



VOOR



Architect Fulvio Di Rosa.



NA

ARCHITECTUUR MET REWINDKNOOP

Ergens op de rand van Toscane en Umbrië, op een heuvel tussen Cortona en het Trasimeense meer, ligt een dorpje uit de veertiende eeuw. Decennialang was het een spookdorp, verlaten door de bewoners. Sinds een paar jaar is het opnieuw bewoond, zij het door de Toscaanse vakantieganger. **ARCHITECT FULVIO DI ROSA LEGDE DE STENEN WEER OP DE JUISTE PLAATS EN MAAKTE ZO ZIJN EIGEN DROOM EN DIE VAN MENIG TOERIST WAAR.**
Door Lieve Van de Velde, foto's Jimmy Kets

De Vagli-buil. Het is hier een begrip. Iedere mens van redelijke lengte die voor het eerst in een van de huisjes van Borgo di Vagli komt, stoot zijn hoofd. Niets aan te doen. Maar hoe pijnlijk zo'n buil ook mag zijn, hij is onrechtstreeks ook een pluim op de hoed van de architect die dit dorpje uit zijn as heeft doen herrijzen. Authenticiteit primeert, ook al doet het pijn. Dat is zowat zijn motto. Fulvio Di Rosa, heet de man, een flamboyante Italiaan zoals filmmakers hem zouden bedenken. Een vijftiger, blinkende oogjes, slierthaar dat ooit lang en dik geweest moet zijn, op z'n Italiaans. Hij heeft een passie voor alle dingen die zijn pad kruisen. Olie van zelf gekweekte olijven, muziek, wijn, de sfeer en geschiedenis van zijn land, om er maar een paar te noemen. En architectuur. Die passies vertaalt en integreert hij in zijn projecten. Op zijn cv staat de beroemde architect Oscar Niemeyer als werkgever en bij de opdrachtgevers duikt de naam van schrijfster Frances Mayes op — die met *Een huis in Toscane* een heel leger Britten en Amerikanen naar dit stukje Italië lokte. Intussen is ze ook een goede vriendin. Toen ze een volledig verwaarloosde 13de-eeuwse ruïne kocht, was het Fulvio die het krot restaureerde tot een droomhuis. Het is maar één eeuwenoude stenen patiënt van Di Rosa. Menig palazzo, klooster of boerderij in deze regio draagt zijn naam.

DETECTIEWERKJE

En dan, op een mooie dag, zit er voor een architect niet meer genoeg vlees aan een paleis, en krijgt hij zin om zijn tanden in iets stevigere te zetten. Een heel dorpje,

bijvoorbeeld. Toen Di Rosa eind jaren negentig voor het eerst voet aan de grond zette in Borgo di Vagli, waren het vooral het uitzicht en de ligging die hem fascineerden, en het potentieel van de huisjes. Dat had veel te maken met de typische structuur van een *borgo*, zoals dat soort kleine dorpen hier genoemd wordt. 'Je hebt al die muren, maar ze maken voortdurend hoeken', zegt hij. 'Om optimaal te kunnen genieten van het licht en de zon, werden de huizen op diagonalen gebouwd. Daardoor lijkt elk huisje verborgen voor de burens, en ze hebben ook allemaal een heel ander zicht op de vallei: ze keken traditioneel steeds uit op het zuiden.' Di Rosa zag de charme die het dorpje ooit gehad moest hebben. Op dat moment was het dorp zelf niets meer dan een ruïne. Zoals in zo veel landbouwdorpen waren de bewoners na de Tweede Wereldoorlog stilaan naar de steden getrokken, waar het economisch interessanter was. Dus toen Di Rosa er in de jaren negentig op verkenning trok, stond het al een paar decennia leeg. Hij toont foto's uit die tijd, zucht lachend: 'We wisten nog niet half aan welk avontuur we begonnen.' Hij wijst naar de daken. 'Het waren leistenen, gewoon ergens uit de buurt, de goedkoopste oplossing in die tijd. Toen we aan de restauratie begonnen, werden die stenen hier niet meer gemaakt, en dus moesten we ze honderden kilometers verderop gaan zoeken. Absurd, ik weet het, maar met gewone dakpannen had het dorp een heel ander uitzicht gekregen. Stel je voor, rode pannen in zo'n *borgo*?' Hij sist afkeurend. Het was niet de enige uitdaging waarmee hij te maken kreeg. Het materiaal naar het dorp krijgen, bijvoorbeeld.

Borgo di Vagli ligt op twee kilometer van de hoofdweg tussen Cortona en Mercatale, maar die twee kilometer liep wel over een ezelspad, kronkelend de berg op. Dus moest er eerst een grindwegeltje komen, iets breder dan het oorspronkelijke maar niet echt geasfalteerd — om het dorp niet té toegankelijk te maken voor toevallige passanten. De kraan die over die weg naar het dorp werd gereden, deed een dag over die twee kilometer. Er doken nog problemen om. De eigenaars van de huizen vinden, bijvoorbeeld. Aangezien die allemaal ooit met de noorderzon vertrokken waren zonder hun naam op de bel achter te laten, volgde een heel detectivewerkje. Het laatste puzzelstukje was het moeilijkste. Uiteindelijk bleek dat de man in de cel zat, iets waarover familie en vrienden zich zo schaamden dat ze het niet wilden zeggen. Italië, altijd een beetje cinema, toch. Uiteindelijk duurde het vijf jaar voor het dorp er weer stond, in zijn vernieuwde oude glorie.

HET DISNEY-TABOE

Het blijft toch wat *tricky*, zo'n project. Het risico om uit te komen bij een Disney World-versie van een Toscaans dorp is niet gering. Vandaar ook het angstgevoel dat ons overviel toen we een dag eerder de hobbelige grindweg richting Borgo di Vagli waren op gereden — in een Fiat Panda, een autootje dat ook de locals hier lijken te verkiezen boven een blitse terreinwagen. Het kluitje huizen dat na de laatste bocht boven de vallei en de herfstnevel uittorende, had echter iets geruststellends. Mooi, haast vanzelfsprekend ingebed in de natuur. Onregelmatige →



In de voormalige uitkijktoren zit nu een trattoria.



stenen tussen cipressen, struiken en met druiven of blauwe regen overgroeide terrasjes. Geen strak aangelegde tuinen, wel forsythia, wilde struiken, vijgenbomen en een olijfgaard. 'Het is een van de grootste flaters die je kunt begaan bij dit soort restauraties: een tuin aanleggen, zal Fulvio later fulmineren. 'Ik zie het soms bij buitenlanders die hier een huis kopen. Ineens beginnen ze te tuinieren: een gazon, keurig gesnoeide struiken, perkjes. Kan niet. Het vloekt zo hard met de Toscaanse stijl en sfeer.'

Het is zijn stokpaardje, dat respect voor de cultuur van de streek. En voor de originele architectuur, die hij omschrijft als 'spontaan, intuïtief en *at random*'. 'Mensen bouwden en verbouwden hun huis in functie van de behoeften die ze op een bepaald moment hadden. Was er meer ruimte nodig, dan bouwden ze een kamer bij, gewoon tegen de buitenmuur. Hadden ze een opbergruimte nodig, dan werd die erbij gezet. Als restauratiearchitect moet je dat karakter blijven respecteren. We hebben geen enkele draagmuur afgebroken — het zou geen sinecure zijn, de muren zijn 60 centimeter dik — en elk huisje ingericht volgens de ruimte die er was. Ja, dat maakt dat je soms wel kleine badkamers hebt, en niet altijd de praktische indeling krijgt die sommige toeristen normaal vinden in een vakantiewoning. Maar wie daarom maakt, komt hier niet. Wij richten ons op mensen die net die charme en echtheid waarderen.'

Dat geldt ook voor de interieurs. Geen twee huizen hebben dezelfde meubelen. Soms krijg je een klerkast, soms ook gewoon een gat in de muur met een luikje voor, net zoals het was. Sommige huizen hebben twee slaapkamers, andere één. De meubelen zoekt Fulvio persoonlijk uit, op vlooiemarkten, in antiekwinkels of bij opkopers. Gepateneerde kasten met bloemetjesmotieven liet hij in de buurt maken bij ambachtsfamilies die daar al generaties lang mee bezig waren. Ook het terracottakleurige pleisterwerk op de muren werd volgens de oude stijl aangebracht: wild en in grote, zichtbare streken. Met terracotta uit Siena en een pleistermengsel op basis van kalk, net zoals toen. Het resultaat is ernaar. Disney en Las Vegas zijn ver weg. Dat geldt gelukkig ook voor Bokrijk: een openluchtmuseum is Borgo di Vagli niet geworden. Een televisie, functionele keuken, dito badkamer en een overloopzwembad op een van de hoogste terrassen houden dat gevoel op een veilige afstand.

LEVENS Kunst

Het spelen met oud en nieuw bleek wel een moeilijke evenwichtsoefening. Fulvio: 'Als je aan een bezoeker vraagt wat precies de charme van deze site uitmaakt, zal hij er zelden de vinger kunnen opleggen. Je voelt gewoon dat je hier contact hebt met iets uit een ver verleden, en dat doet het 'm.'

EEN EIGEN HUIS, EN TOCH NIET

De 21 huizen in Borgo di Vagli worden verkocht volgens het systeem van gedeeld eigendom. 'Geen timesharing', zegt Lee Cogher, de Britse manager van het project, snel. Je koopt echt een stukje huis, gebruikt het voor je vakanties — die volgens een prioriteitensysteem verdeeld worden — en je kunt het ook altijd opnieuw verkopen of onderverhuren. Kopers krijgen dus een eigendomscertificaat in plaats van, zoals bij timesharing, een verblijfsregeling. De prijzen van huizen, en zelfs ruïnes zijn hier het jongste decennium ongelooflijk de hoogte in geschoten, voor de meeste mensen is het ondoenbaar om zoiets alleen te kopen.'

Het systeem is erg populair in de Verenigde Staten en wint ook in toeristische regio's als Toscane veld. Het gros van de eigenaars in Borgo di Vagli is afkomstig uit de VS en Engeland, de rest komt van zowat overal op het Europese vasteland. Behalve uit Italië. Opmerkelijk, toch? Cogher, zelf getrouwd met een Italiaanse, weet beter: 'Dit is niet het soort vakanties waar Italianen dol op zijn. Zij willen feesten, luxe, strand en zee, en dat heb je hier niet. Hier regeert de rust.'

www.clubborgodivagli.com



De trattoria wordt bestierd door Dina, een zestigster die ooit zelf in het dorp woonde, en haar dochter (L.).



→

Het is een rare stiel, restauratiearchitect. De persoonlijke stempel die een hedendaagse architect op zijn projecten drukt, die kan Fulvio vergeten: 'Dingen oprapen en ze opnieuw neerleggen waar ze ooit lagen, dat is de essentie van mijn job. Als je echt je stempel drukt, de sterarchitect wilt spelen en eigen interpretaties gaat toevoegen, dan beland je in zo'n fake Las Vegas-effect. Als architect moet je hier op de achtergrond blijven, het ritme van de cultuur volgen, in het hoofd kruipen van de mensen die hier ooit met hun eigen handen een eigen huis hebben gebouwd, je bij elk probleem afvragen wat zij zouden hebben gedaan. Als je dat goed doet, dan krijg je ook je eigen stempel.'

Het project stopte overigens niet bij het stenenwerk. In de oorspronkelijke uitkijktoren huist nu een met kaarsen verlichte *trattoria*, geleid door Dina, een kranige zestigster die ooit zelf nog in het dorp gewoond heeft. Zij cultiveert op haar eigen manier de levenskunst van Toscane en Umbrië. Borgo di Vagli is op dat vlak mooi gelegen. Montepulciano, Piegna, Siena, Assisi, Perugia en Firenze liggen op maximaal anderhalf uur rijden. *Vino nobile*, *pecorinokaas*, *panforte*, *nogacake* uit Siena, verse olijfolie en venkellikeur vinden op die manier dan ook vlotjes hun weg naar de tafel.

www.fulvioldirosa.com



RECREATING THE ARCHITECTURE OF THE PAST

Somewhere on the boundary between Tuscany and Umbria, perched on the hills between Cortona and Lake Trasimeno, stands a little fourteenth-century village. For decades it was completely uninhabited. Abandoned by its former residents, it fell into a state of disrepair. But now the village has been given a new lease of life – only this time its residents are tourists visiting Tuscany. Architect Fulvio Di Rosa has restored the Tuscan masonry to its rightful place and, in doing so, has realised his own ambitions and created a truly unique destination for visitors to Tuscany.

Report by Lieve Van de Velde, photography by Jimmy Kets, translation by Toby Adams.

The ‘Vagli bump’ has become something of a phenomenon around these parts. When anyone of normal height comes to visit Borgo di Vagli, they bump their head during their first visit. It happens every time. Yet despite the bruises, every bump on the head is music to the ears of the architect who has masterminded the restoration of this once-deserted village. Authenticity is everything, even if it does mean a bump on the head once in a while!

That architect is Fulvio Di Rosa, whose Italian flamboyance would be enough to make any film director happy. Now in his fifties, there is a twinkle in his eye as he talks and his wispy hair suggests the thick, flowing mane that he once had. He gets carried away about every subject that comes up in conversation, whether it’s the oil from his olive trees, music, wine, or the history and heritage of his own country – to name but a few. And architecture, of course. All his personal passions find their way into his projects. In the past, Di Rosa spent time working for the famous architect Oscar Niemeyer, and he has also carried out commissions for the author Frances Mayes, whose book *Under the Tuscan Sun* has drawn hordes of Brits and Americans to this part of Italy. Frances and Fulvio became good friends and it was to Fulvio that she turned when she bought a thirteenth-century ruin, which he lovingly restored to its former glory. The house is just one of Fulvio’s centuries-old ‘patients’. The region is now dotted with *palazzi*, farmhouses and monasteries that bear Di Rosa’s name.

DETECTIVE WORK

Then, one fine day, the architect decided that all these *palazzi* were not quite challenging enough. He wanted a larger project to get his teeth into. Like a whole village, for example. When Di Rosa first set foot in Borgo di Vagli in the late 1990s, the views and the surrounding landscape fascinated him, and he immediately saw tremendous potential in the dilapidated houses. Much of that potential came from the characteristic structure of the *borgo*, as this kind of small village is known around here. 'There are walls everywhere, and they come together to make so many corners,' he says. 'To make the most of the light and the sun, the houses are all built at an angle from one another, so every house is hidden away from its neighbours and has a different view across the valley. Traditionally they were all south-facing.'

Di Rosa saw the charm that the village must once have had, even though it was still in ruins. Just as in many agricultural villages after the Second World War, the inhabitants had slowly made their way to the cities where the economic opportunities were more plentiful and by the time Di Rosa arrived in the 1990s, the village had been completely abandoned for a few decades. He shows me a few photos from the first time he came to explore the village and smiles. 'We really didn't know what kind of adventure we were getting into,' he sighs.

He points to the rooftops. 'All the slate was from the local area, the cheapest option in those days. But when we began the restoration, there was no local slate available any more so we had to bring it in from hundreds of miles away. Ridiculous, I know, but if we'd used normal roof tiles, the village would have looked completely different. Can you imagine this kind of *borgo* with red roof tiles?' he asks, appalled by the very notion.

But that was not the only challenge that awaited him. Actually getting the building materials to the village was another. Borgo di Vagli is just two kilometres from the main road between Cortona and Mercatale, but those two kilometres involved negotiating a donkey path that wound its way up the side of the hill. An access route had to be built before work could start. It was a

little wider than the original donkey path, but a gravel surface was chosen, rather than asphalt, so as not to make the village *too* accessible for passers-by. It took a whole day for them to bring a crane up to the village, inch by inch.

More problems awaited them – like tracing the owners of the houses, for example. They had all vanished into thin air without leaving a forwarding address, so finding them involved a fair amount of detective work. Some pieces of the puzzle were very hard to place – it turned out that one man was in prison, but his friends and family were so ashamed that no-one would reveal his whereabouts. A characteristically dramatic Italian mystery, you might say. In the end, it took five years to rebuild the village and restore it to its former splendour.

A LESSON IN AUTHENTICITY

There are always certain pitfalls associated with projects of this kind. The danger of ending up with some Disney-style replica of a Tuscan village cannot be ignored. So it was with some degree of trepidation that we wound our way up the gravel driveway towards Borgo di Vagli in a Fiat Panda – a vehicle which most locals still apparently favour over any flashy four-by-four. But the cluster of houses which greeted us as we rounded the last bend was immediately reassuring, towering high above the autumn mist of the valley. The village seems to blend into the surrounding landscape perfectly, with its stone walls and irregular angles, its cypress trees and terraces laden with wisteria or grape vines. There is not a manicured lawn to be seen – instead, there are forsythia bushes, fig trees and an olive grove.

Later in the day, Fulvio fulminates about imported northern-style gardens. ‘One of the most terrible mistakes you can make on this sort of project is putting a garden in. Sometimes you see it with foreigners who buy houses here. They immediately start work on their garden – they plant a lawn, and then start surrounding it with neat flower beds and pruned bushes. It’s just not possible. It clashes so horribly with the Tuscan style.’

That’s another of Fulvio’s passions – respecting local culture and traditions. He describes the original architecture of the region as spontaneous, intuitive and

random. 'People built and rebuilt their house according to what they needed at any given moment. Perhaps they needed more space, so they just built an extra room onto the side. As an architect trying to restore the village, you need to emulate that style. When we were working, we did not knock down a single supporting wall – which would not have been easy anyway, because those walls are 60 centimetres thick – and we planned each house around the space that was available. And yes, that means that sometimes a bathroom is on the small side or that the rooms are not always arranged as practically as they would be in purpose-built holiday accommodation. But if practicality is your priority, then you wouldn't be coming to Borgo di Vagli anyway. We seek to attract people who will appreciate the village's charm and authenticity.'

The same applies inside the houses, of course. No two houses have the same furniture. Some bedrooms have a wardrobe, and some have just a recess in the wall with a blind in front of it, just as they would have in the past. Some houses have two bedrooms, others just one. Fulvio selected all the furniture personally from flea markets, antique shops and dealers. He commissioned local craftsmen to make cupboards with a flower motif and a patina finish, just like the ones they have been producing for generations. The terra cotta plasterwork was also applied according to the traditional method – using broad strokes that stay visible on the walls. The terra cotta came from Siena and was made using a lime-based mixture, just as it always used to be. All this attention to detail certainly shows through. Borgo di Vagli is about as far from Disney or Las Vegas as you can imagine. But neither is it some kind of open-air museum: each house is fully equipped with a television, kitchen and bathroom, and there is a swimming pool on one of the highest terraces which all guests can use.

THE ART OF LIVING

It was not easy to achieve this balance between old and new. 'If you ask the visitors what exactly gives the village its charm, they won't often be able to put their finger on it. You just feel that you are in touch with something from the past here.'

Restoration architecture is totally different from other kinds of architecture.

Fulvio has to forget about trying to put any kind of signature on his work. 'It's really about picking things up and putting them back where they once were. If you try to put your own stamp on the work, or play the role of star architect and interpret things in your own way, that's when you will end up with that "Las Vegas effect". An architect on this kind of project needs to stay in the background, sense the rhythm of the culture, get into the minds of the people who once lived here and built these houses with their own hands, and try to approach each problem as they would have done. If you can do all that successfully, that will be your trademark.

The project was not confined to bricks and mortar, however. The village's original look-out tower now houses a candle-lit *trattoria* which is managed by Dina, a spirited woman in her sixties who once lived in the village herself. She has her own take on the art of living in Tuscany and Umbria. Borgo di Vagli is excellently situated in that respect, with Montepulciano, Piegna, Siena, Assisi, Perugia and Florence all within an hour and a half's drive. Regional culinary delicacies like vino nobile, pecorino cheese, panforte, Sienese torrone, fresh olive oil and fennel liqueur all find their way onto Dina's tables.

www.fulvioldirosa.com

A DIFFERENT WAY OF OWNING YOUR OWN HOUSE

The 21 houses in Borgo di Vagli are being sold on the basis of fractional ownership. 'This is different from a time share,' the project's British manager, Lee Cogher, is quick to point out. 'You actually buy a share of the deeds to the property and you can reserve the house using an advance booking system. You can sell or sublet your share of the house at any time and unlike with a timeshare scheme, you own a share in the property. Property prices in this region have shot up in recent decades, even for the most dilapidated houses, so most people can't think of buying on their own.'

Fractional ownership is already popular in the United States and catching on fast in popular European destinations such as Tuscany. The majority of the owners in Borgo di Vagli are from the US and the UK, and the rest are from all over the European mainland – but there are no Italians. That might seem

strange, but Cogher, who is married to an Italian, can explain: 'This is not the kind of place that Italians go crazy about. They want parties and luxury beach resorts, and there's none of that here. Here it's peaceful all the time.'

www.borgodivaqli.com