

L'opera e il suo contesto. Paesaggio e identità nell'architettura moderna della villa von Saurma a Termini di Massa Lubrense

The Building and its Context. Landscape and Identity in the Modern Architecture of Villa von Saurma in Termini, Massa Lubrense

Salvatore Suarato | s.suarato@tum.de

Chair of Conservation-Restoration, Art Technology and Conservation Science, Technische Universität München

Abstract

Villa von Saurma in Termini, Massa Lubrense, was designed between 1962 and 1964 by Bruno Morassutti in collaboration with Aldo Favini. The villa represents an exemplary case of mid-twentieth-century architecture capable of engaging with the complexity of the Mediterranean landscape of the Sorrento-Amalfi coast. The project offers an erudite reinterpretation of the local building tradition through the calibrated use of both traditional and modern materials and techniques, while adopting the landscape as a cultural and design framework. However, in the second half of twentieth century, building transformations in Termini compromised the original relationship between the villa and its context. Starting from this case study, the paper reflects on the heritagization of modern architecture. Beyond the building itself, attention should be given to the preservation of the spatial and symbolic relationships that informed the original meaning and identity of the project.

Keywords

Villa von Saurma, Bruno Morassutti, Modern Architecture, Landscape, Sorrento-Amalfi Coast..

Introduzione

È anche vero, ad ogni modo, che la realizzazione di un soddisfacente rapporto tra la casa ed il suo ambiente, specialmente quando la circostante natura presenta caratteri di così rara bellezza, dovrebbe essere non soltanto una legittima aspirazione di pochi, ma un doveroso compito di carattere sociale rispetto alla comunità [...]. Occorrerà che tutti i cittadini consapevoli, ed in particolare gli architetti ed i loro committenti, riconoscano, nei valori ambientali che si vogliono tutelare, una condizione positiva del loro operare e non un vincolo destinato a limitarne la libera manifestazione¹.

Roberto Pane, negli anni del secondo dopoguerra – fase cruciale per l'Italia, segnata dalle urgenze della ricostruzione e dalla necessità di tutelare i centri storici e il paesaggio da dirompenti interventi contemporanei e dalle pressioni della speculazione edilizia – proprio in riferimento alla costiera sorrentino-amalfitana, osservava che il riconoscimento dei valori ambientali avrebbe dovuto costituire una guida e non un limite all'espressione architettonica².

Tale riflessione aiuta a introdurre il tema di questo studio, che muove dal caso della villa von Saurma a Termini di Massa Lubrense (NA). L'opera, realizzata tra il 1962 e il 1964 da Bruno Morassutti e Aldo Favini per le strutture, rappresenta una compiuta espressione di architettura moderna radicata nel paesaggio mediterraneo

della costiera sorrentino-amalfitana.

Questo equilibrio oggi risulta in larga parte alterato dalla progressiva densificazione edilizia dell'area, che ha compromesso la percezione dell'opera, riducendone la capacità di mantenere la relazione con il sito.

In uno scenario contemporaneo in cui l'intervento conservativo sul moderno è spesso legato agli aspetti materici e strutturali, la villa von Saurma offre una sfida diversa, ponendo l'attenzione sulla necessità di tutelare, prima ancora che l'oggetto edilizio, la rete di relazioni spaziali, percettive e simboliche che definiscono il significato intrinseco dell'opera.

Il contributo intende dunque proporre una riflessione critica su una possibile estensione del concetto di patrimonializzazione dell'architettura del Novecento, che riconosca come centrale la questione della conservazione del paesaggio, inteso anche come dispositivo culturale e progettuale, grazie al quale l'opera moderna trova il proprio statuto identitario e legittimità storica.

Paesaggio e progetto: la villa von Saurma e l'opera di Bruno Morassutti

«Collocata in un'eccezionale posizione sulla penisola sorrentina – a trecento metri sul mare, con la lontana vista di Capri»³ – villa von Saurma si distingue per la straordinaria capacità di combinare rigore costruttivo e acuta sensibilità per il sito e per la sua identità storica e morfologica. L'opera si configura come un dispositivo di ascolto del paesaggio e si fonda su un impianto fortemente duale, dove l'eredità della *Baukunst* miesiana incontra il portato wrightiano dell'architettura organica⁴.

La villa sorge su terrazzamenti in pietra riconfigurati, su cui si innestano due corpi edilizi distinti, ciascuno coperto da una vela in calcestruzzo armato poggiata su colonne isolate. L'uso della pietra locale e la calibrata articolazione altimetrica rileggono criticamente la dimensione vernacolare del luogo attraverso la lente della colta modernità. Qui, particolare importanza assume la questione del 'progetto archeologico', che si manifesta come metodo compositivo fondato sul distacco degli elementi. La muratura in pietra locale e la copertura in calcestruzzo, disposte secondo una logica stratigrafica, sono separate tra loro da infissi in vetro e legno, che definiscono una linea di sutura impalpabile tra 'il nuovo e l'antico'. La costruzione si rivela così un palinsesto, dove ogni componente mantiene autonomia figurativa e costruttiva⁵.

Tale filosofia di approccio trova le sue radici nella formazione di Morassutti. L'architetto, nato a Padova nel 1920, si era formato all'Istituto Universitario di Architettura di Venezia (IUAV), con Giuseppe Samonà, Egle Renata Trincarato e Carlo Scarpa, e nel 1949 partecipò alla prestigiosa *Taliesin Fellowship* di Frank Lloyd Wright. Fu un'esperienza che segnò profondamente il suo orientamento verso un'architettura capace di coniugare organicismo e modernismo. Al termine del viaggio negli Stati Uniti, durante il quale aveva avuto modo di conoscere e studiare direttamente le opere di Ludwig Mies van der Rohe e dello stesso Wright, Morassutti rientrò in Italia nei primi anni Cinquanta⁶.

In quegli stessi anni, il boom economico alimentava la ripresa del turismo internazionale nell'Europa occidentale, favorendo la libera circolazione delle persone e ridefinendo geografie e modalità di villeggiatura. Le Alpi italiane, insieme alle coste del Mediterraneo, si affermavano come mete privilegiate, generando una crescente domanda di nuove residenze e strutture ricettive⁷. In questo contesto Morassutti avviò le sue prime

sperimentazioni di integrazione tra architettura e ambiente naturale, concepite nel segno di un rispetto profondo dei luoghi e delle loro specificità storiche, costruttive e morfologiche. Tali ricerche trovarono espressione esemplare nei progetti trentini di San Martino di Castrozza: la casa in via Frate Priore del 1956⁸; le casette binate in via Passo Rolle del 1957⁹; l'unità residenziale Le Fontanelle del 1964¹⁰. Quelle architetture che, come osservato da Dino Buzzati, andavano «d'accordo con le montagne»¹¹, furono salutate come esemplari di una modernità colta e filtrata dalla tradizione costruttiva del luogo, in grado di radicarsi nel paesaggio senza snaturarlo¹². In quei progetti, come anche nel caso di villa von Saurma, realizzata durante la stessa stagione architettonica, l'equilibrio tra interno ed esterno, tra il paesaggio percepito dalle case e la loro immagine restituita alla natura, segnava uno degli esiti più alti del percorso di Morassutti.

Il paesaggio di Massa Lubrense tra trasformazioni e tutela

Il territorio di Massa Lubrense costituisce un dei punti più sensibili del paesaggio della penisola sorrentino-amalfitana, non solo per la sua posizione dominante tra il golfo di Napoli e di Salerno, ma anche per la sua millenaria sedimentazione di forme insediative, culturali e produttive, che ne hanno definito l'identità. La conformazione del promontorio – che nella sua estrema propaggine prende il nome di Punta della Campanella, anticamente sede dell'*Athenaion* – è caratterizzata da valloni, dorsali e terrazzamenti coltivati a oliveti e agrumeti, ma anche da una vasta area naturale che, da sempre troppo impervia per l'antropizzazione, accoglie la vegetazione spontanea della macchia mediterranea¹³.

In questo contesto si inserisce la frazione di Termini, il cui toponimo rievoca la sua posizione di confine, *terminus*. L'abitato, di matrice prevalentemente rurale e compatto intorno alla parrocchia di Santa Croce, si sviluppa a circa 300 metri sul livello del mare, ai piedi del Monte San Costanzo. Il tessuto edilizio si integra con un contorno agrario strutturato secondo terrazzamenti e colture tradizionali, configurando un paesaggio di straordinario valore, dal quale si apre una visione completa dell'arco costiero e dell'isola di Capri.

Nonostante la sua straordinaria elezione paesaggistica e storica, il territorio Lubrense non è rimasto immune ai processi di trasformazione. Infatti, Massa Lubrense, già provata dall'intenso sfruttamento delle cave di calcare nel periodo tra le due guerre, conobbe a partire dalla fine degli anni Cinquanta una nuova ondata di trasformazioni. Le falesie della sua costa furono in parte investite dalla realizzazione di dirompenti complessi ricettivi e lidi balneari ricavati nelle cave dismesse. Paradossalmente, a incentivare tali operazioni fu proprio quella vocazione turistica 'elitaria' che, motivata dallo straordinario paesaggio, in un pericoloso gioco di contraddizioni e interessi, andava ad alterarlo. Questi interventi, per altro, furono condotti in un momento in cui il territorio era ancora sguarnito di un'adeguata regolamentazione urbanistica¹⁴ e, in effetti, in alcuni casi finirono per compromettere l'equilibrio paesaggistico e la riconoscibilità storica dei luoghi. In altri, invece, grazie all'opera di denuncia di associazioni culturali e di istituzioni civiche, alcuni progetti più invasivi furono ostacolati, consentendo di preservare almeno in parte il valore paesaggistico e identitario di questo tratto di costa, altrimenti destinato a una trasformazione irreversibile¹⁵.

Una delle più alte forme di tutela di cui oggi dispone il territorio di Massa Lubrense è il Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, redatto da un competente gruppo coordinato da Roberto Pane e

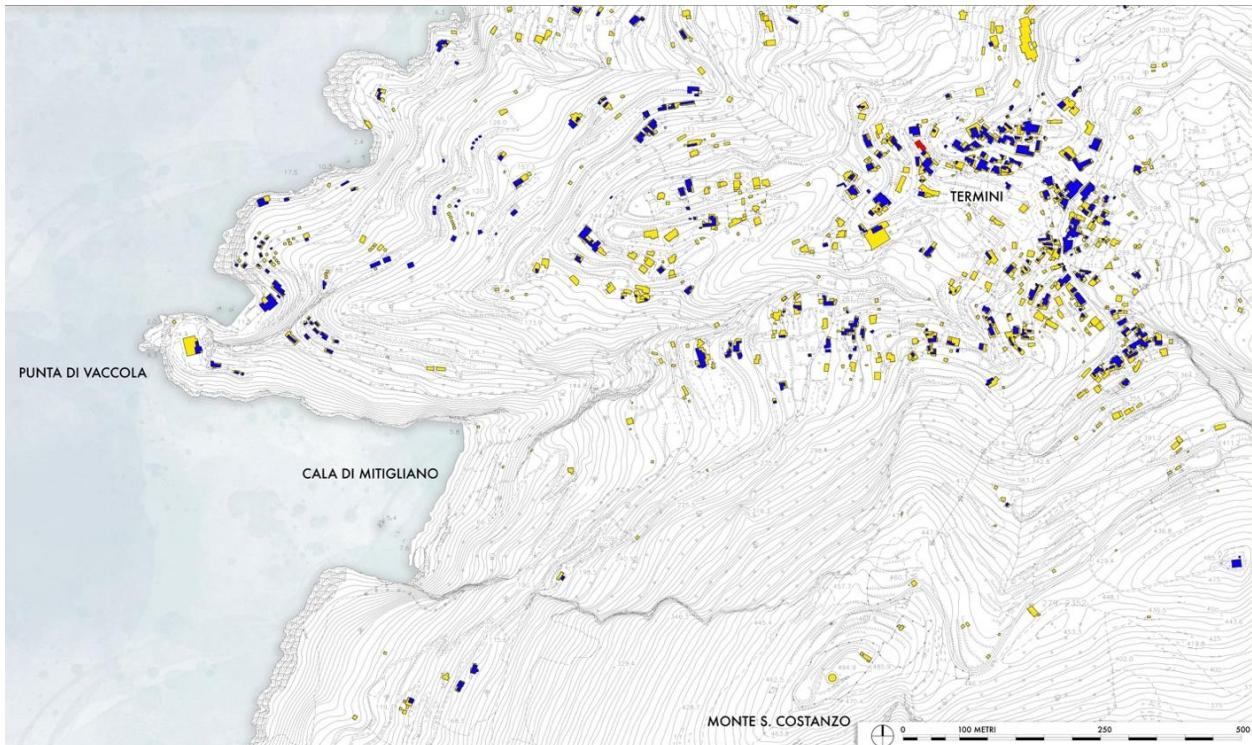


Fig. 1 Incremento edilizio della frazione di Termini, comune di Massa Lubrense, dall'anno 1976 all'anno 2025. In blu l'edilizia presente al 1976 e in giallo quella registrata al 2025. In rosso è indicata villa von Saurma. Base topografica: Carta Tecnica (n. 484041 – Marciano; n. 485014 – Nerano), Regione Campania, 2004. Dati sull'edificato a tutto il 1976: Carta Tecnica (n. 484041 – Marciano; n. 485014 – Nerano), Regione Campania, 1976. Dati sull'edificato al 2025: Google Maps, 2025. Elaborazione grafica dell'autore.

Luigi Piccinato tra il 1973 e il 1977, ma approvato solo nel 1987¹⁶.

Nella definizione del PUT, la frazione di Termini è compresa nella zona territoriale 4, destinata alla «riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado». In tale contesto sono consentiti soltanto interventi di restauro, adeguamento funzionale e manutenzione dell'edilizia esistente, mentre è vietata ogni nuova edificazione in aree libere, salvo rare eccezioni relative ad attrezzature pubbliche, compatibili dal punto di vista ambientale. A delimitare la frazione, inoltre, si trovano la zona 1B di «tutela dell'ambiente naturale di 2° grado» e la zona 13, relativa alle «riserve naturali integrali»¹⁷. Tali prescrizioni sono state successivamente recepite dal Piano Regolatore Generale di Massa Lubrense, redatto nel 1992 da Alessandro Dal Piaz, Arrigo Marsiglia e Guido Clemente. Per Termini, il piano presenta un'articolata zonizzazione individuando: aree di interesse storico-ambientale (A), in cui non sono ammesse trasformazioni, ma solo interventi conservativi e di consolidamento per l'edilizia esistente a tutto il 1955; aree edificate sature (B), dunque inedificabili; aree di integrazione residenziale (C), dove «è prevista la realizzazione di nuove residenze previa la redazione degli strumenti urbanistici attuativi (PEEP)» nel rispetto di parametri ben determinati; aree di insediamenti turistico-ricettivi esistenti (D2), sottoposte a un regime che ammette unicamente manutenzione e ristrutturazione senza incremento di volumi o superfici utili; aree di attrezzature pubbliche (F2). Ai margini di Termini, invece, si estendono le zone E1 e E2, rispettivamente di tutela dell'ambiente naturale di 2° grado e di tutela dell'ambiente agricolo, e la zona L, riserva naturale integrale, corrispondente alla zona territoriale 13 del PUT¹⁸.

Nonostante una disciplina così articolata e ben definita, che nel caso di Termini mira a favorire uno sviluppo

equilibrato e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, l'area appare oggi comunque sottoposta a discutibili trasformazioni edilizie, non sempre compatibili con le prescrizioni del piano. Tali interventi, pur non alterando drammaticamente le aperture panoramiche, modificano il valore percettivo del paesaggio locale, producendo una progressiva 'banalizzazione' e omologazione del linguaggio architettonico, del tutto estraneo alla matrice vernacolare del luogo. Oltretutto, dal confronto tra la situazione edilizia al 1976 e quella odierna (fig. 1), emerge una crescita di fabbricati e di superfici edificate superiore rispetto a quanto previsto dalle prescrizioni del piano.

Riflessioni conclusive

Non è compito di questo studio valutare la qualità degli interventi edilizi realizzati a Termini negli ultimi decenni, né la loro aderenza puntuale alle prescrizioni urbanistiche. Tuttavia, ciò che emerge con chiarezza è che anche in un contesto paesaggistico così peculiare, disciplinato da strumenti normativi particolarmente avanzati, tali misure si sono rilevate in parte insufficienti a garantire la conservazione dei valori originari del luogo.

La villa von Saurma, unanimemente riconosciuta dalla comunità scientifica come un'opera di rilievo dell'architettura moderna, malgrado non sia ancora sottoposta ad alcun vincolo diretto¹⁹, costituisce un osservatorio privilegiato per gli obiettivi posti in premessa. Pur ricadendo all'interno di un sistema vincolistico stringente, la casa ha progressivamente perduto parte dei valori fondativi che ne sostenevano il significato alla base progettuale. Ne consegue che la tutela non può solo limitarsi al singolo manufatto architettonico o alla dimensione paesaggistica, ma in maniera biunivoca bisogna necessariamente estenderla anche alle loro relazioni, che hanno generato quella architettura e di cui la stessa rappresenta una interpretazione colta del paesaggio.

La parziale perdita dei caratteri vernacolari di Termini, ai quali la villa si ispirava in fase progettuale, infatti, rivela che gli interventi edilizi hanno spesso operato in deroga, o comunque in aggrimento, delle prescrizioni del piano regolatore, evidenziando i limiti dello strumento. Ciò, inoltre, induce a riflettere su quanto più fragile possa risultare la condizione di altre architetture del Novecento di qualità che, a differenza della villa von Saurma, non beneficiano neppure di un tale e forte apparato normativo.

In ultima analisi, si ritiene importante precisare che la questione non riguarda solo l'immagine complessiva o la percezione esterna dell'opera, alterata dalla trasformazione del contesto. Più nello specifico, la villa sorge in un luogo preciso, con un orientamento e un cono prospettico che inquadrono il paesaggio secondo una logica percettiva intenzionale. In tal senso, la tutela deve necessariamente estendersi alla salvaguardia delle visuali, richiamando il concetto giovannoniano del «panorama-visuale, cioè della veduta 'dal dentro in fuori'»²⁰, come parte integrante della sostanza culturale e storica dei luoghi.

¹ ROBERTO PANE, *Sorrento e la costa*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli 1955, pp. 154, 158.

² La bibliografia dedicata all'opera di Roberto Pane, come pure quella di sua produzione, è tanto ampia da non poter essere richiamata nell'economia del presente contributo. Per approfondimenti si rimanda pertanto a: STELLA CASIELLO, ANDREA PANE, VALENTINA RUSSO (a cura di), *Roberto Pane tra storia e restauro. Architettura, città e paesaggio*, Marsilio, Venezia 2010, e relativa bibliografia.

³ BRUNO MORASSUTTI, *Una casa senza pareti sotto due vele*, «Domus», 423, febbraio 1965, pp. 12-24.

⁴ Sulla villa si vedano: B. MORASSUTTI, *Una casa...op. cit.*; MARCO DEZZI BARDESCHI, LARA VINCA MASINI (a cura di), *Catalogo della prima Triennale itinerante d'architettura italiana contemporanea*, Edizioni Centro Proposte, Firenze 1965, pp. 120-127; *Terrassen-Bungalow*, «GA», 12, 1966, pp. 6-11; B. MORASSUTTI, *Une villa de vacances sur la presqu'île de Sorrente*, «L'Architecture Française», 287-288, luglio-agosto

1966, pp. 24-27; B. MORASSUTTI, *Villa a Termini di Sorrento*, «Vitrum», 160, marzo-aprile 1967, pp. 66-70; B. MORASSUTTI, *Villa a Termini di Sorrento*, «L'Industria Italiana del Cemento», 11, novembre 1967, p. 807; FRANCESCO SCULLICA, *Bruno Morassutti. Quattro realizzazioni. Un percorso metodologico*, Franco Angeli, Milano 1999, pp. 17-58; GIULIO BARAZZETTA (a cura di), *Aldo Favini, architettura e ingegneria in opera*, Clup, Milano 2004, pp. 78-79; ROBERTO DUILIO, *Ville in Italia dal 1945*, Electa, Milano 2008, pp. 114-125; MARTINO DOIMO, *Bruno Morassutti, con Aldo Favini (strutture)*, Villa von Saurma a Termini di Sorrento, 1962-64, in C. D'Amato (a cura di), *Il progetto d'architettura fra didattica e ricerca*, Architettura e Costruzione, 4, PoliBapress, Bari 2011, pp. 2029-2038; R. DUILIO, *Villa von Saurma*, in G. Barazzetta G., R. Duilio (a cura di), *Bruno Morassutti. 1920-2008. Opere e progetti*, Electa, Milano 2009, pp. 136-141, 213; ALESSANDRA COLOMBO, F. SCULLICA (a cura di), *Bruno Morassutti 100+1! La cultura del progetto in Italia dal secondo dopoguerra*, Electa, Milano 2021.

⁵ M. DOIMO, *Bruno Morassutti...* op. cit.

⁶ G. BARAZZETTA, R. DUILIO (a cura di), *Bruno Morassutti...* op. cit.; ANGELO MAGGI (a cura di), *The American Journey. Bruno Morassutti e Frank Lloyd Wright*, Materiali IUAV 4, Lettera Ventidue, Siracusa 2020.

⁷ PATRICK PETER BERNHARD, «Vieni un po' in Italia ...». *Aspetti del turismo tedesco in Italia nel secondo dopoguerra*, in A. Berrino (a cura di), *Storia del turismo*, Annale 2006-2008, 7, Franco Angeli, Milano 2008, pp. 175-189; ANNUNZIATA BERRINO, *Storia del turismo in Italia*, Il Mulino, Bologna 2011; GEMMA BELLI, FABIO MANGONE, ROSA SESSA (a cura di), *L'Italia del Touring Club, 1894-2019. Promozione, tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio*, «Storia dell'urbanistica», n.s. 1, Edizioni Caracol, Palermo 2021; A. BERRINO, CARLOS LARRINAGA (a cura di), *Italia e Spagna nel turismo del secondo dopoguerra*, Temi di Storia, Franco Angeli, Milano 2021; ELISA TIZZONI, *Il turismo e la costruzione dell'Europa. Le politiche turistiche dei Paesi europei tra sviluppo economico e soft power*, Franco Angeli, Milano 2021.

⁸ ANGELO MANGIAROTTI, B. MORASSUTTI, *Una casa in montagna a San Martino di Castrozza*, «Domus», 353, aprile 1959, pp. 11-22.

⁹ A. MANGIAROTTI, B. MORASSUTTI, *Due case a San Martino di Castrozza*, «Domus», 365, aprile 1960, pp. 3-22.

¹⁰ B. MORASSUTTI, *Una proposta per alloggi fuori città*, «Domus», 422, gennaio 1965, pp. 10-11.

¹¹ DINO BUZZATI, *D'accordo con le montagne*, «Domus», 435, febbraio 1966, pp. 28-36.

¹² LUCIANO BOLZONI, *Architettura moderna nelle Alpi italiane dal 1900 alla fine degli anni Cinquanta*, Priuli & Verlucca, Ivrea 2000; ALESSANDRO COLOMBO, F. SCULLICA, ROBERTO DE BIASI, *La Rinascita. L'opera di Bruno Morassutti a San Martino di Castrozza nell'alveo del suo tempo*, «Archalp», 3, 2019, pp. 93-99.

¹³ Per un approfondimento sulla dimensione paesaggistica della penisola sorrentino-amalfitana cfr: R. PANE, *Sorrento...* op. cit.; ELIO MANZI, *Centri storici minori, LUCC, protezione del paesaggio e turismo. Casi di studio nella penisola sorrentina*, «Bollettino della Società Geografica Italiana», XII, VI, 2001, pp. 481-501. Si vedano anche: S. CASIELLO, V. RUSSO (a cura di), *Conservazione e valorizzazione del paesaggio culturale della Penisola sorrentina. Il fiordo di Crapolla*, Atti della Giornata di Studi (Massa Lubrense, 14 novembre 2009), «Arkos», n.s., 2010; V. RUSSO (a cura di), *Landscape as architecture. Identity and conservation of Crapolla cultural site*, Nardini Editore, Firenze 2014.

¹⁴ Cfr. ANTONIO CEDERNA, *Suicidio della penisola sorrentina*, «Corriere della Sera», 28 dicembre 1968.

¹⁵ PAOLA ONELLI, *Un Parco Nazionale nella Penisola Sorrentina*, «Italia Nostra. Bollettino dell'Associazione Nazionale Italiana per la tutela del patrimonio artistico e naturale», 50, 1966, pp. 19-22; GIUSEPPE PIGNATELLI, *Disused quarries on the Sorrento coast. Local history, environmental damage and reuse*, «Bollettino della Società Geografica Italiana», XIII, VII, 2014, pp. 593-610; BARBARA BERTOLI, *L'immagine della costa Lubrense, tra incanto e alterazione del paesaggio*, in G. Belli, F. Capano, M.I. Pascariello (a cura di), *La città, il viaggio, il turismo. Percezione, produzione e trasformazione*, VIII Congresso AISU, CIRICE, Napoli 2017, pp. 1389-1394.

¹⁶ Per approfondire si vedano: A. PANE, *Il paesaggio tra urbanistica e tutela: la genesi e il destino del PUT della penisola sorrentino-amalfitana (1973-1987)*, in A. Aveta, B.G. Marino, R. Amore (a cura di), *La baia di Napoli. Strategie integrate per la conservazione e la fruizione del paesaggio culturale*, I, artstudiopaparo, Napoli 2017 pp. 150-156; PAOLA BRANDUINI, A. PANE, *City and Countryside: A Historical Landscape System to Enhance. The Case of the Territorial Plan of Sorrento-Amalfi Peninsula by Roberto Pane and Luigi Piccinato, 1968-1987*, in C. Brisotto, F. Lemes De Oliveira (eds.), *Re-Imagining Resilient Productive Landscapes Perspectives from Planning History*, Springer, 2022, pp. 155-177.

¹⁷ *Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana. Proposta, contributi, cartografia, ristampa a cura di Italia Nostra e dell'Istituto Italiano per gli Studi Filosofici*, Napoli 2007.

¹⁸ ARRIGO MARSIGLIA, ALESSANDRO DAL PIAZ, GUIDO CLEMENTE, *Piano Regolatore Generale di Massa Lubrense - Norme Tecniche di Attuazione*, approvate con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli il 21 maggio 1992.

¹⁹ Cfr. Villa von Saurma - Scheda opera, Censimento delle architetture italiane dal 1945 ad oggi, MiC - Direzione Generale Creatività Contemporanea, responsabile scientifico: prof. Pasquale Belfiore, Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli (DIC-DEA), 2017: <<https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it/scheda-opera?id=3372>>[23/08/2025].

²⁰ GUSTAVO GIOVANNONI, *Piani regolatori paesistici*, «Urbanistica», VII, 5, settembre-ottobre 1938, pp. 276-280.