

Casalgrande 24/02/2016

Spett.le  
Sig. Sindaco  
Comune di Casalgrande

Oggetto: fabbricato di: Via Mulino San Donnino nn. 7, 9 e 11.

Richiesta di valutazione in merito al obbligo di ripristino dello stato dei luoghi imposto con Ordinanza n. 8 del 04/02/2013

committente: Valentini Vincenzo, via Valdrighi 67 Modena

## **PREMESSA**

Il complesso attualmente denominato Villa Valentini a San Donnino, è composto da diversi corpi di fabbrica che si sono sviluppati intorno alla Villa principale nel corso dei secoli.

Fra questi vi era un "vecchio caseificio", che la proprietà ha completamente demolito nel giugno 2013 dopo aver constatato le sue gravi condizioni statiche.

La demolizione è avvenuta in difformità dalle normative del PRG vigente, che classificava l'immobile in zona A2.1 "ville e parchi" con in più "l'apposita retinatura" di cui al comma 2 art.59 NTA PRG.

A seguito di questo avvenimento, con ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684, è stata irrogata la sanzione di 20.000,00 € e ordinato di ripristino dello stato dei luoghi, ovvero di ricostruzione del caseificio.

Con le documentazione allegata e la presente relazione, vogliamo sostenere la tesi che il fabbricato di cui si ordina la ricostruzione, non aveva particolari pregi storici e architettonici, e che anzi costituiva un volume dannoso alla lettura e ricomposizione del pregevole sistema ottocentesco costituito dal insieme della villa e del suo parco.

## **1. BREVE RELAZIONE STORICA**

Per la seguente relazione si attinge alle fonti storiche cartografiche e bibliografiche più facilmente reperibili, e che sono state ritenute sufficienti a sostenere la nostra tesi.

*"nel 1660 il conte Francesco Fontana ottiene il feudo di San Donnino di Liguria"; egli possedeva un "casino" poi ristrutturato nell'attuale palazzo. Già nel 1652 figura esistente l'oratorio intitolato a San Geminiano compreso nella costruzione". (1)*

Nella "Istoria genealogica" del Gamurrini (2) si riporta il testo parziale della investitura e la si fa risalire al 1650. (2). In quegli anni per "casino", si intendeva una piccola costruzione di campagna.

Probabilmente all'epoca della investitura esisteva solo la piccola cappella e una più ridotta abitazione.

Nella trama muraria, recentemente liberata dai rampicanti, si nota la discontinuità muraria fra una costruzione in sasso (probabilmente la più antica) e il resto della Villa che è quasi completamente in

laterizio e che si è sviluppato inglobando anche l'oratorio.

E' infatti a partire dal secolo precedente, che la stabilità garantita dal governo estense, favorisce l'acquisizione da parte delle principali famiglie, di una o più ville periferiche per le necessità di rappresentanza o di svago e venatorio, attività particolarmente importante, tanto che il Duca concede come al Conte Francesco Fontana la prerogativa speciale di poter vietare la caccia sui suoi domini. (2).

Il benessere economico sarà una caratteristica delle vite dei nostri territori da allora fino ad oggi, e la conseguenza sarà che queste ville subiscono numerosi e ripetuti interventi di ampliamento e abbellimento.

Nella puntuale mappa del Carandini del 1822, la villa prende il nome di C. Bertacchi, segno che all'epoca non era più dei Fontana.

Nella cappella si trova al centro del pavimento una lapide in memoria di Domenico Bertacchi morto nel 1825 e di cui si esaltano le grandi capacità di agronomo.



Nella mappa del Caradini del 1822 si legge molto bene l'impianto della villa con il fronte principale rivolto ad EST verso l'attuale strada provinciale 51, e la contrapposta corte aperta ad OVEST che si affaccia sul parco perfettamente delineato dal sentiero che tutt'ora lo cinge su questo lato.

Le vedute con paesaggi di fantasia dello stanzone principale del piano nobile, sono stilisticamente simili a quelle di Villa Spalletti-Trivelli e Pieve Modolena eseguiti sotto la direzione di Vincenzo Carnevali intorno al 1830.

Nei primi anni del 800 nuovi fermenti culturali animano e guidano la ricerca progettuale delle residenze di campagna, e riguardano sia gli assetti architettonici che l'impianto dei giardini e alla resa produttiva della campagna circostante.

Escono poemi che esaltano la moderna "maniera di abbellire la campagna intorno ad un'abitazione colle semplici grazie della natura, unendo insieme l'utile e il dilettevole" (3)

Il riferimento in voga a quei tempi è il modello di giardino "alla francese" già ben contaminati dagli influssi inglesi.

*"Innanzitutto l'organizzazione del giardino deve sembrare frutto di una disposizione voluta dalla natura stessa, espressa attraverso le preferenze accordate a specie botaniche scelte e riproduzioni di quella*

*peculiarità che possono rendere molto pittoresco un insieme paesaggistico, quali il boschetto, la radura, la collinetta, il lago, la cascatella, la grotta. Entro la dimensione di una ricostruita naturalità troveranno poi ospitalità manufatti più o meno monumentali, dal cippo all'antica, alla capanna rustica, alla capoletta gotica, al belvedere o al gazebo, questi ultimi risolti magari nel sembiante di un tempietto classico; potranno avervi spazio persino porzioni di giardino "all'italiana": il tutto per render conto della sensibilità e degli interessi del proprietario.*

*La corona di verde dovrà inoltre trascorrere in un rapporto di molto armonica consequenzialità nell'orizzonte della campagna, che con i suoi coltivi a filari o a prato comporrà un suggestivo prolungamento del giardino e diverrà essa stessa giardino, con finalità produttive. " (4)*

La descrizione fatta da Umberto Nobili, sembra pienamente aderente al nostro caso.

Si deve probabilmente alla famiglia Bertacchi, e in particolare all'agronomo Domenico, l'impianto del parco della villa e delle coltivazioni che la circondano avvenuta nei primi decenni del 800.

Probabilmente esisteva sul fronte EST un parterre ellittico di gusto più italiano, che serviva anche a disimpegnare i carri in direzione nord, verso il mulino, mentre nell'altro fronte, si apre tutt'ora il vero parco, probabilmente ispirato al concetto paesistico del "sublime" romantico.

Il tutto veniva efficacemente collegato alla campagna circostante dai doppi filari che proseguivano fino al canale che separa la proprietà dalla tenuta Spalletti, e che si vedono ancora molto bene nella foto aerea del 1954. Una sistemazione simile la ritroveremo poco più tardi per il podere di Villa Spalletti (tav.03)

Questo è l'impianto che si mantiene sostanzialmente intatto a Villa Valentini e che è ancora ben riconoscibile fino al secondo dopo guerra, quando le trasformazioni economiche e culturali, finiscono col imporre altre scelte, come quella della costruzione di un caseificio posto proprio al centro del parco.

(1) G. Pagliani, *Notizie storiche civili e religiose di Arceto*, Reggio-Emilia.

(2) *Istoria genealogica delle famiglie nobili toscane et umbre* – D. Eugenio. Gamurrini - 1673

(3) *Il Giardinaggio Poema didattico in versi sciolti* di G.M. 1795

(4) *L'Ottocento in Villa* – Umberto Nobili

## **2. INDIVIDUAZIONE FASI COSTRUTTIVE DEL CASEIFICIO (TAV.06)**

E' possibile tentare una individuazione delle recenti fasi costruttive del manufatto oggetto della ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684 , utilizzando sostanzialmente la cartografia storica insieme all'analisi delle tecniche costruttive, e la documentazione fotografica a disposizione. (TAV.06)

### **Catasto di impianto aggiornamento al 1939.**

Questa mappa è fondamentale, e spesso viene utilizzata come spartiacque fra ciò che è considerato moderno e ciò che è invece antico e sicuramente meritevole di tutela.

In questa mappa il caseificio oggetto di ordinanza di ricostruzione non compare.

### **IGM 1933 (tav.03)**

La mappa viene costruita da un rilievo del 1881 e poi revisionata nel 1933.

Si vede un corpo di fabbrica che potrebbe corrispondere ad una prima fase costruttiva del caseificio.

Il piccolo corpo di fabbrica pressoché quadrato che sopravanza il blocco principale.

Dalle foto si vede come questo piccolo edificio sia realizzato diversamente dal resto del fabbricato da cui si discosta per una discontinuità nell'andamento della gronda, nella differente forma delle aperture, e dal tipo di laterizio impiegato.

### **Foto aerea IGM 1954 (tav.04)**

Da questa foto non si vede chiaramente il fabbricato, ma si potrebbe desumere la sua presenza interpretando le ombre, che però corrispondono ad un fabbricato lungo e stretto.

Incrociando le fotografie della demolizione possiamo pensare a tre fasi di crescita del complesso, di cui questa del 1954 sarebbe quella intermedia.

### **Catasto 1963-98 (tav.02)**

Queste mappe catastali vengono ridisegnate nel 1963 sulla base del vecchio impianto, per poi essere aggiornate manualmente fino agli anni 90, quando si passa al meccanizzato. Non è di grande aiuto ma ci permette di capire tramite la visualizzazione delle varie soppressioni, che il fabbricato nella sua configurazione ante-demolizione, era già esistente nel 1963.

### **Foto aerea 1976-78 (tav.04)**

In questa foto compare il nostro fabbricato nella sua completezza.

### **Comparazione con le foto del edificio prima e durante la demolizione .**

Il corpo di fabbrica che esce dalla sagoma regolare del complesso presenta finestre regolari e alte da terra con inferriate, e laddove l'intonaco li scopre, si possono vedere mattoni di formato UNI molto chiari e gialli realizzati a macchina e partiti a una testa. Questa porzione di fabbrica potrebbe risalire agli anni 30'. Lo troviamo infatti nella carta IGM del 1933 ma non nel catasto aggiornato nel 1939. Il lasso temporale fra le due carte è molto breve e si potrebbe spiegare con un ritardo nel aggiornamento delle carte catastali.

Il fabbricato originario, è stato probabilmente ampliato in direzione nord negli anni 50 e lo troviamo nella foto aerea del 1953. I mattoni sono forati pesanti tipici di quegli anni.

Non molto tempo dopo, alla fine degli anni 50, dev'essere stato realizzato anche l'altro occhio del capannone, tutto ciò è avvenuto prima del 1963 dove il nuovo impianto catastale sembra mostrarlo come già realizzato. La tecnica costruttiva e la tipologia dei materiali è tipica di quegli anni. In questa parte di edificio le finestre hanno una feritoia in basso che consentiva l'ottimale areazione delle caldere di cottura del parmigiano. Sono tipiche dei caseifici di quegli anni. **(TAV.06)**

## **3. CONSIDERAZIONI NORMATIVE**

**3.1. schedatura del patrimonio sparso del 1994** , viene commissionata in previsione delle aperture normative relative alla possibilità di riuso del patrimonio sparso, e va ad integrare il PRG del 1985. Per il caseificio in oggetto tale schedatura indicava le seguenti cose:

- Epoca di costruzione: dal 1900 al 1945
- Valore morfologico: Nullo
- Tipo di intervento previsto: Tutti

### **3.2. PRG del 2001,**

Nel formare lo strumento generale non si è fatta una nuova schedatura storica , ma si è richiamata quella precedente del 1994 perché era molto recente.

Nella tavola P-02 il PRG inserisce il fabbricato all'interno del parco, in zona A2.1. "ville e parchi", e insieme alla Villa principale e alla casa del fattore (i due edifici più antichi) vi è inoltre inserita "l'apposita retinatura" di cui al comma 2 art.59 NTA PRG:

*"Quando individuato nelle tavole in scala 1:2000 con apposita retinatura, l'edificio principale conservato è classificato di interesse storico."*

L'edificio benché vi sia stata apposta la retinatura, non è l'edificio principale del complesso, non è presente nel catasto di impianto (discrimine che in genere è stato utilizzato per apporre tale vincolo), e viste le risultanze della schedatura storica riteniamo che quel retino sia da considerarsi eccessivamente vincolante, tant'è che al art. 49 comma 7, proprio per questi edifici, viene inibita la possibilità di operare la totale demolizione a seguito del crollo parziale.

art. 49 prescrizioni generali per le zone A al comma 7: *" Nel caso di fabbricati parzialmente crollati è possibile provvedere alla totale demolizione senza possibilità di recupero dei volumi e delle superfici esistenti. Tale possibilità è limitata agli edifici incongrui e non è consentita per i beni storici o per gli edifici vincolati dal PRG."*

La formulazione normativa non è chiarissima, e il richiamo del art. 49 agli edifici "appositamente retinati" non è così immediata.

Il successivo art.59 specifico per le zona A.2. Al comma 4 l recita : *"Negli edifici classificati di interesse storico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e demolizione."*

Questo in ogni caso non assolve la proprietà dal fatto di avere compiuto la demolizione in assenza di autorizzazione.

**3.3. RUE adottato**, classifica il fabbricato come art. 5.3. c. Edificio di interesse storico testimoniale. Per tali edifici può avere applicazione l'art. 7.12 del PSC, il quale dice che il POC può individuare nel territorio rurale gli edifici o complessi di impianto produttivo agricolo, che per dimensioni e caratteristiche hanno un impatto tale per cui debbono essere demoliti.

L'insediamento in oggetto ha tre delle caratteristiche previste indicate al comma 2 art. 7.12.:

- l'insediamento è dismesso da oltre 5 anni, e non è connesso all'attività agricola;
- l'insediamento è inserito nelle strutture insediative storiche art. 5.3 PSC;
- l'insediamento presenta un forte impatto visivo da luoghi di frequentazione pubblica verso scenari di particolare pregio paesaggistico.

#### **4. CONCLUSIONI**

- Il fabbricato in oggetto è stato sicuramente realizzato in epoca industriale, e fatta eccezione per il primo piccolo nucleo (degli anni 30), risale in gran parte agli anni 50.

Non presenta particolari caratteri tipologici di pregio.

- Il vincolo art. 59 c. 2 del PRG vigente, e l'"apposito retino" sul caseificio possono considerarsi alla luce della presente e più approfondita indagine storica, eccessivamente vincolanti.

- Lo strumento urbanistico adottato riconosce la possibilità di ricorrere al art. 7.12 del PSC per edifici in

condizioni simili a quelle del caseificio in oggetto.

- La villa nel aspetto attuale è probabilmente da riconducibile ai primi decenni del 800; ha un impianto a corte aperta sul parco con il quale costituiva un complesso di pregio e un tutt'uno armonico. La realizzazione in epoca moderna del caseificio, al centro del parco, e lungo la principale asse prospettico ha interrotto questa unitarietà che ora si potrebbe mantenere evitando di ricostruire il fabbricato che può essere quindi considerato alla stregua di un edificio superfetativo dannoso per la lettura dell'impianto storico del intero complesso costituito dal sistema villa-parco.

- Il vincolo art. 59 c. 2 del PRG vigente, e l'"apposito retino" sul caseificio possono considerarsi alla luce della presente e più approfondita indagine storica, eccessivamente vincolanti.

- Lo strumento urbanistico adottato riconosce la possibilità di ricorrere al art. 7.12 del PSC per edifici in condizioni simili a quelle del caseificio in oggetto.

- La proprietà mostra il suo interesse alla conservazione del parco nello stato attuale, ovvero libero dalla presenza del vecchio caseificio.

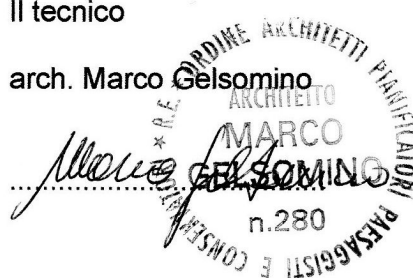
Per questi motivi si chiede alla amministrazione il permesso di procedere alla ricerca di un percorso condiviso che individui le possibilità di superamento della prescrizione che prevede la ricostruzione del caseificio abbattuto senza autorizzazione, contenuta nella ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684.

Allegati:

- \* TAV 01: - estratto Mappa carandini 1822  
- estratto Carta Austriaca 1849
- \* TAV 02: - estratto CATASTAO D'IMPIANTO 1939  
- estratto CATASTO 1963-98
- \* TAV.03 - estratto IGM 1933
- \* TAV 04 - estratto Volo IGM 1954  
- estratto Volo CGRA 1976-78
- \* TAV. 05 - sequenza foto satellite 2003-2014
- \* TAV. 06: - Ipotesi di sviluppo cronologico del insediamento
- \* TAV. 07 - Estratto PRG vigente
- \* RUE - ESTRATTO TAV 1.a.
- \* FOTO - caseificio prima del crollo
- \* FOTO - del crollo - 01
- \* FOTO - del crollo - 02
- \* FOTO - attuali del parco
- \* FOTO - attuali degli interni della villa

Il tecnico

arch. Marco Gelsomino



## Mappa del Crandini 1822

Si riconoscono la Villa, già passata dai Fontana ai Bertacchi, e parte della casa del fattore.

L'impianto del parco e della campagna è quello che ritroveremo fino agli anni dello sviluppo economico..

Un viale principale d'accesso alla SP 51, mentre sul fronte OVEST, la Villa apre la corte sul parco incorniciato dalla viabilità che in direzione nord sud collega il Mulino di San Donino con l'attuale Via Case Secchia. Interessante notare che Villa Spalletti non ha ancora l'impianto del suo parco, che verrà progettato da Achille Villoresi negli anni 60 del 800.



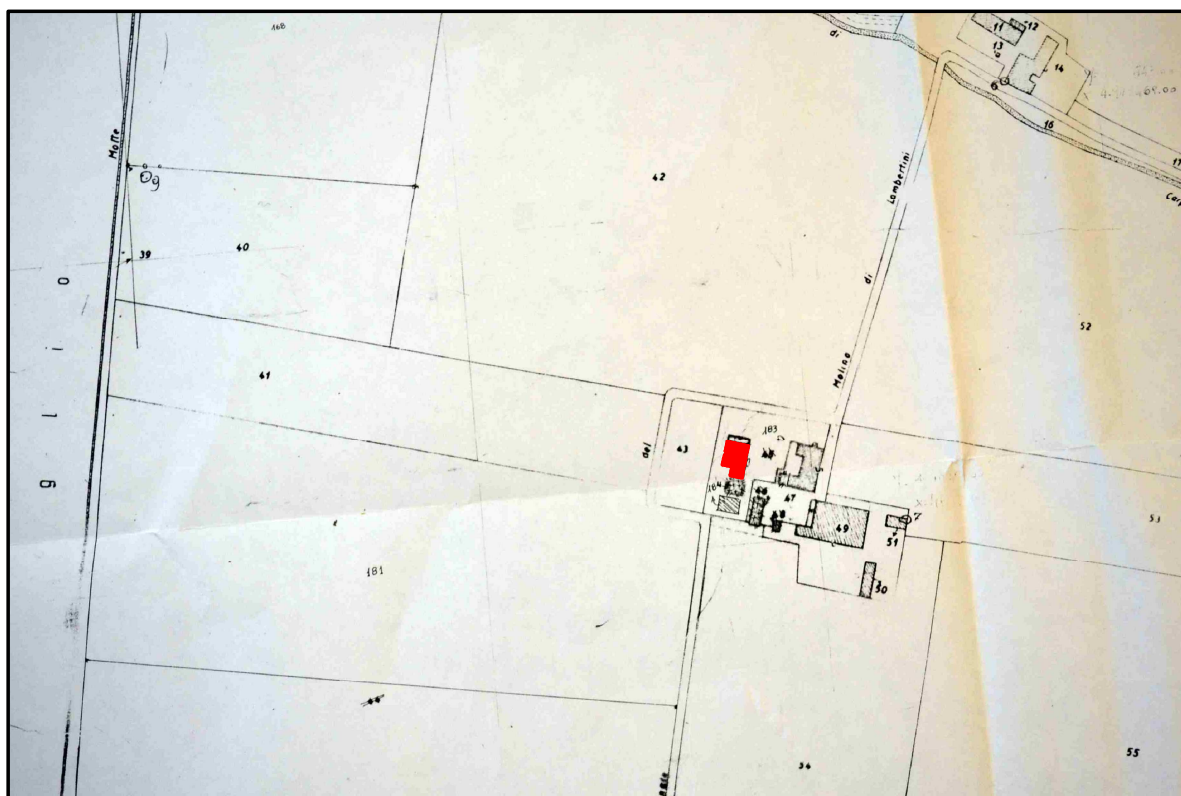
## Carta Austriaca 1849

La scala di rappresentazione non ci fornisce ulteriori dati rispetto alla carta del Crandini, è comunque possibile riconoscere i principali elementi del parco e del stradello che porta al mulino che si piega intorno al parco della villa.



Catasto di impianto aggiornamento al 1939.

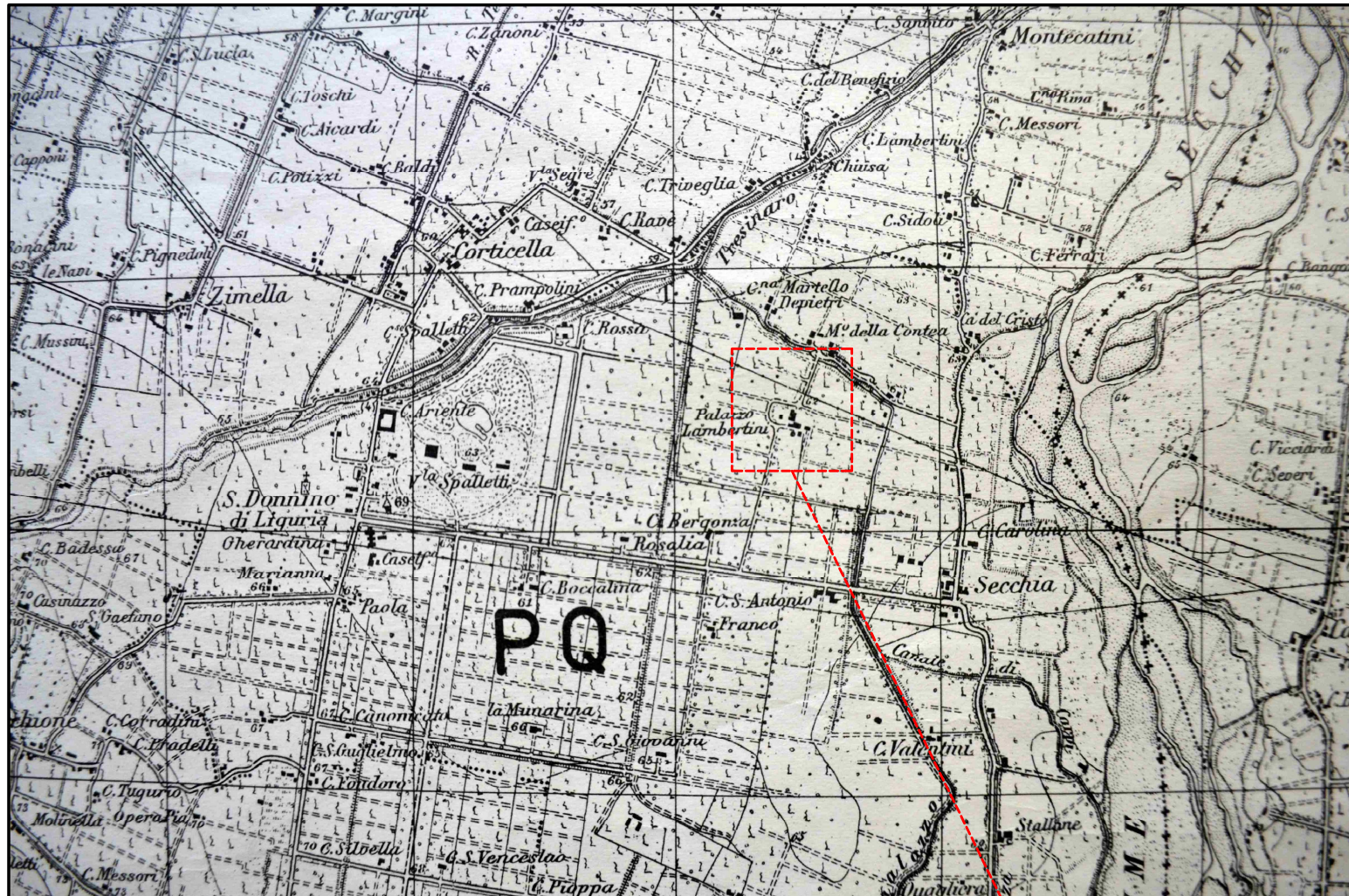
In questa mappa il caseificio oggetto di ordinanza di ricostruzione non compare.



Catasto 1963-98

Queste mappe catastali vengono ridisegnate nel 1963 sulla base del vecchio impianto, per poi essere aggiornate manualmente fino agli anni 90, quando si passa al meccanizzato. Non è di grande aiuto ma ci permette di capire tramite la visualizzazione delle varie demolizioni, che il fabbricato nella sua configurazione ante-demolizione, era già esistente nel 1963.





IGM 1933

La mappa viene disegnata sulla base di un rilievo del 1881.

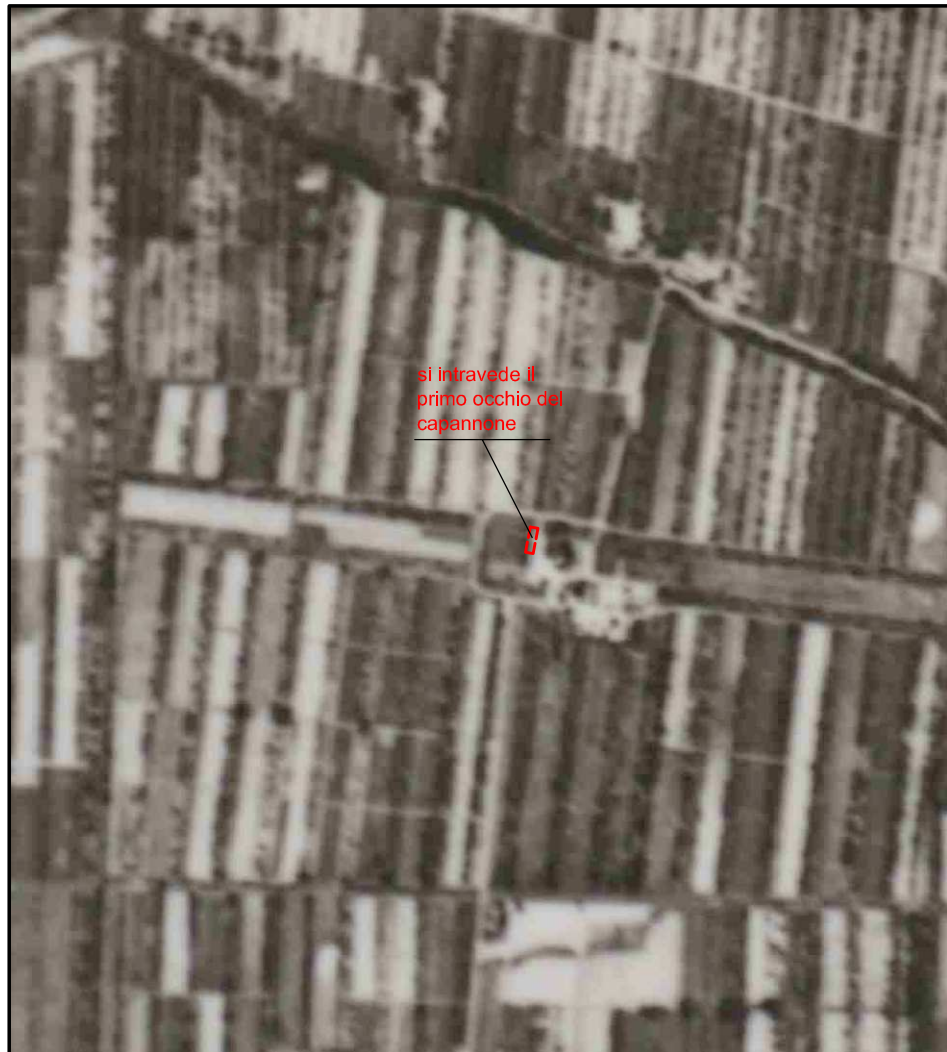
Le versione riportata è quella revisionata nel 1933. Si vede un corpo di fabbrica che potrebbe corrispondere ad una prima fase costruttiva del caseificio.

Il piccolo corpo di fabbrica pressoché quadrato che sopravanza il blocco principale.



## VOLO IGM 1954

Si vede in questa foto ancora i filari di alberi che in direzione est ovest, realizzano quel collegamento "armonico" fra il parco di pertinenza della Villa e la restante campagna. Un esempio simile lo ritroviamo nella "provana" di Villa Spalletti, un doppio filare di pioppi cipressini. E' possibile, senza averne l'assoluta certezza riconoscere una prima campata del edificio destinato a caseificio. E' in questi anni particolarmente difficili, che si decide di interrompere con l'edificio industriale agricolo, il cannocchiale prospettico che univa il parco alla campagna, ed era stato sapientemente realizzato oltre un secolo prima dalla famiglia Bertacchi.



La "provana" di Villa Spalletti,



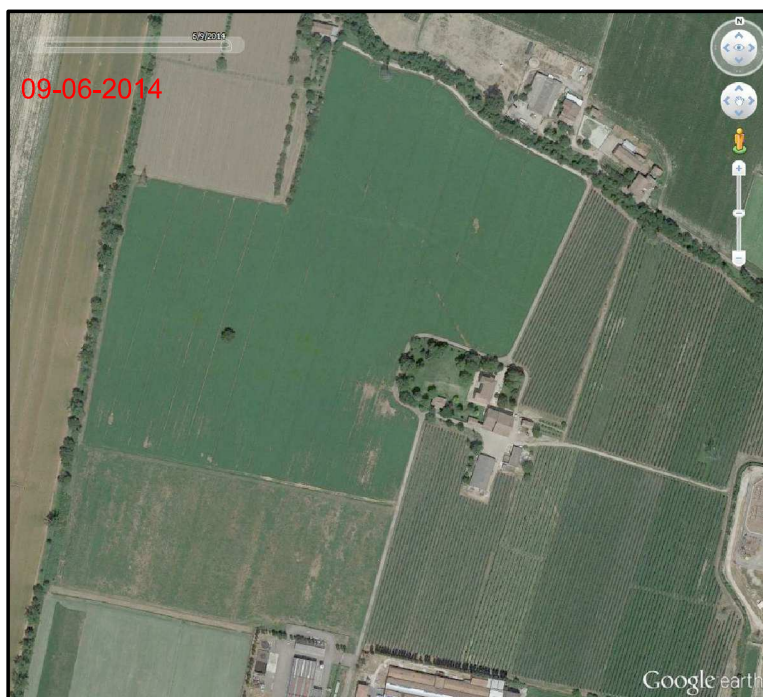
## VOLO CGRA 1976-78

Si vede perfettamente il caseificio. Permangono alcune interessanti sistemazioni del parco ad est, e l'impronta di una grossa vasca circolare ad Ovest.

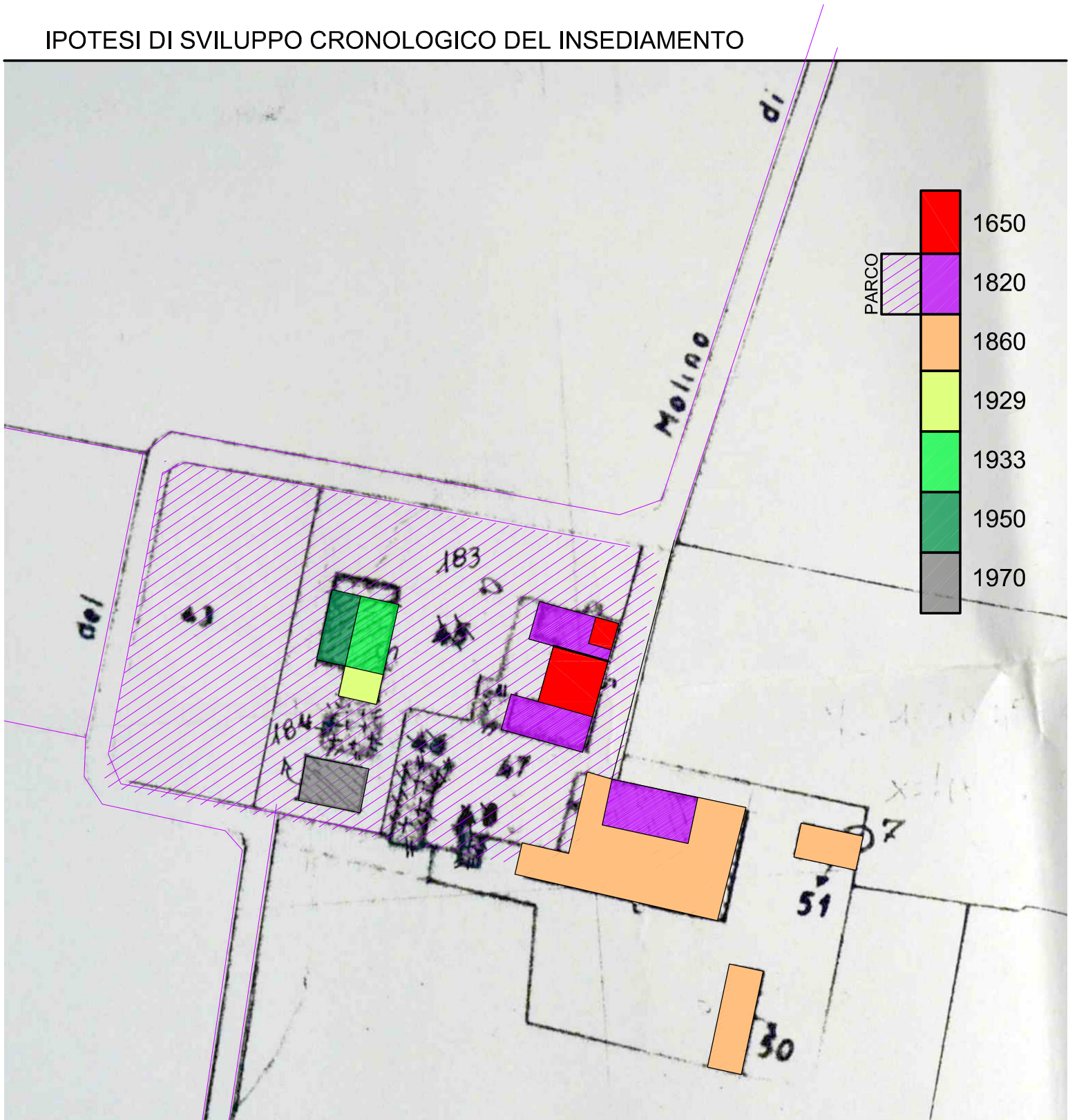
## SEQUENZA DELLE RECENTI FOTO SATELLITARI

L'ultima in cui compare il caseificio è quella del 2001

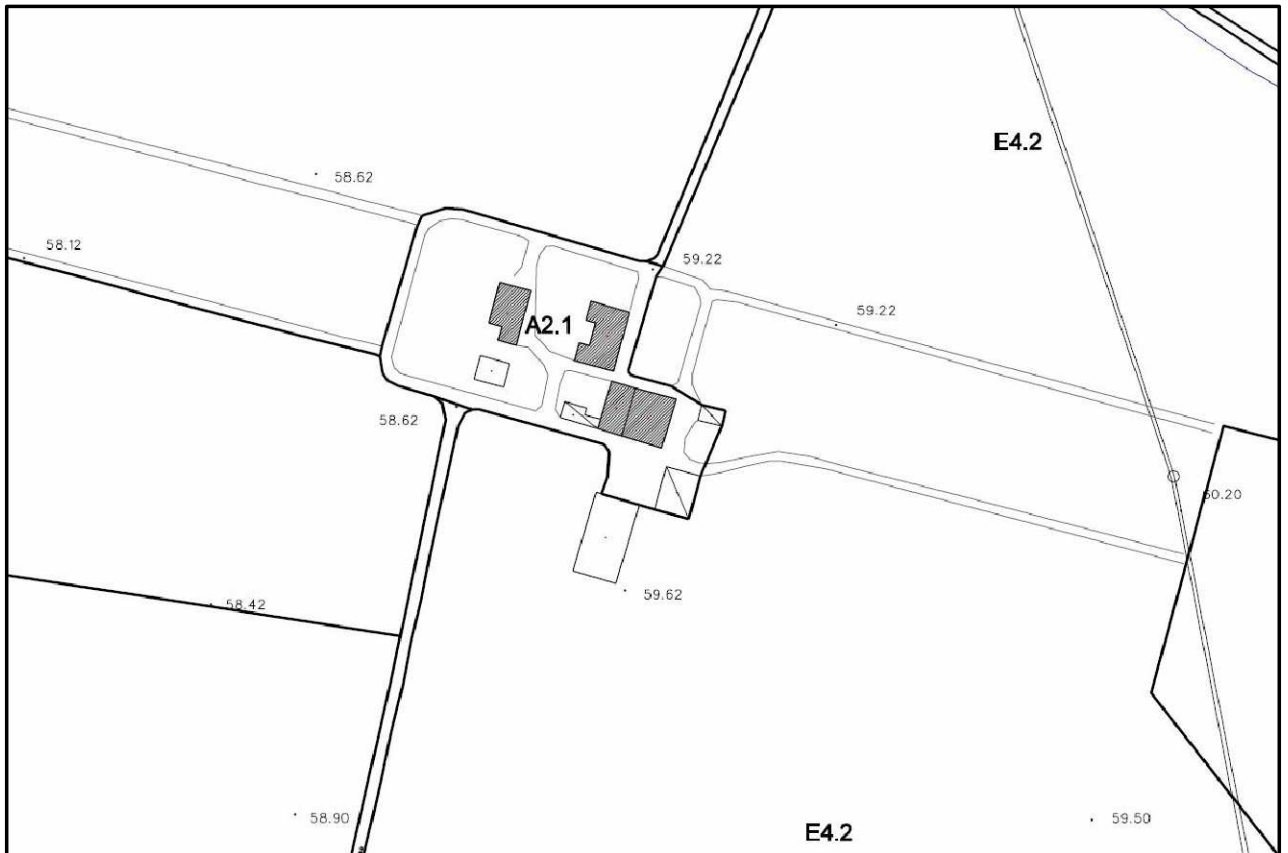
E' interessante notare le profonde modifiche dell'impianto culturale del fondo e la definitiva scomparsa delle due coline e carraie che partivano dal parco della Villa e proseguivano in direzione ovest.



IPOSTESI DI SVILUPPO CRONOLOGICO DEL INSEDIAMENTO

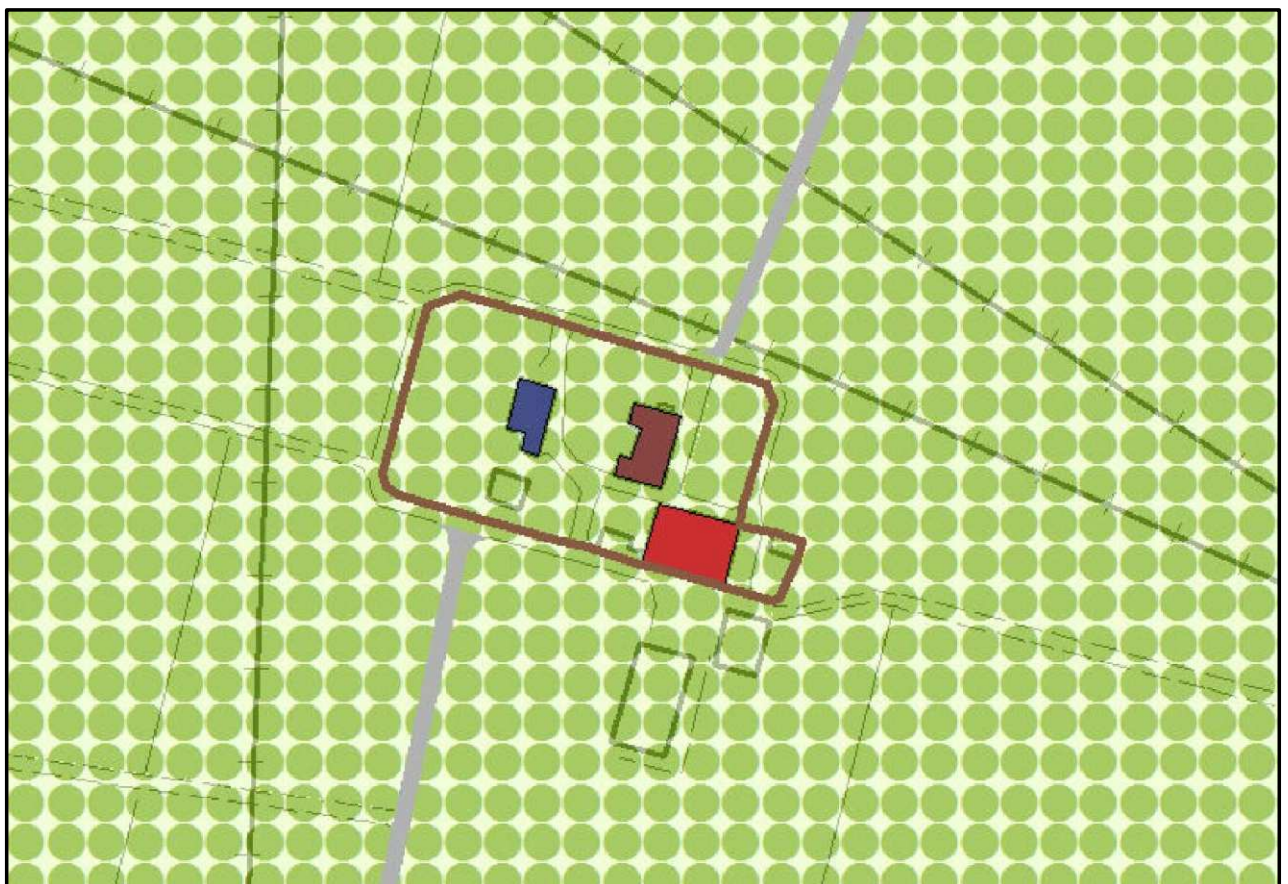


P.R.G. Vigente TAV P2  
Il caseificio è in zona A2.1 e retinato. Art. 59 c. 2 NTA



R.U.E. ADOTTATO TAV 1.a

Il caseificio è colorato di blu, ovvero è classificato come: art. 5.3. c. Edificio di interesse storico testimoniale



# FOTO DEL CASEIFICIO PRECEDENTI AL CROLLO

SECONDO  
AMPLIAMENTO 1950

PRIMO  
CASEIFICIO 1925



SECONDO AMPLIAMENTO 1950



SECONDO AMPLIAMENTO 1950



PRIMO  
AMPLIAMENTO 1933

SECONDO  
AMPLIAMENTO 1950



PRIMO CASEIFICIO 1925

AMPLIAMENTO 1933



# FOTO DEL CROLLO - 01

Foto 1



Vista lato Est

Foto 16

Quadro del dissesto lato sud-ovest



# FOTO DEL CROLLO - 02

Foto 12



Foto 14

Danno sopra tetto



MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE  
DI EPOCA INDUSTRIALE ANNI 50 E DI  
SCARSA QUALITA':

- MATTONI FORATI PESANTI
- CALCESTRUZZO ARMATO CON BARRE  
LISCE
- PIGNATTE INDUSTRIALI

Foto 7



Foto 18

Assenza di collegamenti trasversali - coperture (tetti) perpendicolari alle centrali



Foto 2

Particolare paramento aurario con cedimento di architrave



# FOTO ATTUALI DEL PARCO



LA VILLA RIPRESA DALL'ESTREMITA' OVEST DEL PARCO



LA VISTA CHE SUL PARCO DALLE FINESTRE DEL PIANO NOBILE

# FOTO ATTUALI DEGLI INTERNI DELLA VILLA



L'oratorio presenta sulla parete di fondo una elaborata decorazione di gusto settecentesco.

All'interno, ampie riquadrature ritraggono squarci di paesaggi romantici fantasiosi, indice di quanto fosse tenuto in gran considerazione il rapporto interno-esterno, e quello fra villa-parco e campagna circostante.

