



## Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari  
e le province di Oristano e Sud Sardegna

CAGLIARI

Unità immobiliari facenti parte del  
Palazzo Atzeri  
Via San Giovanni civ. 34

### Relazione Storico-artistica

Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari al foglio 18, particella 8048, subalterni 40 e 41 e sono ubicate rispettivamente al piano primo e al piano terra-primo-secondo di via San Giovanni 34: di proprietà del CIF – Centro Italiano Femminile, dette unità sono ricomprese all'interno del fabbricato noto come Palazzo Atzeri ubicato in via San Giovanni numeri civici 26-28-30-32-34-36, per la restante parte di proprietà privata. La via San Giovanni è stata individuata come la strada generatrice del quartiere medievale storico di Villanova: si tratta di un borgo fondato alle pendici orientali del colle dove il Comune di Pisa edificò, a partire dal 1216, il Castello di Cagliari, il cuore del centro storico della città.

Villanova risulta speculare al quartiere di Stampace, fondato sulle pendici occidentali del medesimo colle, ma la sua edificazione dovette essere leggermente posteriore. Infatti, nella visita pastorale alla città di Cagliari, compiuta nel 1263 dall'Arcivescovo di Pisa Federico Visconti, si fa cenno di Stampace, ma non si fa menzione di Villanova.

La prima attestazione certa del quartiere è del 1288, in occasione del trattato di pace tra i Comuni di Pisa e Genova in cui la seconda avrebbe dovuto ricevere oltre al Castello di Cagliari e al suo territorio anche la "Villam Novam".

Nel quartiere di Villanova, in un periodo compreso tra gli anni Ottanta del Duecento e il 1305, nella chiesa di Sant'Anna si insedia l'Ordine dei Frati Predicatori (Domenicani): detta chiesetta originaria probabilmente fu demolita in occasione della progettazione e realizzazione dell'ampliamento del nuovo convento e quindi della nuova chiesa di San Domenico, iniziato a partire da una concessione enfiteutica del re Alfonso V nel 1418.

La Villanova medievale originaria si considera definita dal perimetro di un circuito murario con tre porte di accesso nessuna delle quali oggi è esistente pur conoscendosi l'ubicazione: la Porta Cavagna era ubicata nella via San Giovanni nei pressi della zona dove nel 1702 fu eretta la chiesa di San Cesello, poi sede del gremio dei bottai e oggi in affido alle suore del SS. Sacramento; la Porta detta dei Calderai era in corrispondenza dell'attuale via Sulis; la Porta Romero, dalla dedica alla Nostra Signora del Rimedio, era nella attuale via Garibaldi; i resti del suo portico furono demoliti nel 1963.

Alcuni elementi del circuito murario, come la merlatura di foggia aragonese di Porta Cavagna e la diversità di andamento della cinta muraria rispetto alla regolarità delle mura pisane del quartiere di Stampace segnate da trame rettilinee concordi all'orientamento degli isolati, hanno fatto ipotizzare una sua costruzione in più riprese, successive al 1327 inizio del dominio aragonese su Cagliari. La superficie del quartiere storico è descritta composta da sempre in misura uguale da aree edificabili e da orti. Gli orti sono frequentemente associati a Villanova, anche per spiegare la composizione sociale dei suoi abitanti; certamente erano presenti dentro il circuito murario, ma lo erano soprattutto fuori di esso.

Nel 1414 il circuito doveva essere ancora in piena efficienza perché è documentata la presenza di guardie regie sulle mura. Il circuito murario di Villanova non fu invece interessato dalla radicale riedificazione delle mura del Cinquecento che interessò soltanto i quartieri di Castello e di Marina. Il declassamento della sua importanza militare portò al graduale abbandono, fatiscenza, demolizione e sostituzione nei secoli successivi.

Le strade e i vicoli del nucleo più antico di Villanova erano caratterizzati da abitazioni sviluppate su uno o due piani con botteghe e laboratori artigianali al piano terra. La casa tradizionale era inserita negli isolati suddivisi in lotti con un fronte strada di cinque/sei metri e una profondità di circa quindici, più o meno la metà della profondità dell'isolato stesso. Questa conformazione ha consentito il collegamento all'impianto urbanistico medievale tipico delle terre murate toscane costituito, spesso, da una strada delimitata da case a schiera sviluppate in pendenza secondo un asse perpendicolare alle curve di livello del terreno che determinano due ingressi indipendenti sulle strade opposte. Un fatto singolare è che le falde dei tetti non hanno la linea di compluvio nel fronte stradale, ma sono disposte lungo i confini laterali dei lotti: esse coprono l'intera campata strutturale scaricandosi sui muri portanti longitudinali, con la peculiarità di mascherare la cuspide del timpano sulla strada mediante un cornicione orizzontale che conclude l'edificio.

La conformazione del quartiere è strettamente legata alla morfologia del terreno e proprio la via San Giovanni si adatta alle curve di livello decrescenti da ovest a est ed è tagliata trasversalmente da ripidi vicoli e gradonate; tuttavia la



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna

Sede centrale: via Cesare Battisti 2, 09123 Cagliari – tel. 070.20101

Sede Area funzionale Patrimonio archeologico: piazza Indipendenza 7, 09124 Cagliari – tel. 070.605181

PEC: [sabap-ca@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ca@pec.cultura.gov.it) – PEO: [sabap-ca@cultura.gov.it](mailto:sabap-ca@cultura.gov.it)



## Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari  
e le province di Oristano e Sud Sardegna

conformazione del quartiere risulta oggi sostanzialmente trasformata, soprattutto a causa della realizzazione dell'attuale Terrapieno Viale Regina Elena creata come passeggiata urbana arredata con una piantumazione alberata a partire dal 1821, ma la cui sistemazione definitiva si deve al progetto di Ubaldo Badas negli anni Trenta del Novecento. L'area di sedime su cui sorge il Palazzo Atzeri ricade nella parte originariamente medievale del quartiere, più o meno a metà strada tra l'area di ubicazione della Porta dei Calderai e la chiesa di San Giovanni, attuale sede dell'Arciconfraternita della Solitudine; si trova a ridosso del citato Terrapieno e questo fatto può giustificare la modalità di progettazione del Palazzo Atzeri, commissionato dall'avvocato Francesco nel 1905/1907.

Realizzato nello stile dell'epoca, il palazzo potrebbe essere stato realizzato ex novo o, più probabilmente, accorpando e parzialmente sopraelevando edifici preesistenti: l'ingresso del Palazzo Atzeri da via San Giovanni 28, oggi di altra proprietà rispetto agli appartamenti oggetto della presente relazione con ingresso dal civico 34, conduce infatti a una "torretta" fino al quinto piano fuori terra la cui realizzazione deriva dalla precisa scelta progettuale di valorizzare sia la veduta del Terrapieno da essa sia la veduta di essa da chi passeggiava sul Terrapieno stesso.

L'altro intervento ottocentesco di trasformazione del quartiere maggiormente collegato alla decisione della committenza del Palazzo Atzeri va individuato nella demolizione della Porta dei Calderai che risulta ancora esistente in una foto del 1895, successiva dunque all'approvazione nel 1890 del primo piano urbanistico ufficiale del quartiere redatta dall'ingegnere Giuseppe Costa. Le indicazioni del piano erano in parte in linea con quelle non realizzate del precedente piano Cima del 1858, che si era interessato alla parte più antica del quartiere di Villanova ipotizzando la rettificazione delle forme degli isolati; soluzioni di questo tipo furono realizzate nella piazza antistante la parrocchiale di San Giacomo posta a mezzogiorno dall'area di sedime del Palazzo Atzeri. Nella fotografia del 1895 sopra citata è rappresentata l'Osteria Pigheddu poi Valdes (in pratica una locanda) sotto le mura del Terrapieno.

Essa fu sostituita dall'attuale Palazzo Valdes, la cui costruzione cominciò nel 1901: il progettista del Palazzo Valdes fu l'ingegner Nicolò Mura, ossia lo stesso cui si rivolse l'avvocato Atzeri per la realizzazione del proprio fabbricato nel 1905/1907. Anche in questo caso è possibile verificare l'analogia con le edificazioni di palazzi di rappresentanza da parte della borghesia cagliaritano nell'epoca nella espansione a mare del quartiere di Stampace, come Palazzo Rocca nella via Maddalena, di fronte all'attuale palazzo delle Poste Italiane, o come Palazzo Doglio nell'attuale angolo tra Piazza del Carmine e Viale Trieste.

L'architetto Franco Masala nella scheda 34 – Palazzi borghesi a Cagliari - del suo volume Architettura dall'Unità d'Italia alla fine del '900 ha dedicato alcune concise ma precise righe all'edificazione del Palazzo Atzeri, datando la sua costruzione in due tempi, 1905 e 1926, e a due progettisti diversi: gli ingegneri Mura ed Enrico Castaldi, quest'ultimo noto per aver fondato nel 1929 la prima rivista italiana di illuminazione con le copertine disegnate dall'architetto Piero Bottoni *"Il Palazzo Valdés occupa invece una vasta area, edificata in due tempi senza troppi sfasamenti stilistici, anche se le due parti sono nettamente differenti e si segnala per l'apparato decorativo: la prima (1901-15) è dovuta all'ing. Nicolò Mura, la seconda è di R. Simonetti (progetto del 1926) ed ha un fronte avvolgente in singolare rapporto visivo con il bastione di Saint Remy. Differente rispetto agli schemi correnti è invece il poco lontano Palazzo Atzeri, costruito in più tempi (1907-10, N. Mura; 1925, G. Castaldi) e interessante soprattutto nel lato verso la passeggiata del Terrapieno, su quella che era la "strada coperta" delle fortificazioni: infatti, non solo si apre irregolarmente su un giardino a filo strada, come la Casa Cugurra di Sassari, ma ricorre a stilemi secessionisti nelle sfere rette da tenaglie che ornano la cancellata e a una ricca decorazione nelle aperture, preludio dei dipinti degli interni."*

Il Centro Italiano Femminile di Sassari (CIF) ha acquisito la proprietà dei due subalterni il 20 dicembre 1985 con atto del notaio in Cagliari Felice Contu, da Corrado Atzeri, nato a Cagliari il 9/01/1910, ma residente in Roma e per questo rappresentato, come da procura speciale, da sua figlia Paola Atzeri, nata a Cagliari il 30/05/1949 e ivi residente.

La compravendita ha riguardato due appartamenti che avevano ingresso indipendente dal portoncino descritto come il terz'ultimo prospiciente la Via San Giovanni contrassegnato con il civico 34. I due appartamenti avevano come pertinenza di esclusiva proprietà il vano scala con un piccolo vano sgabuzzino e le scale.

L'insieme del complesso acquistato era confinante con via San Giovanni, via San Saturnino e con la restante proprietà Atzeri: l'immobile era pervenuto alla parte venditrice Corrado Atzeri per via dell'atto di divisione rogito notaio Ignazio Cugusi del 10 dicembre 1952. Il primo appartamento era distinto nel NCEU alla partita 10339, foglio 18 mappale 1722



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna

Sede centrale: via Cesare Battisti 2, 09123 Cagliari – tel. 070.20101

Sede Area funzionale Patrimonio archeologico: piazza Indipendenza 7, 09124 Cagliari – tel. 070.605181

PEC: [sabap-ca@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ca@pec.cultura.gov.it) – PEO: [sabap-ca@cultura.gov.it](mailto:sabap-ca@cultura.gov.it)



## Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari  
e le province di Oristano e Sud Sardegna

subalterno 7 ubicato al piano primo di maggiore fabbricato, di vani 7,5, mentre il secondo appartamento era distinto nel NCEU al foglio 18 mappale 1722 subalterno 8 ubicato al piano primo di maggiore fabbricato.

Nell'atto del 1985 la parte venditrice di allora (Corrado Atzeri) assicurava di non aver svolto alcuna opera edile nel periodo di sua proprietà successivo al 1967 che necessitasse di concessione in sanatoria: con l'occasione si è provveduto al riaccatastamento delle unità immobiliari, oggi appunto identificate al F. NCEU 18, Mapp. 8048 subb. 40-41.

Corrado Atzeri, nato a Cagliari il 9 gennaio 1910, era uno dei figli dell'avvocato e docente universitario Francesco Atzeri Vacca, nato a Cagliari quartiere Villanova il 12 novembre 1860 e ivi morto il 3 agosto 1932, committente del palazzo, come si è detto in precedenza. L'atto di divisione era stato determinato dalla volontà dei diversi eredi di Francesco Atzeri Vacca di sciogliere la comunità per meglio gestire ciascuno la propria quota di beni paterni e materni. A partire da pagina 15 dell'atto di divisione è descritto proprio il secondo lotto che si assegnava in proprietà a Corrado Atzeri fu Francesco e a pagina 17 è riportata la descrizione dei due appartamenti in via San Giovanni 34: *"primo piano con scala indipendente, al n. 34 della via San Giovanni, composto di due appartamenti dei quali quello in destra di vani 6, confina con proprietà Vignolo Giuseppe, fu Silvio, col terrapieno (posteriormente) col giardino assegnato in comune alle sorelle Maria Cristina e Anna (a sinistra), con l'altro appartamento in sinistra che è composto di vani cinque e servizi e che confina con la scala, con l'altro appartamento su descritto, con la scala principale al civico 28 e al giardino suddetto posteriormente. In catasto risponde ai seguenti dati: foglio 18, particella 1722-1723 subalterno 3, vani 13, reddito lire 4.777,92, valore lire 2.300.000."*

I due appartamenti così descritti sono rimasti nello stesso stato di fatto dal 1952, non essendo stati modificati né dalla proprietà Corrado Atzeri, né dal CIF quando ne è entrato in possesso nel 1985: l'unica modifica apportata dal CIF è stata quella della destinazione d'uso da residenziale a ufficio e di nuovo a residenziale senza però intervenire sulla distribuzione interna dei vani.

Si ritiene necessario riconoscere l'interesse culturale delle unità immobiliari in argomento, di proprietà del CIF, all'interno di un complesso di prevalente proprietà privata: il Palazzo Atzeri, sorto come edificio residenziale della borghesia cagliaritano in un'area urbana di antico insediamento, presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia borghese dell'inizio del Novecento e, in quanto tale, risulta meritevole di essere salvaguardato.

### Bibliografia:

1. Marco Cadinu, Laura Zanini, Urbanistica ed edilizia nella Cagliari medievale: il borgo di Villanova e le sue case, in Case e torri medievali I, Atti, a cura di Elisabetta De Minicis, Enrico Guidoni, Edizioni Kappa, Roma, 1996, pp. 49-58.
2. Cagliari. Quartieri Storici, Villanova, AA.VV., Comune di Cagliari, Silvana Editoriale, Cinisello Balsamo, 1990.
3. Dionigi Scano, Forma Karalis, La Zattera, Cagliari, 1934.
4. Franco Masala, Architettura dall'unità d'Italia alla fine del Novecento, Illisso, Nuoro, 2001.
5. Vincenzo Bagnolo, Andrea Pirinu, L'area della Porta Villanova a Cagliari, in Dibujar, Construir, Sonar, Tirant lo Blanc, Valencia, 2016, pp. 467-480.
6. Gianni Loddo, Architetture a Cagliari dal 1900 al 1945, Coedisar, Cagliari, 1999.

- Tratto dalla relazione trasmessa dalla proprietà alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna.



LA SOPRINTENDENTE  
ing. Monica Stochino



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna

Sede centrale: via Cesare Battisti 2, 09123 Cagliari – tel. 070.20101

Sede Area funzionale Patrimonio archeologico: piazza Indipendenza 7, 09124 Cagliari – tel. 070.605181

PEC: [sabap-ca@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ca@pec.cultura.gov.it) – PEO: [sabap-ca@cultura.gov.it](mailto:sabap-ca@cultura.gov.it)