.

Tipologicamente le cappelle rurali si presentano quasi sempre posizionate a ridosso del recinto e formate da un unico ambiente quadrangolare absidato, coperto da una volta a botte, a crociera o a stella e vi si poteva accedere dalla corte interna della masseria attraverso un portale architravato. Il tipo più diffuso è quello a croce contratta, con navata unica o a tre navate divise da pilastri monolitici. Le varie cappelle rurali sono diversificate tra di loro e

---

<sup>14</sup> Messale Romano, 3 edizione. Le "Quattro Tempora". Pp 67-68 precisazioni della Conferenza Episcopale Italiana.

questo è merito della fantasia e dell'ingenuità della fede e dell'amore per l'arte, della manovalanza locale molto qualificata, arricchendo anche gli interni delle cappelle stesse (fig. 9).

Le modeste dimensioni e l'essenzialità della struttura caratterizzano queste costruzioni, segni incancellabili di una civiltà contadina di cui le nostre chiese rurali sono relitti superstiti.

Attualmente, infatti, le cappelle rurali sono spesso abbandonate (fig.7) o adibite a depositi o peggio ancora a rifugi clandestini e versano in condizioni statiche precarie e, anche per queste testimonianze, come per tutto il patrimonio culturale costituito dall'architettura minore, di cui le masserie fanno parte a pieno titolo, si pone il problema della salvaguardia e del recupero che è necessario venga effettuato prima che l'incuria e il vandalismo ne cancellino completamente ogni traccia.



*figura 7 Chiesa rurale*



*figura 8 Chiesa rurale*



*figura 9 interno di una cappella rurale*

## Capitolo 2

### LE MASSERIE PUGLIESI

#### L'ASPETTO TIPOLOGICO E ARCHITETTONICO

##### 2.1 Introduzione

In questo capitolo saranno trattati due aspetti, quello architettonico e quello tipologico.

Nell'approfondimento dell'aspetto architettonico saranno illustrate le caratteristiche architettoniche, i materiali di costruzione come tufi, malte e intonaci e le pavimentazioni. Sarà illustrato un elemento simbolo della costruzione rurale pugliese: il muretto a secco.

Nella sezione dell'approfondimento tipologico, invece, saranno illustrate le tipologie più diffuse di masserie nel territorio pugliese, corredata, ognuna, di immagine esplicativa che possa permettere un rapido riconoscimento per chi si trovasse a passeggiare e a vederne una.

##### 2.2 L'aspetto architettonico

Tutte le masserie pugliesi sono delimitate da un muretto a secco<sup>15</sup> o da altro tipo di muratura.

All'interno si trovano una serie di fabbricati disposti a quadrilatero, circondati da terreni coltivati ad uliveti, vigneti, mandorleti. Tra i vari corpi di fabbrica presenti vi è una netta distinzione tra abitazione e locali adibiti ad altro uso.

Le Masserie sono quindi definibili come centro di produzione e organizzazione del lavoro agrario. Questi centri si compongono di abitazioni, stalle, ovili, pollai, fienili, depositi per i prodotti e gli attrezzi agricoli.

Solitamente le masserie erano costruite nel seguente modo.

L'area immediatamente circostante la masseria era dedicata al pascolo di puledri e vitelli.

Antistante la casa si trovava l'aia (fig. 10), una zona costruita in pietra liscia, denominate "*chianche*". Qui vi si batteva il grano. Poi si trovavano le cisterne e la chiesa, che talvolta era inclusa nella recinzione delle abitazioni o poteva anche essere leggermente più lontana, ma

---

<sup>15</sup> Muretto solitamente utilizzato come delimitante dei confini. Costruito senza materiali cementificanti, solo pietre, da questo il termine "a secco". Dichiarati patrimonio dell'UNESCO nel 2018.

sempre presente nelle masserie. Si accedeva quindi alla corte, un ampio spazio chiuso attorno all'edificio padronale. Poi le varie stalle, ovili, il pozzo, le aree di razzolamento e il pascolo per gli animali. Infine, un orto domestico a cui la massaia poteva tranquillamente accedere in facilità e velocità per procurarsi il necessario per il pranzo o la cena, questo luogo era comunque recintato per prevenire le incursioni animalesche, come testimoniato da una planimetria giunta a noi (fig.13).

La masseria pugliese, che suscita un notevole interesse architettonico per il suo lessico artigianale schietto e pulito, non è solo un'abitazione ma coordina in un'unità più complessa il lavoro, la residenza e la vita associata. Non di rado, infatti, nelle masserie si trovavano piccole botteghe e attività commerciali, utili nei periodi di resistenza e difesa dalle incursioni e per la permanenza durante il periodo lavorativo stagionale.

Dopo la Prima guerra mondiale si ebbe una ripresa della viticoltura e un incremento dell'allevamento di bovini. Negli anni 50 il processo meccanico richiama in città i contadini e le masserie subiscono, sotto l'effetto dell'urbanizzazione, uno spopolamento. Gli ovili furono sostituiti da frantoi e cantine, le scuderie da garages per i sempre più affermati trattori agricoli e sulle aie il canto dei galli veniva sovrastato dal rumore delle trebbiatrici.

Sul portone centrale, sugli architravi, sulle mura e sulla facciata delle abitazioni e dei locali era posto lo stemma della famiglia proprietaria (fig.12). Nelle case di famiglie facoltose l'abitazione principale o padronale era posta su un piano rialzato, sotto il quale in molti casi si poteva trovare un frantoio ipogeo o depositi e botteghe. Nel caso di masserie possedute da semplici allevatori spesso, l'abitazione principale era costruita su un unico piano.

Nel caso di costruzioni rialzate, l'accesso all'abitazione era possibile tramite scalinate con balconate e balaustre fastose e scenografiche (fig.11). Per garantire un equilibrio termico e statico le case molte volte erano costruite con volti a stella o a botte e con mura molto spesse. Le facciate delle abitazioni facoltose venivano adornate con richiami barocchi e greci, con finestre bifore e trifore. All'interno i locali solitamente erano spartani nel caso di famiglie semplici, mentre nel caso di famiglie facoltose erano decorate ed arricchite. A seconda dello status della famiglia proprietaria variava il numero di stanze componenti la struttura.



*figura 10: Aia lastricata con chianche*

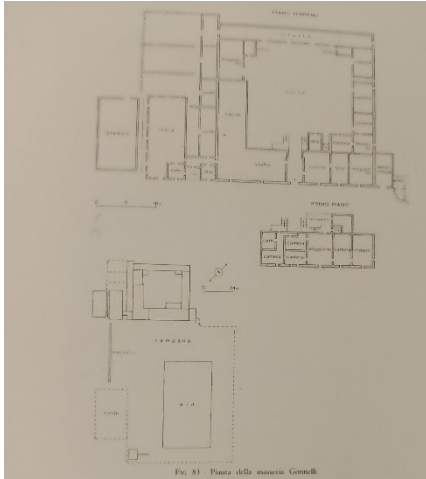


*figura 11 scalinata d'ingresso*



*figura 12 dettagli di due stemmi familiari*





*figura 13 schema planimetrico della distribuzione degli edifici all'interno della masseria*

### 2.3 I materiali da costruzione

Le costruzioni rurali pugliesi negli anni sono sempre state influenzate dai materiali che il territorio locale ha reso disponibili alle maestranze, che hanno sempre cercato di sfruttare al meglio delle loro potenzialità e caratteristiche<sup>16</sup>.

Il territorio pugliese è costituito per la maggior parte da pietra calcarea, con presenza di sedimenti marini, tanto da poter notare sui blocchi calcarei dei cosiddetti fossili marini come gusci di mitili o conchiglie. Difatti questi sedimenti sono databili al periodo terziario e quaternario.

#### 2.3.1 Gli elementi di edilizia: i Tufo

I diversi elementi utilizzati negli anni per l'edilizia pugliese si possono distinguere in 3 categorie:

- 1) i "Calcarei compatti";
- 2) i "tufo calcarei" noti come tufo pugliesi;
- 3) i "tufo" noti semplicemente come tufo o pietra leccese.

A seconda della zona prevale un tipo di materiale utilizzato, in base alla presenza e alla disponibilità dello stesso nel territorio. Nel caso della Masseria Martano, approfondita in questa tesi, ci troviamo di fronte ad una costruzione in tufo calcareo bianco.

Come indica uno studio: "I tufo sono largamente utilizzati come materiale per l'edilizia locale, in ragione delle loro qualità di rocce tenere; essi sono infatti caratterizzati da facilità di

<sup>16</sup> A. Lupo & M. Verace, *Architettura rurale in Puglia: studio dei caratteri identitari per il progetto di restauro di una masseria salentina*. Politecnico di Torino, 2022, p.57

estrazione e lavorazione dei conci e da proprietà tecniche che, sebbene non particolarmente elevate, ne consentono tuttavia molteplici impieghi in edilizia”<sup>17</sup>

I tipi più diffusi su tutto il territorio sono il tufo pugliese (fig.15) e la pietra leccese, il primo maggiormente diffuso nella zona settentrionale della puglia, mentre il secondo nella zona meridionale. A fare da spartiacque è il territorio della provincia di Brindisi. Il primo diffuso nel nord della provincia, fino al territorio di San Vito dei Normanni-Mesagne. Da Mesagne in giù si amplia l’utilizzo della pietra leccese.

Il tufo pugliese a sua volta è suddiviso in diverse sottocategorie:

- 1) Il Càrparo una pietra più dura e irregolare;
- 2) Il Màzzaro una pietra di grana compatta che presenta un’elevata resistenza meccanica e durezza;
- 3) Lo Scorzo, un materiale permeabile e meno resistente e inoltre perde resistenza con il passare del tempo;
- 4) Il Veritatiero, che ha una resistenza ancora minore e presenta una grana fine;
- 5) Lo Zuppigno, che ha una struttura granulosa e una resistenza ancora minore rispetto al precedente;
- 6) La Mòlica, che ha una resistenza molto scarsa e una grana fine.

Nelle costruzioni, gli elementi più resistenti vengono utilizzati per gli elementi portanti, mentre quelli più leggeri per la realizzazione delle calotte.

Nel territorio di Brindisi un’alternativa al tufo era la “pietra gentile” un materiale considerato abbastanza di pregio grazie al suo colore bianco ed alla sua facile lavorabilità, quindi utilizzato maggiormente per la costruzione di elementi decorativi.

Lo studio delle architetture salentine ha evidenziato come la tecnica costruttiva sia caratterizzata dalla fabbricazione di elementi quadrati o rettangolari costituiti appunto da pietra locale. Questi elementi prendono il nome di Conci.

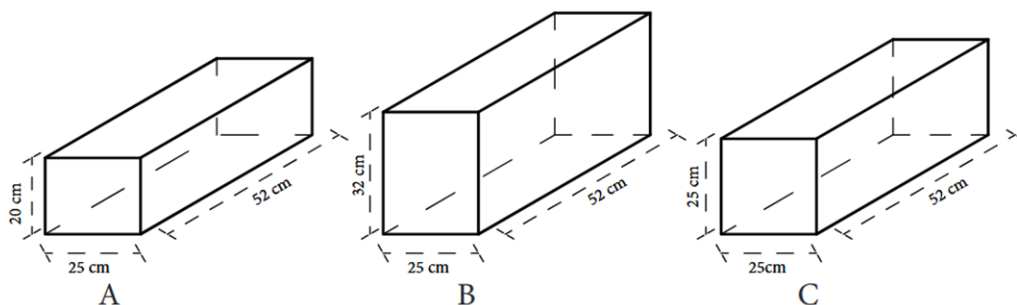
Il concio è un elemento in pietra opportunamente lavorato e squadrato e viene utilizzato sia nella costruzione dei muri, che nella costruzione di volte e solai.

Le misure di realizzazione di questi elementi sono standard e possono essere di tre misure diverse, a seconda della categoria di appartenenza. In ogni caso due misure su tre erano sempre uguali ossia la lunghezza e la larghezza. Variava l’altezza. L’elemento “palmatico” misurava

---

<sup>17</sup> M. Saracino, Il tufo e la stanza a volta. Per una storia dell’artigianato murario del vecchio salento, Edizioni del Grifo, Lecce, 1998, pp. 19-20

25 cm in larghezza, 52 in lunghezza e 20 in altezza; il “pezzotto” misurava 25 cm in larghezza, 52 in lunghezza e 32 in altezza; il “polpetagno” misurava 25 cm in larghezza, 52 in lunghezza e 25 in altezza (fig. 14).



**Figura 14 i diversi tipi di CONCI: A Palmatico, B Pezzotto, C Polpetagno**



**Figura 15 blocchi di Tufo e cava di estrazione degli stessi.**

### 2.3.2 Gli elementi di edilizia: malta e intonaci

La malta è denominata in diversi modi a seconda del territorio in cui ci si trova. Nel territorio in esame ossia la terra di Brindisi e il Salento, viene denominata “Conza”. Questa viene utilizzata per legare i conci, chiudere i giunti nelle murature e stuccare eventuali imperfezioni nei conci.

Viene realizzata seguendo una tecnica che è la stessa da secoli e consiste nel miscelare la polvere di tufo, detta tufina, calce aerea e acqua nelle seguenti proporzioni: 3:1:1/2 con la proporzione dell’acqua che viene aumentata nei mesi estivi.

La malta viene utilizzata anche per la realizzazione di intonaci, molto utilizzati negli ambienti interni degli edifici.

Nel trattato “La pratica del Fabbricare”, l’autore sostiene che le intonacature di calce sono molto comuni in tutte quelle zone non soggette all’umidità. Sempre in questo trattato l’autore ritiene di fondamentale importanza che le intonacature vengano applicate ai muri

soltanto dopo che i muri siano asciutti e nei periodi dell'anno più caldi, così da non incorrere nel rischio che queste si guastino per effetto del gelo.<sup>18</sup>

De Cesare, nel Trattato elementare di architettura civile, consiglia inoltre d'impastare la malta con della paglia, nella realizzazione di intonaci e rinfianchi delle volte, in modo da renderla più leggera e traspirante, oltre che fornire una maggiore flessibilità<sup>19</sup>. La regola dell'arte per il confezionamento di intonaci in Salento prevede la realizzazione in tre strati (fig. 16):

- il primo, ovvero il “rinzaffo”, chiamato in gergo tunica, viene realizzato con una malta grassa composta da tufina per il 60% e la restante parte da calce;
- il secondo strato viene posato una volta che il rinzaffo risulta ben asciutto, si chiama “arricciu” ed è composto da una malta meno grassa rispetto allo strato precedente;
- infine, viene posto “lu tunichino”, una malta maggiormente fina composta dal 40% di calce ben spenta e il 60% da sabbia a grana particolarmente sottile, in quest'ultimo strato in certi casi veniva aggiunto del latte animale per rendere la superficie maggiormente lucente, o il carbonato di calce per conferire maggiore durezza e pregio<sup>20</sup>.

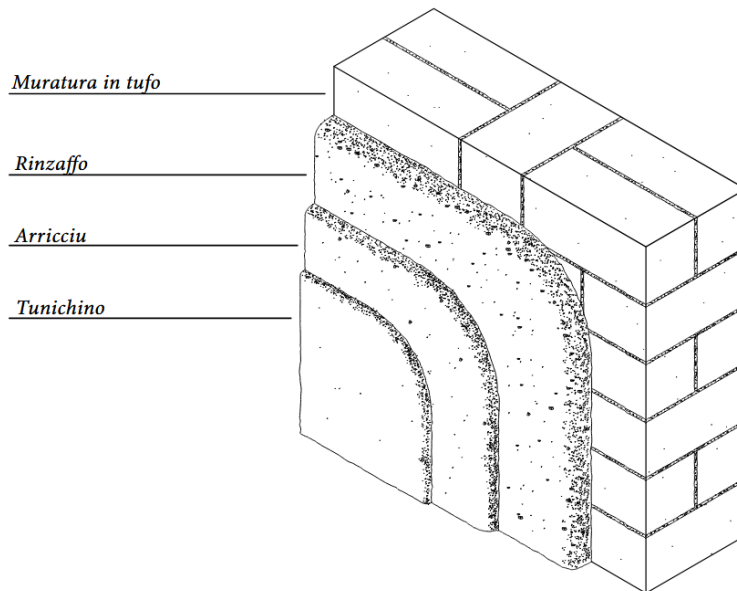
Nelle opere moderne di ristrutturazione e restauro, è una prassi diffusa la rimozione delle opere di rifinitura, per ragioni estetiche e perché gli intonaci applicati sulle superfici in calcarenite sono poco durevoli.

---

<sup>18</sup> C. Formenti, *La pratica del fabbricare*, parte seconda, U. Hoepli, Milano, 1909

<sup>19</sup> F. De Cesare, *Trattato elementare di architettura civile*, Dalla stamperia della vedova di reale e figli, Napoli, 1827. Pp. 23

<sup>20</sup> D.G De Pascalis, *L'arte di fabbricare e i fabbricatori, Tecniche costruttive tradizionali in Terra d'Otranto*, Besa editrice, Nardò (Le), 2001 p.23



**Figura 16 stratificazione tipica dell'intonaco**

### 2.3.3 Gli elementi di edilizia: la pavimentazione

I pavimenti solitamente venivano realizzati in lastre di pietra, in basolato o in “chianche” (fig. 17), lastre di calcarenite di dimensioni 25x30 cm e con spessori variabili. Sono realizzate con un taglio manuale sulla lastra. Sono tutt’ora prodotte e commercializzate. Quasi tutti i centri storici pugliesi presentano le strade “all’interno delle mura” realizzate in basolato o con chianche.

In molti casi la pavimentazione veniva sostituita molto spesso per diversi motivi: manutenzione, igiene, gusto estetico. Con l’imporsi del cemento nel ‘900 la pavimentazione viene realizzata con cementine o con mattonelle in graniglia. Attualmente, invece, le chianche vengono utilizzate per la realizzazione dei lastrici solari.



**Figura 17 "Chianche"**

## 2.4 I muretti a secco

Nella costruzione dei muretti a secco risulta fondamentale l'azione dell'uomo nell'attività di dissodamento del terreno. La maggior parte dei terreni pugliesi è ricca di pietra. Dissodando il terreno il materiale di risulta doveva essere utilizzato in qualche modo, e l'ingegno umano ha fatto sì che queste pietre venissero usate per la costruzione e l'edificazione, in particolare di mura di recinzione e edifici come le pagliare<sup>21</sup> e i trulli<sup>22</sup>.

*“La pietra posta a secco è stata a lungo l'unico vero materiale e sistema costruttivo, soprattutto per gli elementi insediativi di modeste dimensioni, ma diffuse in tutto il paesaggio rurale”*<sup>23</sup>

La regione Puglia definisce le costruzioni in pietra a secco un patrimonio inalienabile di cultura materiale e di valori testimoniali, che rappresenta in forma visibile la memoria della comunità e in particolare quella delle masse contadine.<sup>24</sup>

Dal 2018 i muretti a secco sono stati dichiarati Patrimonio Immateriale dell'Unesco, come elemento caratteristico di otto nazioni.<sup>25</sup>

Il PPTR classifica le costruzioni con metodo a secco in tre grandi categorie:

1. Le Specchie
2. I muretti a secco
3. Trulli, Casedde, Pagliare

I muretti (fig. 18) venivano utilizzati per delimitare i campi e impedire l'accesso agli estranei, oggi invece vengono utilizzati per delimitare sentieri e percorsi per passeggiate, come rivestimento interno dei pozzi, per delimitare boschi, ricoveri, masserie e proprietà.

Il muro a secco presenta una forma trapezoidale. La base superiore dovrà presentare una larghezza ridotta del 30% rispetto all'altezza totale della parete.<sup>26</sup>

---

<sup>21</sup> Depositi per la paglia e per il fieno. Talvolta utilizzati anche per il deposito attrezzi agricoli.

<sup>22</sup> Vedesi introduzione

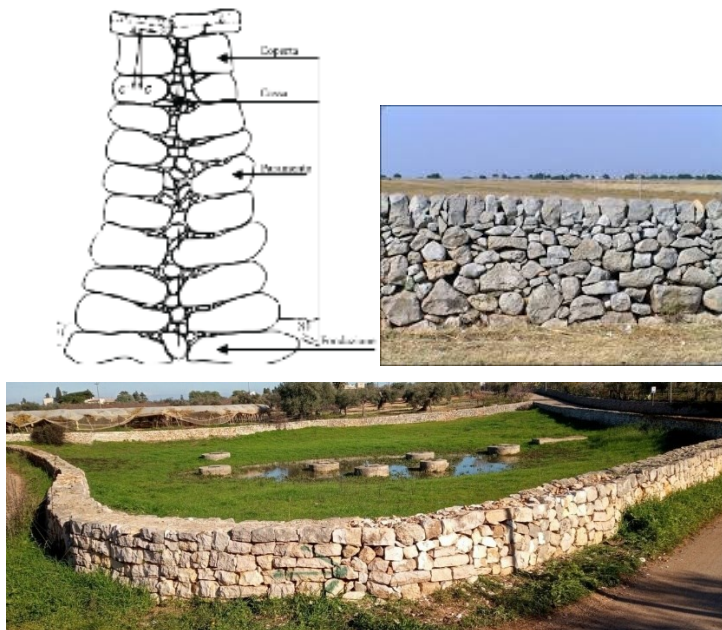
<sup>23</sup> PPTR, *Lo scenario strategico 4, Linee guida 4.4, Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali*, p. 46

<sup>24</sup> PPTR, *Lo scenario strategico 4, Linee guida 4.4.4, Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia*, p. 3

<sup>25</sup> Croazia, Cipro, Francia, Grecia, Italia, Slovenia, Spagna e Svizzera. Da: <http://www.unesco.it/it/patrimonioimmateriale/detail>

<sup>26</sup> V. Cotecchia, *L'architettura rurale nel Parco Nazionale dell'Alta Murgia: tipologie e linee guida per il recupero e il riuso - Allegato VIII*, 2010, pp. 22

Il muro è costituito da due paramenti a scarpa contrapposti, separati da uno spazio riempito da pietrame di dimensione minore detta cassa e sormontati da una copertura denominata coverta.



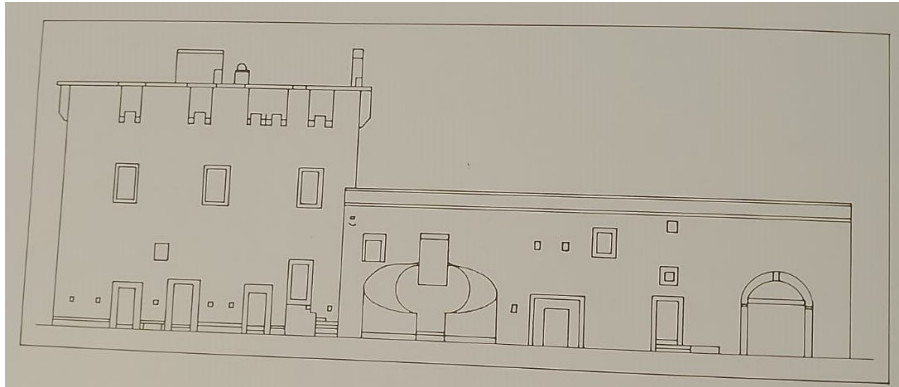
**Figura 18 esempi di muretti a secco e schema di costruzione**

## 2.5 I diversi tipi di masserie

A seconda della loro architettura e funzione, le masserie erano costruite in maniera diversa e quindi classificate in diverse categorie.

### 2.5.1 La masseria con torre

Una masseria che appare compatta nella sua volumetria con l'elemento "a torre" predominante rispetto agli edifici costituenti l'habitat naturale. Spesso l'accesso alla torre è consentito da fastose e raffinate scalinate esterne con un effetto quasi scenografico e lussureggiante, in altri casi le scale sono molto più semplici. (fig. 19)



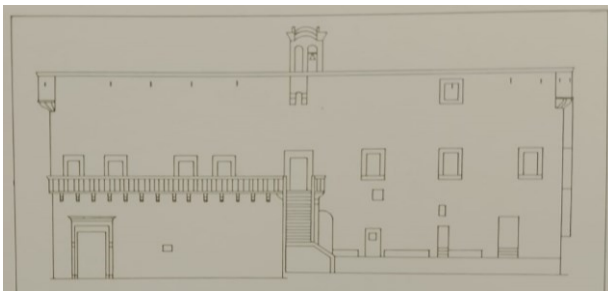
***figura 19 masseria con torre***

### ***2.5.2 La masseria fortificata, senza torre***

Un edificio a due livelli con ambienti in cui le componenti funzionali sono state divise per piani: abitativo al primo piano e di servizio al pian terreno. Questo edificio è caratterizzato da una corte interna con aia lastricata, un orto domestico attiguo alla zona di cucina, l'ovile e la cappella. Grande importanza assume la scalinata esterna, che diventa una componente architettonica e decorativa, oltre ad essere l'unica via d'accesso all'abitazione. Tutto il perimetro della masseria non risulta più circondato da semplici muretti a secco, ma da alte mura difensive con caditoie e feritoie attraverso cui difendersi dai nemici attaccanti. (Fig. 20 e 21)



***Figura 20 vista dall'alto di una masseria fortificata***

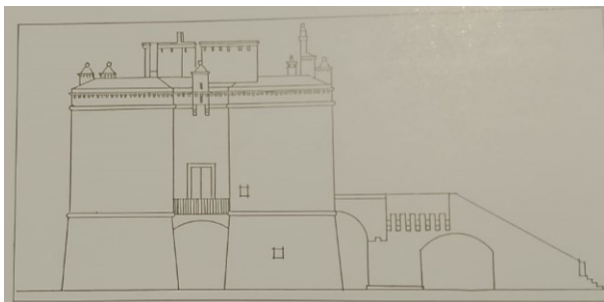


***Figura 21 rappresentazione di una masseria fortificata***



### 2.5.3 La masseria fortificata, costruzione a “castello”

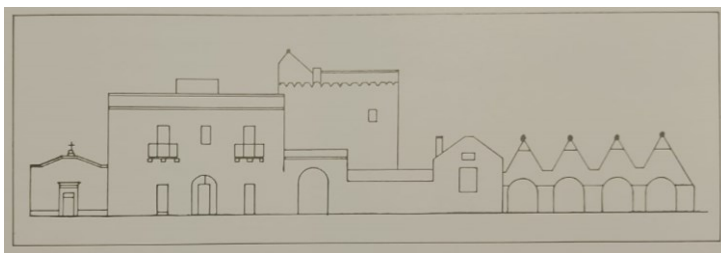
Definita così perché riprende la forma del classico castello medioevale, si presenta di grandi dimensioni e può divenire, come successo, una masseria-convento. (fig. 22)



**figura 22 masseria fortificata con conformazione a castello**

### 2.5.4 La masseria fortificata con trulli

La masseria fortificata con trulli si può incontrare tipicamente nella valle d’Itria, patria dei trulli, e definisce quella simbiosi fra funzioni utilitaristiche e schemi paesaggistici propri della zona. Solitamente l’edificio principale si sviluppa su di un impianto a torre e le costruzioni a trullo si trovano disposte in senso orizzontale e hanno funzioni essenzialmente di stalle e depositi. In questa tipologia di masserie si verifica una formulazione stilistica che tiene conto dell’ambiente, non solo per stabilire la dimensione fisica della costruzione e la tecnica particolare che usa materiali della zona, ma anche per esprimere il carattere di difesa assunto dall’uomo. (fig. 23 e 24)



**Figura 23 Masseria fortificata con trulli**



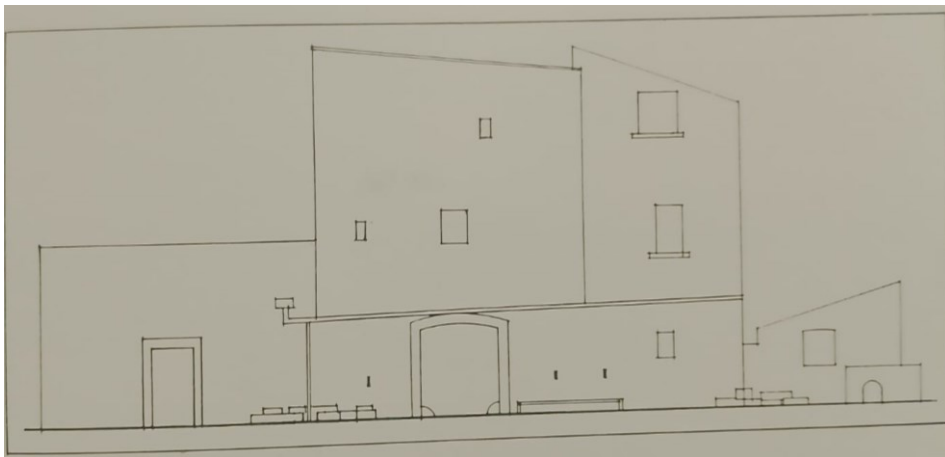
**Figura 24 Masseria Orimini a Martina Franca**

### 2.5.5 *La masseria non fortificata*

È costituita da un nucleo edilizio piuttosto vasto composto da abitazione e locali di servizio distribuiti intorno alla corte. Questa è la tipologia più diffusa nel sud-barese. Il nucleo rurale, usato solo per l'alloggio del massaro e per il ricovero del bestiame, si è ampliato nel tempo con molteplici variazioni formali e con l'aggiunta di locali destinati a deposito attrezzi, magazzini, autorimessa e dimora del proprietario. (fig. 25 e 26)



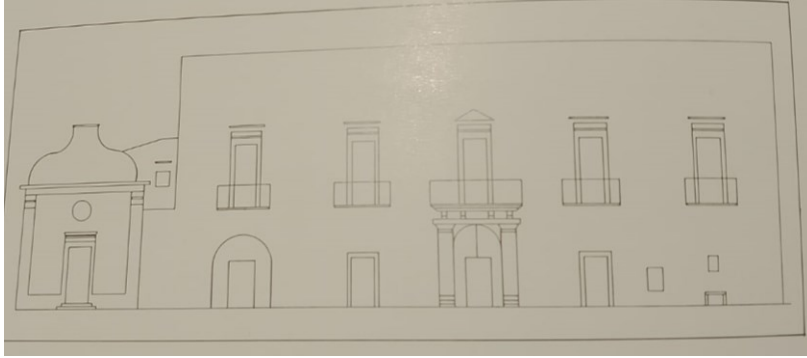
**Figura 25** *Masseria Santa Candida in Gioia del Colle*



**Figura 26** *masseria non fortificata*

### 2.5.6 *La masseria compatta*

La dimora rurale compatta si distingue dalle altre tipologie per la sua unità volumetrica e distributiva di tipo lineare. Quasi sempre è formata da un unico fabbricato a due piani con locali e cappella a pian terreno. Le volte degli ambienti si ripetono nelle varie tipologie: volte a botte per i locali di servizio, le stalle e le torri; a crociera nella cappella e in alcuni ambienti a primo piano; a padiglione e lunettata in quasi tutti i vani residenziali. (fig. 27)



***Figura 27 Masseria compatta***

### *2.5.7 Le masserie nel Salento*

Per la maggiore estensione dei suoi confini marittimi, il Salento, era soggetto a incursioni saracene e piratesche. Per questo motivo la zona salentina accoglie un gran numero di masserie fortificate. La torre feudale nelle masserie costituisce l'elemento architettonico più saliente delle masserie. Tali torri potevano raggiungere altezze di 15 mt, da cui poter controllare il territorio. Da un censimento di Carlo III di Borbone, eseguito nel 1750, la terra d'Otranto (l'odierno Salento) contava circa 80 torri, mentre nel foggiano se ne contavano 25 e nel barese 16.

Anche le masserie salentine (fig.28), come le masserie della Puglia meridionale, conservano una conformazione planimetrica a "corte", con recinto e torre; tipica di un'economia dedita alla pastorizia ovina. La corte assume una serie di varianti legate all'economia e alla realtà sociale.

I materiali più usati per la costruzione di masserie salentine sono calcareniti, carparo e pietra leccese.



***Figura 28 tipica masseria salentina***

# Capitolo 3

## LE MASSERIE PUGLIESI

### CASI STUDIO

#### 3.1 Introduzione

In questo capitolo ci concentriamo sull'analisi di esempi specifici di masserie nella regione Puglia, esaminando la loro storia, architettura e il contesto socioeconomico. Attraverso i casi studio, la tesi mira a comprendere meglio come queste strutture rurali abbiano giocato un ruolo cruciale nello sviluppo agricolo e culturale del territorio pugliese. Si esplorano le peculiarità di ciascuna masseria, le tecniche costruttive, l'adattamento all'ambiente naturale e le loro funzioni originali. Inoltre, si valutano le trasformazioni subite nel tempo, inclusi il declino, l'abbandono e i recenti tentativi di restauro e riqualificazione. Questi esempi servono da base per proporre strategie di valorizzazione e conservazione, evidenziando l'importanza delle masserie come patrimonio culturale da salvaguardare e come potenziali risorse per il turismo rurale e l'economia locale.

“La geometria non determina, ma interpreta ed esprime la vita dell’edificio. Le componenti dell’organismo hanno tra loro un rapporto di necessità intrinseco, secondo una concezione unitaria dello spazio, della struttura, della vita che nell’edificio si dovrà svolgere.”<sup>27</sup>

Spesso l’analisi delle strutture delle masserie non riesce a ricondurre ad un solo modello strutturale dell’intero complesso architettonico.

Ogni masseria è strutturata architettonicamente in funzione della specializzazione della stessa: cerealicoltura, olivicoltura, viticoltura ed allevamento. Tutte queste destinazioni d’uso nel tempo sono state soggette a variazioni a seconda del mutare delle esigenze dell’agricoltura o dell’allevamento tipiche del luogo e del periodo storico, influenzando sullo stile architettonico della masseria che di volta in volta veniva modificato, mostrandoci al giorno d’oggi un complesso rurale composto da diversi stili.

---

<sup>27</sup> G. Strappa, *Unità dell’organismo architettonico, Note sulla formazione e trasformazione dei caratteri degli edifici*, Edizioni Dedalo, Bari, 1995, p. 27

### 3.2 Masseria fortificata con torre: masseria Ottava

Denominazione: masseria fortificata con torre Ottava Grande (fig. 29 e 30), Comune di Fasano, Provincia di Brindisi, alto Salento

Collocata in territorio ricco di masserie fortificate, a circa 63 metri sul livello del mare.

Databile al XVII secolo con aggiunte successive, consiste in fabbricati con uso agricolo e abitazione per coloni; una cappella risalente al XI secolo. Attualmente è abitata e utilizzata dai massari che gestiscono la masseria e coltivano i terreni di appartenenza, mantenendo il carattere di azienda agricola.

Racchiusa in un alto recinto, munito di feritoie e arco di ingresso. Caratterizzata dall'alto elemento a torre su quattro livelli e scalinata esterna per l'accesso all'abitazione. Accanto alla torre si trova una costruzione a due piani con funzione abitativa per il massaro al primo livello e per deposito a pianterreno.

Il pianterreno della torre è quasi esclusivamente occupato da locali adibiti a scuderia e foraggio con un solo monolocale abitativo indipendente, mentre il pianterreno dei fabbricati minori è adibito a stalle, depositi e rimessa.

Attualmente si trova in un buono stato di conservazione, soprattutto per la vivibilità della masseria.



*Figura 29 masseria Ottava Grande*



*Figura 30 cappella masseria Ottava Grande*

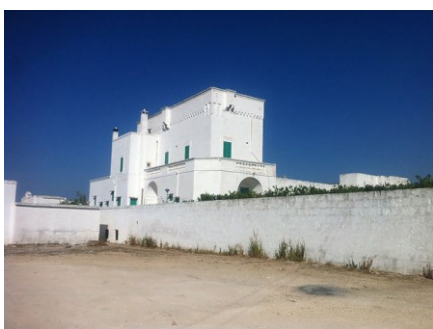
### 3.3 Masseria fortificata senza torre: masseria Catalluccio

Denominazione-. Masseria fortificata senza torre con recinto (fig. 31 e 32), Catalluccio, comune di Monopoli, provincia di Bari. La masseria Catalluccio rispecchia le caratteristiche di una masseria fortificata e, pertanto, è provvista di un alto muro di cinta e di altri elementi fortificati. Attualmente è utilizzata come azienda agricola. L'allevamento di bovini produce latte e formaggio, quello di equini è utilizzato sia per il lavoro agricolo che per il commercio di carni da macello molto consumate in Puglia.

Il prospetto principale della costruzione è arricchito da quattro caditoie in corrispondenza delle aperture. Insolita la totale mancanza di caditoie sul prospetto posteriore e da ciò si possono formulare due ipotesi: la prima consiste nella possibile mancanza di finestre sul prospetto originario, mentre la seconda porterebbe a pensare ad una successiva aggiunta di volumi con la conseguente distribuzione di elementi di fortificazione. L'ingresso alle abitazioni dei proprietari avviene per mezzo di due scale esterne in muratura. I locali, sistemati lateralmente al corpo di fabbrica sono addossati al recinto e sono adibiti a stalle.

Al primo piano sono distribuiti otto ambienti con volte a crociera mentre i locali a piano terra hanno volte a stella. Le stalle sono provviste di mangiatoie in pietra e sono voltate a botte. I depositi sono sistemati lungo tutto il corpo di fabbrica centrale.

Lo stato di conservazione e manutenzione della masseria è buono, giacché è abitata da un proprietario oltre che dai coloni che la gestiscono.



*Figura 31 masseria Catalluccio*



*Figura 32 prospetto schematico della masseria Catalluccio*

### 3.4 Masseria con torre e trulli: masseria Menzano

Denominazione: masseria fortificata con torre e trulli Menzano (fig. 33 e 34), comune di Martina Franca, Provincia di Taranto.

Ubicata a 460 metri sul livello del mare.

Ha subito numerose trasformazioni e aggiunte. La parte barocca predomina su quella ottocentesca e novecentesca. La torre risale al XVIII secolo così come la cappella e alcune stalle. La residenza del colono è novecentesca. La presenza di caratteristici trulli articolati con l'habitat difensivo e collocati fuori del recinto, crea un geometrico accordo tra gli spazi esterni della masseria e il territorio circostante.

Attualmente la masseria, che prima era dedicata ad attività di allevamento di bovini ed equini ora è abbandonata. Attualmente la masseria versa in uno stato di degrado.



*Figura 33 masseria Menzano*



*Figura 34 inquadramento totale masseria Menzano*

### 3.5 Masseria castello: masseria Pettolecchia

Masseria castello fortificata Pettolecchia (fig. 35 e 36), comune di Fasano, provincia di Brindisi.

Si presenta circondata da un alto muro di cinta interrotto solo dal portale di ingresso. Il fabbricato principale è formato da una grande torre a guisa di castello con quattro torrioni ai vertici e costituisce l'elemento più significativo del complesso rurale. Distaccate si trovano la cappella, le stalle, i depositi e la rimessa ed il forno.

La masseria versa in stato di abbandono ed è disabitata. È utilizzata come azienda agricola e deposito di macchine agricole. Il vecchio frantoio e le stalle sono chiusi, mentre la cappella è curata.

Lo stato di conservazione della masseria è buono, anche se l'abbandono e l'incuria ne procurano una lenta degradazione. L'umidità non è rilevante e le condizioni statiche lamentano solo poche lesioni di lieve entità.



*Figura 35 masseria Pettolecchia ristrutturata*



*Figura 36 masseria Pettolecchia prima della ristrutturazione*



### 3.6 Masserie nel territorio mesagnese

Il territorio mesagnese conta numerose masserie, come tutto il Salento. Si possono ammirare masserie di vari stili architettonici. In molti casi la masseria conferisce il nome alla contrada in cui è ubicata. In altri casi è la masseria a prendere il nome dalla contrada. In altri casi il nome della masseria è legato ad eventi storici o famiglie importanti o luoghi significativi.



*Figura 37 La masseria castello “san Gervasio”*



*Figura 38 La masseria castello “Castello Acquaro”*



*Figura 39 La masseria fortificata con torre dei “Viscigli”*



*Figura 40 La masseria fortificata con torre "Pizzorusso"*



*Figura 41 La masseria fortificata con torre "la Tagliata"*



*Figura 42 La masseria fortificata senza torre "Malvindi"*



*Figura 43 La masseria fortificata senza torre "Orfani"*



***Figura 44 La masseria fortificata senza torre "Vasapulli"***



***Figura 45 La masseria fortificata senza torre "Bosco Murri"***



***Figura 46 La masseria fortificata senza torre "La Vergine"***



***Figura 47 La masseria non fortificata "Argiano"***



***Figura 48 La masseria torre "Notar Panaro"***

Le masserie precedentemente indicate sono tra le più famose o importanti o indicative del territorio mesagnese.

**Tabella 1 Masserie di Mesagne**

	Nome Masseria	Tipologia Masseria	Contrada
Figura 37	San Gervasio	Castello	San Gervasio
Figura 38	Castello Acquaro	Castello	Acquaro
Figura 39	Viscigli	Fortificata con torre	Viscigli
Figura 40	Pizzorusso	Fortificata con torre	Pizzorusso
Figura 41	La Tagliata	Fortificata con torre	Tagliata
Figura 42	Malvindi	Fortificata senza torre	Malvindi
Figura 43	Orfani	Fortificata senza torre	Orfani
Figura 44	Vasapulli	Fortificata senza torre	Vasapulli
Figura 45	Bosco Murri	Fortificata senza torre	Murri
Figura 46	La Vergine	Fortificata senza torre	Vergine
Figura 47	Argiano	Non fortificata	Argiano
Figura 48	Notar Panaro	Masseria-torre	Notar Panaro

# Capitolo 4

## LA METODOLOGIA

### 4.1 Introduzione

In questo capitolo illustrerò la metodologia utilizzata per arrivare alle conclusioni finali di questo elaborato (grafico 1).

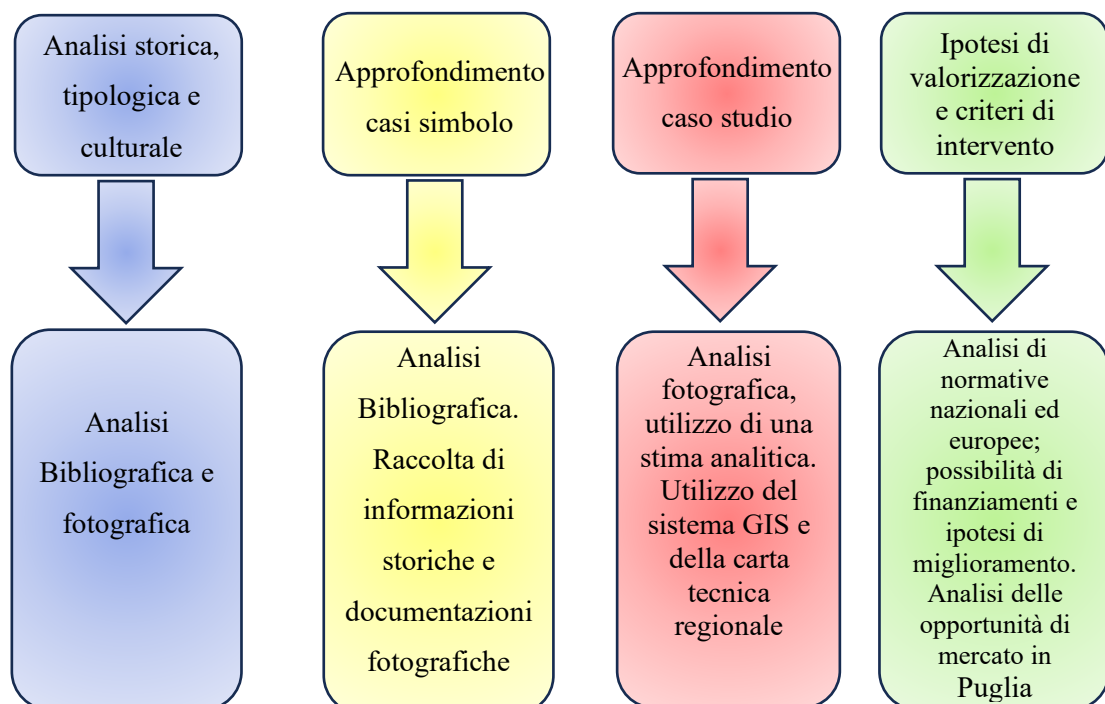
Per l'analisi storica, culturale e tipologica è stata effettuata un'analisi bibliografica.

Per l'approfondimento dei casi studio e delle masserie rilevanti nel territorio pugliese è stata effettuata un'analisi bibliografica, per quelle nel territorio mesagnese è stata effettuata anche una ricerca storica e geografica dei luoghi e della storia.

Per l'approfondimento del caso studio: masseria Martano mi sono basato nella parte descrittiva su una stima per comparazione richiesta dalla proprietà negli anni precedenti e sulle testimonianze visive e fotografiche, inoltre sono stati utilizzati i sistemi Gis e la carta tecnica regionale. Per l'elaborazione della parte progettuale, quindi i criteri di intervento e le ipotesi di valorizzazione ho effettuato delle ricerche sulle normative nazionali ed europee in materia di edilizia rurale, le possibilità di finanziamenti e alcune ipotesi di miglioramento.

Infine, ho effettuato anche un'analisi delle opportunità di mercato in Puglia per le masserie.

**Grafico 1 schema sintetico della metodologia**



## 4.2 Sistema GIS

Esistono varie definizioni possibili di Sistema Informativo Geografico. Inoltre, sono utilizzati diversi acronimi che fanno tutti riferimento, con qualche lieve differenza, alla concezione di Sistemi Informativi Geografici. Tra questi i più utilizzati sono:

- S.I.T.: Sistema Informativo Territoriale
- G.I.S.: Sistema Informativo Geografico (Geographical Information System)

Sebbene sia uso comune utilizzare indistintamente, in alternativa tra loro, i termini GIS e SIT, molti autori sono concordi nel ritenere che le due definizioni non coincidano. Il SIT può essere inteso come l'insieme dei dati geografici organizzati per un relativo territorio, mentre il GIS è il mezzo in grado di accedere, visualizzare e modificare tali dati.

Le definizioni di GIS esistenti in letteratura riflettono i particolari contesti disciplinari ed applicativi in cui questo viene utilizzato. Tuttavia, esse presentano delle sovrapposizioni che consentono di identificarne le caratteristiche fondamentali.

Non si devono confondere però i GIS con gli strumenti software che si occupano di trattare i dati e di rappresentarli graficamente. I GIS vanno infatti considerati come un insieme organizzato di procedure, risorse umane e risorse materiali utilizzate per la raccolta, l'archiviazione, l'elaborazione e la comunicazione di informazioni.

Questo sistema informatico, accoppiando un database ad una cartografia digitale, permette di gestire al meglio, utilizzando un computer, una porzione di territorio.

Il GIS consente di creare mappe, integrare informazioni, visualizzare scenari, risolvere complessi problemi e sviluppare effettive soluzioni esprimibili sia in forma cartografica che nella forma quali-quantitativa.

## 4.3 Analisi Bibliografica e sitografica

L'analisi bibliografica si è svolta sia su motori di ricerca specializzati nel settore quali Science Direct e Google scholar che nella biblioteca diocesana della Arcidiocesi di Brindisi-Ostuni "Annibale De Leo".

In biblioteca, grazie alla disponibilità della direttrice, è stato possibile analizzare diversi scritti, uno dei quali edito da un'associazione facente riferimento alla stessa biblioteca. In questi volumi è stato possibile reperire importanti informazioni sulla storia, la cultura e la religiosità delle masserie e di chi le viveva. Tramite questi volumi inoltre è stato possibile risalire a diversi casi simbolo dell'architettura rurale pugliese.

Tramite l'utilizzo dei motori di ricerca sopra indicati è stato possibile accedere a lavori inerenti l'argomento da me trattato.

Inoltre, l'utilizzo dei motori di ricerca è stato utile anche nel rintracciare le varie normative nazionali ed europee, le possibilità di finanziamenti e le ipotesi di valorizzazione.

L'analisi delle opportunità di mercato invece è stata condotta sfruttando le informazioni messe a disposizione dalla regione Puglia, lì dove fornite.

Inoltre, è stata consultata la carta tecnica regionale presente sul sito del SIT Puglia.

#### **4.4 Raccolta testimonianze, informazioni e foto**

È risultato di fondamentale importanza inoltre accedere ad archivi personali e privati per la raccolta di dati e fotografie, soprattutto quelle riportate nella sezione “masserie nel territorio mesagnese”. Gli intervistati hanno reagito in modo positivo nel condividere e mettere a disposizione del sottoscritto le proprie raccolte personali e private.

# Capitolo 5

## IL CASO STUDIO

### MASSERIA MARTANO

#### 5.1 Introduzione

Questo capitolo si focalizza sull'esame dettagliato di una specifica masseria situata nel territorio di Ostuni, appartenente all'Arcidiocesi di Brindisi-Ostuni. Questo edificio rurale ha avuto un ruolo significativo nell'economia locale, legata alle attività agro-pastorali. Tuttavia, oggi la masseria è gestita da un individuo della comunità locale.

L'obiettivo principale del capitolo è esplorare le strategie per valorizzare la Masseria Martano, sia in termini di restauro fisico dell'edificio sia come potenziale polo di attrazione turistica. L'intenzione è di promuovere il recupero dell'immobile, valorizzare il terreno circostante e, di conseguenza, l'area di Ostuni. Il progetto potrebbe contemplare la vendita del bene, oppure la sua conversione in una struttura ricettiva turistica, che potrebbe fornire un impulso economico alla regione.

L'analisi non si limita alla Masseria Martano ma si estende anche ad altre masserie pugliesi in stato di abbandono o degrado, proponendo possibili piani di valorizzazione in armonia con le esigenze paesaggistiche, naturalistiche ed economiche del territorio salentino.

#### 5.2 Masseria con corte: masseria Martano

L'immobile in questione risulta di proprietà dell'Arcidiocesi di Brindisi-Ostuni.

Masseria con corte agricola Martano, città di Ostuni, provincia di Brindisi.

Trattasi di una tipica masseria ostunese edificata tra il 1600 ed il 1770, con fabbricato che si sviluppa su un unico livello a piano terra (fig. 49).

Presenta lo schema di una casa con corte agricola recintata da un alto muro. In passato la corte aveva funzione di aia, ora sulla corte vi si affacciano anche altri locali accessori di cui uno di più remota edificazione dotato di forno a legna. Sul retro dell'abitazione vi è



un'ulteriore locale di piccole dimensioni e un frantoio ipogeo di modeste dimensioni come intuibile dalla planimetria allegata (fig., 50).

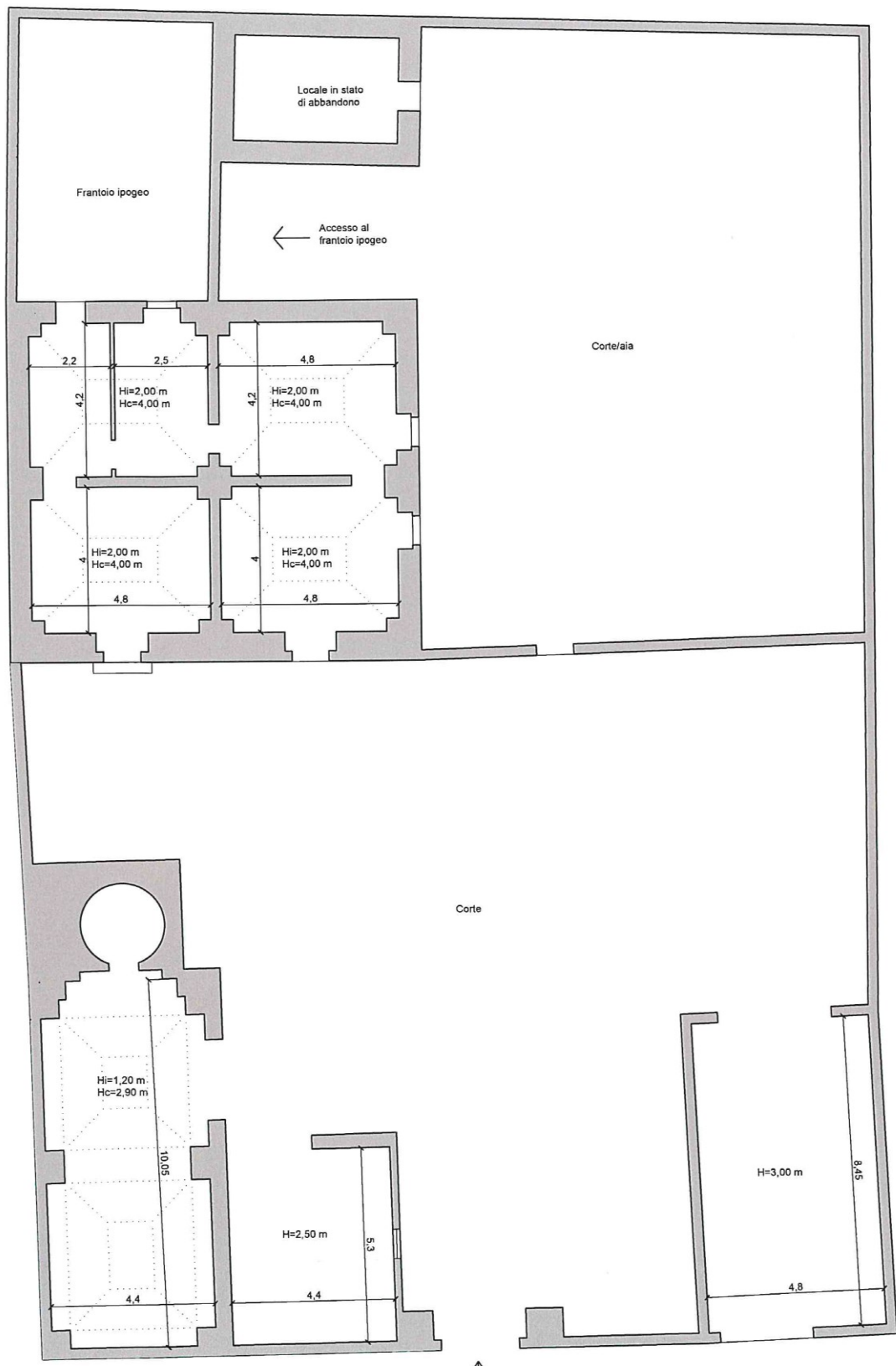
La corte interna è priva di pavimentazione ad eccezione di una piccola superficie antistante l'abitazione sistemata con battuto di cemento.

La masseria è dotata di terreno circostante dell'estensione di circa 27 ha, così divisi: 24, 5 ha circa coltivati ad uliveto estensivo, 2,5 ha circa dedicati a seminativo.

Gran parte delle particelle sono interessate dal passaggio del torrente Martano, tipica depressione orografica del territorio formatasi nei secoli, per favorire il deflusso delle acque fino al mare, questo tipo di torrente è soprannominato in dialetto locale "mena" ossia un canale che permette il deflusso di acque piovane dalla zona collinare al mare, sul versante Adriatico. La superficie che circonda questo torrente è coltivata ad uliveto estensivo.



*Figura 49 veduta esterna dell'ingresso della Masseria Martano*



**Figura 50** planimetria della masseria Martano

### 5.3 Stato attuale dell'immobile

Il fabbricato adibito ad abitazione è costituito da 5,5 vani, con una superficie lorda di circa 109 mq e una superficie utile di circa 76,50 mq. La struttura è interamente in muratura portante, con impostazione a pianta pressoché quadrata e con volte a padiglione aventi altezza alle imposte di 2,0 m e altezza in chiave di 4,0 m.

L'abitazione risulta priva di bagno interno, proprio perché nel periodo di costruzione non erano previsti sistemi fognari e bagni interni. Le finiture sono di scadenti caratteristiche ed in discreto stato di manutenzione.

Il locale accessorio più antico con annesso forno a legna presenta struttura portante in muratura e copertura a volta. Questo si sviluppa su una superficie lorda, escluso l'ingombro del forno, di circa 54mq e presenta una superficie utile di circa 41,5 mq, con altezza in chiave di 2,90 m e alle imposte di 1,20 m.

Adiacente al forno vi è un ulteriore locale con struttura portante in muratura e copertura costituita da una soletta di calcestruzzo armato. Questo locale si sviluppa su una superficie lorda di circa 27mq e presenta una superficie utile di circa 23mq, con altezza interna di circa 2,5 m.

Un'ulteriore locale accessorio, con accesso anche dall'esterno della corte, presenta struttura portante in muratura e copertura a singola falda costituita da onduline in cemento-amianto, con altezza interna di circa 3 m. Questo si sviluppa su una superficie lorda di circa 48 mq occupando una superficie utile di circa 40mq.

Il locale adiacente il forno versa in stato di avanzato degrado.

Attualmente i locali sono adibiti al ricovero dei mezzi e delle attrezzature agricole.

Sul retro dell'abitazione vi è un'ulteriore locale di piccole dimensioni, in stato di abbandono e un frantoio ipogeo di modeste dimensioni e non facilmente accessibile allo stato attuale. Al suo interno ci sono vecchie ruote in pietra, probabilmente utilizzate come macine.

Attualmente la masseria è abitata da una famiglia. I locali risultano abbandonati o destinati ad altri utilizzi. La famiglia che la abita la utilizza a scopo produttivo, in particolare produce prodotti di trasformazione delle olive che coltiva sul terreno, quindi olio. Sono presenti circa 530 alberi di olivo, alcuni di età più recente, altri di carattere secolare. La zona ancora, da rilievi effettuati non risulta pienamente intaccata dal batterio *Xylella fastidiosa* ma il terreno rientra nella ex zona cuscinetto di Ostuni-Fasano.

Il fabbricato in questione necessita senza ombra di dubbio di un intervento di riqualificazione, anche e soprattutto per adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

Risulta necessario un intervento per bonifica e smaltimento dell'amianto secondo i metodi stabiliti dalla legge<sup>28</sup> che stabilisce il divieto di estrazione, importazione, esportazione, commercializzazione e produzione di amianto.



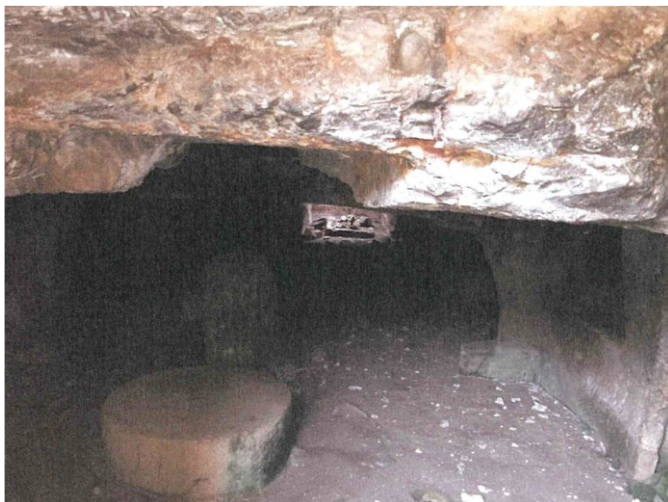
*Figura 51 veduta esterna delle mura*



*Figura 52 veduta esterna delle mura di recinzione*

---

<sup>28</sup> [legge 27 marzo 1992, n. 257](#) norme per la cessazione dell'impiego dell'amianto e per il suo smaltimento controllato.



*Figura 53 frantoio ipogeo*



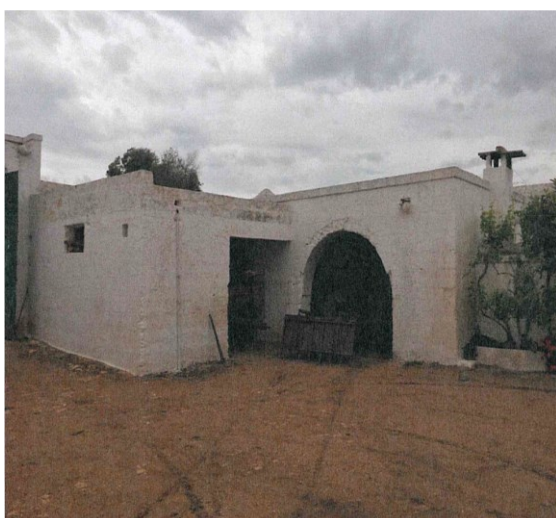
*Figura 54 ingresso frantoio ipogeo*



*Figura 55 visione della casa del "massaro"*



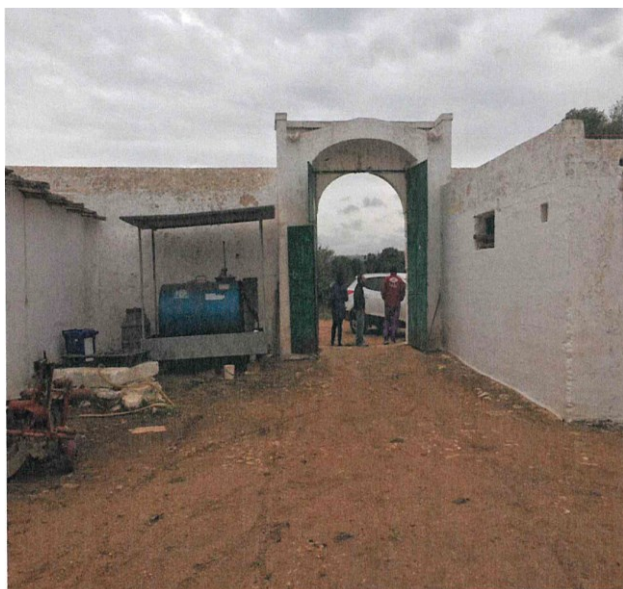
*Figura 56 visione della casa del "massaro" con locali attigui*



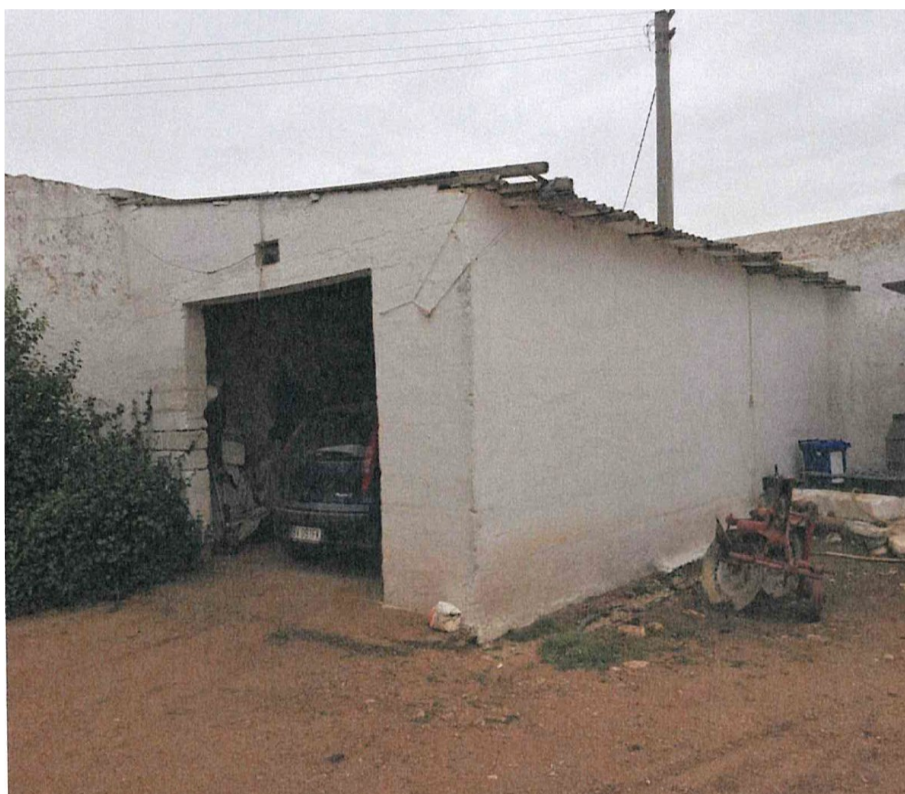
*Figura 57 locali destinati al ricovero attrezzi agricoli*



*Figura 58 locale ex stalla destinato al ricovero macchinari agricoli*



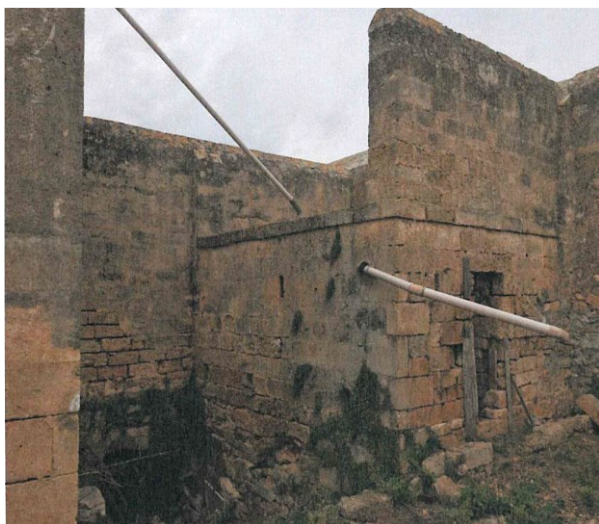
*Figura 59 portone di ingresso della masseria*



*Figura 60 locale ex stalla destinato a garage*



*Figura 61 onduline in cemento e amianto da bonificare*



*Figura 62 ex forno*

#### **5.4 Collocazione e inquadramento geografico**

L'immobile in questione è ubicato in zona agricola costiera del Comune di Ostuni, in contrada Martano, ad una distanza di circa 2,4 km dalla linea di costa e di circa 12 km dal centro abitato, raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 21 e la complanare alla Strada Statale 379, successivamente bisogna percorrere due strade comunali, la strada comunale Carriera e la strada comunale Martano, che fa giungere alla masseria.

L'area in cui è ubicata la masseria è caratterizzata da un'edilizia prevalentemente rurale o residenziale stagionale molto rada, caratterizzata principalmente da altre masserie con estesi appezzamenti di terreno pertinenziali. Il territorio, in questa zona, è utilizzato prevalentemente per la coltivazione dell'olivo, con molti alberi secolari, oltre che per seminativi ed ortaggi.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è tipizzato come ZONA T.1- masserie e simili, con una pertinenza tipizzata come "area annessa al bene culturale".

Gran parte delle particelle sono interessate dal passaggio del torrente Martano, tipica depressione orografica del territorio formatasi nei secoli, per favorire il deflusso delle acque fino al mare, questo tipo di torrente è soprannominato in dialetto locale "mena" ossia un canale che permette il deflusso di acque piovane dalla zona collinare al mare, sul versante Adriatico. La superficie che circonda questo torrente è coltivata ad uliveto estensivo.

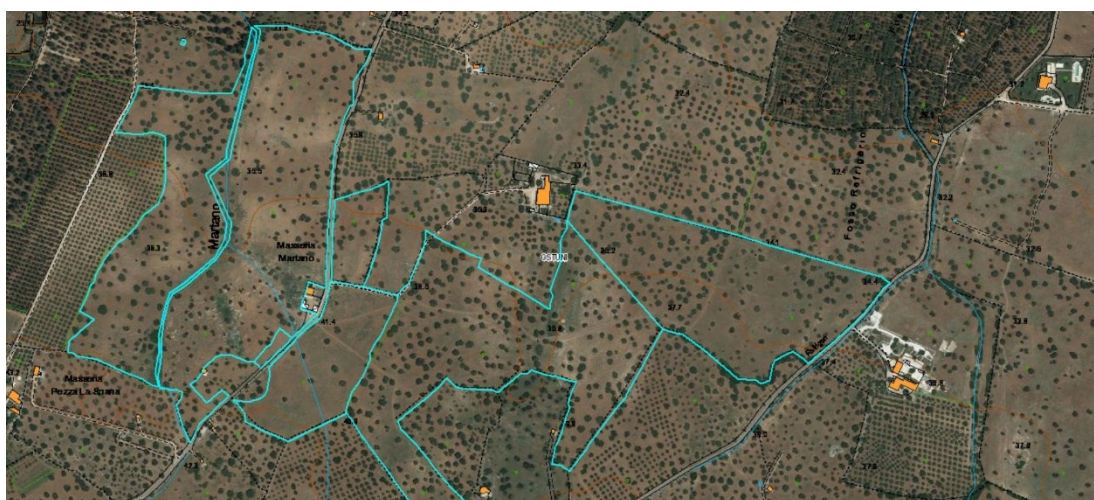
Il terreno della zona del torrente è tipizzato come ZONA G3, ossia "aree di interesse ecologico" e ZONA G3r ossia "area di rispetto di interesse ecologico". Il resto del terreno è tipizzato come ZONA GU ossia "verde esistente uliveti secolari".



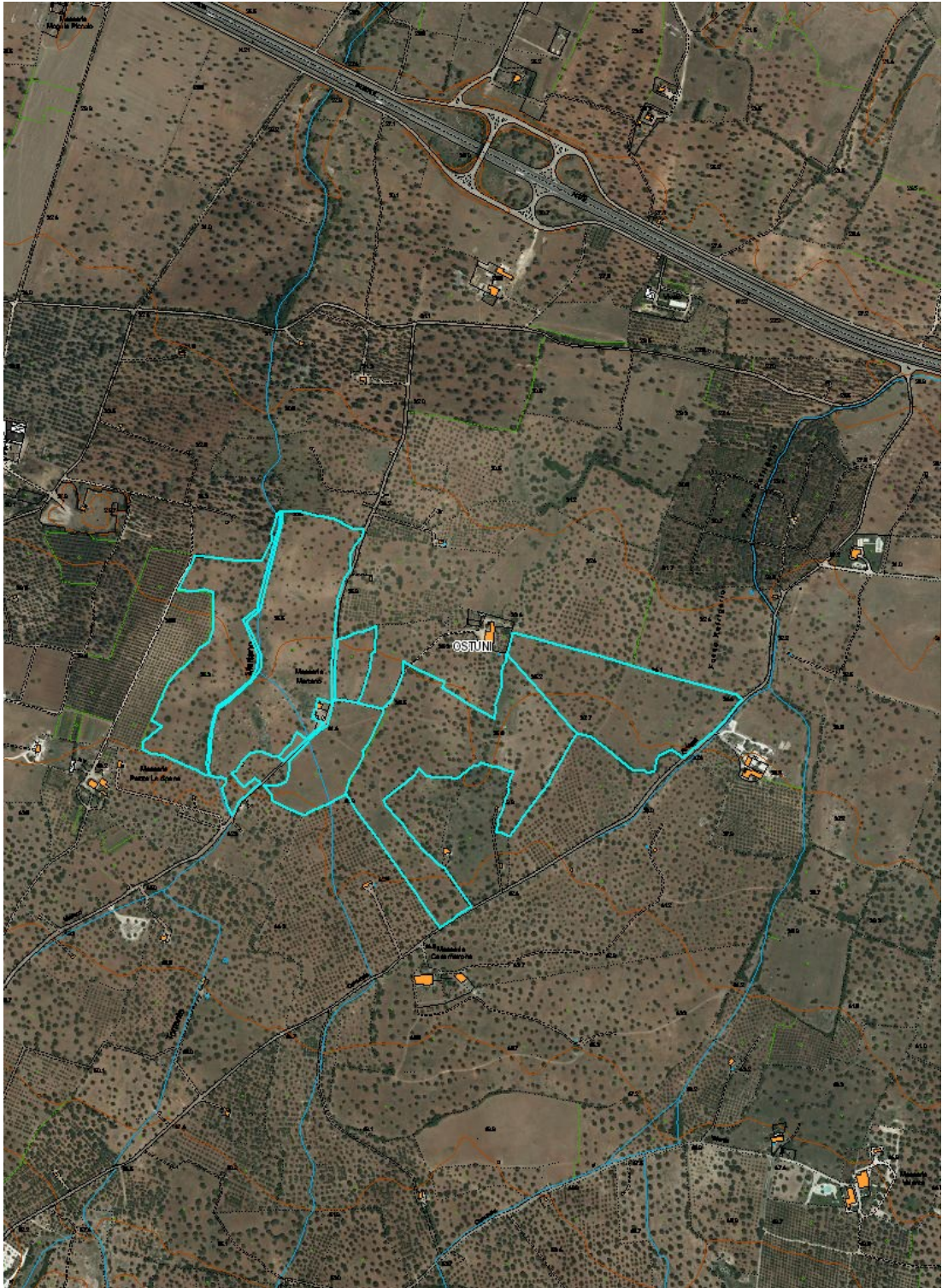
Tutte le immagini sotto riportate sono state ricavate da un'analisi della carta tecnica regionale, utilizzando come metodo di ricerca l'analisi per foglio e particelle.



*Figura 63 vista aerea della masseria*



*Figura 64 vista aerea dell'estensione dei territori di proprietà della masseria*



*Figura 65 vista aerea dell'estensione dei terreni appartenenti alla masseria, in relazione all'ambiente circostante*



*Figura 66 vista aerea della masseria e dei suoi territori in relazione al contesto ostunese*



*Figura 67 vista aerea della masseria e dei suoi territori in relazione al contesto pugliese*

## 5.5 Ipotesi di recupero e valorizzazione

Un'ipotesi di recupero potrebbe essere attuare un restauro conservativo<sup>29</sup>, mantenendo l'impostazione attuale ma installando sul soffitto un impianto fotovoltaico con duplice funzionalità produzione di acqua calda e produzione autonoma di energia elettrica. Sulla base dei dati rilevati possiamo considerare che per una casa di questo tipo, con superficie disponibile di circa 100mq sul solaio, è possibile installare 40 pannelli fotovoltaici per una produzione ipotetica di 10kw. Considerando che la necessità media per l'uso domestico di energia è di 3kw i restanti 7 kW potrebbero essere reimmessi in rete stipulando un contratto con l'ente di fornitura elettrica nazionale, permettendo anche un risparmio economico in bolletta nel caso di re immissione totale dell'energia prodotta, o un guadagno per i proprietari della masseria oltre al risparmio in bolletta nel caso di re immissione parziale e di sfruttamento dell'energia prodotta autonomamente.

Con un restauro realizzato in bioedilizia si può accedere ai bandi per contributi dell'Unione Europea e del PSR della regione Puglia, inoltre scegliendo di praticare un'agricoltura biologica anche in questo caso si può accedere ai contributi previsti dalla regione e dall'UE.

Inoltre, praticando un restauro conservativo si può accedere al bando del PNRR per la valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale.

Tra le ipotesi di utilizzo per valorizzare questa masseria post restauro ci sono: la possibilità di realizzazione di una masseria didattica, inserendo gradualmente anche degli animali e delle persone in grado di gestirli, accedendo così ai contributi per le attività socialmente utili; la possibilità di creazione di una struttura ricettiva di tipo agriturismo semplice e non extralusso, con questa tipologia di utilizzo si è però esclusi dal bando del PNRR; resta la possibilità di creare uno spazio idoneo all'utilizzo per banchetti e ricevimenti, apportando però le dovute e necessarie modifiche al fabbricato abitativo.

Si suggerisce di valorizzare l'antico forno a legna e l'antico frantoio ipogeo. Questi potrebbero risultare utili come attrazioni turistiche e culturali nel caso del frantoio ipogeo e come esperienze di pratica della vita quotidiana nel caso del forno a legna, con cui gli ospiti della struttura potrebbero cimentarsi nella preparazione di prodotti panificati locali, come frise, taralli e pane.

---

<sup>29</sup> Gli interventi di restauro e risanamento conservativo hanno lo scopo di conservare e recuperare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi tipologici, formali, strutturali, architettonici e artistici.

# Capitolo 6

## CRITERI DI INTERVENTO

### 6.1 Introduzione

In questo capitolo saranno analizzati i criteri di intervento rilevati come possibili linee guida per il recupero e il riutilizzo delle masserie, con particolare riferimento a masseria Martano.

### 6.2 Criteri di intervento architettonici e edilizi

I criteri di intervento architettonico suggeriscono un intervento di tipo conservativo, mantenendo gli stili architettonici preesistenti.

Installazione impianto fotovoltaico.

Un impianto fotovoltaico è composto da un insieme di moduli (pannelli) fotovoltaici e da una componente elettrica (cavi) ed una elettronica (inverter). I moduli sfruttano l'energia solare incidente per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico.

Il ricorso a tale tecnologia nasce dall'esigenza di coniugare:

- la compatibilità con esigenze architettoniche e di tutela ambientale;
- nessun inquinamento acustico;
- un risparmio di combustibile fossile;
- una produzione di energia elettrica senza emissioni di sostanze inquinanti.

Lo scopo dell'impianto fotovoltaico (fig. 69) è però conseguire un significativo risparmio energetico per la struttura servita.

L'energia generata, dunque, dipende dai seguenti fattori:

- sito di installazione (latitudine, radiazione solare disponibile, temperatura, riflettanza della superficie antistante i moduli)
- esposizione dei moduli: angolo di inclinazione (Tilt) e angolo di orientazione (Azimut)
- eventuali ombreggiamenti o deturpamenti del generatore fotovoltaico

- caratteristiche dei moduli: potenza nominale, coefficiente di temperatura, perdite per disaccoppiamento o mismatch
- caratteristiche del BOS (Balance Of System)<sup>30</sup>.

Installando circa 4 pannelli possiamo produrre 1kw. Per poter installare questi pannelli, su superficie piana, necessitiamo di 9/10mq di superficie disponibile<sup>31</sup>.

Si possono considerare necessari a soddisfare il bisogno energetico circa 3kWh, come previsto dal contratto con la rete elettrica per uso domestico.

Le nuove frontiere in materia di edilizia ci suggeriscono di operare in bioedilizia per un motivo ambientale e anche per un motivo economico in quanto sono disponibili dei finanziamenti per chi opera in bioedilizia.

La bioedilizia si basa su alcuni principi fondamentali che sono: approccio integrato, considerazione dei vincoli geografici, scelta dei materiali, prestazioni energetiche, salute e comfort degli abitanti. Si tratta di utilizzare in parte materiali con cui l'uomo si è sempre confrontato sin dall'inizio dei tempi, in parte di materiali frutto di tecnologie innovative e del riciclo di materie prime. Alcuni esempi possono essere: paglia, legno sughero, fibra di canapa (fig. 68), bambù, fibra di juta, argilla espansa.

Pro e contro della bioedilizia

Pro: risparmio energetico, risparmio idrico, buona qualità dell'aria e dell'acqua, comfort per gli utenti, zero impatto sull'ambiente, incentivi e detrazioni fiscali.

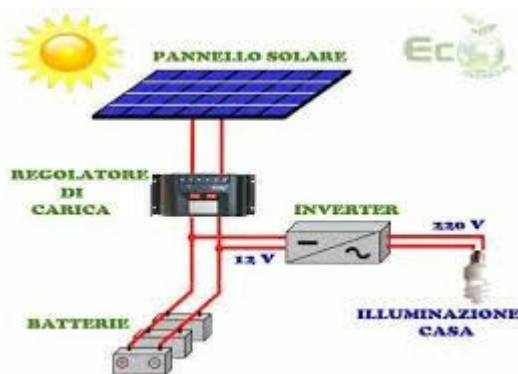
Svantaggi: nonostante le detrazioni i costi di costruzione sono troppo elevati e la rete di professionisti e il relativo mercato non è ancora ben consolidato in Italia. Il secondo svantaggio, tuttavia, sembra destinato a diventare meno influente, con lo sviluppo della green economy.



***Figura 68 mattoni di canapa***

<sup>30</sup> <https://biblus.acca.it/progetto-impianto-fotovoltaico>

<sup>31</sup> <https://www.allenergya.com/news/dimensioni-pannelli-fotovoltaici-3-elementi-decisivi-da-valutare>



*Figura 69 schema di un impianto fotovoltaico per civile abitazione*

### 6.3 Criteri di intervento legislativi e possibili finanziamenti

Condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia

1. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla presente legge, è in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti di densità edilizia previsti nell'articolo 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) e della disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR, all'acquisizione di autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso previsti per legge da parte degli enti e delle autorità competenti, nonché all'osservanza delle seguenti ulteriori specifiche condizioni, il Comune può derogare ai limiti di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968 nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001.

2. Gli interventi di ampliamento previsti nell'articolo 2, comma 1, lettera a), possono usufruire degli incentivi volumetrici previsti dal comma 3, lettere a) e b), del medesimo articolo a condizione che:

a) l'ampliamento sia realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. In caso di specifiche previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti, il Comune ne può disporre la deroga, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime

previste dal D.M. 1444/1968 ove l'ampliamento in contiguità fisica non risulti tecnicamente o fisicamente realizzabile oppure compromette le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e a una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente;

b) l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.<sup>32</sup>

Per poter realizzare un progetto di intervento è necessario seguire dei passaggi importanti che possono essere così sintetizzati indicati dal PPTR:

- 1) Identificazione del bene;
- 2) Valutazione del degrado;
- 3) Verifica della sicurezza;
- 4) Verifica della compatibilità con la destinazione d'uso del progetto;
- 5) Definizione degli interventi.<sup>33</sup>

Come precedentemente indicato, la struttura presenta delle onduline di amianto, che devono essere assolutamente smaltite e la zona bonificata.

Lo smaltimento dell'amianto, il suo commercio e utilizzo è disciplinato dalla legge n. 257 del 1992. Con questa legge viene vietata l'estrazione, l'importazione, l'esportazione, la commercializzazione e la produzione di amianto. La bonifica dei siti contaminati dalla presenza di amianto è oggetto della normativa generale per la bonifica dei siti inquinati prevista dalla legge 426/1998 e dal relativo Programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale approvato con il D.M. 468/2001 e aggiornato con il D.M. 308/2006.

Nel marzo 2013 il governo ha approvato il piano nazionale amianto. Con questo piano si indicava necessario procedere ad una mappatura dei terreni contenenti amianto,

---

<sup>32</sup> Legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36

<sup>33</sup> PPTR 2013 07/4 SCENARIO STRATEGICO



l'accelerazione dei processi di bonifica, l'individuazione dei siti di smaltimento e la razionalizzazione delle normative di settore.

Nel periodo 2017-2019 è stata introdotto un credito di imposta per le imprese che hanno effettuato nell'anno 2016 interventi (per importo non inferiore a 20.000euro) di bonifica di amianto su beni e strutture produttive.

È stato introdotto un credito di imposta pari al 65% per interventi su edifici e terreni pubblici di bonifica ambientale, compresa la rimozione dell'amianto dagli edifici.

Possibilità di finanziamenti:

Bando di valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale, inserito nell'ambito del PNRR (fig. 70).

Cos'è: un avviso pubblico con risorse PNRR per il rilancio del turismo culturale e sostenibile: protezione e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale.

Risorse stanziare: circa 590 milioni di euro a fondo perduto, stanziati su base regionale.

A chi è rivolto: soggetti privati, titolari di un immobile con una dichiarazione di interesse culturale o costruito da più di 70 anni.

Il bando è presente sul sito della regione di riferimento.

Come funziona: focalizzare gli interventi sul risanamento conservativo e recupero funzionale di elementi tipici dell'architettura e del paesaggio rurale; manutenzione del paesaggio rurale; allestimento di spazi da destinare a piccoli servizi sociali, ambientali e turistici, escluso la ricettività.

In ambito europeo, l'architettura ecosostenibile e lo sviluppo urbano ecosostenibile sono finanziati dal FESR, il Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale, che prevede uno stanziamento periodico di risorse finanziarie per ogni stato membro, con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo urbano sostenibile e affrontare soprattutto i problemi legati all'ambito ambientale. In particolare, i finanziamenti in bioedilizia comportano che sarà possibile spendere fino al 4% del FESR per cofinanziare, in ogni stato membro gli investimenti per l'efficienza energetica nell'edilizia green.

Investendo su una agricoltura biologica, nell'utilizzo dei terreni di pertinenza della masseria, si può accedere alla misura 11 del PSR Puglia, che prevede la promozione da parte della regione Puglia della biodiversità, il rispetto del benessere della fauna locale, l'utilizzo responsabile di energie alternative e risorse non rinnovabili. Finanzia gli agricoltori singoli e associati che puntano ad ottenere prodotti di elevata qualità.



*Figura 70 bando valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale*

#### 6.4 Criteri di intervento paesaggistici ed ambientali

Dal punto di vista paesaggistico, ai sensi del PPTR<sup>34</sup> approvato dalla Regione Puglia sull'intera estensione del terreno gravano i seguenti vincoli:

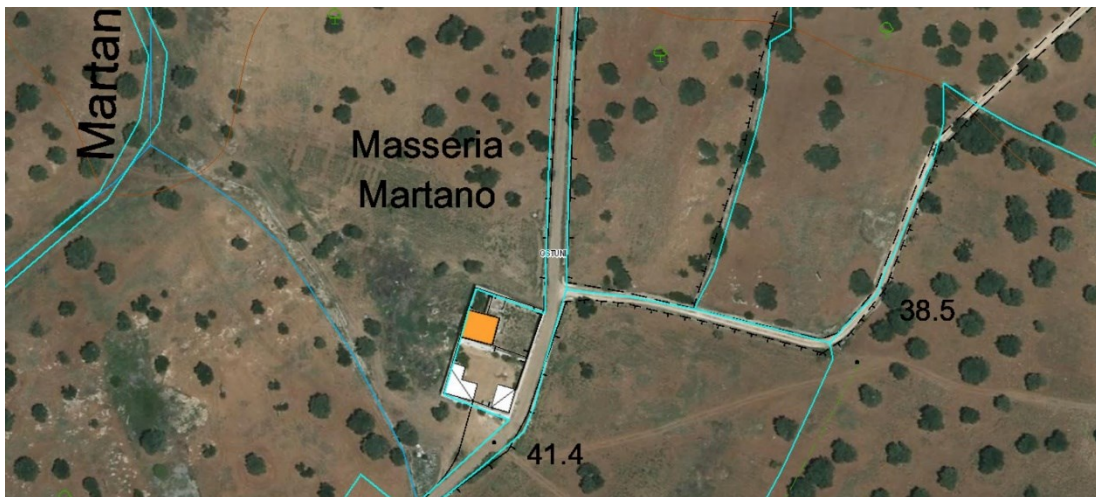
- 1) Bene Paesaggistico: componenti culturali e insediative: immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- 2) Ulteriore contesto: componenti culturali e insediative: paesaggi rurali.
- 3) Sulle particelle 60,61,64 grava il bene paesaggistico delle Componenti idrologiche: fiumi, torrenti e acqua pubbliche;
- 4) Sui fabbricati e sulla corte grava l'ulteriore contesto delle Componenti culturali e insediative: Siti interessati da beni storico-culturali;
- 5) Su parte delle particelle 13 e 22 grava l'ulteriore contesto delle Componenti culturali e insediative: Area di rispetto delle componenti culturali e insediative.

La Giunta della Regione Puglia ha approvato le indicazioni tecniche per gli interventi di ripristino dei muretti a secco nelle aree naturali protette e nei siti Natura 2000<sup>35</sup>. Tra le

<sup>34</sup> Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, è il piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi della L. R. 7 ottobre 2009, n°20 "Norme per la pianificazione paesaggistica"

<sup>35</sup> Delibera della giunta regionale n.1544/2010

raccomandazioni della delibera, ancora in vigore, vi è quella che prevede che i muretti siano in “*uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito*”. È stato anche specificato che con gli interventi di ripristino occorre impegnarsi a “*rispettare l’originale tipologia costruttiva del muretto a secco senza apportare elementi estranei come reti, malta cementizia, ecc. ...*”. Si ricorda inoltre che un muretto a secco rappresenta un bene paesaggistico e culturale tutto italiano da conservare e tramandare, ed è fondamentale apprezzarne il valore, salvaguardarlo e tramandare le tecniche originarie costruttive per replicarli nel rispetto della tradizione e dell’ambiente.



***Figura 71 inquadramento ambientale di Martano***

# Capitolo 7

## IPOTESI DI VALORIZZAZIONE

### 7.1 Introduzione

In questo capitolo saranno analizzate le possibili ipotesi di valorizzazione del patrimonio architettonico rurale e le possibili opportunità di mercato offerte dal territorio pugliese, nonché l'impatto che la presenza di tali luoghi possono avere sul turismo regionale e nazionale e di conseguenza sull'economia locale.

### 7.2 Valorizzazione delle Masserie pugliesi e opportunità di mercato

Le opportunità di mercato per le masserie, come precedentemente indicato, sono molteplici.

Su tutto il territorio pugliese stanno nascendo nuove strutture dedicate al turismo o ai grandi eventi come feste di compleanno o matrimoni.

Due esempi che hanno suscitato clamore in Puglia sono gli investimenti del noto giornalista Bruno Vespa e della nota agenzia di moda Louis Vuitton.

Il primo ha deciso di investire in una masseria, recuperandola e investendo sulla produzione e commercializzazione di vino, puntando inoltre su quattro vitigni storici: il Primitivo, il Negramaro, il Nero di Troia e il Fiano del Salento.



**Figura 72 etichetta del vino prodotto da Bruno Vespa e vista aerea della sua masseria**

### 7.2.1 *Le masserie come resort di lusso e centro della ricettività e del turismo di lusso*

Louis Vuitton invece ha deciso di investire su una masseria del territorio di Ostuni, ricavando 20 suite per la “modesta” cifra di 1000 euro a notte.

A entrare a far parte della grande catena del lusso è la Masseria Le Taverne. Una preziosa costruzione in tufo del Seicento con annessa proprietà di 25 ettari composti per lo più da giardini e ulivi secolari a due chilometri dal mare e 5 dalla “città bianca”, il caratteristico centro storico di Ostuni<sup>36</sup>.

Considerato l’elevato numero di resort, residence e altre attività alberghiere e turistiche ricavate da ambienti antichi e recuperati, come le masserie, la domanda che ci si pone è: conviene ancora investire su questo tipo di recupero e valorizzazione o sarebbe più opportuno investire in maniera diversa.

Da un’analisi dei dati nel 2023 la Puglia ha visto crescere il flusso turistico straniero del 20%<sup>37</sup>, confermando la tendenza di crescente affermazione della regione in ambito turistico e vacanziero, con la maggior parte dei turisti che ha scelto di alloggiare in strutture ricettive ricavate da alcune masserie. Forse allora visto il crescente numero di turisti in Puglia può convenire ancora investire su queste attività, ma il mercato rischia di essere davvero troppo saturo con troppa offerta e poca domanda che rischia di creare una concorrenza che potrebbe portare anche alla rovina del sistema vacanziero e turistico, con le conseguenze che si riverserebbero su chi usufruisce di queste strutture e su chi ci investe.



***Figura 73 la masseria resort in cui ha investito Louis Vuitton***

<sup>36</sup> Articolo de “la Repubblica – Bari”

<sup>37</sup> Dato ricavato da un’analisi dei primi 8 mesi del 2023

### 7.2.2 Le masserie didattiche

Un'altra possibilità di investimento e valorizzazione delle masserie si può riscontrare nelle masserie didattiche. Un fenomeno di gran moda negli ultimi anni.

Le masserie didattiche sono luoghi multifunzionali di saperi, simbolo di una tradizione millenaria che valorizza l'attività delle aziende agricole, ma anche l'identità territoriale e le sue peculiarità. Salde funzioni fondamentali rimangono infatti la promozione di coesione e vitalità delle aree rurali, la difesa della identità storico-culturale, l'educazione per bambini e adulti, la promozione di benessere sociale e sviluppo economico, l'offerta di spazi di relax, salubrità, tranquillità e attività ricreative come per esempio passeggiate a cavallo, escursioni naturalistiche alla scoperta di luoghi affascinanti<sup>38</sup>.

Le attività delle masserie didattiche, il loro riconoscimento e il percorso didattico delle masserie didattiche sono riconosciute dalla Legge Regionale n.2/2008. La procedura individuata da questa legge stabilisce criteri e caratteristiche che le aziende agricole devono possedere per richiedere il riconoscimento e lo svolgimento conseguente delle attività socioeducative.

Attualmente in Puglia si contano 217 masserie didattiche, distribuite come nella tabella sottostante<sup>39</sup>.

**Tabella 2 Distribuzione masserie didattiche in Puglia per provincia**

Provincia	BARI	LECCE	FOGGIA	BRINDISI	BAT	TARANTO
Numero masserie	69	46	41	27	17	17
Distribuzione masserie	1 ogni 56km	1 ogni 60km	1 ogni 170km	1 ogni 68km	1 ogni 90km	1 ogni 145km

Nelle masserie didattiche sono realizzate diverse attività. Troviamo masserie didattiche che sono attive tutto l'anno come tali e che ospitano regolarmente visite di istruzione delle scuole e attività pomeridiane per i ragazzi. Altre masserie sono attive come masserie didattiche solo nel periodo estivo ed offrono ai ragazzini diverse attività, come il centro estivo per ragazzi.

In molte masserie i ragazzi, oltre al contatto con la natura e con gli animali, possono provare la bellezza della mungitura, della raccolta dei frutti e in alcuni casi anche osservare la trasformazione dei prodotti, che molto spesso vengono utilizzati anche per la pausa merenda.

<sup>38</sup> <https://www.regione.puglia.it/web/masserie-didattiche>

<sup>39</sup> <https://www.regione.puglia.it/web/masserie-didattiche/mappa-masserie-didattiche>

Ci sono inoltre altri percorsi come la pet therapy e l'ippoterapia che vengono attuati in masserie specializzate e consistono nell'aiutare ragazzi con alcuni disturbi particolari, come ad esempio ragazzi con la sindrome di down, a prendere confidenza con il mondo esterno che li circonda, tramite l'uso di animali docili e tranquilli che possono essere dei cani ben addestrati o i cavalli scelti per questo compito o anche i porcellini d'India, piccoli animaletti pelosi, che adorano le coccole e sono molto affabili verso l'uomo.



**Figura 74 esempi di masserie didattiche**

### 7.2.3 Le masserie agriturismo

Un'altra possibilità di investimento e valorizzazione per le masserie pugliesi è la conversione in agriturismo, una via di mezzo tra una masseria didattica e un residence.

In tali luoghi vi è la possibilità per le persone che scelgono di provare questa esperienza, di dormire in una residenza di campagna, di poter raccogliere ciò che la terra o gli animali producono e di sperimentare per un giorno o anche più la vita di campagna e infine di acquistare i prodotti tipici locali o trasformazioni dei prodotti raccolti, come confetture, formaggi o anche, per le masserie che prevedono questa attività, prodotti da forno come pane, frise, tarallini e orecchiette che possono anche imparare a produrre loro stessi.



**Figura 75 esempio di agriturismo pugliese con prodotti tipici**



*Figura 76 prodotti tipici pugliesi che gli ospiti degli agriturismi possono assaggiare*

#### *7.2.4 Le masserie come locali per ricevimenti e feste*

Un'altra ancora opportunità di valorizzazione, che però vede un mercato già quasi saturo, è la conversione delle masserie a locali per ricevimenti, come matrimoni o feste. In Puglia se ne trovano moltissime di queste realtà, che danno lavoro a molte persone nel settore, ma in un mercato ormai quasi saturo, forse non conviene più investire in questo progetto, se non con idee innovative.



*Figura 77: sala ricevimenti ricavata in una corte di una masseria*



## CONCLUSIONI

### Rappresentazione sintetica dei criteri di intervento

Nelle tabelle seguenti sono riportati in maniera sintetica i criteri di intervento individuati per procedere al recupero delle masserie.

**Tabella 3 Tabella riassuntiva interventi con pannelli solari**

Tipologia di intervento	quantità	produzione	vantaggi	svantaggi
Pannelli solari	4 pannelli X 10mq 100 mq disponibili = 40 pannelli	1kW 10kW Utilizzo 3 kW Avanzano 7kW	Risparmio in bolletta con autoproduzione di energia. Possibilità di vendita dell'energia in eccesso prodotta	Occupazione totale del suolo calpestabile sul solaio

**Tabella 4 tabella riassuntiva interventi in bioedilizia**

Tipologia di intervento	Materiali utilizzabili	pro	contro
Bioedilizia	paglia, legno sughero, fibra di canapa, bambù, fibra di juta, argilla espansa.	risparmio energetico, risparmio idrico, buona qualità dell'aria e dell'acqua, comfort per gli utenti, zero impatto sull'ambiente, incentivi e detrazioni fiscali.	costi di costruzione sono troppo elevati e la rete di professionisti e il relativo mercato non è ancora ben consolidato in Italia

**Tabella 5 Criteri legislativi**

Legislazione di riferimento		note
D.M. 2/04/1968 Art. 7	Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti	
Legge Regionale 19/12/2023 N°36	Indicazioni circa la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia	
PPTR 2013 07/4 Scenario strategico	Per poter realizzare un progetto di intervento è necessario seguire dei passaggi importanti individuati in questo PPTR	Identificazione del bene; Valutazione del degrado; Verifica della sicurezza; Verifica della compatibilità con la destinazione d'uso del progetto; Definizione degli interventi
Legge 257/1992	Regola lo smaltimento dell'amianto, il suo commercio e utilizzo	All'interno di questa legge sono contenute altre normative che saranno approfondite in apposita tabella

**Tabella 6 legislazione in materia di Amianto**

Legislazione e di riferimento		note
Legge 257/1992	Con questa legge viene vietata l'estrazione, l'importazione, l'esportazione, la commercializzazione e la produzione di amianto.	
Legge 426/1998	bonifica dei siti contaminati dalla presenza di amianto è oggetto della normativa generale per la bonifica dei siti inquinati prevista da questa legge	
D. M. 308/2006	Aggiornamento della normativa nazionale in materia di bonifica dell'amianto	
Piano nazionale amianto 2013	Con questo piano si indicava necessario procedere ad una mappatura dei terreni contenenti amianto, l'accelerazione dei processi di bonifica, l'individuazione dei siti di smaltimento e la razionalizzazione delle normative di settore.	È stato introdotto un credito di imposta pari al 65% per interventi su edifici e terreni pubblici di bonifica ambientale, compresa la rimozione dell'amianto dagli edifici.

**Tabella 7 Analisi sintetica dei possibili finanziamenti**

Tipologia di finanziamento	Come funziona	Fondi	Eventuali note
FESR	Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale, che prevede uno stanziamento periodico di risorse finanziarie per ogni stato membro, con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo urbano sostenibile e affrontare soprattutto i problemi legati all'ambito ambientale.		
Bioedilizia	i finanziamenti in bioedilizia comportano che sarà possibile spendere una quota del FESR per cofinanziare, in ogni stato membro gli investimenti per l'efficienza energetica nell'edilizia green.	4% non sul singolo progetto, ma della disponibilità totale dello Stato e dedicati alla bioedilizia	
Bando Regionale PNRR	focalizzare gli interventi sul risanamento conservativo e recupero funzionale di elementi tipici dell'architettura e del paesaggio rurale; manutenzione del paesaggio rurale; allestimento di spazi da destinare a piccoli servizi sociali, ambientali e turistici, escluso la ricettività.	circa 590 milioni di euro a fondo perduto, stanziati su base regionale	È rivolto a soggetti privati, titolari di un immobile con una dichiarazione di interesse culturale o costruito da più di 70 anni.
Agricoltura Bio	investendo su una agricoltura biologica, nell'utilizzo dei terreni di pertinenza della masseria, si può accedere alla misura 11 del PSR Puglia		prevede la promozione da parte della regione Puglia della biodiversità, il rispetto del benessere della fauna locale, l'utilizzo responsabile di energie alternative e risorse non rinnovabili. Finanzia gli agricoltori singoli e associati che puntano ad ottenere prodotti di elevata qualità

**Tabella 8 sintesi dei criteri paesaggistici**

Tipologia di vincolo	Zona del terreno su cui gravano i vincoli	note
Bene Paesaggistico	Tutto il terreno	componenti culturali e insediative: immobili e aree di notevole interesse pubblico
Componenti culturali insediative: paesaggi rurali	Tutto il terreno	
Componenti idrologiche: fiumi, torrenti e acqua pubbliche	particelle 60,61,64	Passaggio del "torrente" Martano per lo scarico di acque piovane denominato "mena"
Componenti culturali e insediative: Siti interessati da beni storico-culturali	fabbricati e corte	
Componenti culturali e insediative: Area di rispetto delle componenti culturali e insediative	Parte delle particelle 13 e 22	
Delibera della giunta regionale n.1544/2010 Natura 2000		Ripristino e conservazione dei muretti a secco

## Conclusioni



“I luoghi [...] per sopravvivere hanno bisogno di storie e la narrazione di un luogo non è altro che la sua architettura.”

C. Patestos, L'ostracismo del Partenone - Scritti d'occasione sull'architettura

L'elaborazione di questa tesi ha permesso di raggiungere gli obiettivi che ci si era prefissati ossia: lo studio delle tecniche costruttive, della storia del territorio e dell'architettura rurale e dei materiali utilizzati, lo studio delle diverse tipologie di costruzioni rurali e le ipotesi di linee guida per individuare dei criteri per il recupero della masseria oggetto di studio e delle masserie pugliesi, nella speranza di poter dare delle opportunità di vita nuova alle masserie che versano attualmente in condizioni di degrado e abbandono.

Il recupero e la trasformazione delle masserie permetterebbero non solo di rivitalizzare un elemento del territorio che rischia di essere perduto, ma anche di creare dei posti di lavoro che incrementerebbero il circolo di economia nel territorio pugliese, poiché l'aumento delle soluzioni di ricettività, ad esempio, porterebbe ad aumentare il flusso turistico che si riverserebbe anche nelle città pugliesi e nelle zone costiere. Inoltre, potrebbe essere anche un supporto sociale alle persone con diverse problematiche. Riavvicinerebbe molte persone all'agricoltura, che è il centro vivo della vita.

## BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

- A. Calderazzi, *L'architettura rurale in Puglia: LE MASSERIE*. Fasano: Schena editore
- C. Daquino-P. Bolognini, *Masserie del Salento*. Capone editore
- D. Borri-F. Selicato, *Studi sulla formazione del paesaggio in età moderna: Masserie di Puglia*. Schena editore
- A. De Castro-G. Carito, *Le masserie dell'agro di Brindisi, dal latifondo alla riforma, vol I, A-L*, . Edizione Amici della A. De Leo, Manduria 1993
- A. De Castro-G. Carito, *Le masserie dell'agro di Brindisi, dal latifondo alla riforma, vol II, M-Z*, . Edizione Amici della A. De Leo, Manduria 1999
- A. Lupo-M. Verace, *Architettura rurale in Puglia: studio dei caratteri identitari per il progetto di restauro di una masseria salentina, relatori C. Tocci e F. Rinaudo*, . Tesi magistrale in Architettura Per il Restauro e Valorizzazione del Patrimonio, Politecnico di Torino 2022
- C. Formica, *Forme di insediamento rurale*, università degli studi di Napoli Federico II
- A. Quaranta, *Il salento tra identità e specificità territoriali*, Argo editrice, Lecce, 2004
- V. Cotecchia, *L'architettura rurale nel Parco Nazionale dell'Alta Murgia: tipologie e linee guida per il recupero e il riuso - Allegato VIII*, 2010
- 4Marcheggiani, Gulinck, et. Al. 2018 (Gulinck H, Marcheggiani E, Verhoeve A, Bomans K, Dewaelheyns V, Lerouge F, Galli A. The Fourth Regime of Open Space. Sustainability. CATONE, *De Agricoltura*, in B. Crova: "Edilizia e tecnica rurale di Roma Antica". Milano, Fr Rocca 1942.
- VITRUVIO, in B. Crova: "Edilizia e tecnica rurale di Roma Antica". Milano, Fr Rocca 1942. Gazzetta Ufficiale, aggiornamento del 31/10/2020.
- Messale Romano, 3 edizione. Le "Quattro Tempora". Pp 67-68 precisazioni della Conferenza Episcopale Italiana.
- M. Saracino, *Il tufo e la stanza a volta. Per una storia dell'artigianato murario del vecchio salento*, Edizioni del Grifo, Lecce, 1998,
- C. Formenti, *La pratica del fabbricare, parte seconda*, U. Hoepli, Milano, 1909

F. De Cesare, Trattato elementare di architettura civile, Dalla stamperia della vedova di reale e figli, Napoli, 1827.

D.G De Pascalis, *L'arte di fabbricare e i fabbricatori, Tecniche costruttive tradizionali in Terra d'Otranto*, Besa editrice, Nardò (Le), 2001

PPTR, *Lo scenario strategico 4, Linee guida 4.4, Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali*

PPTR, *Lo scenario strategico 4, Linee guida 4.4.4, Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia*

G. Strappa, Unità dell'organismo architettonico, Note sulla formazione e trasformazione dei caratteri degli edifici, Edizioni Dedalo, Bari, 1995

<https://www.helloapulia.com/it/blog/storia-dei-trulli-della-puglia>

<http://www.trullimania.it/trulli-di-alberobello.php>

<https://press.regione.puglia.it/-/turismo-in-puglia-flussi-esteri-trainano-la-crescita-dei-primi-otto-mesi-2023>

[https://bari.repubblica.it/cronaca/2021/03/10/news/turismo\\_di\\_lusso\\_il\\_gruppo\\_louis\\_vitton\\_investe\\_sulla\\_puglia\\_a\\_ostuni\\_una\\_masseria\\_con\\_suite\\_da\\_mille\\_euro\\_a\\_notte-291570286/](https://bari.repubblica.it/cronaca/2021/03/10/news/turismo_di_lusso_il_gruppo_louis_vitton_investe_sulla_puglia_a_ostuni_una_masseria_con_suite_da_mille_euro_a_notte-291570286/)

[https://temi.camera.it/leg18/post/OCD15\\_14621/la-normativa-materia-amianto.html](https://temi.camera.it/leg18/post/OCD15_14621/la-normativa-materia-amianto.html)

<https://press.regione.puglia.it/-/turismo-in-puglia-flussi-esteri-trainano-la-crescita-dei-primi-otto-mesi-2023>

<https://www.regione.puglia.it/web/masserie-didattiche/mappa-masserie-didattiche>

<https://www.formazioneprofessionista.it/it/post/ingegneria/il-muretto-a-secco-diventa-patrimonio-culturale-dellumanita>

<https://www.pedago.it/blog/bioedilizia-significato-principi-materiali-pro-contro.htm>

Bollettino Ufficiale della Regione Puglia- n. 112 suppl. del 21-12-2023: legge regionale 19 dicembre 2023.

[http://paesaggio.regione.puglia.it/PPTR\\_2013\\_07/4\\_Lo%20scenario%20strategico/4.4\\_Linee%20guida/4.4.6\\_Manufatti%20rurali.pdf](http://paesaggio.regione.puglia.it/PPTR_2013_07/4_Lo%20scenario%20strategico/4.4_Linee%20guida/4.4.6_Manufatti%20rurali.pdf)

<https://biblus.acca.it/progetto-impianto-fotovoltaico>

<https://www.allenergya.com/news/dimensioni-pannelli-fotovoltaici-3-elementi-decisivi-da-valutare>

<http://www.unesco.it/it/patrimonioimmateriale/detail>

## RINGRAZIAMENTI

Un grazie enorme va ai miei genitori che mi hanno sostenuto e supportato in tutte le mie scelte nella vita e nella carriera universitaria e confortato quando dopo aver fatto un viaggio andata e ritorno di oltre 1000km non riuscivo a superare un esame per ansia o altro, per avermi assecondato nei miei esperimenti in campagna e per essermi stati vicini.

Un grazie a mio fratello, che con il suo modo di fare, un po' rompiscatole, mi è stato vicino e mi ha spronato.

Un grandissimo grazie va all'arcivescovo Giovanni per avermi permesso di lavorare su un immobile appartenente alla diocesi, a don Antonio de Marco per avermi offerto questa opportunità nel momento in cui non sapevo come muovermi e quando andava delineandosi un progetto nei miei pensieri è stato pronto e disponibile ad offrirmi la possibilità di sperimentare su questo immobile e alla dottoressa Katuscia Di Rocco, la responsabile della biblioteca diocesana, che mi ha dato la possibilità di prendere in prestito i libri necessari per il mio lavoro ed è stata sempre disponibile per ogni mio dubbio e richiesta.

Un grazie a don Francesco Cisaria che dopo avermi sopportato per tanti anni in vari ambiti mi ha sopportato nella stesura di questo progetto, con ogni mia richiesta di dubbi, informazioni e chiarimento ad ogni ora del giorno, grazie ancora Ciccio.

Un grandissimo grazie al professor Marcheggiani e al dottor Chiappini per aver deciso di accompagnarmi in questo percorso anche se in tempo quasi proibitivo. Grazie per aver creduto in me e per avermi dato questa possibilità.

Un grazie alla comunità parrocchiale delle Grazie che mi ha accolto quando sono arrivato qui da solo, con una valigia e senza conoscere nessuno. Dal primo momento mi hanno accolto, fatto sentire parte di una famiglia che quando lascerò non dimenticherò mai. Un grazie a don Samuele o Samu come vuole lui, che mi ha ospitato negli innumerevoli viaggi tra Mesagne ed Ancona nella canonica o negli altri ambienti della parrocchia, che ha creduto in me continuando ad affidarmi compiti nonostante la mia incostante presenza. A Giovanna, valvola di sfogo negli sconforti, negli scleri e nelle gioie, nelle idee pazze e strampalate e in quelle serie... grazie dal vecchietto delle Grazie.



Un grazie anche alla mia comunità d'origine, la mia casa, la comunità di Tutti i Santi e al mio parroco, don Gianluca. Mi hanno fatto sentire la loro vicinanza anche a 700km di distanza, accogliendomi nei miei ritorni in patria.

Grazie agli amici conosciuti qui in università, ragazzi speciali ma normali, che hanno condiviso con me le gioie ed i dolori di questo lungo percorso. Il gruppo studio che avevamo creato prima del covid, subito dopo l'uscita didattica allo stabilimento "Aboca" che ci ha visti conoscerci casualmente sull'autobus. Marco, Matteo, Giulio, Gianmarco, Alessia, Sofia e Filippo. Insieme ci siamo spronati e supportati e anche se qualcuno si è tirato indietro o si è allungato è sempre parte di questo fantastico gruppo. Ma anche grazie agli altri amici "Cuntadi" con cui ho condiviso questo percorso.

Un grazie a parte va a Nicole, con cui si è creata una grandissima amicizia dentro e fuori l'università, fatta di stima e comprensione reciproca che perdura tutt'ora e nonostante la lontananza e le varie difficoltà ad incontrarsi, c'è sempre un filo che ci lega.

Agli amici del Gulliver con cui ho intrapreso questo fantastico viaggio nella rappresentanza studentesca ormai quattro anni fa, amici con cui condividiamo tanto oltre la rappresentanza, dai pettegolezzi alla vita quotidiana e alle partite a carte nella nostra fantastica auletta, compresa la gioia insperata per il superamento del tanto agognato e angosciante esame finale della triennale e quindi il raggiungimento di questo fantastico primo traguardo.

Infine, ma non per importanza, il mio grazie di cuore agli amici pugliesi con cui ho mantenuto costante il rapporto grazie alla tecnologia, ma che tante volte mi ha dato la forza di andare avanti. Soprattutto grazie a Dafne e Roberta, amiche di lunga data, dai tempi del liceo classico e sin da allora punto di riferimento e forza l'uno per gli altri nel prosieguo del percorso scolastico, formativo e di crescita personale.

A tutti voi, e a tutti quelli che non ho nominato ma che ho sempre nel cuore dico grazie.