



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

SEDE CENTRALE

CAGLIARI

Complesso delle pertinenze della Villa Mulas già Massa

Loc. Colle di Tuvixeddu

Relazione storico-artistica

Il complesso in questione, catastalmente identificato al F. NCT 9, Mappali 12, 856, 1440 (Parte), 1452, 1569, 1570, 1571, 1572, sorge sul colle di Tuvixeddu, in splendida posizione dominante la città di Cagliari ed in particolare la zona di S. Avendrace.

Il borgo di S. Avendrace, che prende il nome dall'intitolazione della piccola ed antica chiesa ivi presente, nasce in epoca remota (probabilmente intorno al XIV secolo, forse a seguito della distruzione della sede giudicale di Santa Igia avvenuta nel 1258) con l'insediamento di gruppi familiari dediti soprattutto all'esercizio della piccola pesca ed alla coltivazione di mitili nel vicino stagno di S. Gilla. Anche l'attività agricola, con la coltivazione di fichi, ulivi e mandorli, ebbe un peso nella configurazione del borgo, quale desumibile dalle carte del Vecchio Catasto, dove numerosi risultano i piccoli appezzamenti tenuti ad orto e giardino. La consistenza edilizia della borgata, verso la metà del XIX secolo è documentata nella descrizione del Padre Vittorio Angius (1836), che testimonia la presenza di oltre 200 case, prevalentemente ad un piano (le cosiddette "case dei pescatori"), disposte in sequenza continua lungo i due lati dell'attuale viale S. Avendrace: l'area a monte di quella in oggetto, invece, risulta pressoché totalmente ineditificata. I primi piani di edificazione di un certo peso al di fuori del perimetro edificato storico hanno oggetto, a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, la zona di Stampace bassa, individuata assieme alla Marina, come il nuovo centro direzionale della città e luogo ideale per la realizzazione di edifici di pregio per la sempre più potente borghesia cagliaritano.

Anche l'aver posizionato la Stazione Ferroviaria a valle del borgo di Stampace (1871-1879), è ulteriore testimonianza del fatto che la linea di espansione della città è individuata comunque ad occidente: un'urbanizzazione pianificata ed in un certo senso più intensiva nella porzione a mare, con l'intento di creare una sorta di città giardino invece nella parte a monte, ossia quella ove si trova il complesso oggetto della presente relazione.

Il Piano di ampliamento della città di Cagliari del 1906, a firma dell'ing. Francesco Sanna Manunta, vuole regolamentare la lenta urbanizzazione che si sta verificando nell'area compresa tra la piazza del Carmine ed i viali Trento e Trieste, ormai tracciati: in una carta conservata all'Archivio Storico di Cagliari (1) la porzione ove sorge l'attuale edificio risulta ancora sostanzialmente ineditificata e, al suo contorno, si individua in fase embrionale il tracciato delle nuove vie Mameli, Pola, Sauro, Battisti che verranno poi in parte realizzate, con andamento leggermente differente da quanto previsto inizialmente.

L'area di viale Merello e viale Trento, oltre a quella della nascente via Mameli, viene ad assumere la connotazione di un quartiere-giardino vero e proprio, pur se non dichiarato palesemente nelle intenzioni della predetta pianificazione: se nella parte bassa di Stampace, infatti, si ricorre ad un'urbanizzazione incentrata prevalentemente sul tipo del palazzo multipiano, l'area in oggetto, invece, viene progressivamente edificata negli anni Venti e Trenta del Novecento ricorrendo al tipo del "villino" borghese che dà luogo ad alcuni esempi veramente pregevoli nel panorama cagliaritano. I palazzetti e soprattutto i villini monofamiliari in questa zona, come pure a Buoncammino, al Terrapieno e a Villanova, altro non sono che la rappresentazione dello status sociale della borghesia e vogliono costituire una risposta al desiderio di autocelebrazione della borghesia stessa, il più delle volte aderendo al modello del quartiere-giardino di ispirazione anglosassone che incontra a Cagliari, come in molte altre città europee in fase di industrializzazione, un grandissimo favore.

Accanto alle ville più rappresentative ed imponenti, il più delle volte in stile eclettico e contornate da un vasto parco di pertinenza e relativi annessi, intorno agli anni Trenta del Novecento si sviluppa il tipo del "villino minimo" destinato alla borghesia di livello medio-alto, contornato anch'esso da un giardino di pertinenza di dimensioni ovviamente più ridotte. Purtroppo gli stravolgimenti urbanistici del secolo scorso, legati alla sempre crescente necessità di reperire nuovi spazi per edifici di più ampie dimensioni, hanno di fatto cancellato diversi esempi interessanti, ma alcuni di questi ancor oggi sopravvivono e sono stati oggetto di riconoscimento di interesse culturale da parte dell'Amministrazione nei decenni scorsi (Villa Devoto, Villa Laura, Villa Carboni, Villino Campagnolo, Villa Congiu Pattarozzi, Villa Binaghi, Villa Satta).

L'interesse culturale dell'immobile denominato Villa Mulas in Loc. Colle di Tuvixeddu (F. NCEU 9, Mapp. 11 subb. 1, 2 e F. NCT 9, Mapp. 37), è già stato riconosciuto con precedente D.M. ex L. 1089/39 del 22/11/1991: già allora, nella relazione acclusa al decreto, si faceva riferimento all'importanza del parco-giardino.

1/4

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

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

Sede operativa:
07100 Sassari - Via Monte Grappa, 24
tel. 079/2112900 - fax 079/2112925

e-mail: sbappsae-ss@beniculturali.it - <http://www.sbappsae-ss@beniculturali.it>





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

SEDE CENTRALE

A tale scopo pare utile riportare un breve stralcio della predetta relazione: *"(omissis) Edificato verso lo scorcio finale dello scorso secolo, questo villino si presenta piuttosto come residenza signorile di rappresentanti del nuovo ceto imprenditoriale della città che non come fattoria o tenuta agricola, pur sorgendo tuttora isolata, in splendida posizione dominante lo stagno di S. Gilla ed il rione di Sant'Avendrace; - è ancora visibile l'impianto di un orto-giardino a terrazze degradanti, in penoso abbandono, così come in abbandono è il vasto parco alberato circostante l'edificio. La Villa acquista un particolare valore - oltre che per le caratteristiche costruttive - per il contesto ambientale in cui è collocata, al centro ed alla sommità dell'ultimo colle cagliaritano ancora sostanzialmente integro e, finora, non manomesso (omissis)"*.

Il decreto in questione, pur riconoscendo implicitamente l'interesse culturale delle pertinenze, si è limitato a tutelare il villino e l'immediato contorno, tralasciando le pertinenze del giardino e del parco che si intendono ora sottoporre a tutela in quanto le stesse costituiscono *"un unicum"* indubbiamente meritevole di tutela.

L'importanza che riveste tutto l'orto-giardino della Villa Mulas è nota da almeno un secolo, ossia da quando si comincia a descrivere nei vari testi dell'epoca la bellezza del contesto, il pregio delle essenze arboree presenti, l'amenità del sito; tra i testi si rammenta anche un articolo de L'Unione Sarda del 28 aprile del 1893, relativamente al resoconto di una escursione del Club Alpino Sardo effettuato alla Villa Mulas: *"abbandonando il castello e i suoi pineti che tutto intorno rivestono la collina nella parte alta, ci si conduce dal vice-presidente (omissis) nella sua villetta situata nel luogo Tuvixeddu dove l'arte e la pazienza dell'uomo ha fatto un giardino incantato di ciò che era una sterile roccia"*.

Pressoché in quegli stessi anni la fisionomia del colle comincia lentamente a mutare a causa dell'inizio dell'attività di estrazione a carattere industriale che stravolge in modo significativo l'assetto geomorfologico, idrogeologico ed ambientale dell'area; l'attività estrattiva alla base del colle, infatti, conferisce specifici caratteri morfologici al colle di Tuvixeddu, costruendo uno scenario aspro e tormentato, caratterizzato dal catino, da un canyon con alte pareti verticali ed uno sviluppo tortuoso.

Taramelli nel 1908 riferendo sulle ricerche archeologiche del colle richiama l'area della villa: *"le precedenti indagini erano state rivolte alle adiacenze di Villa Massa, dove anche oggi sorge un piccolo boschetto di pini..."*

Nel testo "L'elefante sulla Torre" di Francesco Alziator (Chiarella Sassari 1978), l'autore parlando del quartiere di Sant'Avendrace dice: *"In alto, a settentrione, Tuvixeddu, tra pini e cimiteriali cipressi, che sovrastano vallette piene di anfratti e di buche, allucinante gessoso regno delle case di calcare, senza un filo d'erba, senza un rilievo profondo, come i paesaggi lunari nelle foto di rotocalchi. In una inattesa macchia di cupo fogliame di una villa ottocentesca si nascondono le testimonianze estreme dei non sereni riposi di esuli che scontarono tra la malaria e la nostalgia i romani capricci della politica imperiale"*.

Altri testi più recenti, anche di natura prettamente botanica o geologica, fanno riferimento alla particolarità della collina di Tuvixeddu quale ambiente che si è mantenuto sostanzialmente non urbanizzato e ove il giardino della villa, certamente non autoctono e spontaneo ma fatto realizzare dalla proprietà, nella sua veste originaria, oltre un secolo fa a completamento della villa padronale, costituisce con essa un complesso di particolare valenza: nel giardino, disposto a terrazze su vari livelli, si possono ammirare ancora oggi, tra le altre essenze, palme di grande bellezza e numerose altre specie di arbusti, piante ornamentali e da frutto che, ancora oggi, ricordano la presenza del vecchio orto di fruttiferi.

La villa e il parco sono tra gli ultimi esempi che segnano il prestigio di una classe dirigente ottocentesca a cui vanno ascritte le trasformazioni urbanistiche, economiche e sociali che trasformeranno la città di Cagliari da piazzaforte militare a città europea.

Si tratta, a ben vedere, di un *unicum* di primaria importanza per la valenza storico, artistica e naturalistica, quale giardino storico documentato almeno dal 1893, realizzato in un'area oggetto di studi e ricerche archeologiche fin dal primo Ottocento, la cui più antica testimonianza scritta risale al tardo '500.

Una parte del parco è caratterizzato dalla presenza di numerose piante ad alto fusto quali cipressi, pini, palme e da numerose agavi, oltre che da una vegetazione spontanea di tipo arbustivo: per accedere alla villa si percorre un viale principale dal quale si dipartono altri viali delimitanti aree geometriche di forma irregolare ma inserite in un disegno complessivo che ne evidenzia una progettazione originaria caratterizzandone ed esaltandone l'importanza.

Particolare significato assumono gli elementi murari che delimitano la proprietà, le terrazze, il complesso sistema di raccolta delle acque, i camminamenti ed i vialetti che risolvono elegantemente le differenze di quota esistenti tra la villa, posta nella parte sommitale del colle, ed i punti di accesso alla stessa situati nelle parti più basse, fondendosi mirabilmente con le asperità del luogo ed instaurando con esso un legame inscindibile.

Il giardino presenta oggi una forma vagamente ellittica con l'asse maggiore orientato da sud a nord ed è pienamente apprezzabile e visibile, ora come allora, da diversi punti della città, costituendo evidente testimonianza della volontà del





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA
SEDE CENTRALE

proprietario di realizzare una residenza con intenti autocelebrativi in un'area interessata da un'attività estrattiva ma che, storicamente, conservava una delle più antiche necropoli della città.

Il fatto che ancora oggi l'area circostante il complesso sia quasi del tutto priva di qualsiasi forma di vegetazione di alto fusto, ha fatto sì che la villa ed il relativo giardino, che evidentemente costituiscono un unicum inscindibile, sia entrata a pieno titolo nel patrimonio culturale della città di Cagliari, di cui connota inequivocabilmente lo skyline, anche, ma non solo, per la sua posizione elevata.

In definitiva si ritiene opportuno riconoscere l'interesse culturale del complesso del giardino e delle pertinenze della Villa Mulas già Massa: il complesso, infatti, riveste un ruolo fondamentale per la cultura urbanistica cittadina e per la progettazione dei giardini, quale rara testimonianza di un giardino realizzato con essenze autoctone ed essenze d'importazione, apprezzabili ancora oggi, all'interno di una particolare area della città tradizionalmente non a destinazione residenziale.

NOTE RELATIVE ALLA PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO DA PARTE DELLA PROPRIETÀ

Con nota del 04/12/2008 pervenuta alla Soprintendenza il 05/12/2008 ed assunta al prot. con il n. 6609/CA, il Comune di Cagliari, in qualità di proprietario di una parte del complesso in questione, presa visione ed estratto copia della bozza di relazione storico-artistica conservata agli atti della Soprintendenza BAP della Sardegna, ha presentato alcune osservazioni in merito all'avvio del procedimento di riconoscimento di interesse culturale di cui alla nota della Soprintendenza n. prot. 3684/CA del 12/09/2008, ricevuto dagli interessati in data 18/09/2008.

Successivamente, con nota n. prot. 45/09 del 31/03/2009, pervenuta in data 02/04/2009 ed assunta al prot. con il n. 3322/CA, la Società Nuova Iniziative Coimpresa Srl, dopo aver preso visione delle osservazioni avanzate dal Comune con la precitata nota, ha sostanzialmente condiviso per intero quanto sostenuto dall'Amministrazione comunale.

In primo luogo il Comune fa rilevare che l'area in questione è gravata già dal vincolo di tipo archeologico di cui al D.M. 02/12/1996 emesso ai sensi della L. 1089/39 allora vigente, al fine di "salvaguardare le valenze storiche ed archeologiche del comprensorio, nonché i rapporti topografici e funzionali tra le varie parti". Sottolinea parimenti che "il 16/10/1997 la Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Cagliari ha proposto, ai sensi dell'art. 2 della L. 1497/39, l'istituzione del vincolo paesaggistico, tuttora vigente, sull'intero comparto di Tuvixeddu e Tuvumanni, all'interno del quale è ubicata l'area in argomento".

Per questo motivo, conclude l'Amministrazione comunale, non si ravvisa la necessità di istituire sull'area in questione un ulteriore provvedimento di tutela.

A tal proposito pare opportuno rammentare che la presenza di pregressi vincoli sull'area in questione non esclude la possibilità per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali di promuovere ulteriori azioni di tutela in tutte le forme previste dal D. Lgs. 42/2004, se ritenute necessarie, sulla base di valutazioni che restano comunque competenza dello stesso Ministero.

Nel caso in questione risulta di tutta evidenza che l'azione di tutela recentemente avviata non sia in conflitto con l'esistenza dei vincoli sopra citati, peraltro di tipo archeologico e paesaggistico, proprio perché gli stessi afferiscono ad altre sfere di interesse culturale tutelate dal D. Lgs. 42/2004 e che, pertanto, la citata osservazione formulata dall'Amministrazione comunale non sia pertinente.

Al secondo punto delle proprie osservazioni l'Amministrazione comunale asserisce che "Uno dei presupposti per stabilire la necessità di procedere alla tutela di un bene dovrebbe essere l'accertamento dell'esistenza di caratteri d'interesse culturale originariamente presenti nello stesso e la sussistenza della continuità storica" e che, sulla base dei confronti effettuati tra la planimetria catastale storica, lo stralcio del 1930, lo stralcio del piano di ricostruzione, l'aerofotogrammetria del 1953 e la documentazione fotografica, oltre che dalla relazione del Dott. Mossa, Direttore dell'Orto Botanico di Cagliari, elaborata tra il 1999 ed il 2000, tale presupposto non si desumerebbe.

Per quanto riguarda la continuità storica del giardino, quindi, il Comune precisa che l'area storicamente connessa alla Villa Mulas dovrebbe essere identificata con i soli Mappali 1569, 1570, 1571, 1572, ossia quella in stretta aderenza all'edificio "ove si trovano le palme, i vialetti di agave ed i giardini terrazzati", la cui presenza è peraltro sottolineata anche nella citata relazione botanica, mentre "il boschetto di cipressi e parte della pineta, messi a dimora dalla proprietà per realizzare un filtro tra l'attività industriale e la residenza, corrispondono in parte al mappale 1440".

In un altro punto delle osservazioni, tuttavia, la stessa Amministrazione precisa che "dal confronto tra la planimetria catastale storica e la tav. n. 1 del piano di ricostruzione datato 1945 emerge che le aree di pertinenza della villa coincidevano approssimativamente con i mappali 13 e 20, successivamente frazionati e attualmente individuati con i

3/4

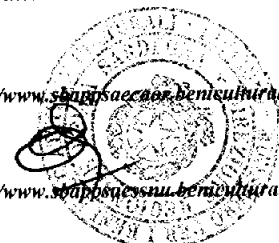


09123 Cagliari - Via Cesare Battisti, 2
tel. 070/201011 - fax 070/2010352

e-mail: shappsae-ca@beniculturali.it - <http://www.soprintendenza-beniculturali.it>

Sede operativa:
07100 Sassari - Via Monte Grappa, 24
tel. 079/2112900 - fax 079/2112925

e-mail: shappsae-ss@beniculturali.it - <http://www.soprintendenza-beniculturali.it>





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA

SEDE CENTRALE

mappali 1569, 1570, 1571, 1572, 1502, 856, 1554, mentre l'originario mappale 8, attuale 1440 parte, risultava di pertinenza delle strutture dell'attività produttiva".

Premesso che non si comprende se l'attribuzione dei soli mappali 13 e 20 alla Villa e del mappale 8 alle attività produttive sia stata operata unicamente sulla base di un confronto planimetrico o sia suffragato da altri elementi storici, risulta evidente la contraddizione relativamente al mappale 1440, già 8, che il Comune asserisce non essere pertinenza storica del complesso e, allo stesso tempo, identifica quale area nella quale la proprietà della villa mette a dimora una parte delle alberature per costituire un filtro con le attività estrattive.

E' pur vero, peraltro, che l'attuale mappale 1440 include tanto la porzione sommitale del colle con il giardino, quanto parte del catino sottostante che, in effetti, non può essere storicamente incluso nel complesso della villa.

A tal fine, quindi, si ritiene di poter **accogliere parzialmente** le osservazioni del Comune di Cagliari e della Società Coimpresa e, pertanto, si ritiene di poter ridimensionare la proposta perimetrazione di vincolo alla parte del mappale 1440 corrispondente alla sola porzione del giardino in posizione elevata sopra la cresta rocciosa con esclusione della parte pianeggiante più in basso.

Inoltre, grazie alla documentazione inoltrata dal Comune di Cagliari, si è potuto evincere che nell'originaria perimetrazione di cui all'avvio del procedimento della Soprintendenza era stato incluso anche l'edificio di recente realizzazione ubicato in corrispondenza del Mappale 1453 che, evidentemente, non può essere considerato parte integrante del giardino e che, pertanto, viene escluso dalla presente proposta definitiva di tutela.

Relativamente all'esistenza dei requisiti di interesse culturale del giardino, invece, si ritiene che le osservazioni presentate dal Comune circa la non sussistenza di tali requisiti non solo non siano adeguatamente motivate, ma che siano pure in contrasto con quanto sostenuto dallo stesso Comune di Cagliari che, come più volte ribadito nelle stesse osservazioni, "ha già espresso la volontà di tutelare il bene nel suo complesso" e, "condividendo pienamente l'obiettivo di tutelare il colle nel suo complesso", nell'ambito dell'accordo di programma quadro del 2000, ha predisposto "un progetto studiato nel più rigoroso rispetto delle misure di tutela archeologica e paesaggistica (...) ecc."

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, si ritiene che le osservazioni presentate dalla proprietà di cui si dà conto nel presente scritto possano essere accolte unicamente per quanto attiene al ridimensionamento della perimetrazione complessiva della presente proposta, dalla quale viene stralciata la porzione del mappale 1440 corrispondente all'area pianeggiante, nonché l'area corrispondente al Mappale 1453, mentre non siano condivisibili per gli altri aspetti sopra richiamati (opportunità di imporre un ulteriore vincolo, inesistenza dei requisiti di interesse) in quanto la tutela del complesso risulta pienamente giustificata per le motivazioni riportate nella presente relazione.

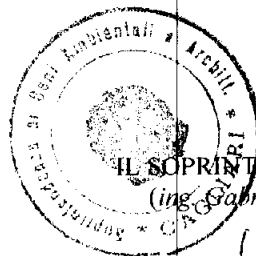
- Tratto dagli Atti della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Sardegna

I Relatori
(arch. Stefano Montinari)

(ing. Francesco Peretti)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
(ing. Francesco Peretti)

[Signature]



IL SOPRINTENDENTE
(ing. Gabriele Tola)

[Signature]



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Elio Garzillo

