



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Cagliari e Oristano

NOTE RELATIVE ALLA PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO DA PARTE DELLA PROPRIETA'

Con nota del 27/06/2011 il Signor Loddo Antonello, in qualità di Amministratore Unico della Società Arredarte Marino Cao srl, ha prodotto la memoria definitiva, a firma dell'arch. Danilo Cei, relativamente al procedimento in questione e successivamente, con nota del 28/06/2011, il medesimo ha prodotto alcune tavole grafiche tese ad illustrare il progetto per la realizzazione di alcuni edifici nell'area di proprietà della Arredarte Marino Cao srl, oggetto del procedimento di riconoscimento dell'interesse culturale (Fg. NCEU 18, Mappali 7040, 7041) ed in quella ad essa adiacente, esterna alla proposta perimetrazione del vincolo.

Copia di detta memoria è stata partecipata alla restante parte della proprietà (Cao-Cilloccu) con nota della Scrivente n. prot. 729 del 16/01/2012; presa visione della citata memoria in data 03/02/2012, la proprietà Cao-Cilloccu con propria nota del 18/02/2012, ha presentato una ulteriore memoria a firma del prof. arch. Franco Masala recante controdeduzioni alle relazioni dell'arch. Danilo Cei.

In merito alla memoria presentata dalla Arredarte Marino Cao srl (a firma arch. Cei), la Scrivente fa presente sinteticamente quanto segue.

La relazione tecnico-valutativa nella sua prima parte (*1. Premessa, 2. Generalità, 3. Descrizione dell'immobile, 4. Cenni storici sulla proprietà*) fornisce un chiaro quadro descrittivo, dal punto di vista catastale e dei trasferimenti di proprietà, dei due Mappali oggi di proprietà della Arredarte Marino Cao srl (ossia i succitati Mappali 7040, 7041 del Fg. NCEU 18), storicamente derivati, insieme ad altri, dal Mappale 398 nell'anno 2007.

Su questa parte, sostanzialmente, la Scrivente ritiene di **non dover proporre alcuna controdeduzione** in considerazione del fatto che si tratta di dati oggettivi, frutto di una puntuale ricerca archivistica e d'archivio da parte del tecnico appositamente incaricato.

Nella seconda parte (*5. Considerazioni storiche ed urbanistiche, 6. Conclusioni*) il ricorrente, attraverso una puntuale ricostruzione catastale (che interessa anche il corpo di fabbrica principale di proprietà Cao-Cilloccu) basata sul confronto numerico dei vani tra gli anni 1940 (impianto), 1970 e 2000, mira a dimostrare che *"le uniche pertinenze esclusive della Villa Vivaldi erano il giardino antistante la villa, racchiuso da due muri perimetrali ed il piccolo cortile di passaggio che consentiva l'accesso alla villa da via San Giovanni"*.

Ed ancora: *"Anche il terreno distinto in catasto al Mapp. 398 (da cui appunto derivano le aree di proprietà del ricorrente N.d.R.) aveva la stessa destinazione agricola e le stesse colture estensive dell'intera zona che pur essendo nelle vicinanze del fabbricato padronale denominato Villa Vivaldi, ne era separato nettamente (quote, tipologie culturali e funzioni produttive storiche) tanto da non poter essere individuato e classificato nel catasto quale pertinenza del fabbricato principale"*.

Nella stessa sezione, peraltro, il ricorrente si spinge oltre e sostiene che *"la proprietà (attualmente Cao-Cilloccu, villa principale, N.d.R.), avendo provveduto a realizzare sostanziali cambiamenti nella struttura portante del fabbricato, variazioni nella destinazione e nella articolazione degli ambienti interni, modifiche di prospetto (...), del n. di piani esistenti (...), abbia di fatto alterato l'origine della costruzione, collocandola in un periodo storico "desiderato", sicuramente affascinante ma non autentico"*.

Le conclusioni del ricorrente, esposte in questo punto ma soprattutto nelle considerazioni finali, sono che l'Amministrazione risponderrebbe a una logica che *"sa di strumentalità momentanea non chiara"* nel *"voler ricondurre ad una strategia di preservazione di brani di paesaggio agrario attualmente inesistenti e per di più cancellati in epoca storica"* l'azione di tutela di un'area più ampia di ciò che il ricorrente avrebbe dimostrato essere pertinenza diretta della Villa Vivaldi (ossia il solo giardino di proprietà di terzi).

In più, relativamente all'edificio padronale, il ricorrente richiede che il Soprintendente *"voglia considerare la richiesta di vincolo inaccettabile ed inopportuna e che la stessa venga archiviata (...)"* in considerazione del fatto che la stessa sarebbe stata dettata *"da comprensibili motivi di opportunità commerciale e non legati a propositi di salvaguardia storico culturale"*.

A questo proposito l'Amministrazione ritiene opportuno formulare alcune necessarie **controdeduzioni**, anche sulla scorta delle osservazioni presentate nella memoria a firma del prof. Arch. Franco Masala.





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Cagliari e Oristano

a) relativamente alle modifiche che l'edificio principale ha subito, e più precisamente negli anni 1973 e 2002 come chiarito dalla relazione Masala, modifiche che non motiverebbero l'emissione di un provvedimento di tutela, non solo sulla già citata porzione di giardino di proprietà del ricorrente ma nemmeno sul fabbricato padronale di proprietà Cao-Cilloccu, si ritiene che le modifiche stesse, peraltro note e citate nella relazione storico-artistica, non siano tali da invalidare l'azione di tutela del complesso.

E, anzi, la relazione del Masala chiarisce che alcune delle modifiche che contribuirebbero a generare un'immagine falsata e in un certo qual senso volutamente "antichizzata" ma artificiosa del fabbricato e che sarebbero da imputare alla attuale proprietà (ad esempio la costruzione fino al 1° piano delle due paraste centrale...e l'aggiunta di n. 4 nuove lesene), sono in realtà il frutto di restauri di strutture preesistenti e attestate anche a livello archivistico sin dall'800, come dimostrato dalla documentazione acclusa alle controdeduzioni della proprietà Cao-Cilloccu.

Per quanto sopra esposto si ritiene di **non accogliere le osservazioni** di merito avanzate dal ricorrente in merito all'opportunità di non sottoporre a tutela il complesso e alla necessità di archiviare il procedimento.

b) Per quanto attiene all'eventualità di escludere dal procedimento di tutela le aree di di proprietà della Arredarte Marino Cao srl (ossia i succitati Mappali 7040, 7041 del Fg. NCEU 18), si prende atto che gli stessi risultano storicamente derivati, insieme ai Mappali 7042, 7043 di proprietà Cao-Cilloccu, dal Mappale 398 nell'anno 2007. L'unitarietà dell'area del Mappale 398, come sottolineato anche nella relazione a firma dell'arch. Masala e documentato nelle carte tra cui il foglio 6 del R. Corpo di Stato Maggiore Generale del catasto provvisorio, redatto sotto la direzione di Carlo de Candia e il foglio 28 dell'Ufficio Tecnico Erariale (non datato ma risalente all'ultimo quarto dell'Ottocento), è evidente dal punto di vista storico e non pare in discussione: il fatto che detta area sia stata oggi incautamente frazionata a seguito di compravendita parziale non pare essere motivo rilevante, tanto più che allo stato attuale non esiste alcuna divisione "fisica" dell'area in argomento. Il fatto che la originaria destinazione dell'area fosse a "frutteto" o comunque agricola, analoga a quella di aree limitrofe oggi scomparse od in parte urbanizzate, non costituisce un impedimento in quanto niente esclude, e la casistica risulta piuttosto ampia, che l'azione di tutela dell'Amministrazione possa interessare anche aree agricole annesse all'edificio padronale, pur se non "pertinenziali" in senso catastale.

E, anzi, il permanere, all'interno di un complesso sottoposto a tutela, di aree a diversa destinazione (fabbricato principale, scuderie, magazzini, casa da manente, giardino propriamente detto, area coltiva) costituisce il più delle volte, e ciò anche a livello nazionale, la norma se non, in casi eccezionali, la ragion stessa della tutela.

Appare di tutta evidenza che, dal punto di vista catastale e storico, il Mappale 398 nella sua interezza (ossia gli attuali Mappali 7040, 7041, 7042, 7043), costituisce il completamento della villa e non pare rilevante che i vari passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo secolo tra i Calvi e i Cao di quella sola porzione di terreno possano in un qualche modo costituire una datazione *ante quem* o *post quem* per attribuire l'area o meno alla villa.

L'area in questione, che oggi è trattata a prato e conserva ancora il portale di accesso dal citato viale, oltre che i muri perimetrali di confine, deve essere unitariamente considerata rispetto alla villa; escludere una parte di detta area dalla tutela potrebbe costituire grave nocumento per le caratteristiche di interesse culturale che ancora conserva.

Si ritiene, pertanto, di **non accogliere le osservazioni** presentate dal ricorrente, confermando l'originaria perimetrazione di vincolo proposta, in quanto il complesso costituito da villa padronale, pur modificata, ex Scuderie, giardino e pertinenze costituisce *un unicum* di particolare interesse culturale meritevole di essere salvaguardato in quanto esempio superstite di una cultura di villa suburbana che è andata progressivamente scomparendo nel quartiere di Villanova.

-Tratto dagli atti della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio e per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico per le province di Cagliari e Oristano

IL RELATORE
(Arch. Stefano Montinari)

IL DIRETTORE REGIONALE
Dot.ssa Maria Assunta Lorrà

VISTO: IL SOPRINTENDENTE
(ing. Gabriele Tola)

7/7



09123 Cagliari - Via Cesare Battisti, 2
tel. 070/20101 - fax 070/2010352

e-mail: sbapsae-ca@beniculturali.it - <http://www.sbapsae-caor.beniculturali.it>