

# PUG



## PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco  
Gian Carlo Muzzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive  
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale  
Valeria Meloncelli

Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP  
Maria Sergio

### C SISTEMA TERRITORIALE

## QC.C1.4.4.1.2

Giardini di interesse storico culturale e  
ambientale:  
Schede (ALB046-ALB101)

ASSUNZIONE  
Delibera C.C. n° 86 del 29/12/2021

ADOZIONE  
Delibera C.C. n° 78 del 22/12/2022

APPROVAZIONE  
Delibera C.C. n° 46 del 22/06/2023



Comune  
di Modena





**EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE****UFFICIO DI PIANO****Ufficio PUG**

responsabile ufficio PUG Simona Rotteglia

valutazione del beneficio pubblico e città pubblica Giulia Ansaloni  
sistema insediativo, città pubblica e produttivo Vera Dondi  
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio Paola Dotti  
valutazione del beneficio pubblico, paesaggio e ValSAT Annalisa Lugli  
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici Irma Palmieri  
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT Anna Pratissoli  
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie Barbara Ballestri  
Nilva Bulgarelli  
Francesco D'Alesio  
Andrea Reggianini

garante della comunicazione e della partecipazione Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico Marco Bisconti

**Ufficio Progetti urbanistici speciali**

Morena Croci - responsabile ufficio

sistema informativo territoriale, cartografia Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

segreteria tecnico - amministrativa

Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini

**Ufficio amministrativo pianificazione**

Susanna Pivetti - responsabile del servizio

Antonella Ferri, Maria Ginestrino

**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO****Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative**

Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio

Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello,  
Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton,  
Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni

**Servizio trasformazioni edilizie**

Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio

**Ufficio attività edilizia**

Marcella Garulli - responsabile ufficio

**HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici Roberto Bolondi  
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città Giulia Severi  
Settore LL.PP. e manutenzione della città Gianluca Perri  
Settore Polizia locale, Sicurezza urbana e Protezione civile Roberto Riva Cambrino  
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali Stefania Storti  
Settore Risorse Umane e affari istituzionali Lorena Leonardi  
Settore Servizi educativi e pari opportunità Patrizia Guerra  
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione Annalisa Righi  
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione Luca Salvatore

**in particolare per i seguenti ambiti:**

mobilità Guido Calvarese, Barbara Cremonini  
inquinamento acustico ed elettromagnetico Daniela Campolieti  
sistema storico - archeologico Francesca Piccinini, Silvia Pellegrini

**EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

coordinatore del gruppo di lavoro Gianfranco Gorelli  
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali, disciplina generale Sandra Vecchiatti  
città pubblica, paesaggio, disciplina della città storica Filippo Boschi  
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione Stefano Stanghellini  
supporto per gli aspetti di paesaggio Giovanni Bazzani

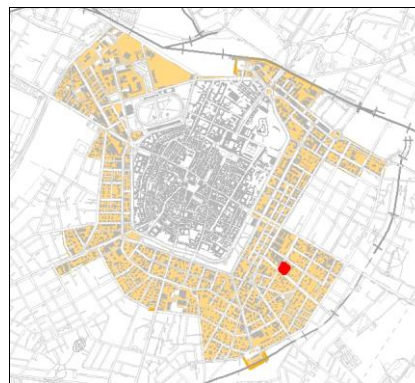
città storica e patrimonio culturale Daniele Pini  
Anna Trazzi

gruppo di lavoro Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras,  
Alessio Tanganelli

| STUDI E RICERCHE   |  |
|--|--|
| ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale   | CAP - Consorzio aree produttive  |
| socio - economiche   | CRESME   |
| suolo e sottosuolo   | A -TEAM Progetti Sostenibili   |
| uso del suolo  | MATE soc.coop.va   |
| ambiente   | Università di Modena e Reggio Emilia   |
| ambiente   | Università di Bologna  |
| territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale       | Università di Parma  |
| indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese  | Fondazione del Monte   |
| aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici                                    | GEO-XPRT Italia SRL  |
| studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000  | Studio Giovanni Luca Bisogni   |
| L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del Comitato Scientifico |  |
| paesaggio  | MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl<br>João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto,<br>Fabio Tunoli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro,<br>Giovanni Trentanovi  |
| forme e qualità dell'abitare - azioni e strumenti per la rigenerazione                                   | Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani<br>Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro |
| mobilità   | Jacopo Ognibene  |
| ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico                                       | Patrizia Gabellini   |
| Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:   |  |
| direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020   | Pino Dieci   |
| dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017                                       | Marcello Capucci   |
| per approfondimenti del sistema produttivo   | CAP - Consorzio Aree Produttive<br>Luca Biancucci e Silvio Berni   |
| coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018  | Barbara Marangoni  |
| Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena                                 | per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena: Antonella Manicardi e Annalisa Vita  |

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB046**

| LOCALIZZAZIONE | TERRITORIO URBANO | Periferia Storica |
|----------------|-------------------|-------------------|
|----------------|-------------------|-------------------|

**Denominazione: Giardino cortilivo villa Iulli-Manfredini****Indirizzo: VIALE GAETANO MOREALI****civ. 61****Località: Modena****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 160****Mappale/i: 10****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 1939****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente****Note:****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLINO-PALAZZ.-COSPICUA UNITA'****Codice edificio: 18324****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 160010****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB046****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☐ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB046****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 160010****Codice edificio: 18324****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il sistema volumetrico e il disegno delle facciate; la copertura e le finiture sottogronda; le rifiniture esterne; il muretto di recinzione del giardino storico circostante.**

**Motivazioni:**

Villa Iulli Manfredini - Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale della Città giardino del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato rappresentativo del tessuto urbano storico con villini uni-bifamiliari o a schiera con giardino, e palazzine del Primo Novecento: il carattere architettonico dominante e' il tardo Liberty o il tardo eclettismo / L'edificio sorge all'interno dell'isolato compreso fra il viale Moreali e le vie Malmusi, Sabbatini, Valdrighi. L'isolato ha subito delle trasformazioni e sostituzione nel periodo compreso fra il secondo dopoguerra e gli Anni '60 / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del quartiere nel settore sud-est in località S. Agnese.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB046

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 046



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: formale

Schema: con prevalenza di assi radiali

Fisionomica del giardino: giardino di inizio '900, alberato per passeggiate

Stato di conservazione: ottimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: scala forbice

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: peschiera in pietra

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB046****VEGETAZIONE DI PREGIO: 046***Specie arboree:*

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus          | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus  |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus     | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus    | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

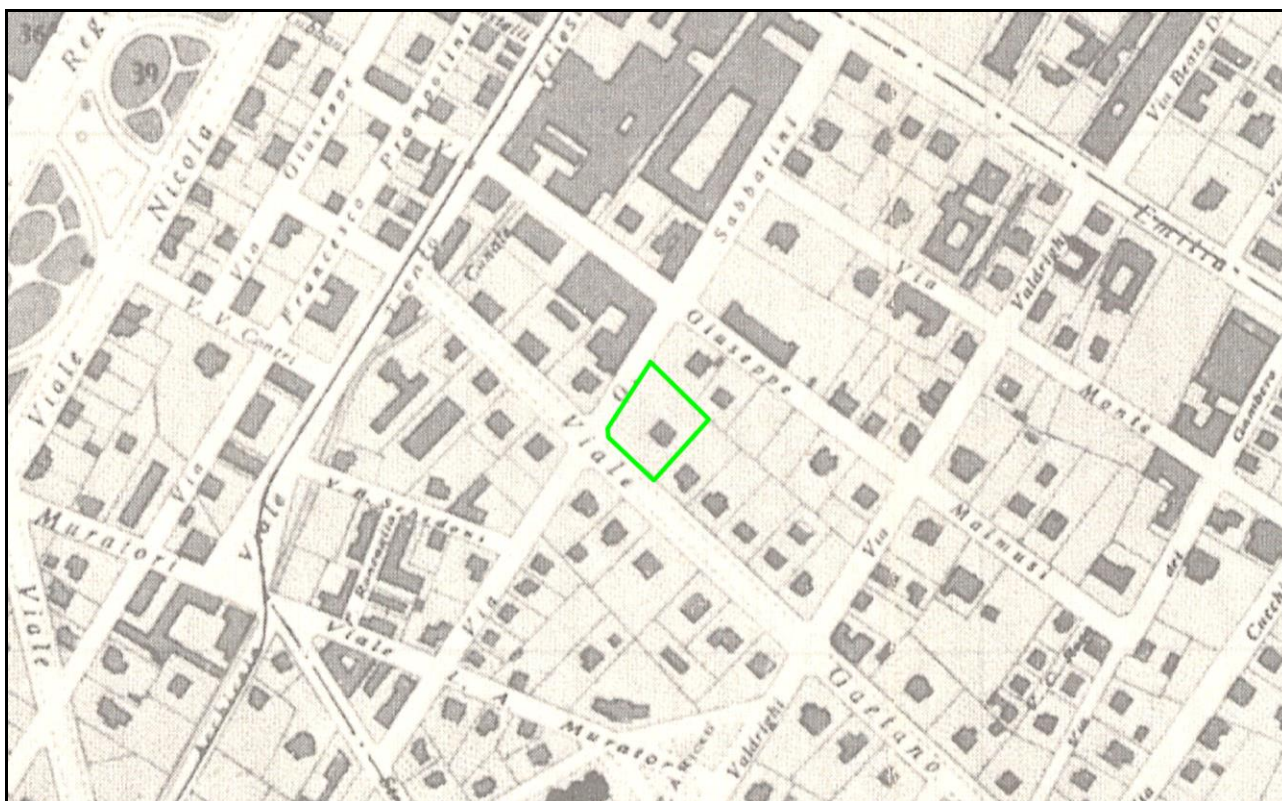


2017



2017





## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

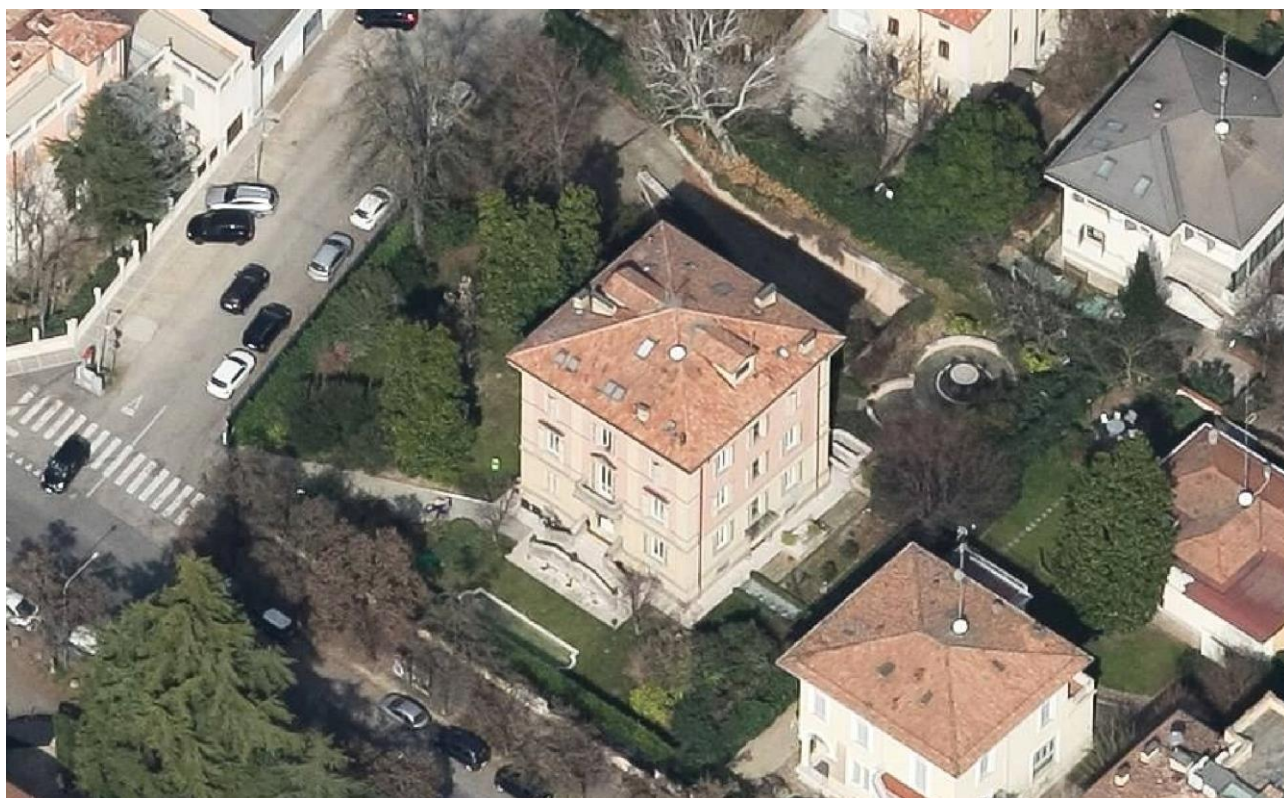
**Codice identificativo: ALB046**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB046****DATAZIONE DEL SITO**

XXMO (PRIMO NOVECENTO). L'immobile villa Iulli-Manfredini del 1926, sorge ad Est della Città antica in attestazione del viale Gaetano Moreali: costituisce un Tipo edilizio storico, rappresentativo della cultura architettonica e urbanistica della Città giardino di Primo Novecento, edificata seguendo l'impianto urbanistico del Piano Regolatore del 1923 -1928 secondo gli indirizzi del ingegnere-capo dell'Ufficio Tecnico comunale Domenico Barbanti - seguendo l'impianto urbano a maglie regolari del Piano Regolatore del 1902 per l'edificazione della prima fascia esterna alla Città storica, sia in direzione Est come in questo caso e sia in direzione Sud - e perseguiti fino alla seconda guerra mondiale (ASCMo, AA, F. 662, Strade urbane; ASMo, Manoscritti, Biblioteca, cart. 217) / Riscontato dallo studio della Cartografia storica: Planimetria generale della città, redatta dalla divisione LLPP. del Comune, nell'anno 1943.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto novecentesco che si attesta sul viale Gaetano Moreali, riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La villa e' un tipico esempio dei canoni tipologici di gusto eclettico dell'edilizia ad uso residenziale di gran moda dalla fine '800 fino all'inizio Anni '30 del XX secolo - prima che diventino importanti i volumi netti e squadrati dell'architettura razionalista - in cui si recuperano stili dell'architettura precedente, dal romanico al gotico, dal rinascimento al barocco, aggiornati da un gusto Art Decò / Il Sito risulta nell'ambito della Periferia Storica (settore territoriale Est): ambito urbano di interesse culturale strettamente interconnesso con il Centro Storico, comprende i dintorni della città storica stabilendone un disegno viario a maglia ortogonale impostato sulla assunzione delle strade fuoriuscenti dal Centro Storico come elementi di continuità e di connessione fra vecchio e nuovo: il processo di edificazione vi si completa soltanto nel corso dei decenni fra le due guerre. Successivamente, parti consistenti subiscono trasformazioni laceranti come conseguenza del processo sostitutivo la cui massima intensità si registra fra la seconda metà degli Anni Cinquanta e la prima degli Anni Sessanta / Esempio di villa urbana del Primo Novecento con giardino privato, con almeno un lato sul fronte strada: giardino a vista recintato da un muretto alto in media 50-60 cm, che ha subito trasformazioni che non hanno compromesso l'armonia con l'edificio di appartenenza / Il Sito risulta inoltre interessato da una vasta area di interesse archeologico: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB047**

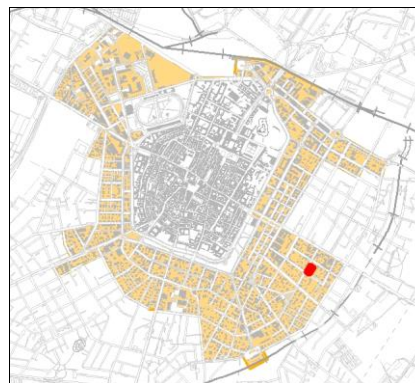
| LOCALIZZAZIONE | TERRITORIO URBANO | Periferia Storica |
|----------------|-------------------|-------------------|
|----------------|-------------------|-------------------|

Denominazione: **Giardino villa Carani**Indirizzo: **VIA GIUSEPPE MALMUSI**

civ. 135

Località: **Modena**Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019

Foglio/i: **144**Mappale/i: **247**Visibilità dalla strada: **no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI**Proprietà: **Privata**Estensione (mq): **1815**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
 Note:

**Tutele da PSC/RUE 2016**Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**● Edificio principale collegato: **VILLINO-PALAZZ.-COSPICUA UNITA'**Codice edificio: **15515**Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo**Scheda edificio: **144247**

Altri edifici vincolati pertinenziali:

(fg., mp. originari)

- |  |              |
|--|--------------|
| <input type="checkbox"/> Restauro scientifico                  | Sch.edifici: |
| <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo   | Sch.edifici: |
| <input type="checkbox"/> Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica | Sch.edifici: |



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB047****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☐ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB047****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 144247****Codice edificio: 15515****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il sistema volumetrico, il disegno delle facciate e la copertura, con rifiniture sottogronda; le rifiniture esterne; il muretto di recinzione del giardino storico.**

**Motivazioni:**

Villa Carani - Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale della Città giardino del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato rappresentativo del tessuto urbano storico con ville, villini con giardino e palazzine del Primo Novecento: il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Decò. Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto / L'edificio sorge nell'isolato compreso fra le vie Valdrighi, Sabotino, Del Gambero e Malmusi. Il tessuto urbano storico all'interno dell'isolato ha subito sostituzioni edilizie nel corso degli Anni '70 e '80 / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del quartiere nel settore sud-est in località S. Agnese.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB047

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 047

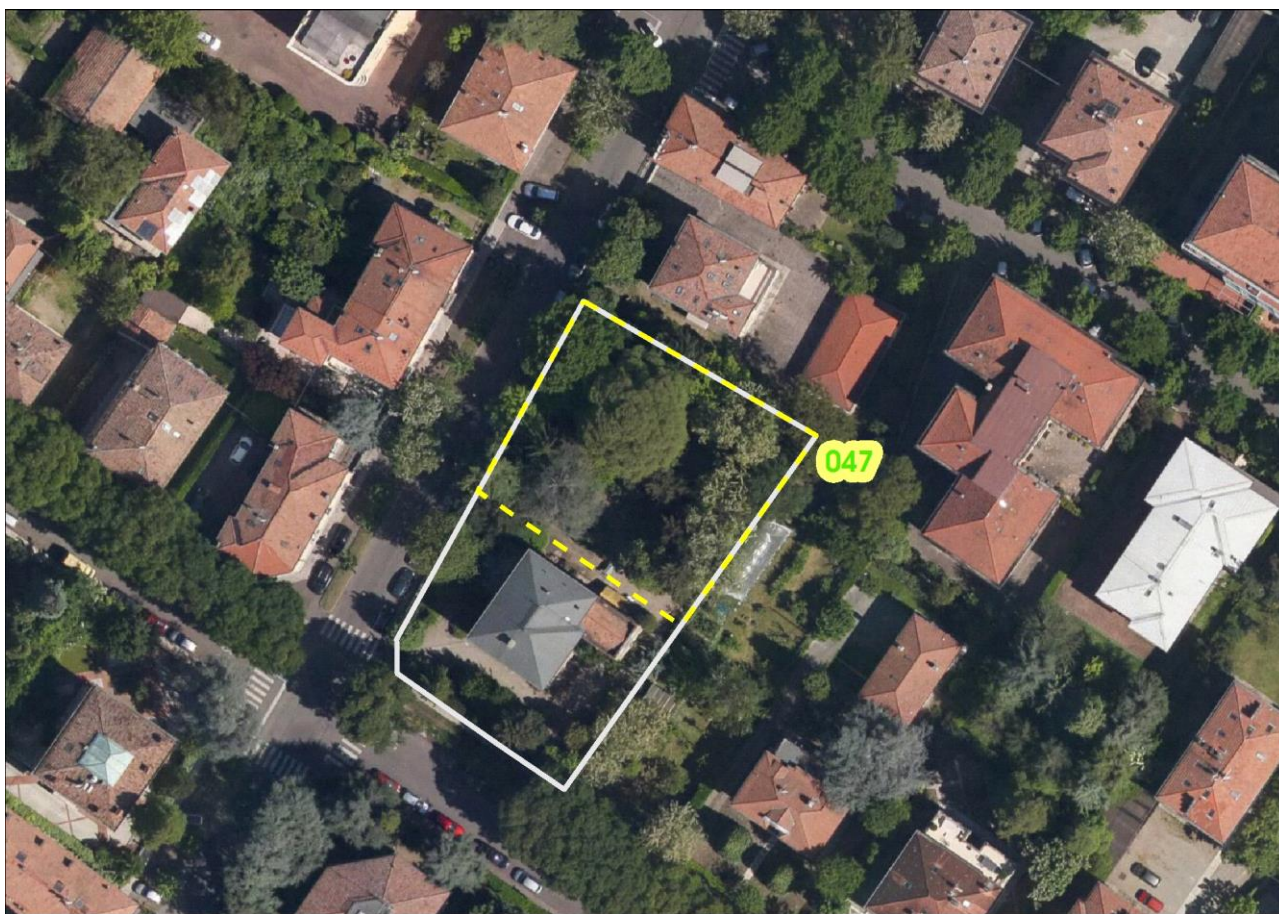


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con prevalenza di assi radiali**Fisionomica del giardino: **giardino di inizio '900, alberato per passeggiate**Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **rampa**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

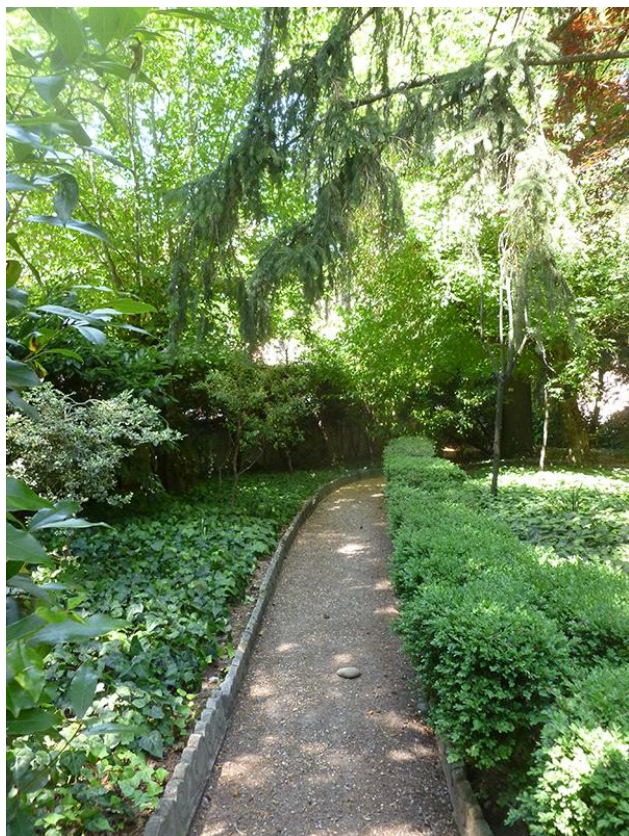
Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

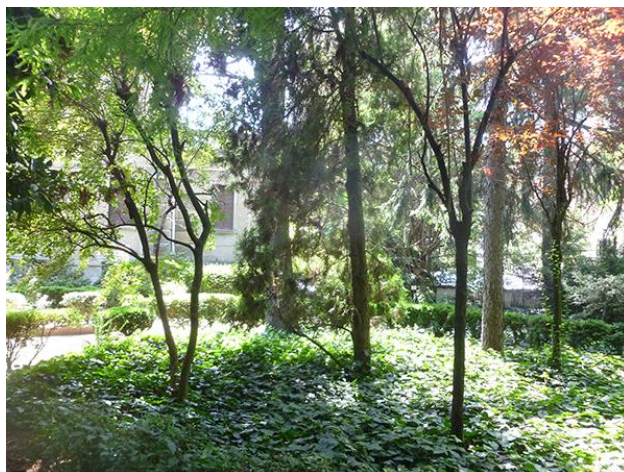


**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB047****VEGETAZIONE DI PREGIO: 047***Specie arboree:*

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus         | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus          | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus       | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus     | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus        | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus    | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input checked="" type="checkbox"/> Tasso/Taxus | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017







**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB047**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB047****DATAZIONE DEL SITO**

XXMO (PRIMO NOVECENTO). L'immobile villa Carani del 1909, sorge ad Est della Città antica in attestazione delle vie Malmusi e Valdrighi: costituisce un Tipo edilizio storico, rappresentativo della cultura architettonica e urbanistica della Città giardino di Primo Novecento, edificata seguendo l'impianto urbanistico del Piano Regolatore del 1923 -1928 secondo gli indirizzi del ingegnere-capo dell'Ufficio Tecnico comunale Domenico Barbanti - seguendo l'impianto urbano a maglie regolari del Piano Regolatore del 1902 per l'edificazione della prima fascia esterna alla Città storica, sia in direzione Est come in questo caso e sia in direzione Sud - e perseguiti fino alla seconda guerra mondiale (ASCMo, AA, F. 662, Strade urbane; ASMo, Manoscritti, Biblioteca, cart. 217) / Riscontato dallo studio della Cartografia storica: Planimetria generale della città, redatta dalla divisione LLPP. del Comune, nell'anno 1943.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

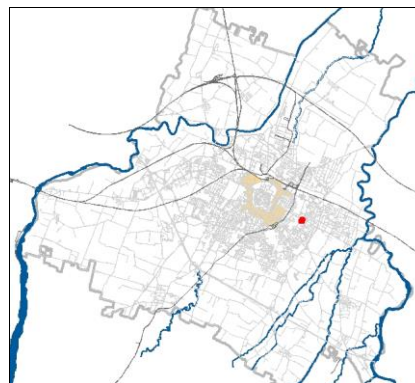
Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto novecentesco che si attesta sulle vie Malmusi e Valdrighi, riveste Valore Storico Culturale Testimoniale / Il Sito risulta nell'ambito della Periferia Storica (settore territoriale Est): ambito urbano di interesse culturale strettamente interconnesso al Centro Storico, comprende i dintorni della Città antica stabilendone un disegno viario a maglia ortogonale impostato sulla assunzione delle strade fuoriuscenti dal Centro Storico come elementi di continuità e connessione fra vecchio e nuovo: la Città giardino, in cui il processo di edificazione si completa solo nel corso dei decenni fra le due guerre. Nell'area a Est in prossimità della prosecuzione del viale Muratori, nel tratto compreso a sud della via Emilia, dopo il 1904 si provvede alla divisione del terreno in lotti sui quali negli anni precedenti la Prima guerra mondiale si costruiscono nuove abitazioni signorili con giardini recintati / Nella villa del Primo Novecento con carattere maggiormente urbano almeno un lato e' a filo strada, il giardino e' a vista e presenza un muretto di recinzione alto in media 50-60 cm / Il giardino e' stato conservato e si presenta come area prativa con alberature, visibile dalla strada / Il Sito risulta inoltre interessato da una vasta area di interesse archeologico: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB048****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO URBANO****Denominazione: Giardino villa Toni****Indirizzo: VIA GIUSEPPE CAMPI****civ. 5****Località: Modena****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 163****Mappale/i: 30-31-32****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 6397**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLINO-PALAZZ.-COSPICUA UNITA'****Codice edificio: 18894****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 163031****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Restauro scientifico                   | <b>Sch.edifici:</b> |
| <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo    | <b>Sch.edifici:</b> |
| <input type="checkbox"/> Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica | <b>Sch.edifici:</b> |

**Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB048****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **3***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **non rilevato****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |                                  |                                   |                                  |  |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2019

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Giardino rilevato dall'esterno.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB048****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO***Scheda edificio:* **163031***Codice edificio:* **18894****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura con decorazioni nel sottogronda, la torre ad angolo e la scala di ingresso sul fronte principale, le finiture delle facciate; muro di recinzione con pilastri di ingresso al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rappresentativo della cultura architettonica del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. Nel Primo Novecento il carattere architettonico dominante è il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Decò. Analoga ad altre ville realizzate all'epoca della prima espansione, villa Toni presenta caratteristiche diverse determinate dalla posizione e dalla dimensione. Il progetto viene redatto da Pietro Carani nel 1913 (A.S.C.Mo., Fondo Ornato Particolare 1913/103). / Il contesto ambientale è caratterizzato da un edificio prevalentemente residenziale - tipico del tessuto urbano di un insediamento con villini singoli, uni-bifamiliari o a schiera, e palazzine con giardino - con la compresenza di strutture commerciali su via Emilia Est e in prossimità della struttura sanitaria del Policlinico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del quartiere nel settore sud-est in località S. Agnese.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB048

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 048

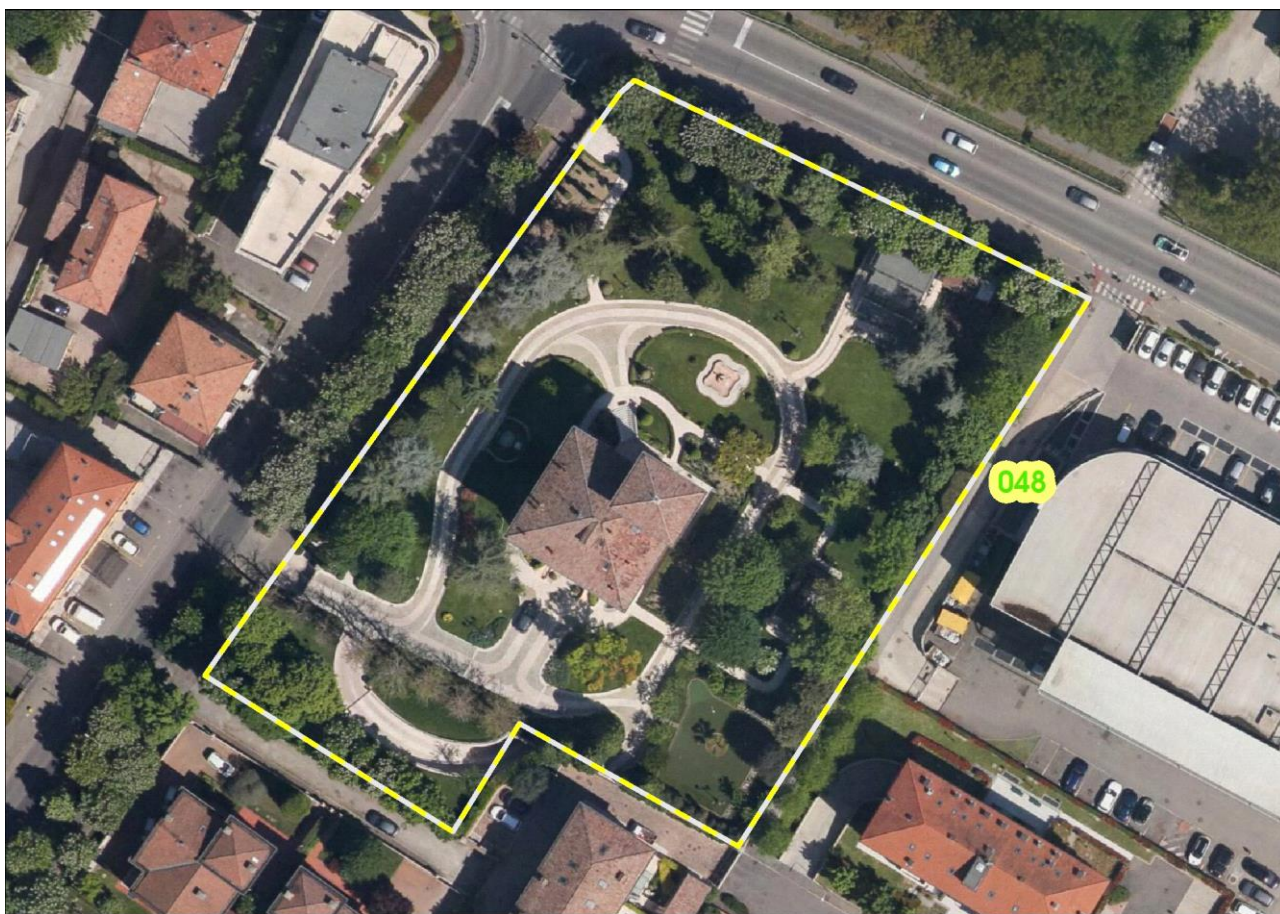


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **nessuno**Fisionomica del giardino: **giardino eclettico di Primo '900 con vialetti e aiuole**Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

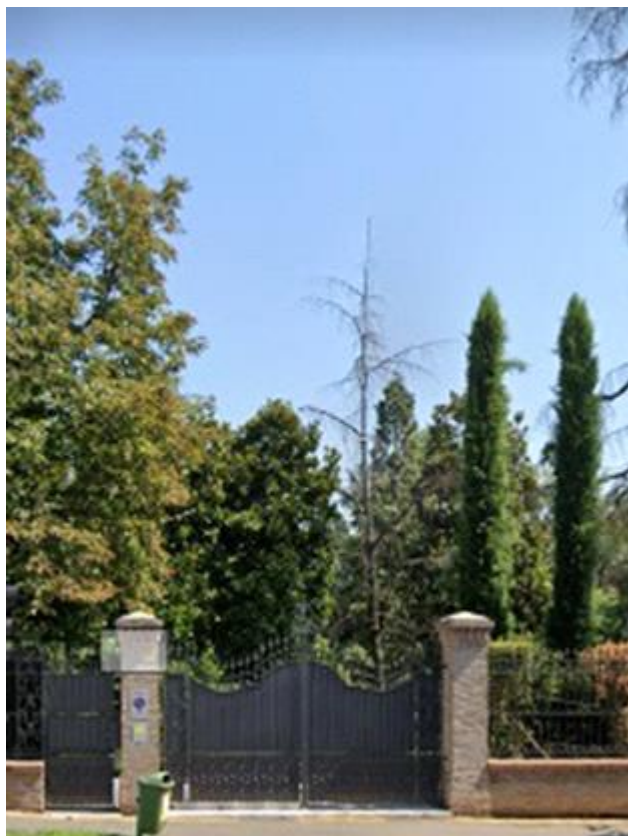
Scala di accesso all'edificio principale: **una gradinata singola e una doppia sui fronti principali**Manufatti di pregio: **fontana con statua**Elementi fontanieri: **due fontane**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB048****VEGETAZIONE DI PREGIO: 048***Specie arboree:*

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                    | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                  | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus             | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

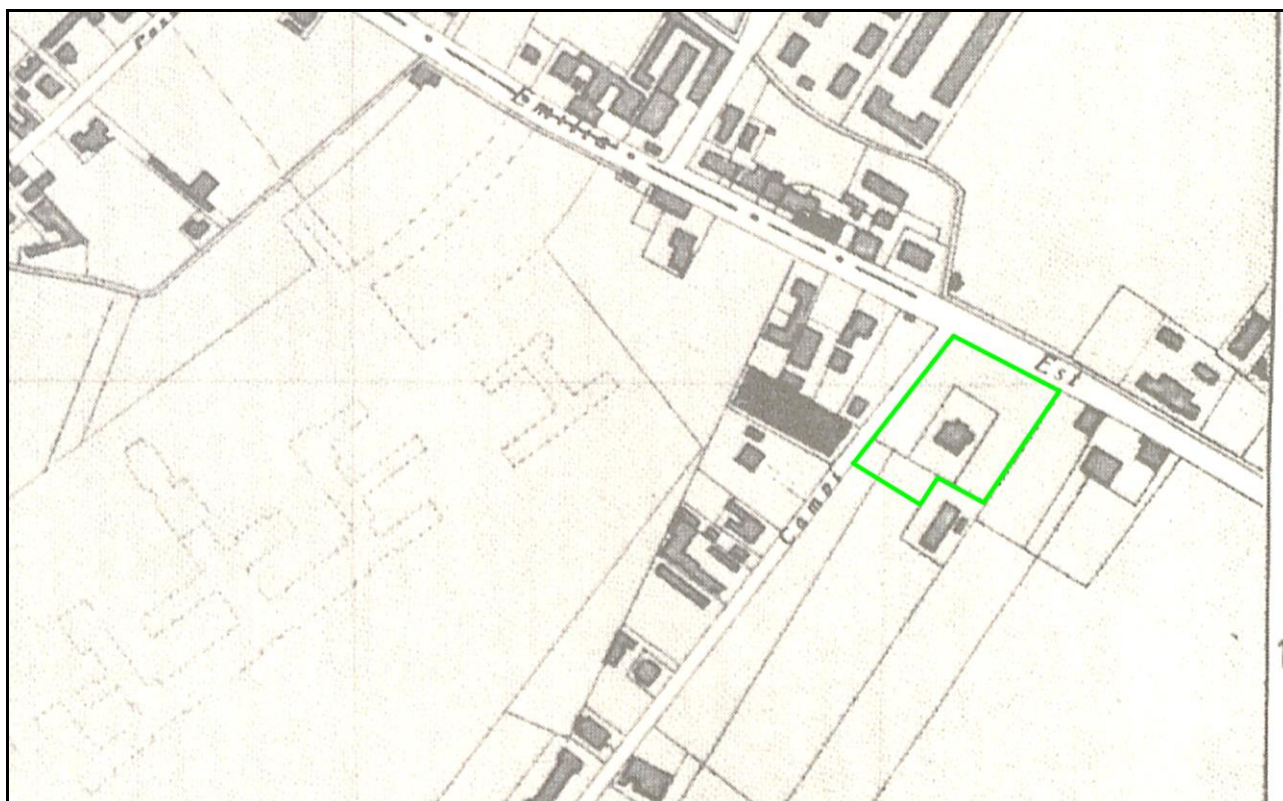
2019



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB048

## CARTOGRAFIA STORICA



"Planimetria generale della città", redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno 1943.

ASCMo, Strade urbane, A.A., a. 1943, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico - Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB048**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB048****DATAZIONE DEL SITO**

XXMO (PRIMO NOVECENTO). L'immobile sorge nel settore Est della città in attestazione della storica via Emilia. Costituisce un Tipo edilizio rappresentativo della cultura architettonica e urbanistica di Primo Novecento., viene realizzata su progetto di Pietro Carani nel 1913. Edificio riscontrato dalla lettura cartografica delle carte IGM degli anni 1911-1917, anni 1934-1935; da aerofoto IGM anno 1955; da foto aeree RER: anni 1962, 1973; da foto aeree del Comune: anni 1962, 1973, 1982, 1998, 2008, 2010 e le ortofoto del 2014 e 2017. Riscontato dallo studio della Cartografia storica: Planimetria generale della città, redatta dalla divisione LLPP. del Comune, nell'anno 1943 // INIZIO NOVECENTO – Il diffondersi della cultura architettonica della Città giardino che rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento, attraverso un edificio in cui il carattere architettonico dominante è il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò, incentiva il diffondersi del giardino eclettico: questa TIPOLOGIA di GIARDINO NOVECENTESCO – che evidenzia un ritorno dello STILE FORMALE – viene contraddistinto a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO NEORINASCIMENTALE o NEOBAROCCO.

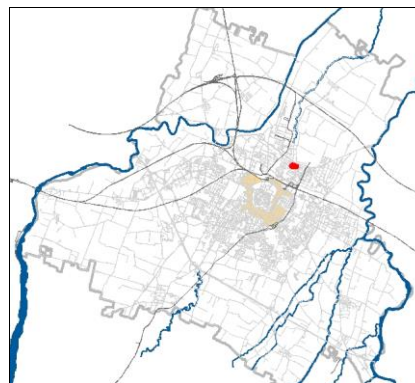
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - è un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto novecentesco che si attesta sulla storica via Emilia Est e via Campi, riveste Valore Storico Architettonico / Il Sito risulta all'interno tessuto urbano del settore sud-est della città che si articola a ridosso della via Emilia Est / Nella villa del Primo Novecento che si attesta su un asse viario primario, il giardino che la circonda è ampio e a vista con un muretto di recinzione alto in media 50-60 cm: nel caso di cui all'oggetto la fisionomia è di un giardino eclettico di Primo Novecento / Il giardino è stato conservato e sistemato con vialetti, aiuole, recintato da muretto con pilastri sui fronti stradali / Il Sito risulta interessato sia da una tutela di interesse archeologico A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO e sia A3 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, dovuti all'attestazione sull'asse viario storico di primo impianto / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB049****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO URBANO****Denominazione: Giardino villa Belvedere****Indirizzo: STRADA ALBARETO****civ. 374****Località: Modena****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 89****Mappale/i: 47-218-253-271****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 11731**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLINO-PALAZZ.-COSPICUA UNITA'****Codice edificio: 7449****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 089047****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB049****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con siepe***Viale di ingresso:* **filare di Pioppi Cipressini***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |                                  |                                   |                                  |                                   |   |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input checked="" type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB049****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 089047****Codice edificio: 7449****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura con doppia altana, e le finiture delle facciate; muro di recinzione con quattro colonne di ingresso al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Villa Belvedere e' un edificio storico rappresentativo della cultura architettonica nobiliare adottata tra la fine Settecento e inizi Ottocento, rispecchia i canoni tipologici adottati nelle ville padronali della campagna emiliana, con corpo prismatico improntato alla simmetria e regolarmente scandito dalle aperture regolari, concluso da un'altana (in questo caso doppia); i prospetti sono intonacati e tinteggiati con una tinta colore ocre, giallo. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato prevalentemente residenziale con palazzi e palazzine con o senza giardino. La villa e' circondata da un ampio giardino paesaggistico caratteristico del Primo Ottocento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del tessuto urbano consolidato del quartiere Crocetta.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB049

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 049



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: formale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico di Primo '800, con viale centrale

Stato di conservazione: ottimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: scalea

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB049****VEGETAZIONE DI PREGIO: 049***Specie arboree:*

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus          | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus           | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus               | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



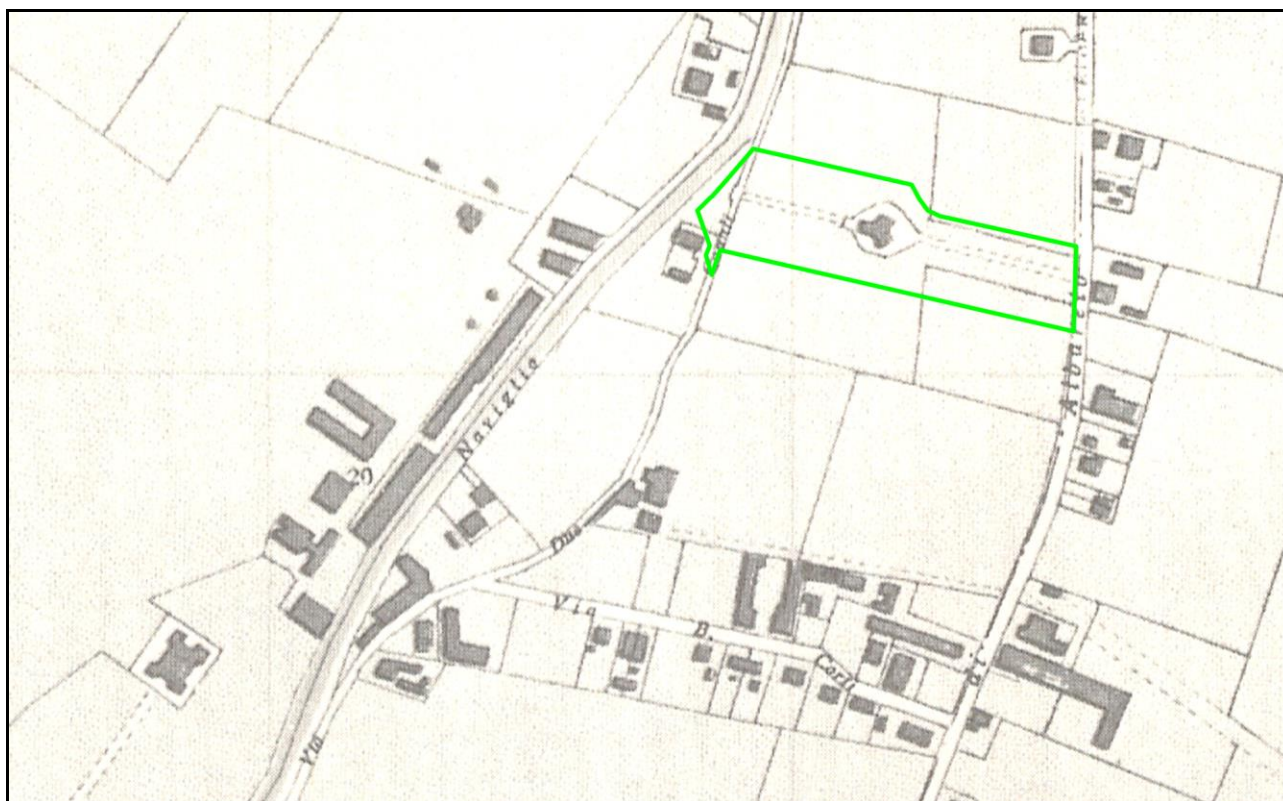
2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB049

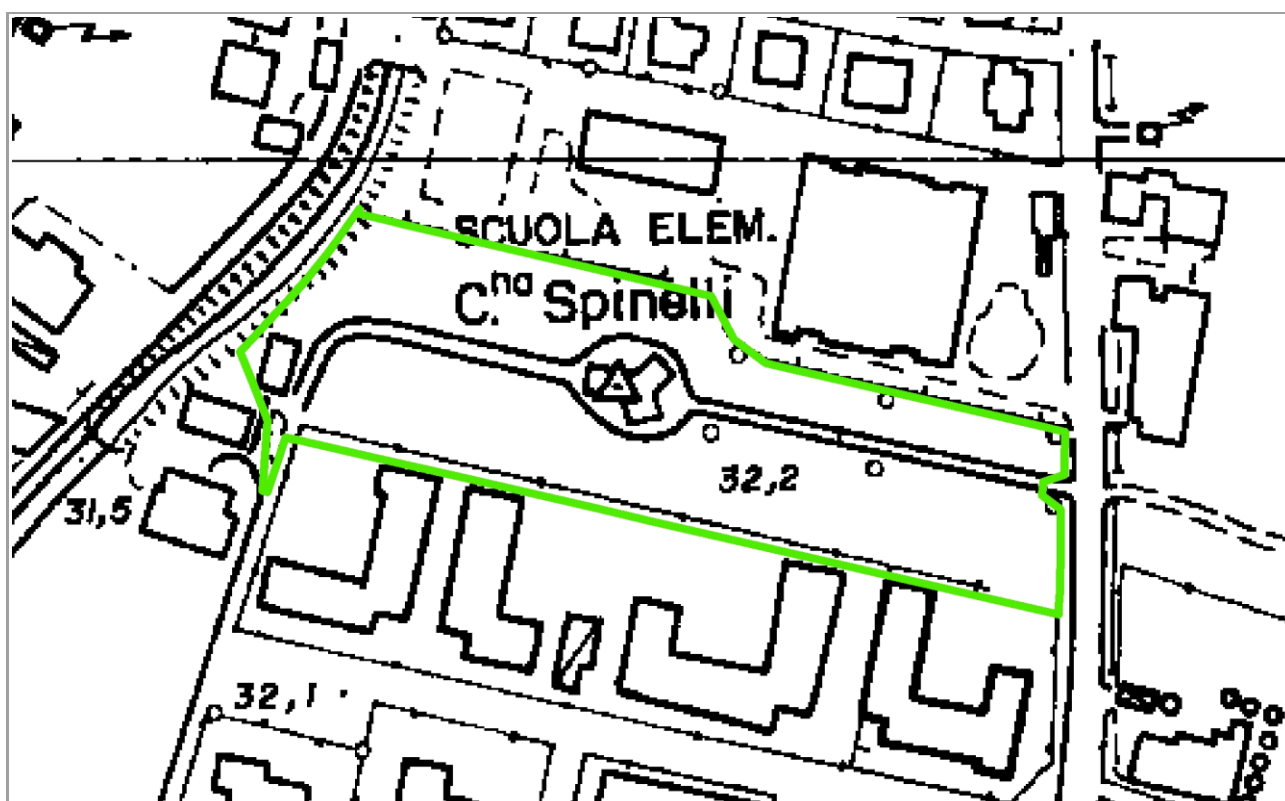
## CARTOGRAFIA STORICA



"Planimetria generale della città", redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno 1943.

ASCMo, Strade urbane, A.A., a. 1943, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

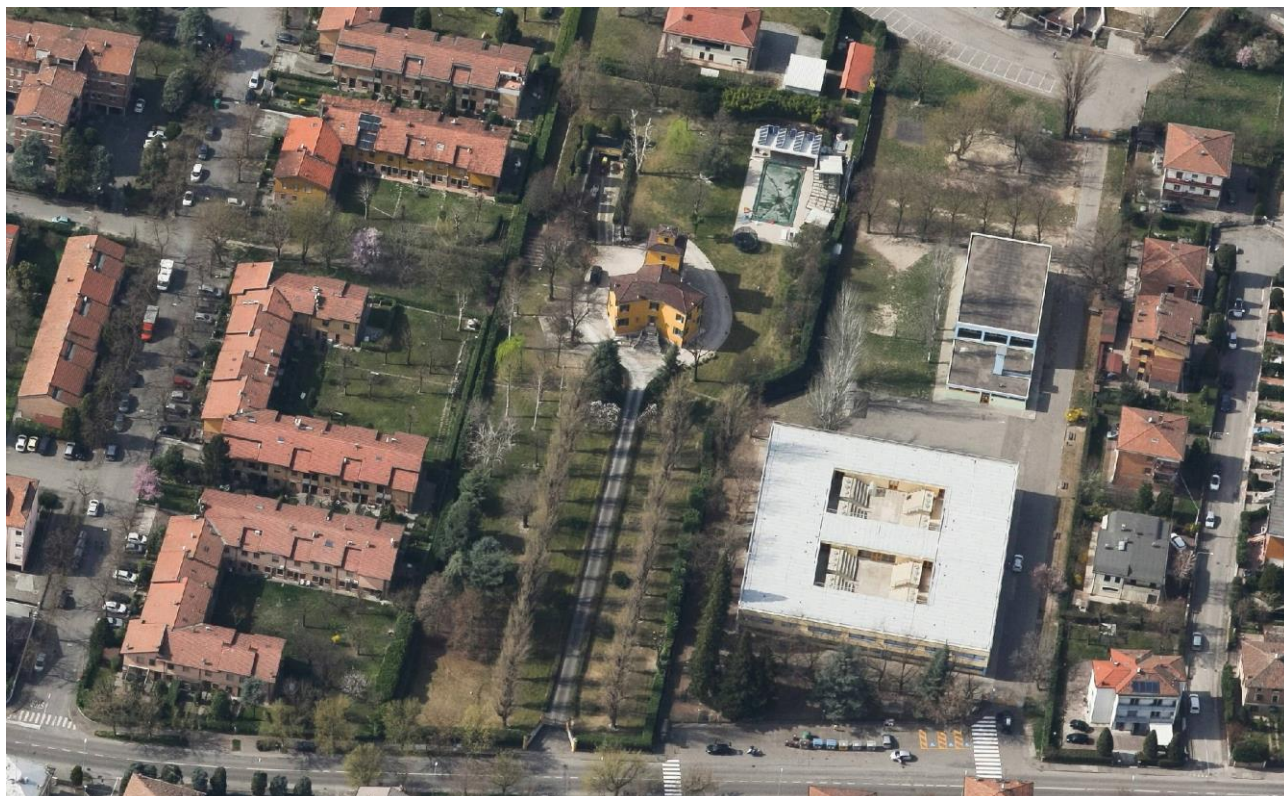
**Codice identificativo: ALB049**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB049****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). L'ottocentesco complesso di Villa Belvedere si riscontra presente alla fine dell'Ottocento, dalla lettura cartografica della carta IGM del 1893 con toponimo Belvedere, e del catasto storico di primo impianto del 1898 / Riscontato inoltre dallo studio della più recente cartografia storica: Planimetria generale della città, redatta dalla divisione LLPP. del Comune, nell'anno 1943.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

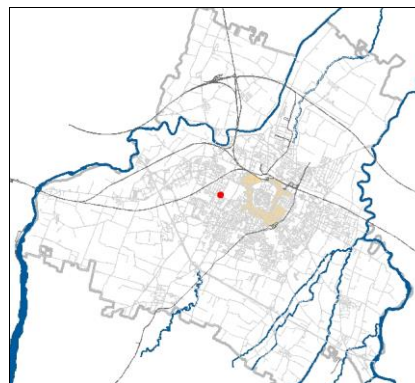
Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto di Primo Ottocento che si attesta sulla storica strada per Albareto, riveste Valore Storico Culturale Testimoniale / Nella villa urbana del Primo Ottocento prevale la dimensione paesaggistica all'interno del contesto: pertanto e' immersa in un giardino paesaggistico, strutturato con uno schema di impianto a scala territoriale avendo la necessità di grandi spazi. All'interno del giardino la villa e' preceduta e inquadrata assialmente da un lungo viale, a cui si accede da un ingresso con colonne e muro di recinzione al fine di non essere visibile dall'esterno / Il giardino e' stato conservato e si presenta con viale alberato d'accesso e area prativa con alberature, non visibile dalla strada / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB050****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO URBANO****Denominazione: Giardino casa padronale su viale Autodromo****Indirizzo: VIALE DELL'AUTODROMO****civ. 224****Località: Modena****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 122****Mappale/i: 101-102-103-222****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 2759**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**

● **Edificio principale collegato: CASA ABITAZIONE UNIBIFAMILIARE**

**Codice edificio: 11304****Categoria di intervento: Riquilificazione e ricomposizione tipologica****Scheda edificio: 122102****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**

C.no  
Boschetti

**Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB050****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **terra battuta****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☐ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☒ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB050****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 122102****Codice edificio: 11304****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico, la copertura e le finiture delle facciate; muretto di recinzione del giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica adottata tra la fine Ottocento e inizi Novecento, rispecchia i canoni tipologici adottati nelle case padronali della campagna emiliana, con corpo prismatico improntato alla simmetria e regolarmente scandito dalle aperture regolari; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con una tinta colore ocra, giallo. L'edificio si attesta sulla strada storica di primo impianto, prosecuzione di strada Formigina che negli Anni '40 viene denominata viale Autodromo a seguito della realizzazione del medesimo. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato residenziale con palazzi e palazzine con o senza giardino. La casa padronale e' circondata da un ampio giardino caratteristico del Secondo Ottocento, strutturato a radura destinata a prato e boschetto perimetrale / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del tessuto urbano consolidato del quartiere S. Faustino.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) comprende un'ulteriore edificio di servizio all'edificio principale, privo di interesse e in pessimo stato di conservazione (mp. 101).



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB050

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 050



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino del Secondo '800, con prato e boschetto

Stato di conservazione: pessimo

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB050****VEGETAZIONE DI PREGIO: 050***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB050

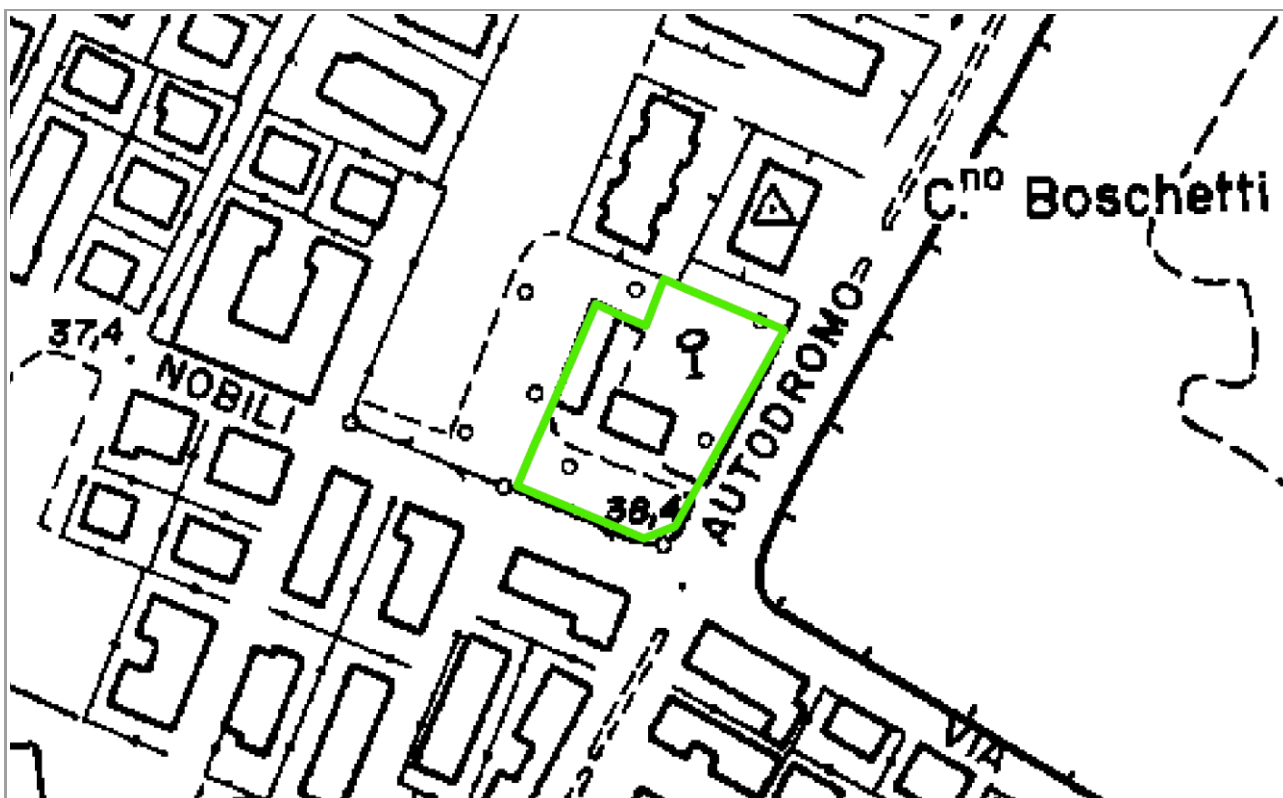
## CARTOGRAFIA STORICA



"Planimetria generale della città", redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno 1943.

ASCMo, Strade urbane, A.A., a. 1943, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB050**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB050****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). L'immobile, riscontrato presente al 1912 sorge nel settore sud-ovest della città in attestazione di una storica strada di primo impianto, strada Formigina poi divenuta negli Anni '40 viale Autodromo quando durante l'Amministrazione podestarile passa da Campo di volo a struttura a scala provinciale. Edificio riscontrato dalla lettura cartografica delle carte IGM degli anni 1911-1917, anni 1934-1935; da aerofoto IGM anno 1955; da foto aeree RER: anni 1962, 1973; da foto aeree del Comune: anni 1962, 1973, 1982, 1998, 2008, 2010 e le ortofoto del 2014 e 2017 / Inoltre, riscontrato dallo studio della Cartografia storica: Planimetria generale della città, redatta dalla divisione LLPP. del Comune, nell'anno 1943.

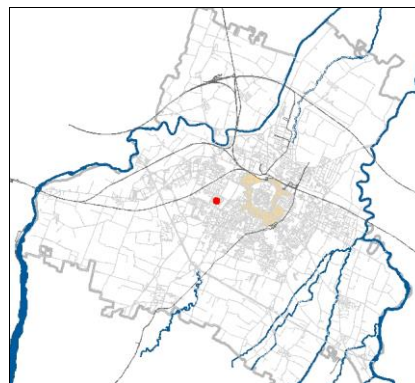
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto del Secondo Ottocento che si attesta sulla storica strada di primo impianto per Formigine - divenuta viale dell'Autodromo durante gli Anni '40, per la vicinanza al Campo di fortuna per veivoli (poi autodromo) - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale / Nella casa padronale del Secondo Ottocento che si attesta su un asse viario primario, il giardino che la circonda e' ampio e a vista con un muretto di recinzione alto in media 50-60 cm: nel caso di cui all'oggetto la fisionomia e' di un giardino organizzato con radura a prato e boschetto perimetrale / Il giardino e' stato conservato mantenendo le ampie alberature e, recintato da muretto sui fronti stradali, e' visibile dalla strada / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB051****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO URBANO****Denominazione: Giardino cortilivo casa padronale su strada Formigina****Indirizzo: STRADA FORMIGINA****civ. 116****Località: Modena****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 137****Mappale/i: 59****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 7642**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLINO-PALAZZ.-COSPICUA UNITA'****Codice edificio: 13443****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 137059****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB051****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* 1*Fruibilità:* non accessibile*Recinzione:* muro con ringhiera in ferro*Viale di ingresso:* nessuno*Pavimentazioni o trattamento suoli:* asfalto**EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* 1*Utilizzo degli spazi aperti:* giardino, campo tennis

|   |                                  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB051****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 137059****Codice edificio: 13443****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura con altana sovrastante, e le finiture delle facciate; muretto di recinzione con pilastri di ingresso al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica adottata tra la fine Ottocento e inizi Novecento, rispecchia i canoni tipologici adottati nelle case padronali della campagna emiliana, con corpo prismatico improntato alla simmetria e regolarmente scandito dalle aperture regolari, e con altana sovrastante; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con una tinta colore ocra, giallo. L'edificio si attesta sulla strada storica di primo impianto strada Formigina. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato residenziale con palazzi e palazzine con o senza giardino. La casa padronale e' circondata da un ampio giardino caratteristico del Secondo Ottocento, strutturato a radura destinata a prato e boschetto perimetrale / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del tessuto urbano consolidato del quartiere S. Faustino.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB051

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 051

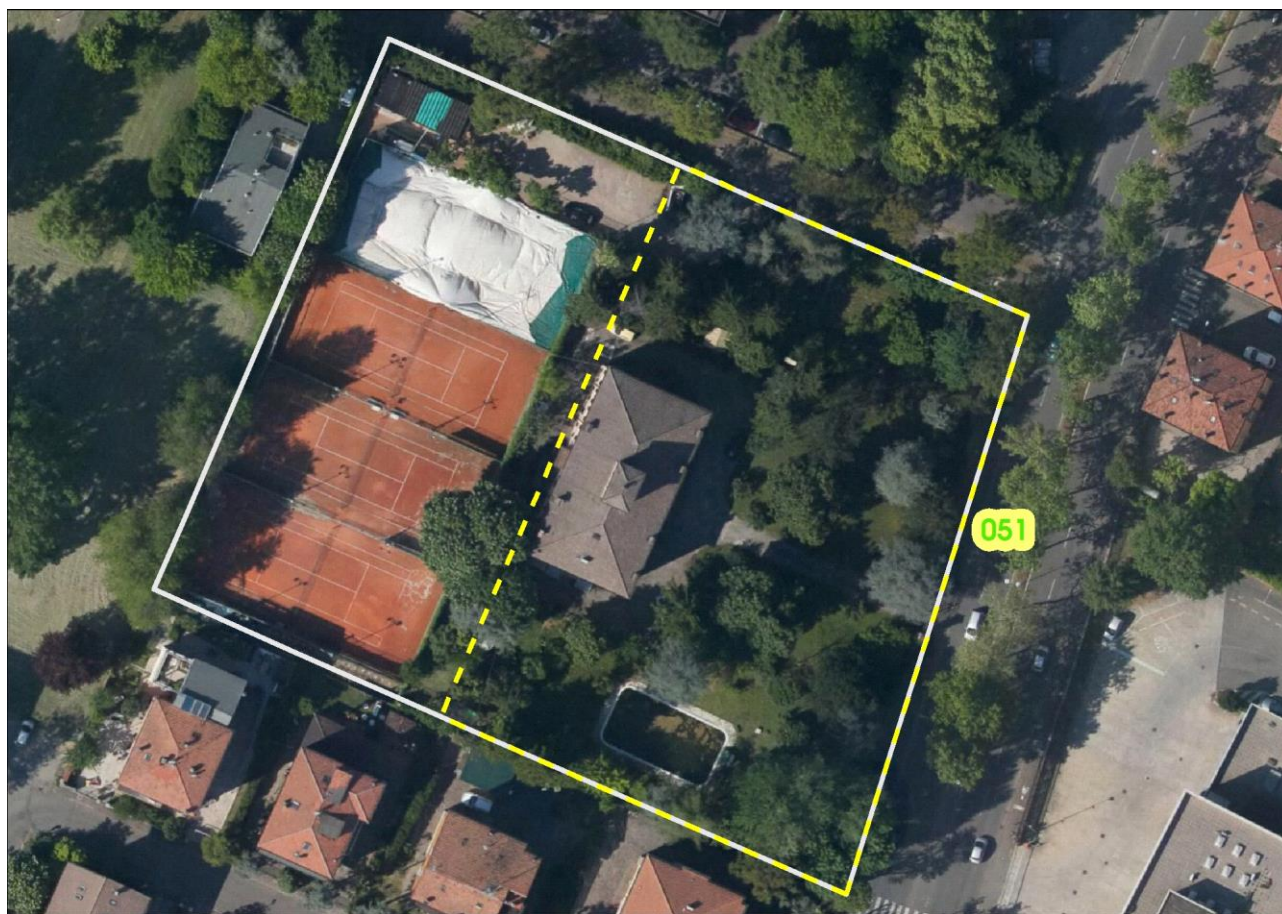


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **informale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino del Secondo '800, con prato e boschetto**Stato di conservazione: **mediocre**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale:

Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB051****VEGETAZIONE DI PREGIO: 051***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB051

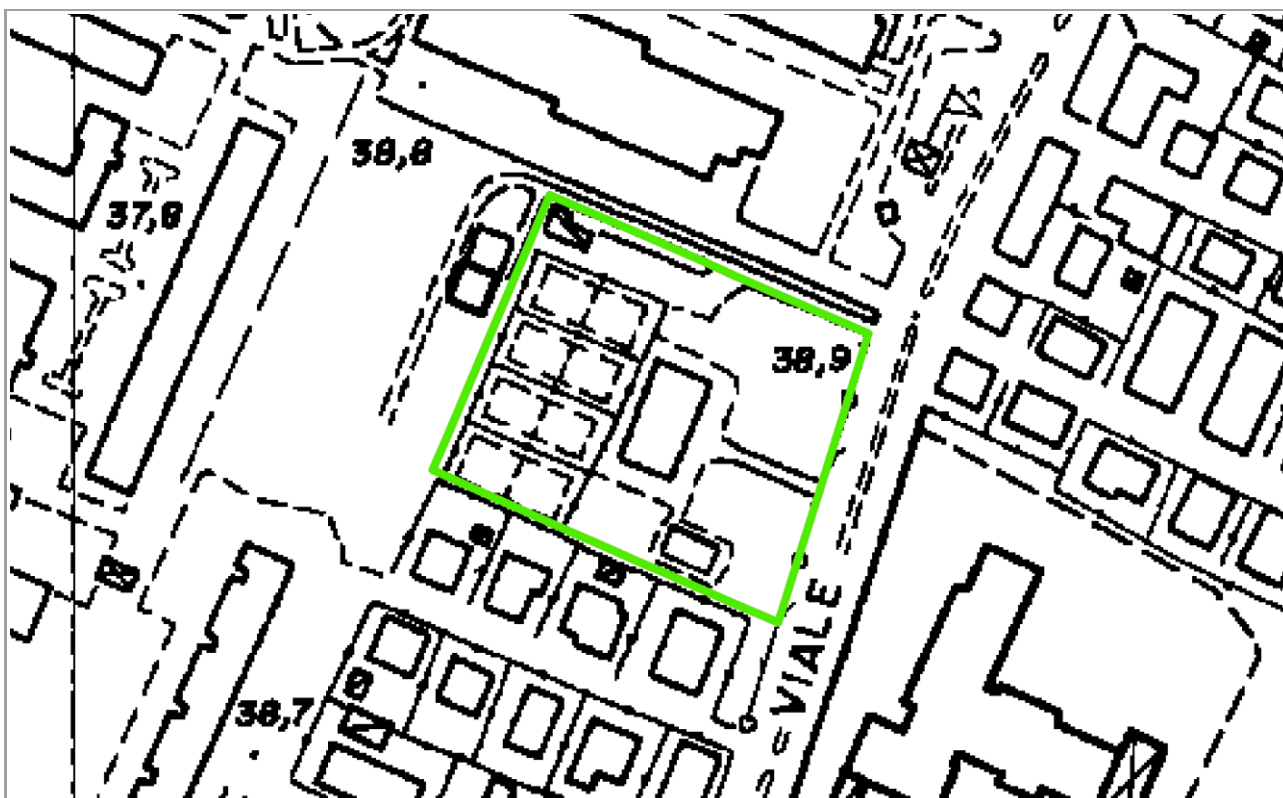
## CARTOGRAFIA STORICA



"Planimetria generale della città", redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno 1943.

ASCMo, Strade urbane, A.A., a. 1943, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB051**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB051****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). L'immobile, riscontrato presente al 1912 sorge nel settore sud-ovest della città in attestazione di una storica strada di primo impianto, strada Formigina. Edificio riscontrato dalla lettura cartografica delle carte IGM degli anni 1911-1917, anni 1934-1935; da aerofoto IGM anno 1955; da foto aeree RER: anni 1962, 1973; da foto aeree del Comune: anni 1962, 1973, 1982, 1998, 2008, 2010 e le ortofoto del 2014 e 2017 / Inoltre, riscontrato dallo studio della Cartografia storica: Planimetria generale della città, redatta dalla divisione LLPP. del Comune, nell'anno 1943.

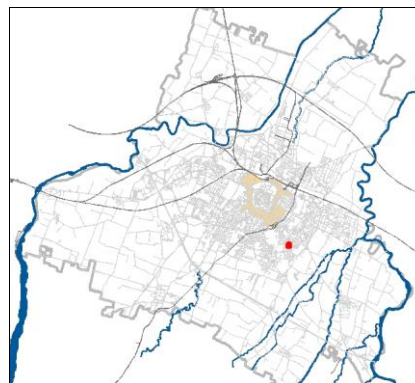
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto del Secondo Ottocento che si attesta sulla storica strada di primo impianto per Formigine, riveste Valore Storico Culturale Testimoniale / Nella casa padronale del Secondo Ottocento che si attesta su un asse viario primario, il giardino che la circonda e' ampio e a vista con un muretto di recinzione alto in media 50-60 cm: nel caso di cui all'oggetto la fisionomia e' di un giardino organizzato con radura a prato e boschetto perimetrale / Il giardino e' stato conservato mantenendo la morfologia a prato con alberature - inserendo successivi elementi contemporanei, sia sul lato est e sia retrostante la casa - recintato da muretto sui fronti stradali, e' visibile dalla strada / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituire un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB052****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO URBANO****Denominazione: Giardino villa padronale Messori****Indirizzo: STRADA VACIGLIO CENTRO****civ. 330****Località: Modena****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 204****Mappale/i: 126-127-128-274-375****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 7943**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 24232****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 204128****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 204127**☐ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB052****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà: 2**Fruibilità: non accessibile**Recinzione: muro con ringhiera in ferro**Viale di ingresso: nessuno**Pavimentazioni o trattamento suoli: pave'***EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito: 3**Utilizzo degli spazi aperti: giardino*

|   |                                  |                                   |  |  |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input checked="" type="checkbox"/> Stalla | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile           | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreggini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB052****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 204128****Codice edificio: 24232****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura con altana sovrastante, e le finiture delle facciate; muretto di recinzione al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Complesso storico di rilevanza architettonica a scala di città, rappresentativo della cultura architettonica adottata tra la fine Ottocento e inizi Novecento, rispecchia i canoni tipologici adottati nelle case padronali della campagna emiliana, con corpo prismatico improntato alla simmetria e regolarmente scandito dalle aperture regolari, e con altana sovrastante; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con una tinta colore ocra, giallo. Il Complesso si attesta sulla strada storica di primo impianto, strada Vaciglio Centro. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta con accesso su strada Vaciglio Centro. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 204 con map. 128 - la villa padronale di cui all'oggetto - e da una pertinenza sul lato nord della villa: map. 127. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato residenziale con palazzi e palazzine con o senza giardino. La villa padronale e' circondata da un ampio giardino caratteristico del Secondo Ottocento, strutturato a radura destinata a prato e boschetto perimetrale / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del quartiere nel settore sud-est in località S. Agnese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Messori, nel quartiere S. Agnese, e' costituito dalla residenza padronale e da un edificio collegato e identificato con map. 127, l'ex residenza del fattore con tipologia edilizia a porta morta: di Valore Storico Culturale Testimoniale. Gli edifici sono coevi all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>                   | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 204127        | 24172            | VILLINO-PALAZZ.-<br>COSPIUA UNITA' | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB052

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 052



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **informale**Schema: **con prevalenza di assi radiali**Fisionomica del giardino: **giardino del Secondo '800, con prato e boschetto**Stato di conservazione: **ottimo**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **pozzo in pietra**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB052****VEGETAZIONE DI PREGIO: 052***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB052

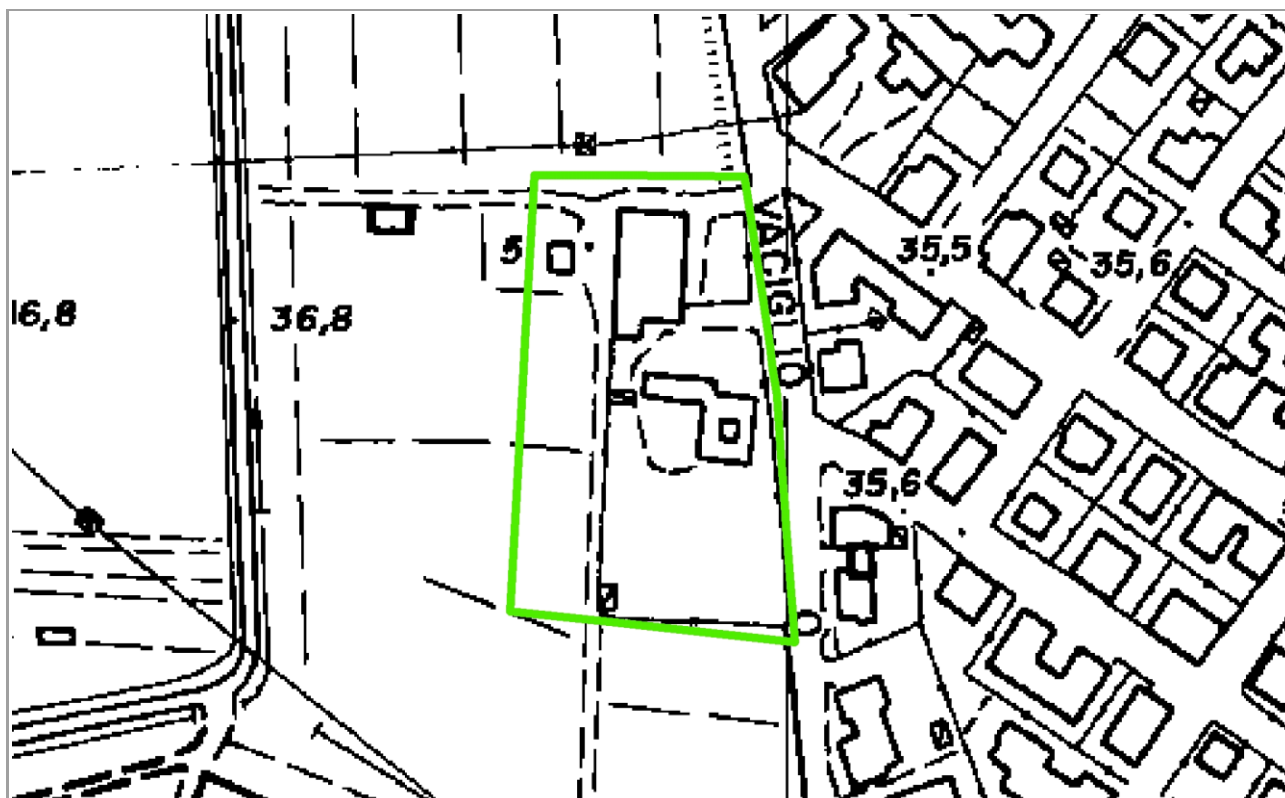
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

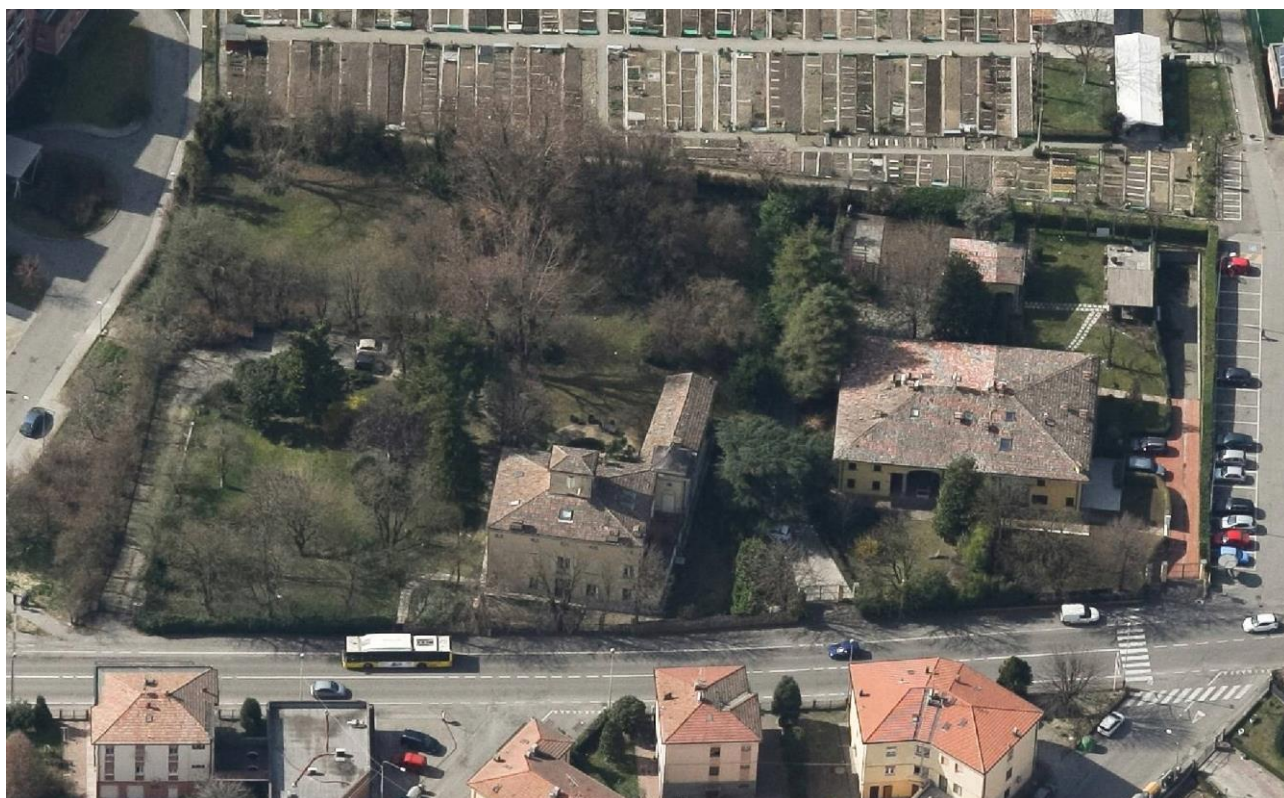
**Codice identificativo: ALB052**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB052****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 19MO AL 20MO (1800-1900). Villa Messori risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso è segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Messori e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

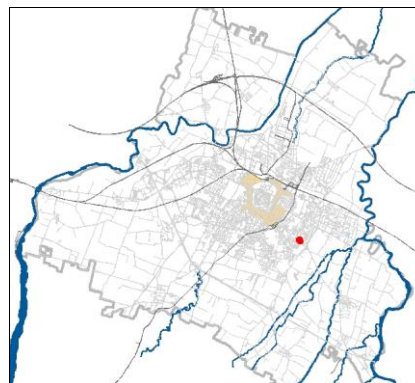
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - è un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco - che si attesta sulla storica di primo impianto, strada Vaciglio Centro - riveste Valore Storico Architettonico / Il Sito risulta all'interno tessuto urbano del settore sud-est della città che si articola a ridosso di strada Vaciglio Centro / Nella villa del Secondo Ottocento che si attesta su un asse viario primario, il giardino che la circonda è ampio e a vista con un muretto di recinzione alto in media 50-60 cm: nel caso di cui all'oggetto la fisionomia è di un giardino con struttura di impianto tipica del Secondo Ottocento con radura a prato e boschetto perimetrale, che costeggia l'ex residenza del fattore (edificio pertinenziale al map. 127) / Il giardino è stato conservato e mantenuto a prato con alberature, recintato da muretto sui fronti stradali / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB053****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO URBANO****Denominazione: Parco giardino villa Vaccari****Indirizzo: STRADA VIGNOLESE****civ. 897****Località: Modena****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 182****Mappale/i: 284-286-285-218-56-283-204-57-291-290-288-251p****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 7111**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 22469****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 182057****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 182056**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB053****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con rete***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **4***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |                                   |   |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB053****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 182057****Codice edificio: 22469****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico; muretto recinzione con colonne di ingresso al giardino storico. Persistenza storica, cod. PS059: oratorio dedicato a Maria Immacolata, eretto nel '700 e un tempo all'interno del parco della villa.**

**Motivazioni:**

Complesso storico di rilevanza architettonica a scala di città, rappresentativo della cultura architettonica adottata tra la fine Settecento e inizi Ottocento, rispecchia i canoni tipologici adottati nelle ville della campagna emiliana, con corpo prismatico improntato alla simmetria e regolarmente scandito dalle aperture regolari, e con altana sovrastante; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con una tinta colore ocra, giallo. Il Complesso si attesta sulla strada storica di primo impianto, strada Vignolese. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta con accesso su strada Vignolese. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 182 con map. 53 - la villa nobiliare di cui all'oggetto - e da una pertinenza sul lato ovest della villa: map. 56. La villa nobiliare e' circondata da un ampio parco giardino con fisionomia all'inglese. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato residenziale con palazzi e palazzine con o senza giardino / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del quartiere nel settore sud-est in località S. Agnese / Si pone all'attenzione che, in prossimità della villa in direzione ovest, e' presente l'Oratorio con campanileto dedicato a Maria Immacolata, eretto probabilmente nel '700 al margine esterno del parco della Villa Vaccari in modo da essere accessibile dalla strada Vignolese: Persistenza storica, cod. PS059.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale nobiliare di villa Vaccari, nel quartiere S. Agnese, e' costituito dalla residenza padronale e da un edificio collegato e identificato con map. 56, di Valore Storico Culturale Testimoniale. Gli edifici non sono coevi all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: l'edificio residenziale pertinenziale al map. 56 risale all'Ottocento e risente di un influsso nordico.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>              | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 182056        | 22442            | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB053

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 053



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con prevalenza di assi radiali

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese, con vialetti ghiaiosi, aiuole e ampi spazi alberati

Stato di conservazione: buono

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB053****VEGETAZIONE DI PREGIO: 053***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB053

## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB053**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB053****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO (1700-1800). Villa Vaccari e' un ampio Complesso risalente al Settecento. In prossimità della villa nobiliare, in direzione ovest fu eretto un Oratorio con campanile, dedicato a Maria Immacolata e risalente probabilmente al '700: riscontrabile attualmente esterno al parco della Villa Vaccari in modo da essere autonomo e accessibile dalla strada Vignolese, e' segnato nella Carta Carandini del 1821 / Il Complesso si riscontra presente nella cartografia storica IGM del 1893, con toponimo Villa Vaccari, inoltre, nel Catasto storico di primo impianto del 1898 // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

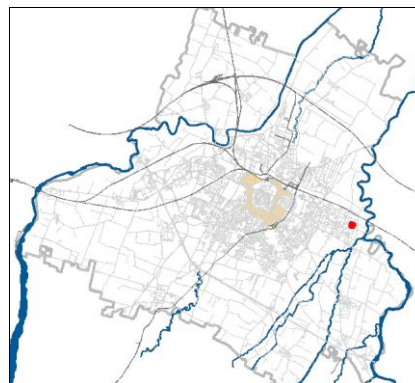
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto settecentesco - che si attesta sulla storica di primo impianto, strada Vignolese - riveste Valore Storico Architettonico / Il Sito risulta all'interno tessuto urbano del settore sud-est della città che si articola a ridosso di strada Vignolese, nel quartiere S. Agnese / Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 182 con map. 53 - la villa nobiliare di cui all'oggetto - e da una pertinenza sul lato ovest della villa: map. 56, residenza secondaria con stile nordico. La villa nobiliare e' circondata da un ampio parco giardino con fisionomia all'inglese / Il giardino e' stato conservato con fisionomia all'inglese, recintato da muretto sui fronti stradali, e visibile dall'esterno / Inoltre, si pone all'attenzione che in prossimità della villa in direzione ovest, e' presente l'Oratorio con campanile dedicato a Maria Immacolata, eretto probabilmente nel '700 al margine esterno del parco della Villa Vaccari in modo da essere accessibile dalla strada Vignolese: Persistenza storica, cod. PS059 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB054****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO URBANO****Denominazione: Parco giardino casa Zanichelli****Indirizzo: STRADELLO ROMANO****civ. 82****Località: Modena****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 130****Mappale/i: 72-73-74-309****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 12260**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 12689****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 130074****Altri edifici vincolati pertinenziali:** (fg., mp. originari)

- ☒ **Restauro scientifico** **Sch.edifici:** 130072, 130073  
☒ **Restauro e risanamento conservativo** **Sch.edifici:** 130900  
☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica** **Sch.edifici:**





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB054****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **5***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input checked="" type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Villa

2017

Pertinenze

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB054****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 130074****Codice edificio: 12689****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: sistema volumetrico e copertura con camini, decorazioni in rilievo nel sottogronda, disegno delle facciate con rifiniture esterne; il padiglione delle delizie; le colonne di ingresso al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città: la villa di campagna rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. La conformazione edilizia dell'edificio ricalca le case padronali dell'edilizia rurale emiliana, con corpo prismatico improntato alla simmetria e regolarmente scandito dalle aperture regolari e prospetti intonacati e tinteggiati con una tinta colore ocra o giallo. A rafforzare tale geometria, la villa è fiancheggiata assialmente da due serre e da un piccolo gazebo-padiglione delle delizie, il tutto immerso in un ampio giardino all'inglese. Gli edifici formano un Nucleo insediativo residenziale con accesso diretto su strada storica di primo impianto e la formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 130 con mapp. 74 - di cui all'oggetto, la villa padronale - e 72, 73 le serre, 900 il padiglione delle delizie. Il contesto ambientale è caratterizzato attualmente da un edificato misto: residenziale di palazzine in prossimità della storica strada Montanara - attuale viale Caduti sul Lavoro - e stradello Romano su cui si attesta, all'interno di formazioni più o meno unitarie in un territorio che un tempo era rurale rispecchiando i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi, e contemporaneamente con capannoni realizzati nel Villaggio Artigianale Est negli Anni '60-'70 / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel quartiere di Modena Est.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di casa Zanichelli, nel quartiere di Modena Est, è costituito da edifici identificati al Fg. 130 con mapp. 74 - di cui all'oggetto, la villa padronale - e 72, 73 le serre, aventi valore Storico Architettonico - e map. 900 il padiglione delle delizie, avente Valore Storico Culturale Testimoniale. Gli edifici sono coevi all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>      | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 130072        | 12709            | VILLA NOBILIARE-SERRA | Valore Storico Architettonico         |
| 130073        | 12701            | VILLA NOBILIARE-SERRA | Valore Storico Architettonico         |
| 130900        | 0                | VILLA NOBILIARE-SERRA | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB054

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 054



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con prevalenza di assi radiali

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese, con padiglione delle delizie

Stato di conservazione: buono

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: tempietto

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB054****VEGETAZIONE DI PREGIO: 054***Specie arboree:*

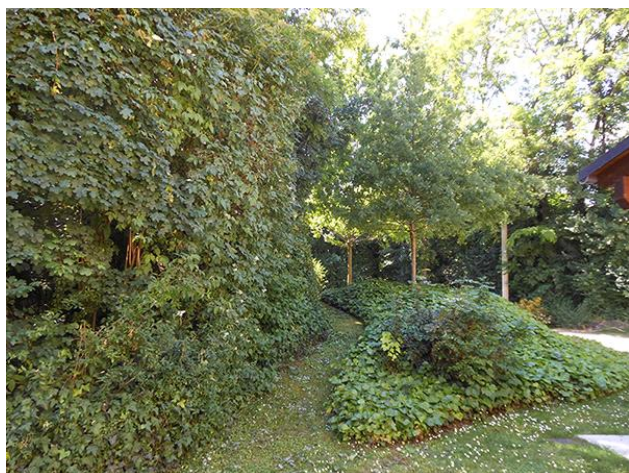
- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB054

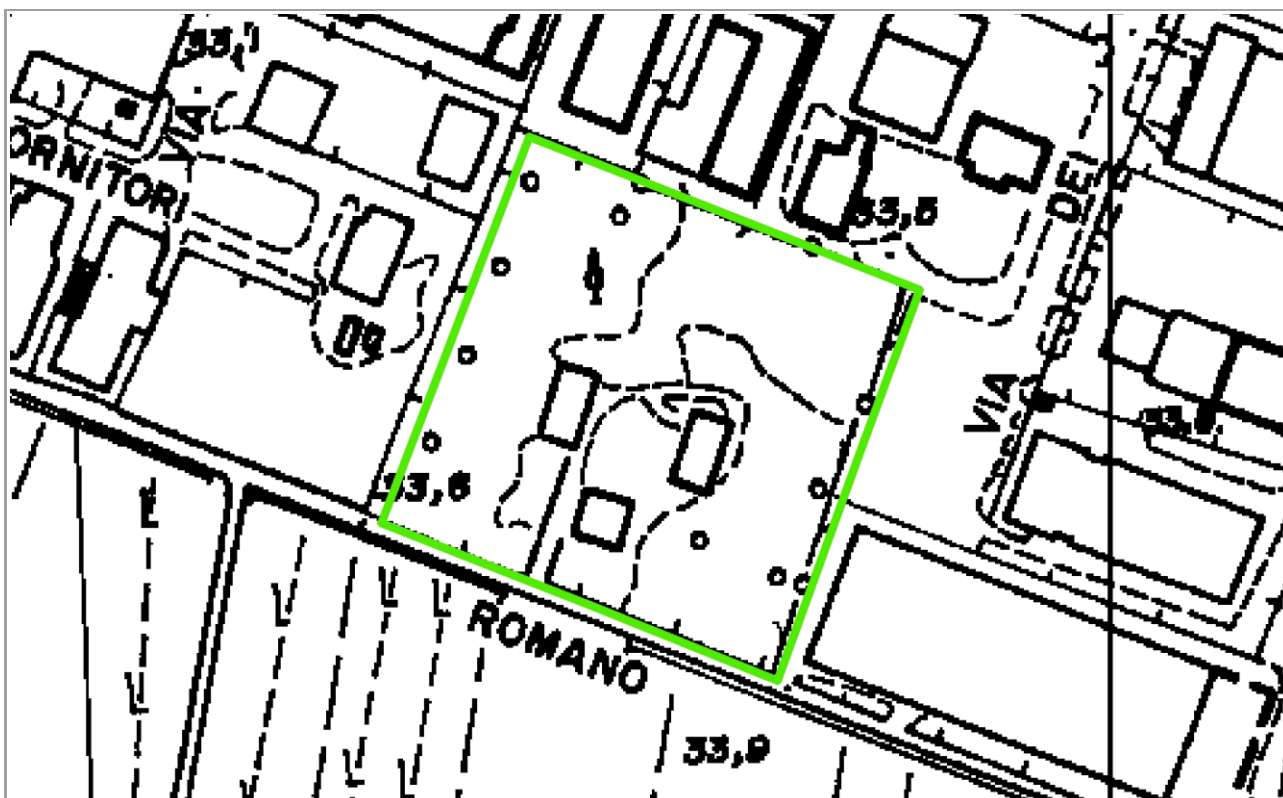
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB054**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB054****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO (1700-1800). Casa Zanichelli e' un ampio Complesso risalente alla fine settecento inizio ottocento. Il Complesso si riscontra presente nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Zanichelli, inoltre, nel Catasto storico di primo impianto del 1898 // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto di fine settecento inizi ottocento - che si attesta su stradello Romano nel quartiere Modena Est - riveste Valore Storico Architettonico / Il Sito risulta all'interno tessuto urbano consolidato del quartiere Modena Est / Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 130 con mapp. 74 - di cui all'oggetto, la villa padronale - e 72, 73 le serre, 900 il padiglione delle delizie: il tutto immerso in un ampio parco giardino con fisionomia all'inglese / Il giardino e' stato conservato con fisionomia all'inglese, recintato da muretto sui fronti stradali, e visibile dall'esterno / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB055****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **0***Fruibilità:* **accessibile liberamente***Recinzione:* **nessuna***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **asfalto, terra battuta, ghiaio****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco pubblico**

- |                                 |  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa | <input type="checkbox"/> Rustico           | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input type="checkbox"/> Villa  | <input checked="" type="checkbox"/> Teatro | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2018



2018

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedregghini, G.Pellicelli

Data: settembre 2018

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB055****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 143305****Codice edificio: 14925****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico. In aderenza al Teatro Storchi, il Parco delle Rimembranze col suo impianto e i monumenti.**

**Motivazioni:**

Il Teatro Storchi si relaziona con il Parco delle Rimembranze nella porzione più storica risalente al Parco Regina Elena, realizzato tra fine '800 e inizio della Prima Guerra Mondiale. Il teatro fu voluto da Gaetano Storchi e progettato dall'architetto Vincenzo Maestri, sorse su un terreno ceduto gratuitamente dal Comune nella nuova area edificabile ricavata con la costruzione della barriera Garibaldi (1884), a seguito dell'abbattimento di porta Bologna (1882). A questa particolare ubicazione il teatro deve anche la sua struttura architettonica con una duplice facciata: quella principale, a settentrione, rivolta verso la piazza Garibaldi, e quella occidentale verso il passeggio delle mura (ora viale Martiri della Libertà). L'aspetto esteriore del palazzo è in stile greco-romano, venne inaugurato nel 1889.

**ALTRI EDIFICI**

Il Complesso – parco giardino di notevole interesse - è uno spazio aperto al cui interno sono collocati il Monumento ai Caduti realizzato da Ermenegildo Luppi, collocato nella rotonda del baluardo San Pietro nel 1929, le due statue dei Garibaldini collocate presso il muro perimetrale della Caserma Fanti, dove sono state disposte nel 1924 dopo l'abbattimento della barriera daziaria Garibaldi, ed infine l'ultima breccia delle antiche mura che cingevano la città antica.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB055

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 055

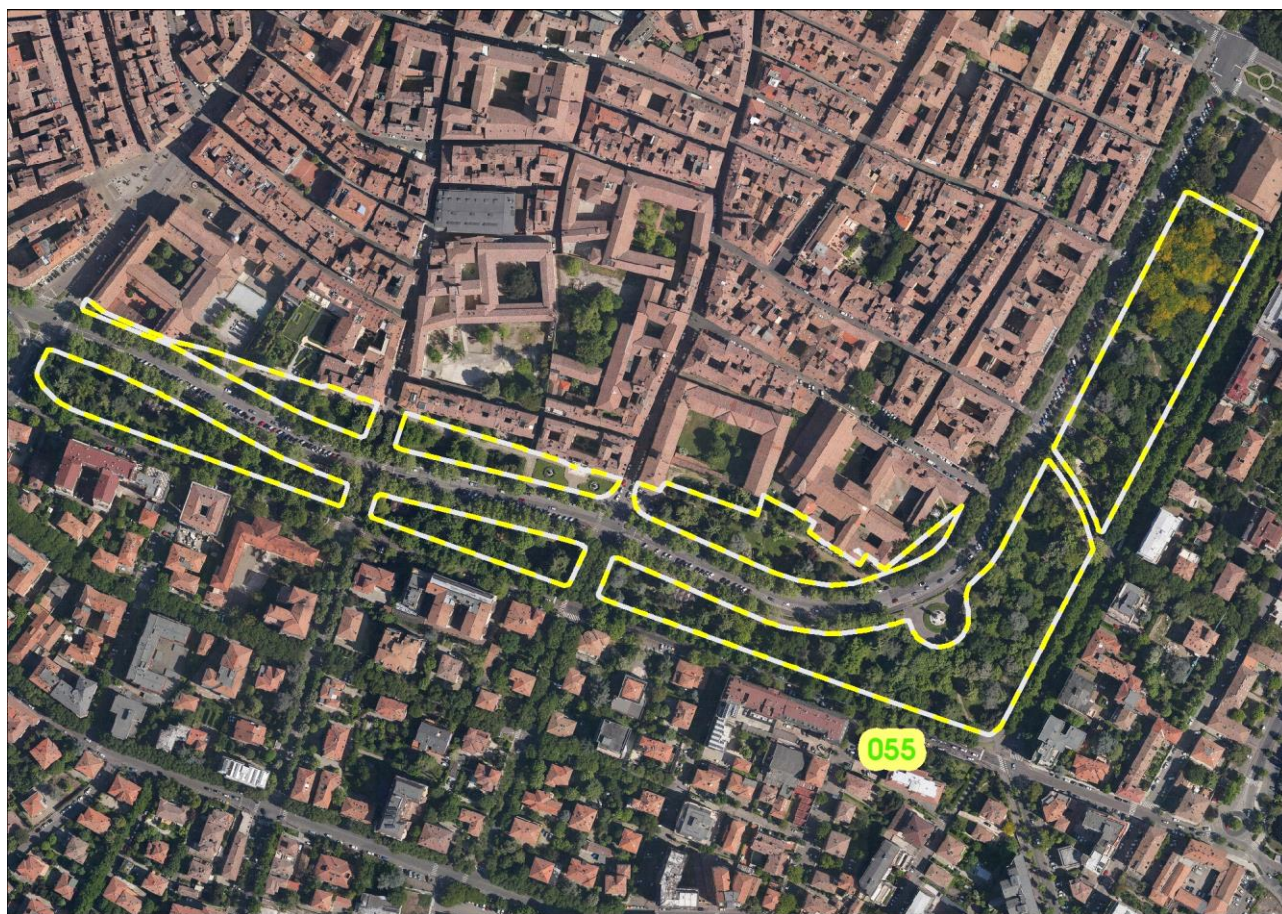


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:5.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese, con vialetti ghiaiosi e aiuole prative con baulatura

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: presente per l'accesso al teatro

Manufatti di pregio: monumento ai Caduti, statue dei Garibaldini, ultima breccia antiche mura

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☒ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

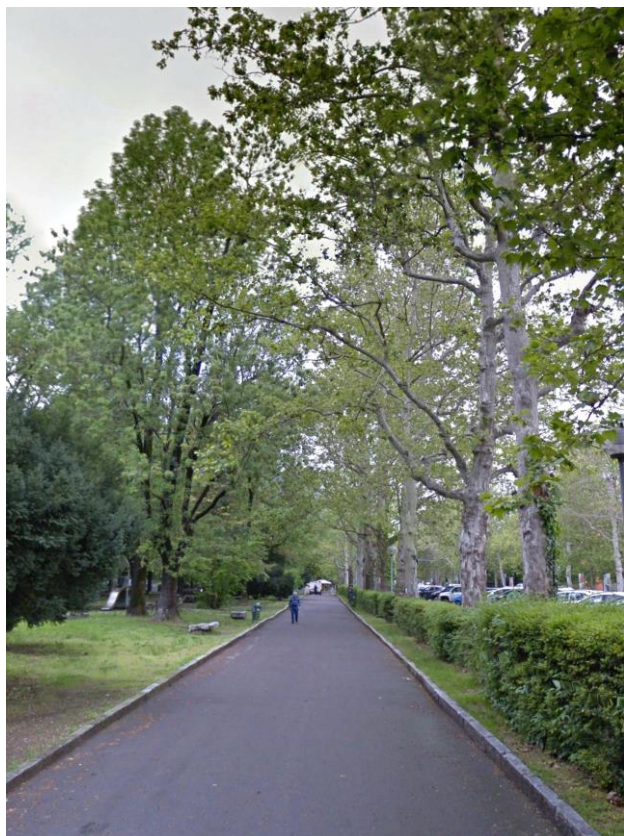
Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

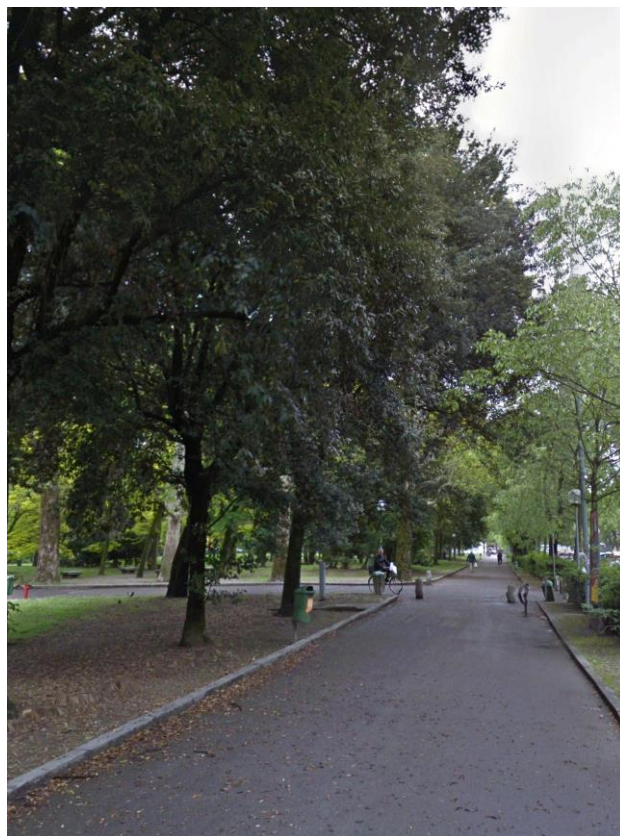


**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB055****VEGETAZIONE DI PREGIO: 055***Specie arboree:*

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                    | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                  | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus             | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input checked="" type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2018



2018



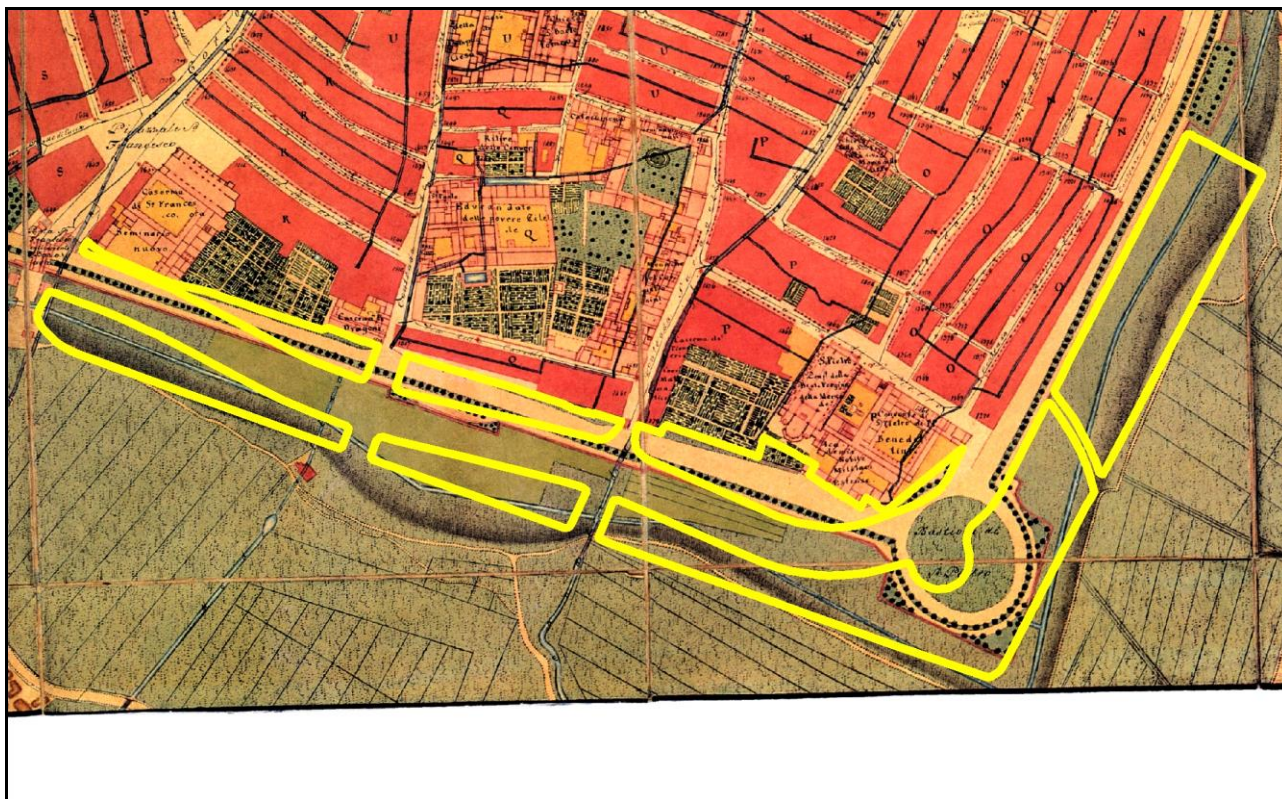
2018



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB055**

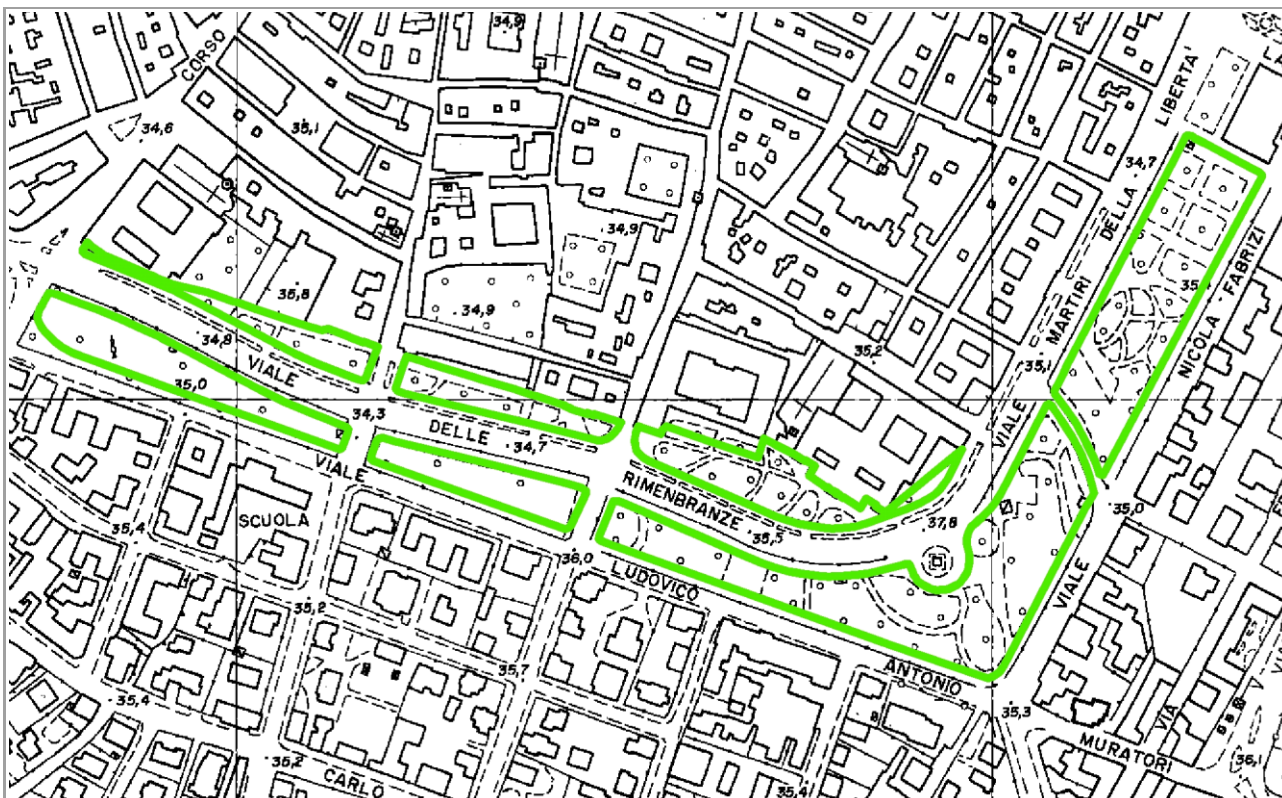
## CARTOGRAFIA STORICA



"Pianta della città di Modena", Giuseppe Carandini, anno 1825.

Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia e Romagna, in: "La cartografia storica negli archivi pubblici di Vienna dell'odierna Emilia Romagna", 1982.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

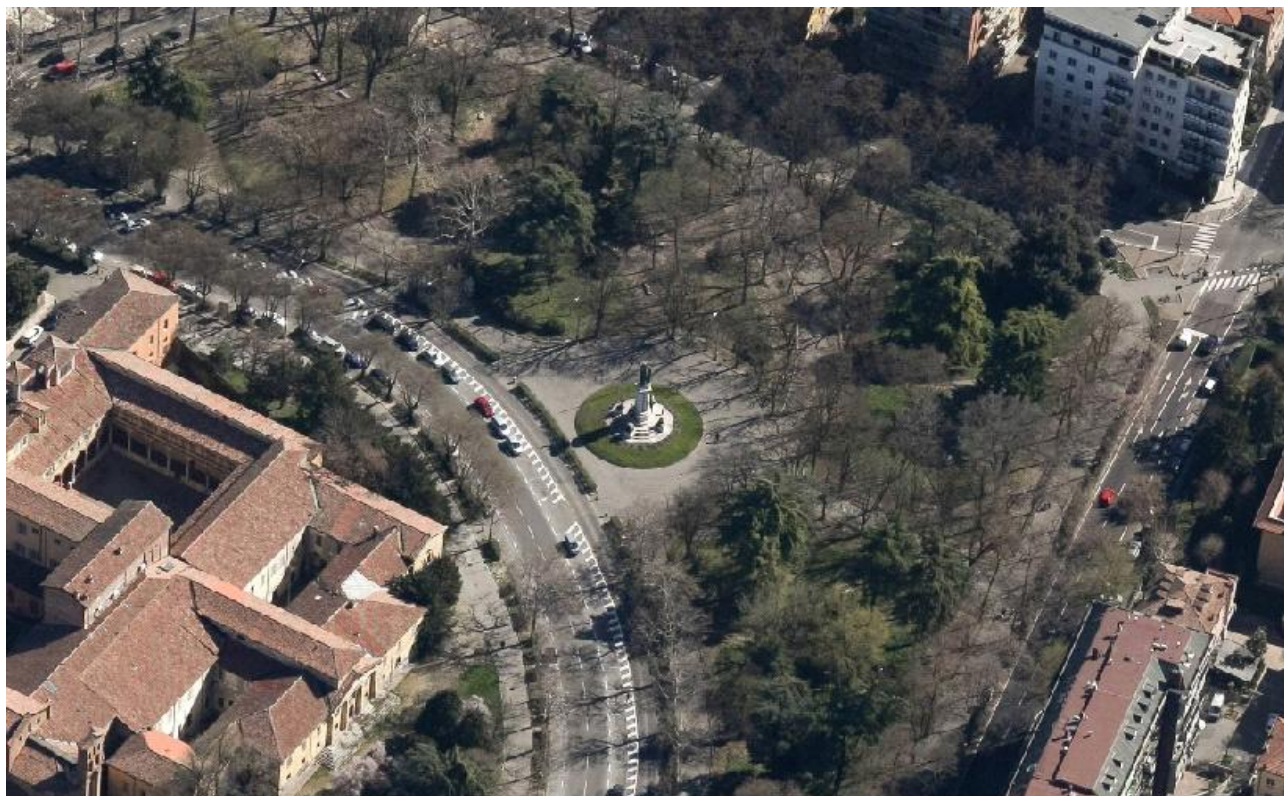
**Codice identificativo: ALB055**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB055****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO (1800-1900). Nel 1882 il Consiglio Comunale decide la demolizione del primo tratto di mura da Porta Bologna al baluardo San Giovanni, in direzione nord. Nel 1908 viene abbattuto il primo tratto da Porta Garibaldi al baluardo San Pietro, in direzione sud. Nel 1913 su proposta dell'ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale, Domenico Barbanti, il Consiglio Comunale accetta di sistemare il sedime delle perdute mura in un'area a parco arborato: riprendendo le tradizionali Passeggiate che, dall'epoca napoleonica continuano per tutto il XIX secolo diventando boulevards. I lavori iniziano nel 1913 e terminano nel 1915 con la realizzazione della prima parte del parco organizzato a viali, piante e tappeti erbosi: il Parco Regina Elena. Con lo scoppio della Prima Grande Guerra le opere di demolizione delle mura vengono sospese, per ricominciare immediatamente al suo termine e, nel 1919 al fine di dare lavoro alla massa di cittadini che al rientro dal conflitto non avevano di che sopravvivere, riprese incessantemente l'abbattimento delle mura tra il baluardo San Pietro e quello di San Francesco. Il Parco fu completato nel 1922, ma prima dell'inaugurazione si dovette recepire la subentrata Circolare ministeriale che incoraggiava i Comuni a dedicare una Strada o un Parco delle Rimembranze: così il nuovo parco venne intitolato e per ognuno dei 960 caduti del Comune di Modena nel primo conflitto mondiale fu piantumato un albero. Il Parco delle Rimembranze verrà inaugurato nel 1923. Dagli Anni '50 in poi, compaiono i primi chioschi che, insieme alle giostre e ai giochi per bambini, costituiscono ancora oggi la principale attrattiva del parco / Dallo studio della cartografia storica si riscontra che il parco si articola sul sedime delle mura e bastioni abbattuti nel tratto compreso tra Porta Bologna e Porta S. Francesco: visibili nella Pianta della città di Modena, di Giuseppe Carandini, dell'anno 1825.

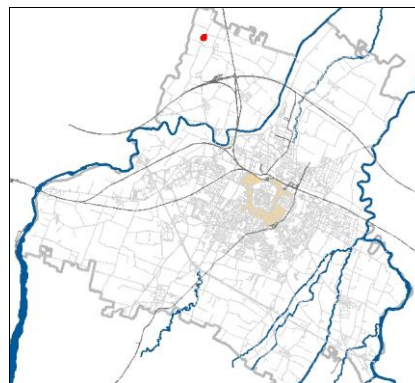
**Complesso architettonico***Conclusioni:*

Il Complesso – parco giardino di notevole interesse - caratterizza una vasta porzione del tessuto sud-est del Centro storico, oltre a testimoniare un importante luogo nella storia locale e urbanistica della città. L'immobile, denominato Parco delle Rimembranze e' stato dichiarato di interesse storico culturale ai sensi del Dlgs. 42/2004 artt. 10-12, con Decreto Ministeriale del 2005. Il Parco e' uno spazio aperto su cui si attestano i principali viali di circonvallazione della città - viale Martiri della Libertà, viale delle Rimembranze, viale Muratori, viale Nicola Fabrizi - e in aderenza all'ottocentesco Teatro Storchi: spazio strategico, con funzione di cerniera urbana tra la città antica e la prima periferia urbana storica rappresentativa della Città giardino, edificata dalla fine Ottocento agli Anni Trenta del Primo Novecento / Spazio qualificante la città storica, che dagli Anni '50 del XX secolo ha accolto quotidianamente la cittadinanza con spazi attrezzati da giostre per i bambini e chioschi, che costituiscono ancora oggi la principale attrattiva del parco / SPAZIO COMPLESSO: Parco delle Rimembranze, ALB055 / Stato di conservazione e caratteristiche attuali: buono / Il Parco risulta interessato sia da una tutela di interesse archeologico A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, e sia A3 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO / Il Complesso risulta sufficientemente protetto, con tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituire un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

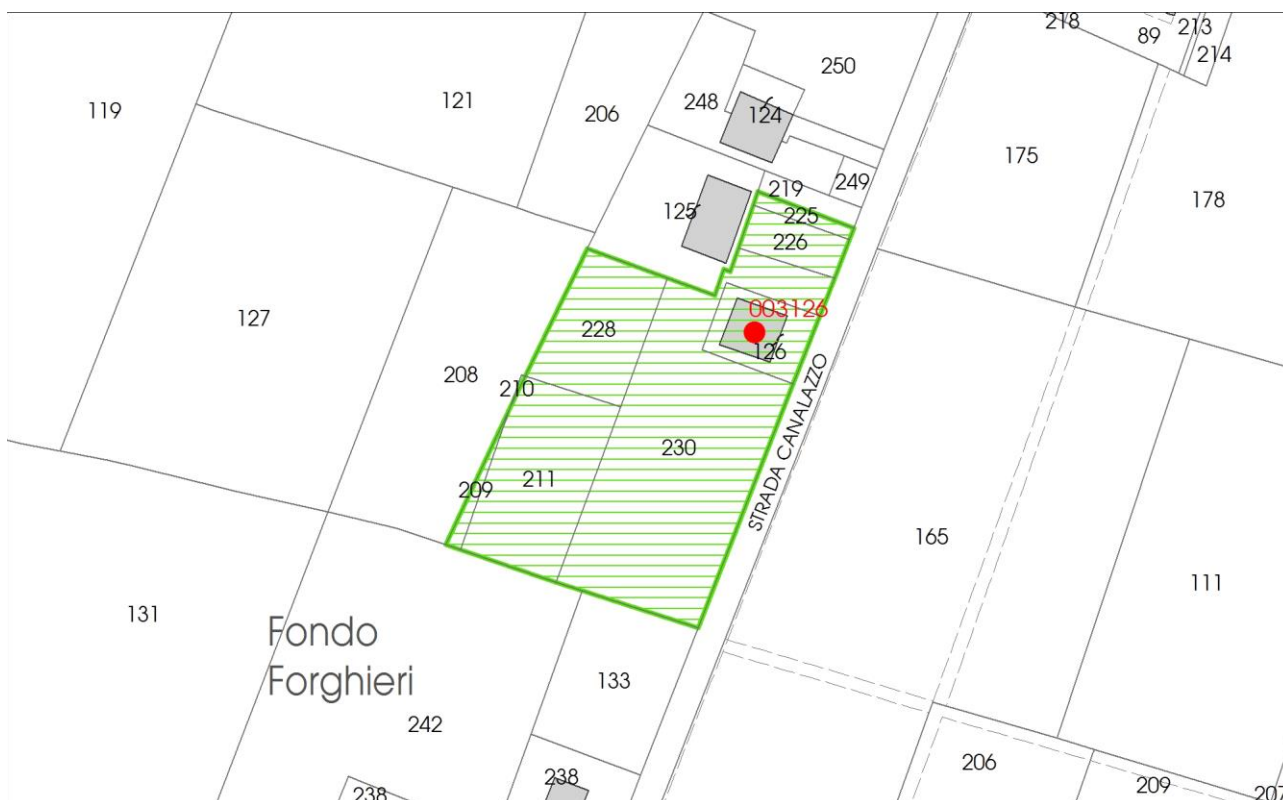
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB056****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Valenti****Indirizzo: STRADA CANALAZZO****civ. 39****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019 Foglio/i: 3****Mappale/i: 225-226-230-126-228-211-209****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 6509**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 50****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 003126****Altri edifici vincolati pertinenziali:** (fg., mp. originari)

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Restauro scientifico                  | <b>Sch.edifici:</b> |
| <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo   | <b>Sch.edifici:</b> |
| <input type="checkbox"/> Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica | <b>Sch.edifici:</b> |





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB056****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☐ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB056****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 003126****Codice edificio: 50****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna dell'Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta con accesso su strada Canalazzo. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 3 con map. 126 - la villa di cui all'oggetto, circondata dal Giardino storico con conformazione all'italiana avente impianto paesaggistico di Primo Ottocento. Inoltre vi e' la Corte rurale sul lato nord della villa: map. 125, residenziale per il fattore/conduuttore del fondo, map. 124 residenza di servizio-granai. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenese, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, a Ganaceto.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB056

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 056a

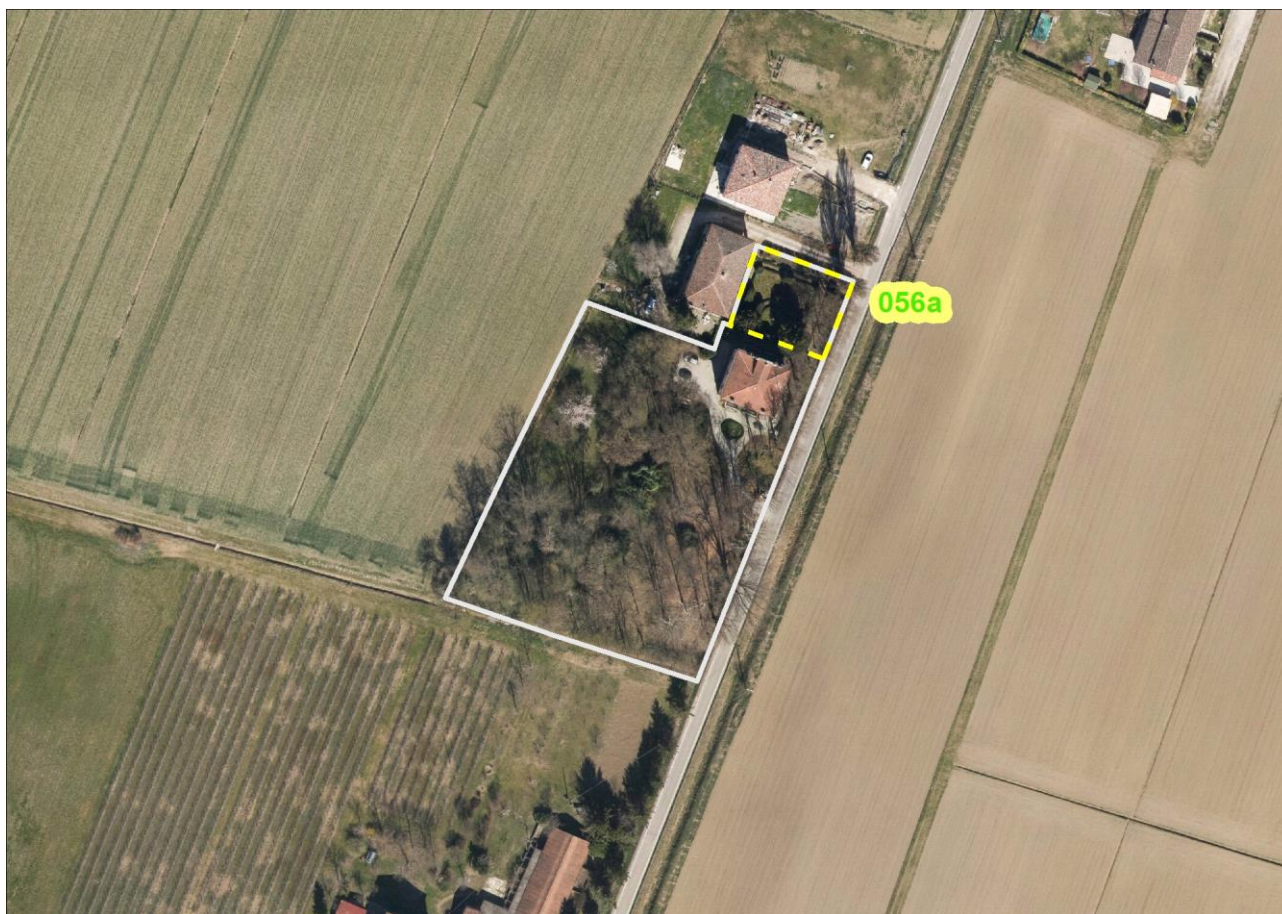


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con prevalenza di assi radiali**Fisionomica del giardino: **giardino 700sco all'italiana**Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

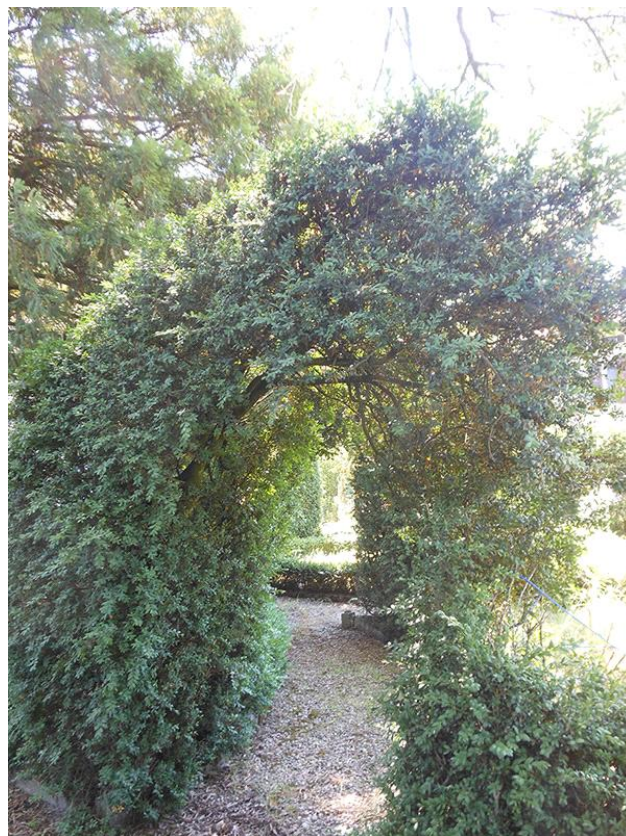


**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB056****VEGETAZIONE DI PREGIO: 056a***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia           |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus       |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                        |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

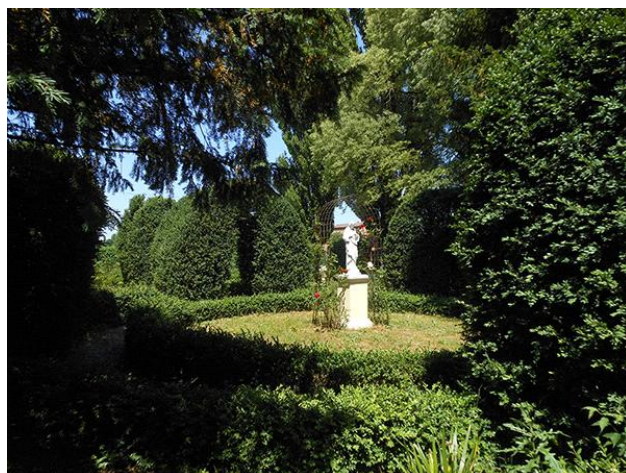
2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB056

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 056b

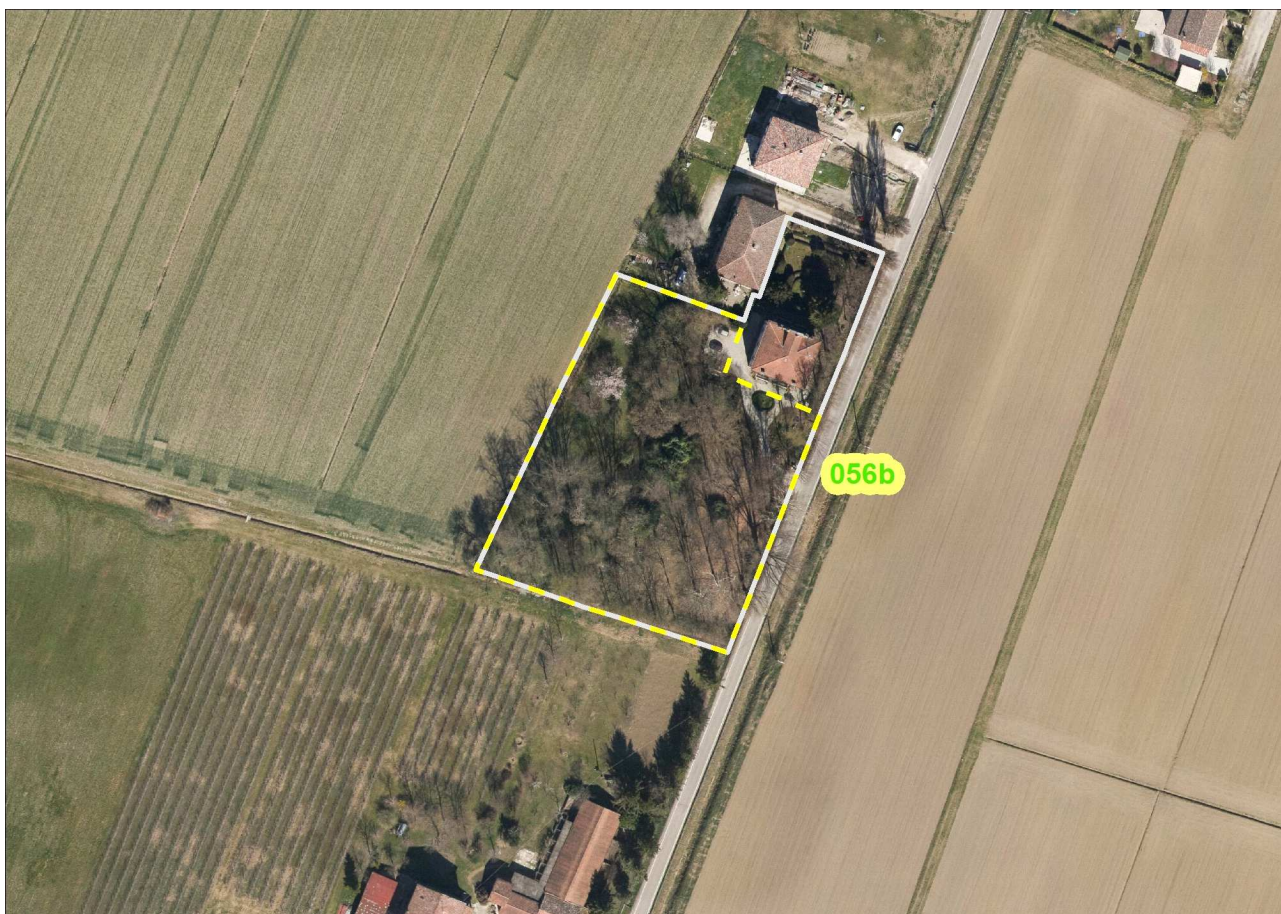


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

## IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare**Tipologia: **formale**Schema: **nessuno**Fisionomica del giardino: **giardino paesaggistico del Primo '800**Stato di conservazione: **mediocre**

## ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **ghiacciaia**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB056

VEGETAZIONE DI PREGIO: 056b

## Specie arboree:

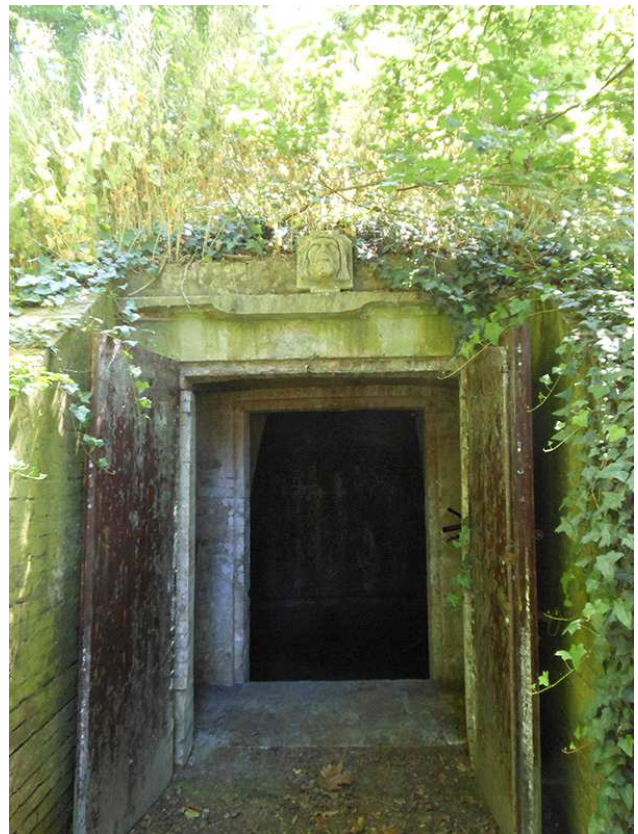
- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input checked="" type="checkbox"/> Canneto      |

Esemplari di rilievo: no

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

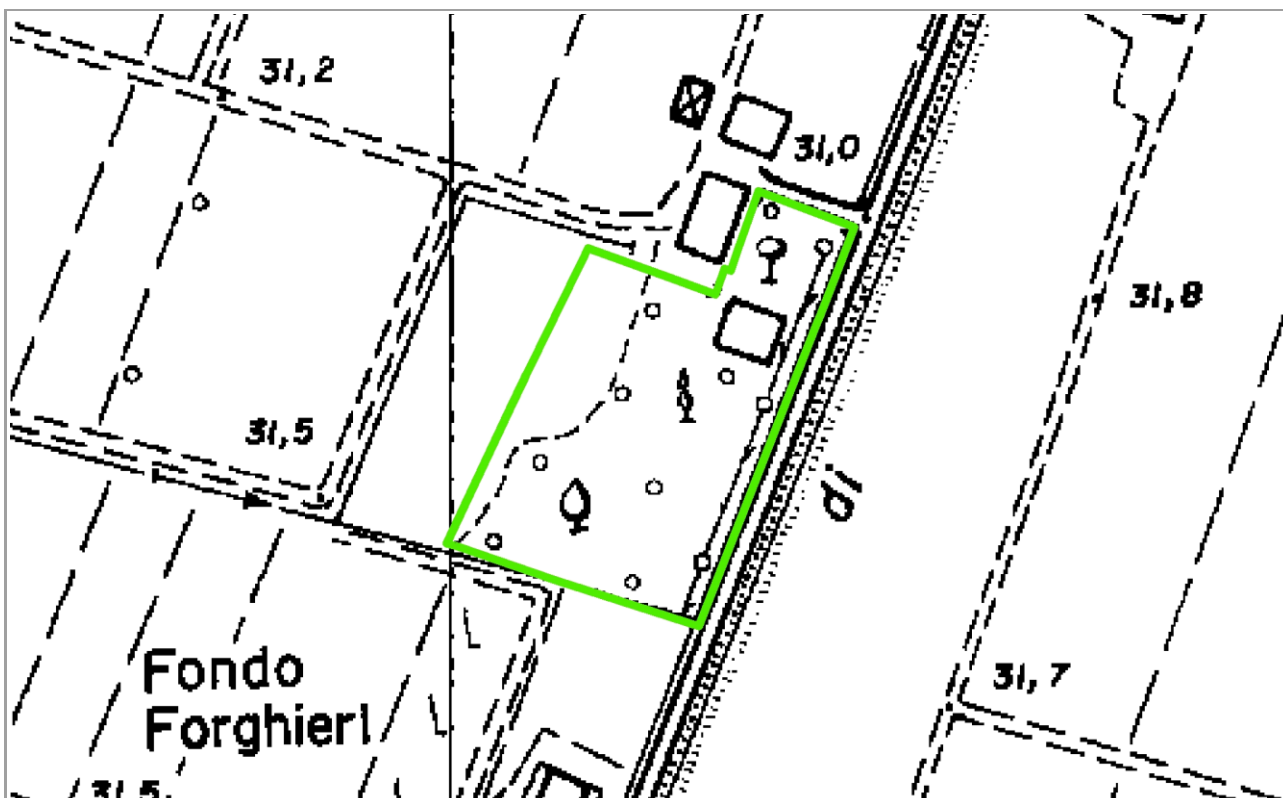
Codice identificativo: ALB056

# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.  
Tavoletta 74 2 SE, Modena.

# CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB056**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB056****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO (1700-1800). Il Casino si riscontra presente nella cartografia storica IGM del 1893, con toponimo Casino Valenti; inoltre, nel Catasto storico di primo impianto del 1898 // NEL SETTECENTO - All'interno del territorio extraurbano modenese, a ville, case padronali, residenze nobiliari, spesso veniva associata la realizzazione di parchi e giardini: luoghi per meglio amministrare i propri beni. La villa e' il fulcro dell'azienda signorile e elemento organizzatore del paesaggio. Proprio nel '700 l'arte dei giardini aveva arricchito i modelli rinascimentali e barocchi di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: arricchendosi con parterre, in cui gli elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, ma soprattutto la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e sul quale si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorrente l'uso di aree piane decorate, accompagnate da masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. Questa TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato genericamente FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

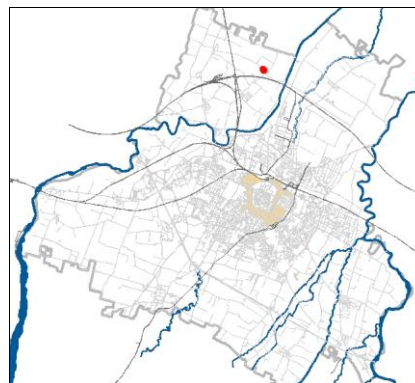
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di origine ottocentesca che si attesta su strada Canalazzo, casino di campagna con toponimo Valenti con parco - riscontrato esistente al 1893, e al 1898 da catasto di primo impianto - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa con conformazione all'italiana, e impianto paesaggistico di Primo Ottocento / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura. Il Sito della villa e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito viene inoltre intercettato da tre tutele archeologiche: TEC - AREA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE, in direzione nord-sud tra i territori dei Comuni di Soliera e Modena, tra le storiche strade di Villanova e Morello a Est e Nord, e la strada Canaletto a Ovest; A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE su strada Canalazzo; A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, sul lato sud-ovest / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS01).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituire un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

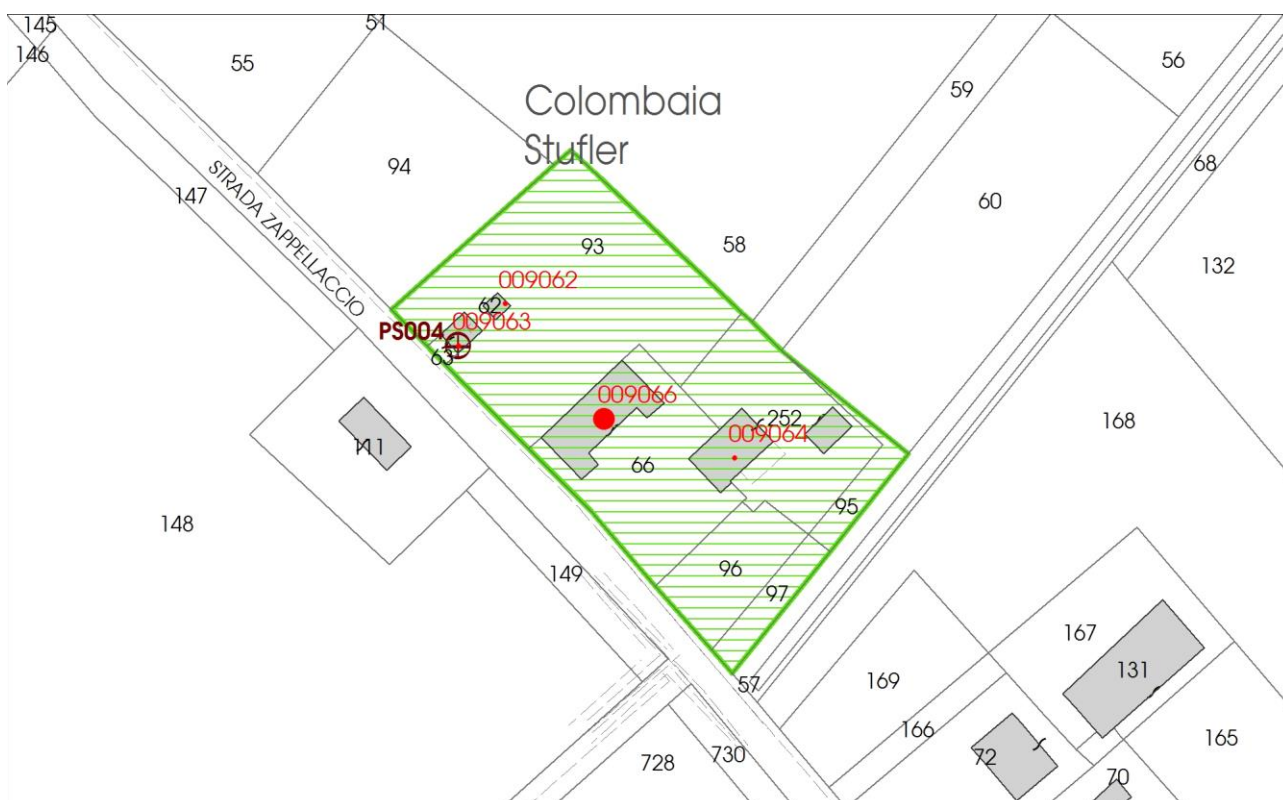
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB057****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa Colombaia Stufler****Indirizzo: STRADA ZAPPELLACCIO****civ. 321****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019 Foglio/i: 9****Mappale/i: 62-63-93-66-96-97-95-252****Visibilità dalla strada: sì****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 8376**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 384****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 009066****Altri edifici vincolati pertinenziali:** (fg., mp. originari)

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Restauro scientifico                | Sch.edifici: 009062, 009063 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo | Sch.edifici: 009064         |
| <input type="checkbox"/> Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica          | Sch.edifici:                |





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB057****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **0***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **nessuna***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **terra battuta****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **4***Utilizzo degli spazi aperti:* **nessuno (abbandonato)**

- |   |  |                                   |   |  |                                      |
|---|--|-----------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico                     | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla             | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input checked="" type="checkbox"/> Torre e Cappella | <input type="checkbox"/> Serra    | <input checked="" type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB057****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 009066****Codice edificio: 384****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico; una torre seicentesca isolata; una cappella-oratorio, isolata: Persistenza Storica, cod. PS004.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare sei-settecentesca di campagna. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale è a corte aperta, a cui si accede da strada Zappellaccio. Il Giardino storico circonda la villa. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 9 con mapp. 66 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e da edifici di pertinenza di servizio immersi nel parco alberato, con i mapp. 64 la residenza di servizio alla villa, map. 62 la torre isolata con colombaia, map. 63 la cappella-oratorio nobiliare. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, compreso fra Villanova e Ganaceto / Si pone in evidenza la presenza dell'oratorio nobiliare: PERSISTENZA STORICA, cod. PS004, segno di fede religiosa nel contesto del tessuto rurale storico-ambientale.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Stufler, in località Ganaceto, è costituito dalla residenza padronale e da tre edifici collegati e identificati con map. 62 la torre isolata con colombaia, map. 63 la cappella-oratorio nobiliare isolato: di Valore Storico Architettonico; e il map. 64 la residenza di servizio alla villa, di Valore Storico Culturale Testimoniale. I primi due edifici sono coevi alla villa, ma anche il terzo è all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, è attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie. PERSISTENZA STORICA, cod. PS004 (Scheda edificio 009063).

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>             | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 009062        | 371              | TORRE ISOLATA                | Valore Storico Architettonico         |
| 009063        | 360              | CAPELLA NOBILIARE            | Valore Storico Architettonico         |
| 009064        | 391              | MISTA<br>(RESIDENZA+RUSTICO) | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB057

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 057

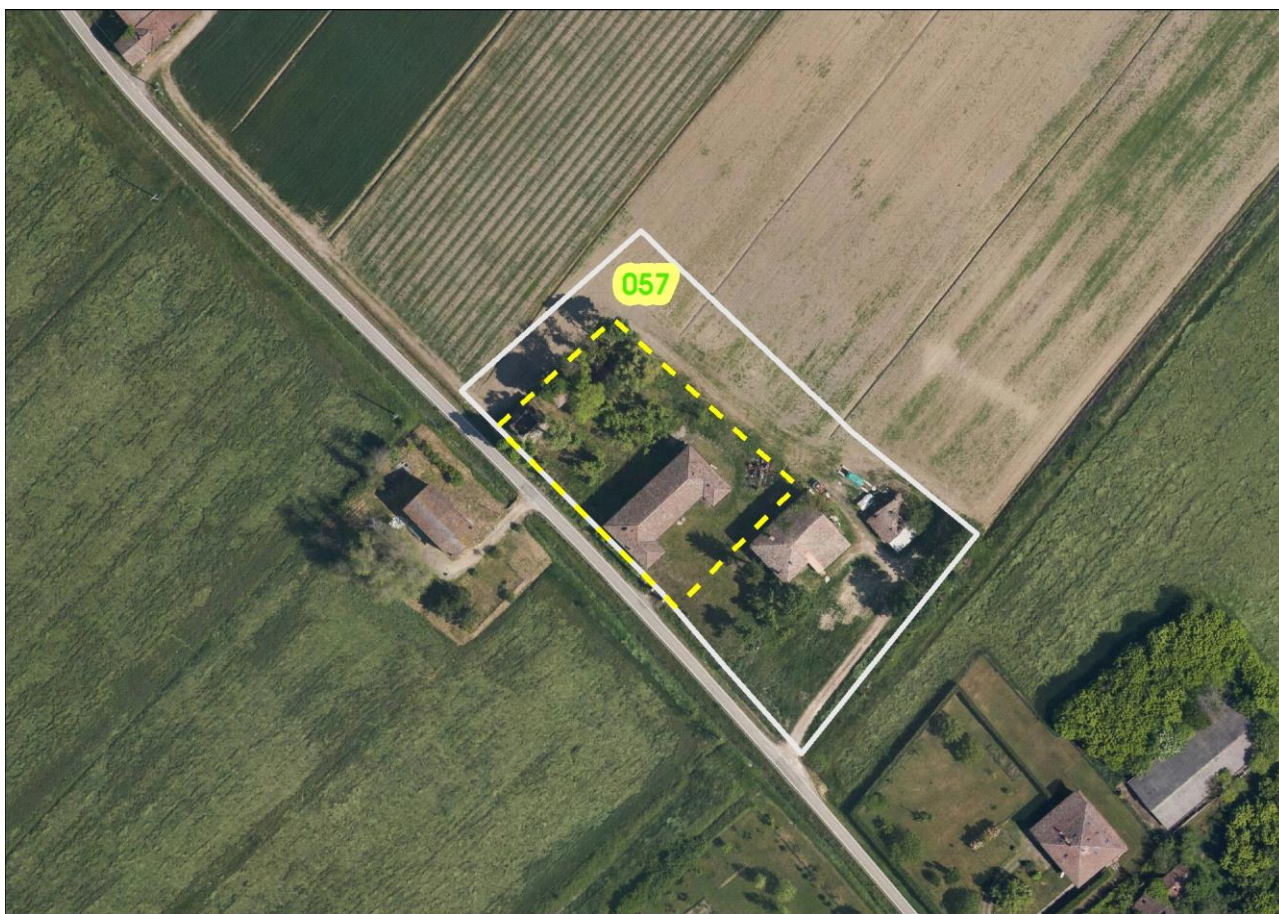


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con prevalenza di assi radiali**Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana, con parco, torre isolata e cappella-oratorio**Stato di conservazione: **pessimo**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **torre colombaia, cappella-oratorio**Elementi fontanieri: **pozzo in pietra**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB057****VEGETAZIONE DI PREGIO: 057***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB057

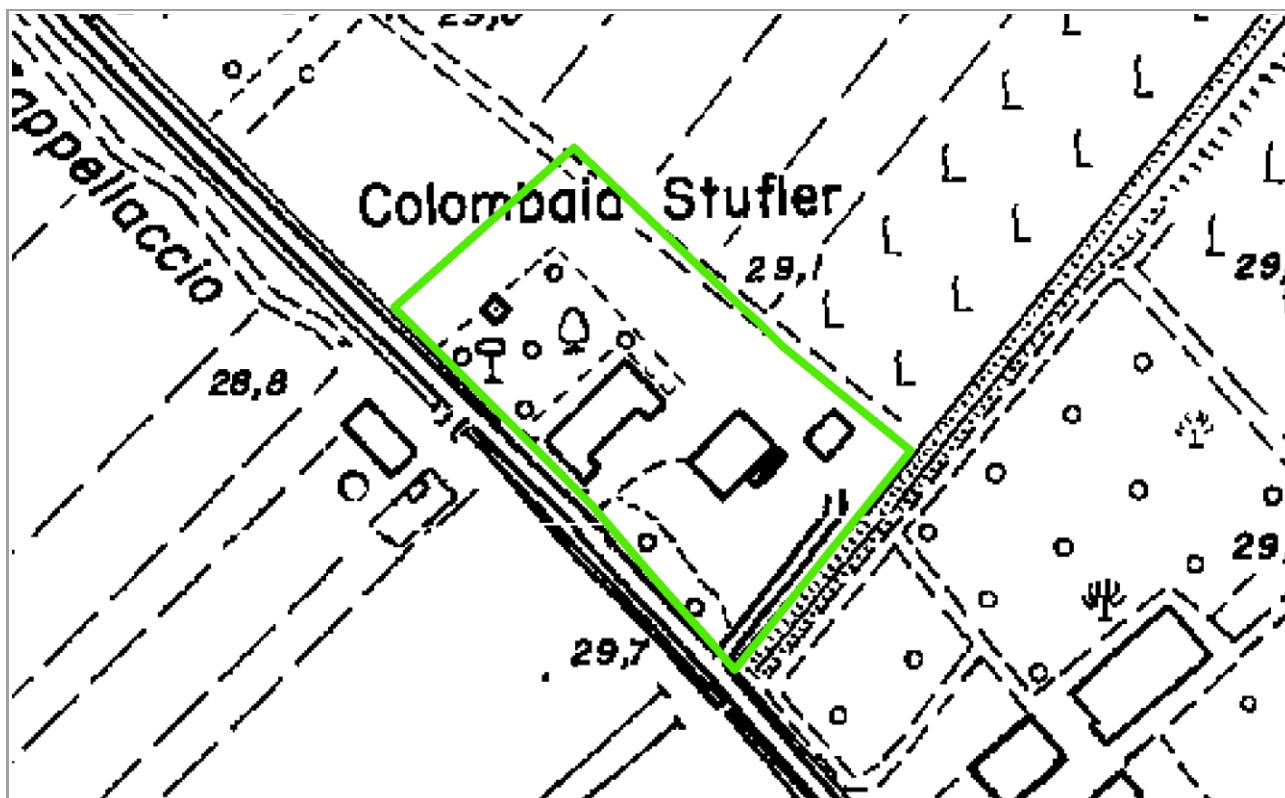
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB057**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB057****DATAZIONE DEL SITO**

17MO-18MO (1600-1700). Il podere Colombaia Stufler si riscontra presente nella cartografia storica IGM del 1881, IGM del 1893, IGM del 1933; inoltre segnato nel Catasto storico di primo impianto del 1898.

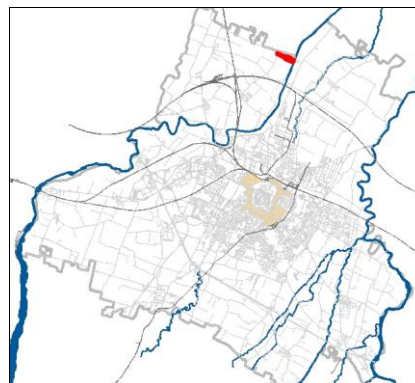
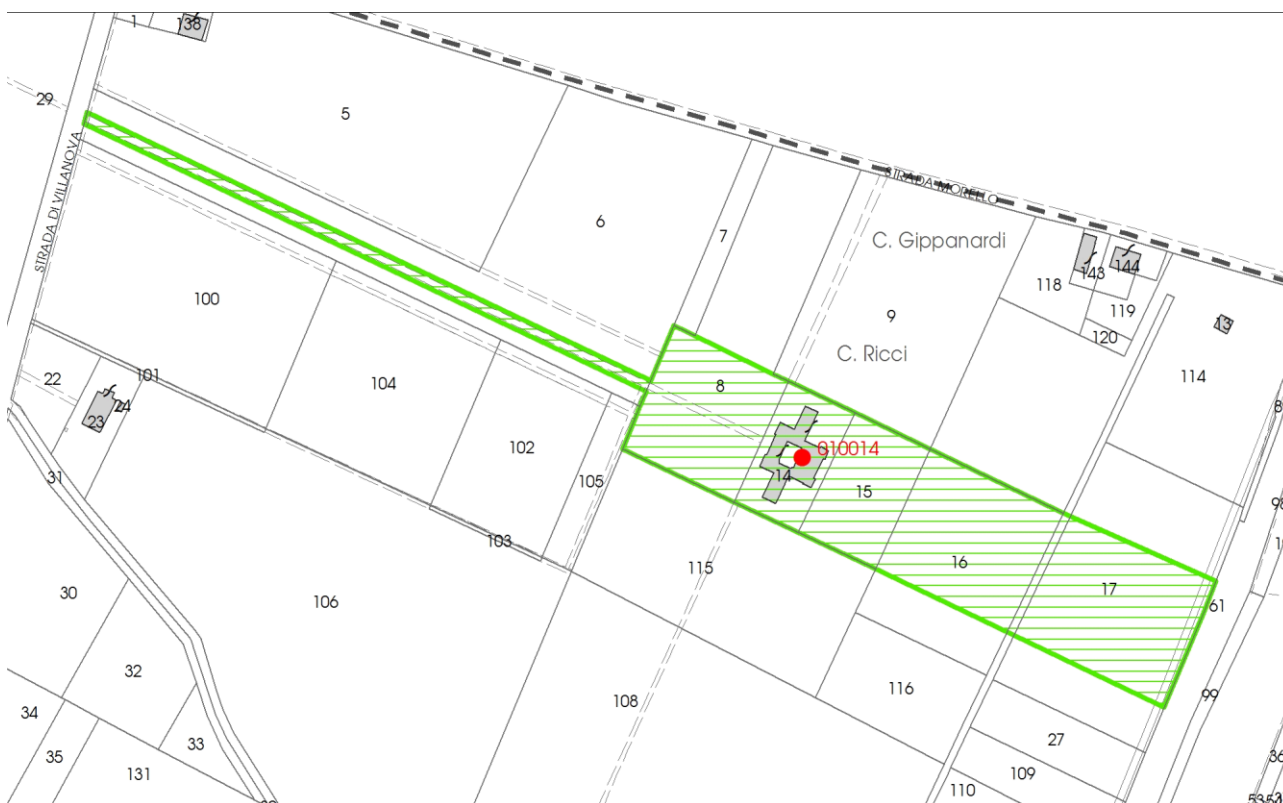
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di probabile origine seicentesca: villa nobiliare di campagna con toponimo Colombaia Stufler con parco e pertinenze - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto - riveste Valore Storico Architettonico. Il parco giardino circonda Villa Stufler, al cui interno vi sono al map. 62 la torre seicentesca isolata con colombaia e al map. 63 la cappella-oratorio nobiliare / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano. Il Sito di villa Stufler e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Si evidenzia la presenza di ALBERO DI PREGIO. Inoltre, si evidenzia la presenza di una cappella-oratorio nobiliare, PERSISTENZA STORICA, cod. PS004 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS02).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB058****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa Messerotti-Benvenuti****Indirizzo: STRADA VILLANOVA****civ. 1002****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 10****Mappale/i: 14-15-16p-17p-8p-6p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Ente ecclesiastico****Estensione (mq): 38031****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente****Note:****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 417****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 010014****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB058****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **4***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **filare di Pioppi Cipressini***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino, bosco**☐ Chiesa☐ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB058****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 010014****Codice edificio: 417****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con due torri simmetriche laterali; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare settecentesca di campagna. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da strada Morello a confine con il territorio di Soliera. Il Giardino storico circonda la villa, con un parco alberato che si protende verso il fiume Secchia. Il Complesso residenziale sei-settecentesco la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale e' identificato al Fg. 10 con map. 14: ex Convento dei Gesuiti, ampliato da due torri simmetriche laterali con sovrastanti torrette, in stile neoclassico. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, compreso fra Villanova e Ganaceto.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB058

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 058



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:5.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino di impianto a emergenza storica-ambientale**Stato di conservazione: **ottimo**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB058****VEGETAZIONE DI PREGIO: 058***Specie arboree:*

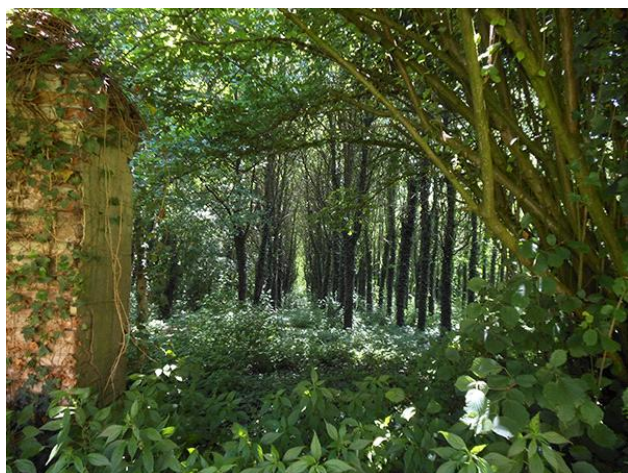
- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus          | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input checked="" type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus  |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus     | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus             | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus    | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                 | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



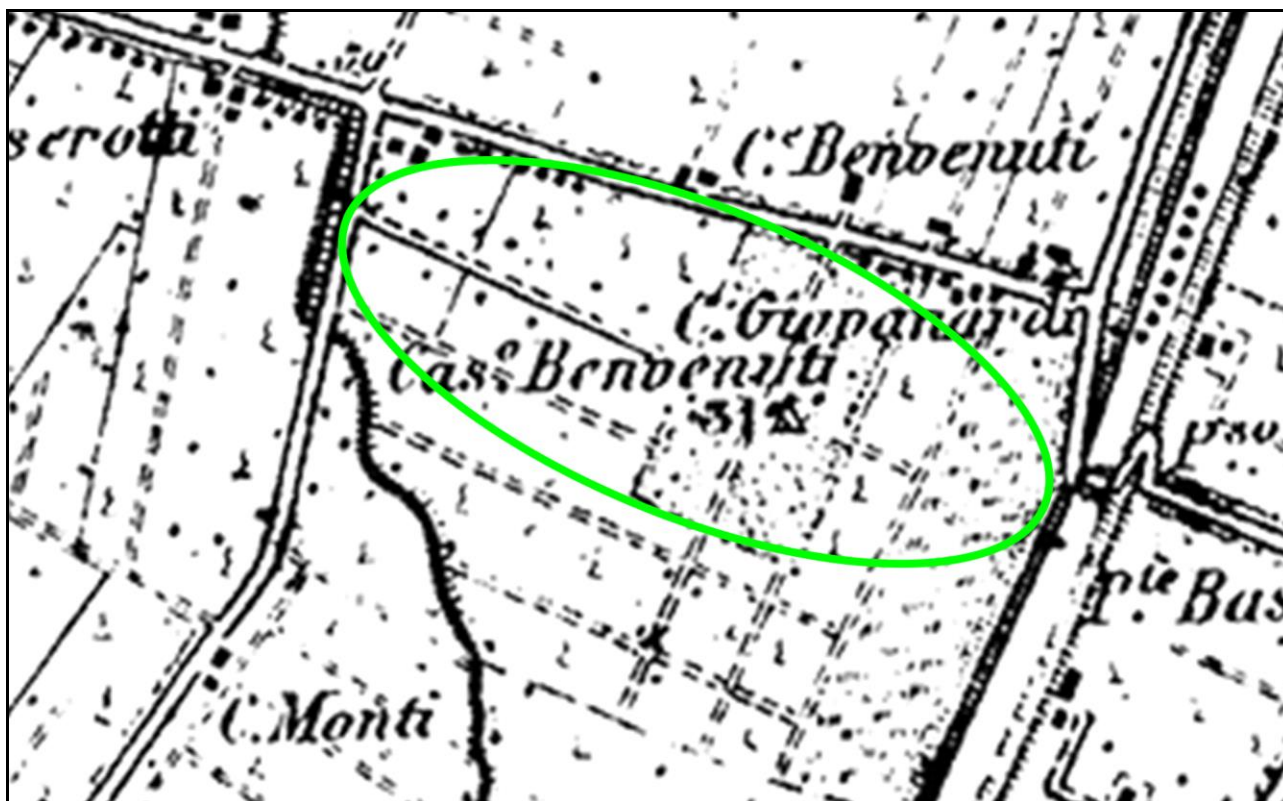
2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB058

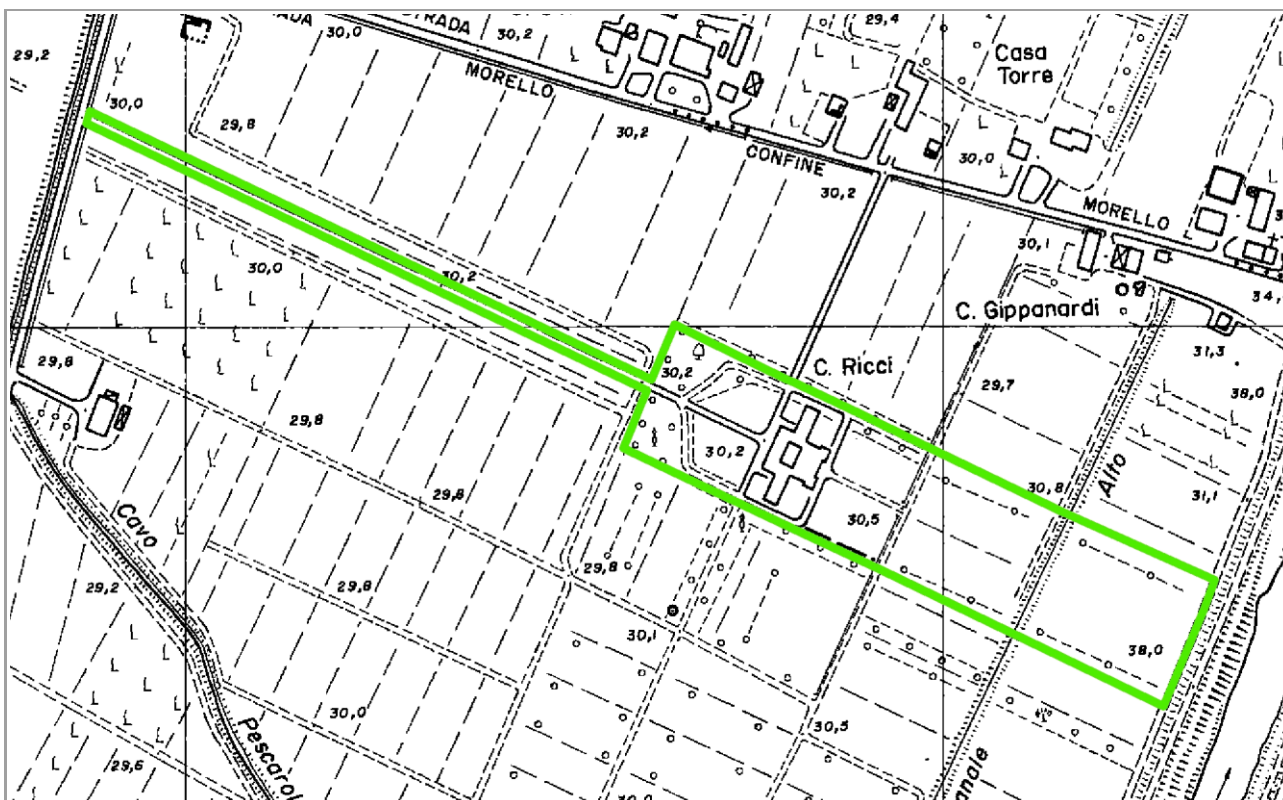
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB058**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB058****DATAZIONE DEL SITO**

17MO-18MO (1600-1700). L'edificio di impianto seicentesco fu in origine un Convento dei Gesuiti. Alla metà del Settecento fu acquistato dalla famiglia nobiliare dei conti Ricci che lo trasformarono in una sontuosa dimora. Ulteriori miglioramenti vennero eseguiti in età napoleonica con il rifacimento della facciata principale in stile neoclassico. La villa ha un cortile interno, ricavato probabilmente dal chiostro preesistente, dal quale si accede direttamente alle sale del piano terra / Della suggestiva villa si gode un'impareggiabile vista dall'argine del fiume Secchia, nei pressi del Ponte dell'Uccellino.

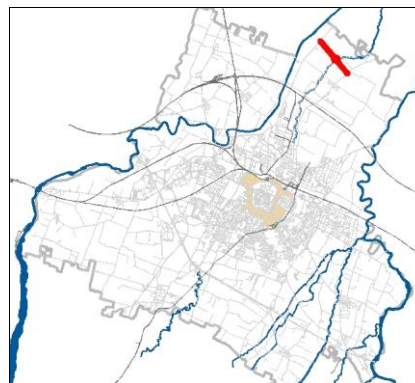
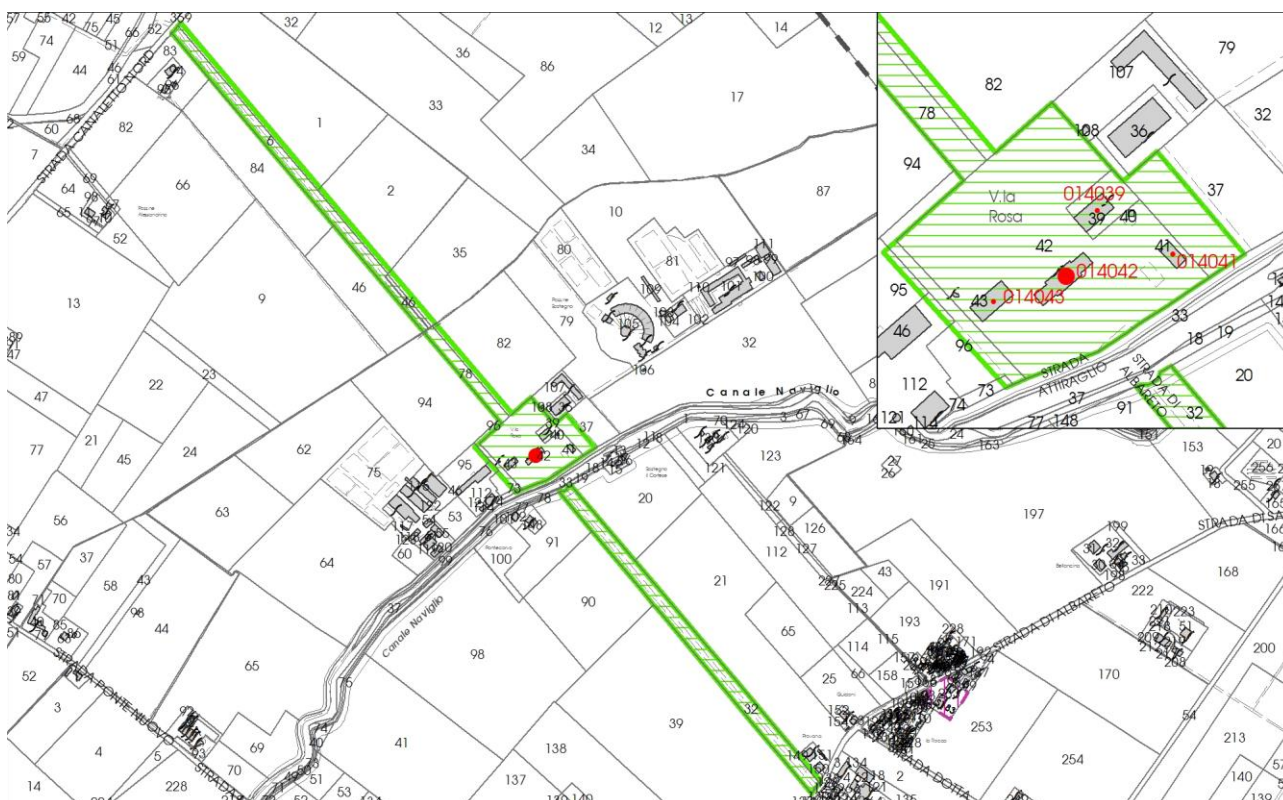
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto seicentesco fu in origine un Convento dei Gesuiti. Alla metà del Settecento fu acquistato dalla famiglia nobiliare dei conti Ricci che lo trasformarono in una sontuosa dimora con parco - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto con toponimo Casino Ricci - riveste Valore Storico Architettonico. Il parco circonda Villa Messerotti-Benvenuti con un impianto che si estende fra la storica strada per Villanova, a cui si accede da una strada poderale, e il fiume Secchia / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano. Il Sito di villa Messerotti-Benvenuti e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito viene inoltre intercettato da due tutele archeologiche: TEC - AREA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE, in direzione nord-sud tra i territori dei Comuni di Soliera e Modena, tra le storiche strade di Villanova e Morello a Est e Nord, e la strada Canaletto a Ovest; A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB059****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa Rosa del conte Bianchi****Indirizzo: STRADA ATTIRAGLIO/STRADA ALBARETO civ. 815****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019 Foglio/i: 19/14/12/13****Mappale/i: 32-149p/42-43-39-40-41-37p-73p-96p-112p-95p-82p-78/35p-46/6-2p-1p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 74272****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 529****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 014042****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 014039, 014041, 014043**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:15.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB059****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **4***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con siepe***Viale di ingresso:* **filare di Pioppi Cipressini***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **7***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |  |   |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB059****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 014042****Codice edificio: 529****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana in sommità, il disegno delle facciate con timpano sul fronte principale, le decorazioni in rilievo e pittoriche, le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna di inizio Ottocento in stile neoclassico. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale di origine settecentesca e' a corte aperta articolata a C con accesso da strada Attiraglio che costeggia lo storico Canale Naviglio. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 14 con mapp. 42 - la villa nobiliare di cui all'oggetto, e da due edifici residenziali pertinenziali di servizio laterali-simmetrici con mapp. 39 e 43, mentre il map. 41 e' la serra: edifici tutti strettamente connessi all'impianto principale, che ne connotano la visione d'insieme. Inoltre in prossimità della villa vi e' una Corte rurale in direzione ovest: map. 46, residenziale per il fattore, map. 45 di servizio con stalla, fienile e deposito al map. 47. Il Giardino storico circonda la villa con conformazione alla francese esaltata dalla presenza di due lunghi viali di accesso con direzione est-ovest affiancati da doppio filare di pioppi cipressini. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord rispetto al capoluogo modenese, in località Albareto.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di Villa Rosa di proprietà dal 1950 del conte Dino Grandi, in località Albareto, e' costituito dalla residenza nobiliare e da edifici residenziali pertinenziali rilevanti di servizio laterali-simmetrici con mapp. 39 e 43, mentre il map. 41 e' la serra antistante: tutti collegati ad essa e di Valore Storico Culturale Testimoniale. Gli edifici sono all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta / Si pone in evidenza che le fertillissime campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso dei fiumi Secchia e Panaro in età altomedioevale erano coperte da una fitta foresta: di qui il nome di Albaretum che significa boschivo.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 014039        | 532              | PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE   | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 014041        | 542              | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 014043        | 530              | PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE   | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB059

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 059

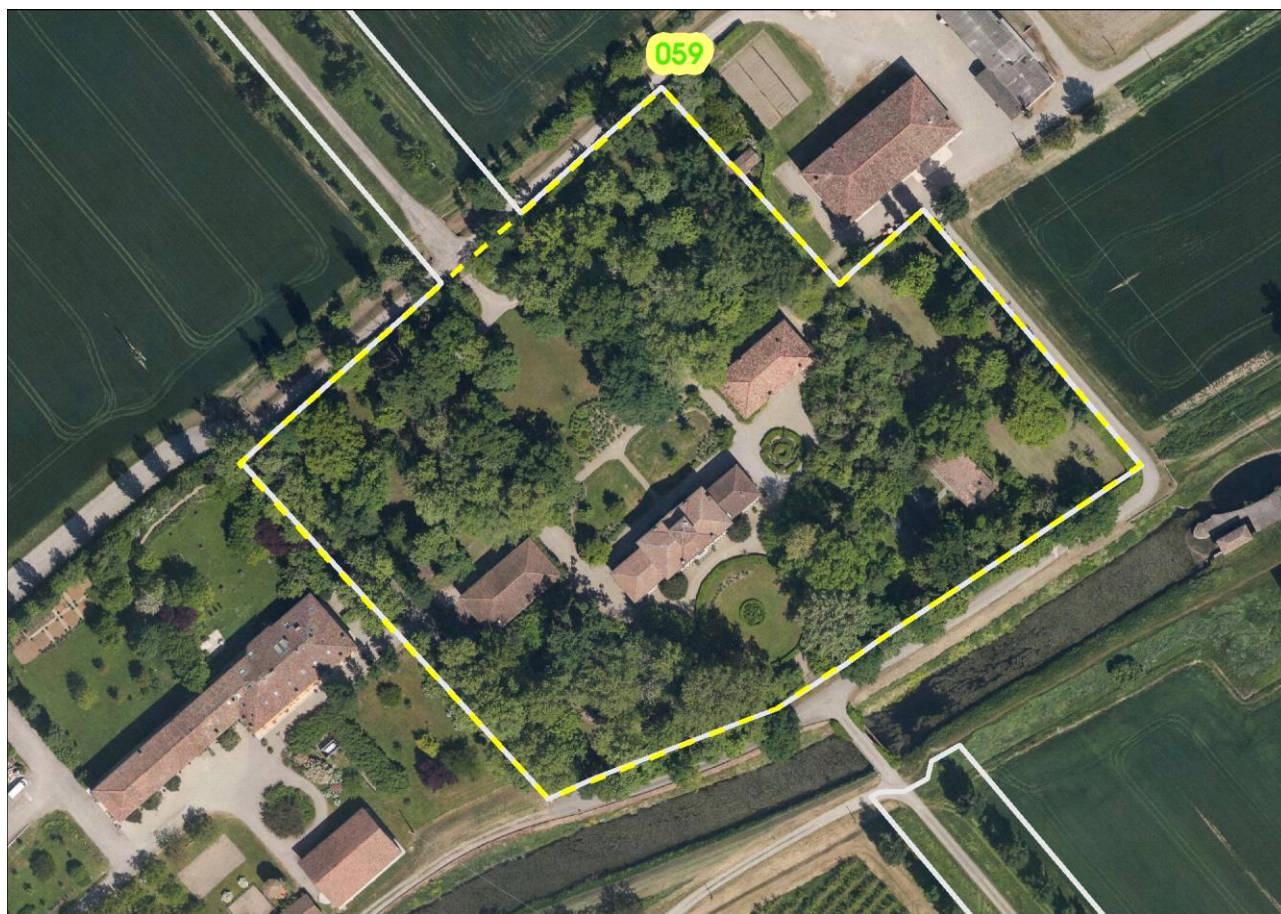


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **geometrico con percorsi perpendicolari**Fisionomica del giardino: **giardino alla francese, con due viste paesaggistiche**Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB059****VEGETAZIONE DI PREGIO: 059***Specie arboree:*

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus          | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus           | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus               | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



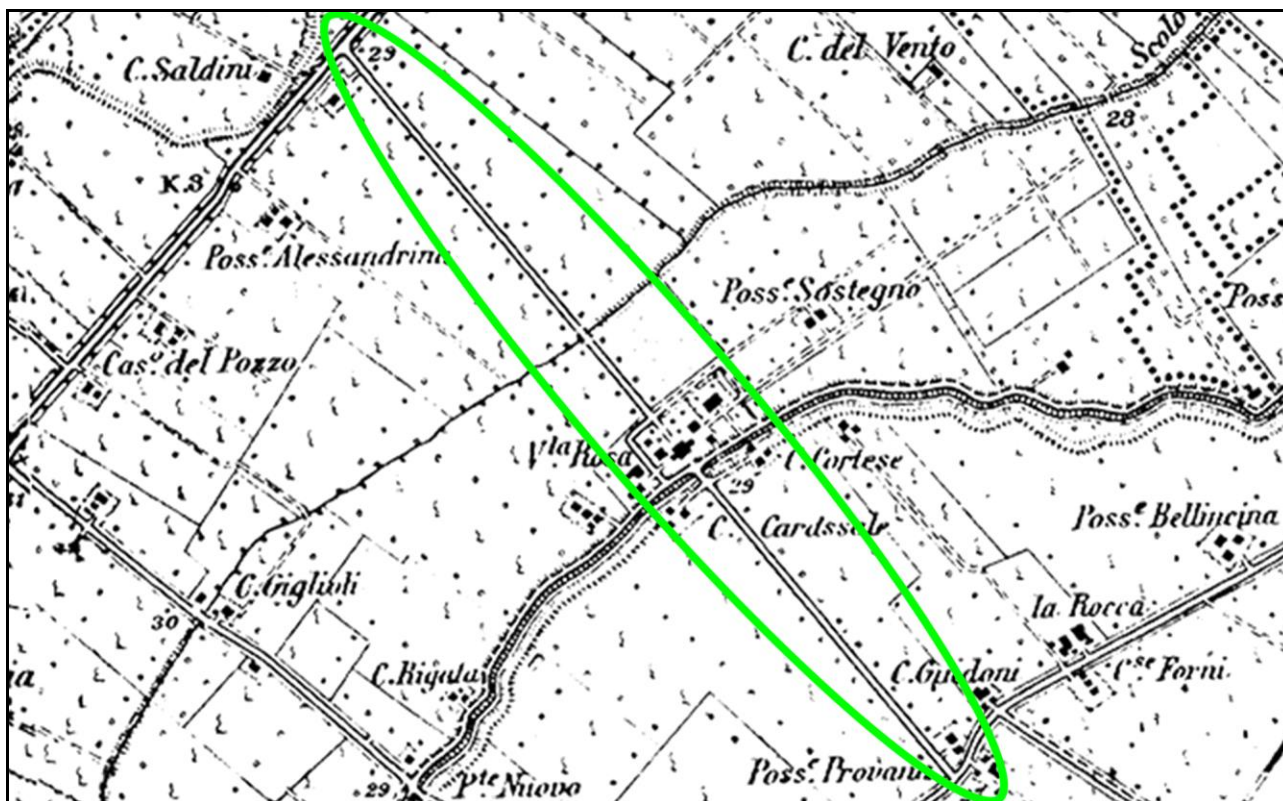
2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB059

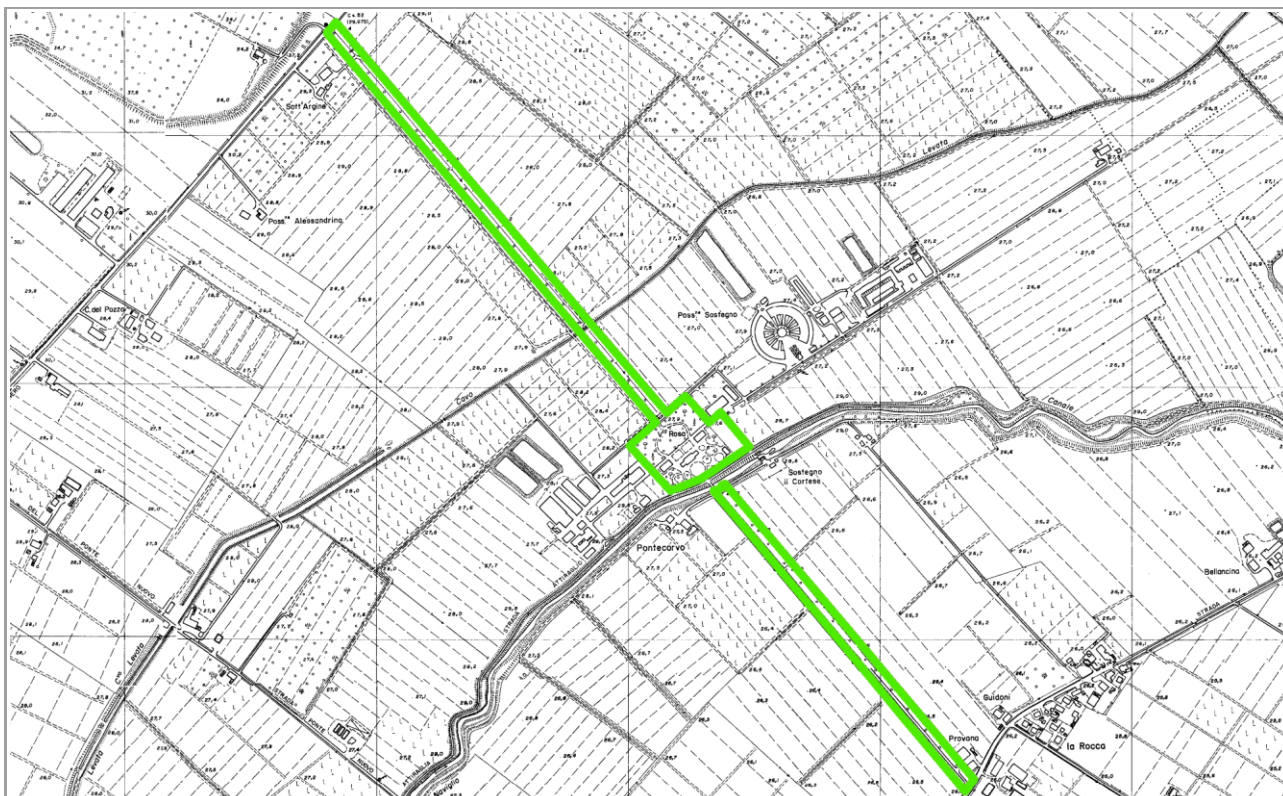
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 75 3 SO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



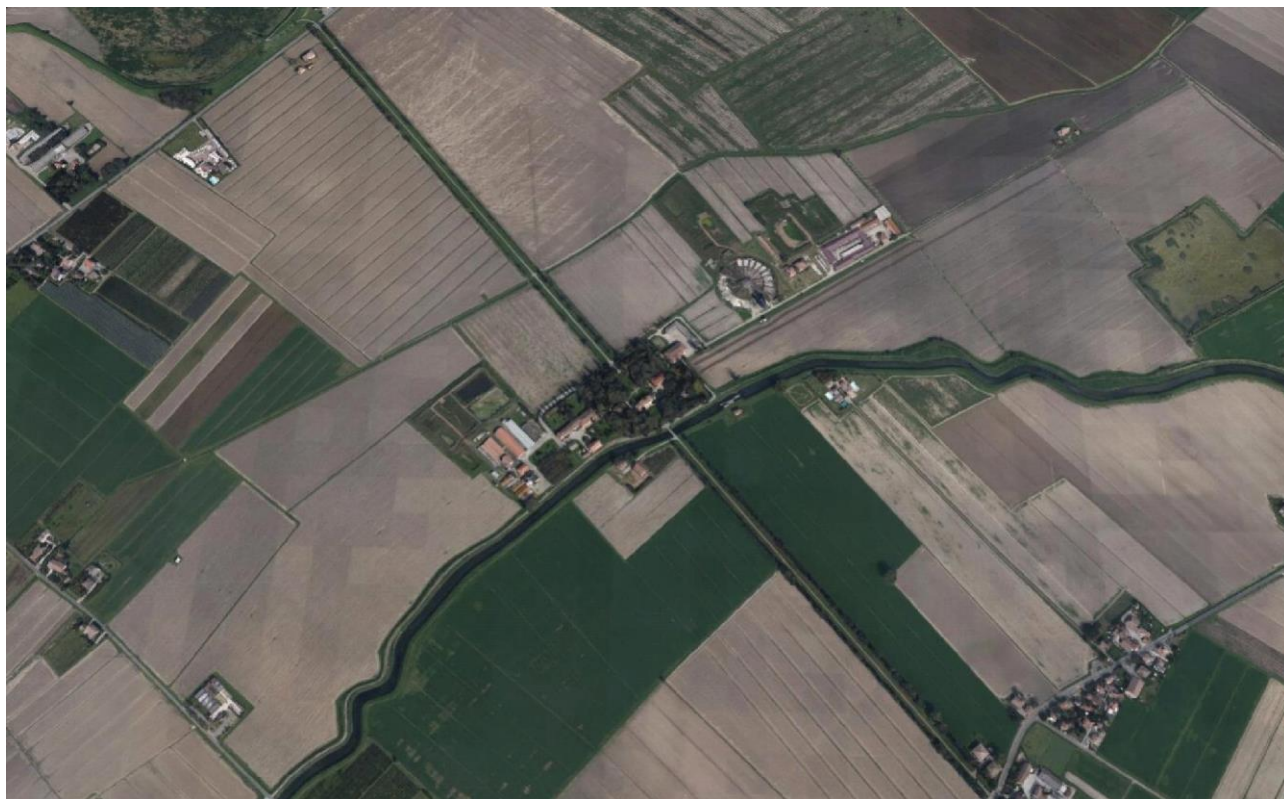
"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. 1:15.000



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB059**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB059****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO (1700-1800). La Villa Rosa si riscontra presente nella cartografia storica IGM del 1881, IGM del 1893, IGM del 1933; inoltre segnata con toponimo Villa Rosa nel Catasto storico di primo impianto del 1898. E' la costruzione più ragguardevole della zona: di origine settecentesca, ma riedificata in forme neoclassiche nel 1838 dal marchese Malvasia, nelle cronache cittadine dell'Ottocento si fa cenno ai convivi mondani che periodicamente i marchesi vi organizzavano con la partecipazione delle più cospicue famiglie modenesi. La villa, incastonata al centro di un vasto parco, fu acquistata nel 1950 dal conte Dino Grandi, l'uomo politico che con il famoso ordine del giorno presentato al Gran Consiglio il 25 luglio 1943, fu l'artefice della caduta di Mussolini // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

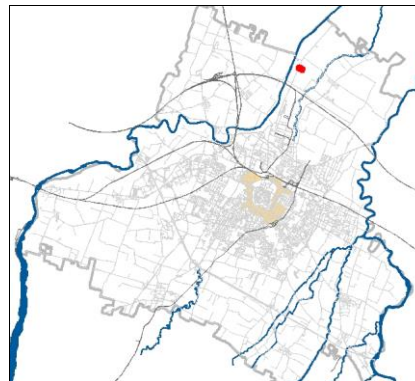
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di originario impianto settecentesco che si attesta su strada Attiraglio fiancheggiata dallo storico Canale Naviglio, nella prima metà dell'Ottocento fu trasformato dalla famiglia nobile dei marchesi Malvasia in una sontuosa dimora in forme neoclassiche, con parco - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto con toponimo Villa Rosa - riveste Valore Storico Architettonico. Il parco circonda Villa Rosa con sistemazione alla francese che si estende verso Ovest tra la storica strada Canaletto a cui si attesta con un viale con duplice filare di pioppi cipressini, e verso Est la storica strada di Albareto a cui si attesta con un viale di medesimo valore monumentale / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico compreso tra i fiumi Secchia e Panaro, lungo la dorsale del Canale Naviglio. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.4 - Paesaggio periferiale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura; U.P.5 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura. Il Sito di Villa Rosa e' ubicato nel Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese, compreso tra il versante destro del fiume Secchia e sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale - (AS13).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB060****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Vincenzi****Indirizzo: STRADA NAZIONALE DEL CANALETTO NORD civ. 954****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 17****Mappale/i: 82-84-81-83-85****Visibilità dalla strada: sì****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 17400**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 672****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 017082****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☒ **Restauro scientifico****Sch.edifici: 017083**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB060****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **nessuna***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **terra battuta****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico           | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input checked="" type="checkbox"/> Cappella-oratorio | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB060****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 017082****Codice edificio: 672****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate con camini in muratura, le rifiniture esterne; il giardino storico, con una cappella-oratorio isolato: Persistenza Storica, cod. PS068.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna nella seconda metà del Settecento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale di origine settecentesca e' a corte aperta con accesso dalla storica strada Canaletto. Il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, e' identificato al Fg. 17 con map. 82 - il casino nobiliare di cui all'oggetto, e al map. 83 vi e' la cappella-oratorio, isolato ma strettamente connesso all'impianto principale connotandone la visione d'insieme. Il Giardino storico circonda la villa con conformazione alla francese. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord rispetto al capoluogo modenese, in località Albareto / Si pone in evidenza la presenza dell'oratorio nobiliare: PERSISTENZA STORICA, cod. PS068, segno di fede religiosa nel contesto del tessuto rurale storico-ambientale.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino Vincenzi - poi proprietà negli Anni Trenta del Novecento della famiglia Zuccoli - in località Albareto, e' costituito dalla residenza principale e da una pertinenza coeva all'interno della conformazione unitaria: la cappella-oratorio nobiliare, isolato e identificato al map. 83: di Valore Storico Architettonico / Si pone in evidenza che le fertillissime campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso dei fiumi Secchia e Panaro in età altomedioevale erano coperte da una fitta foresta: di qui il nome di Albaretum che significa boschivo. PERSISTENZA STORICA, cod. PS068 (Scheda edificio 017083).

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>  | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|-------------------|-------------------------------|
| 017083        | 697              | ORATORIO-CAPPELLA | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB060

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 060

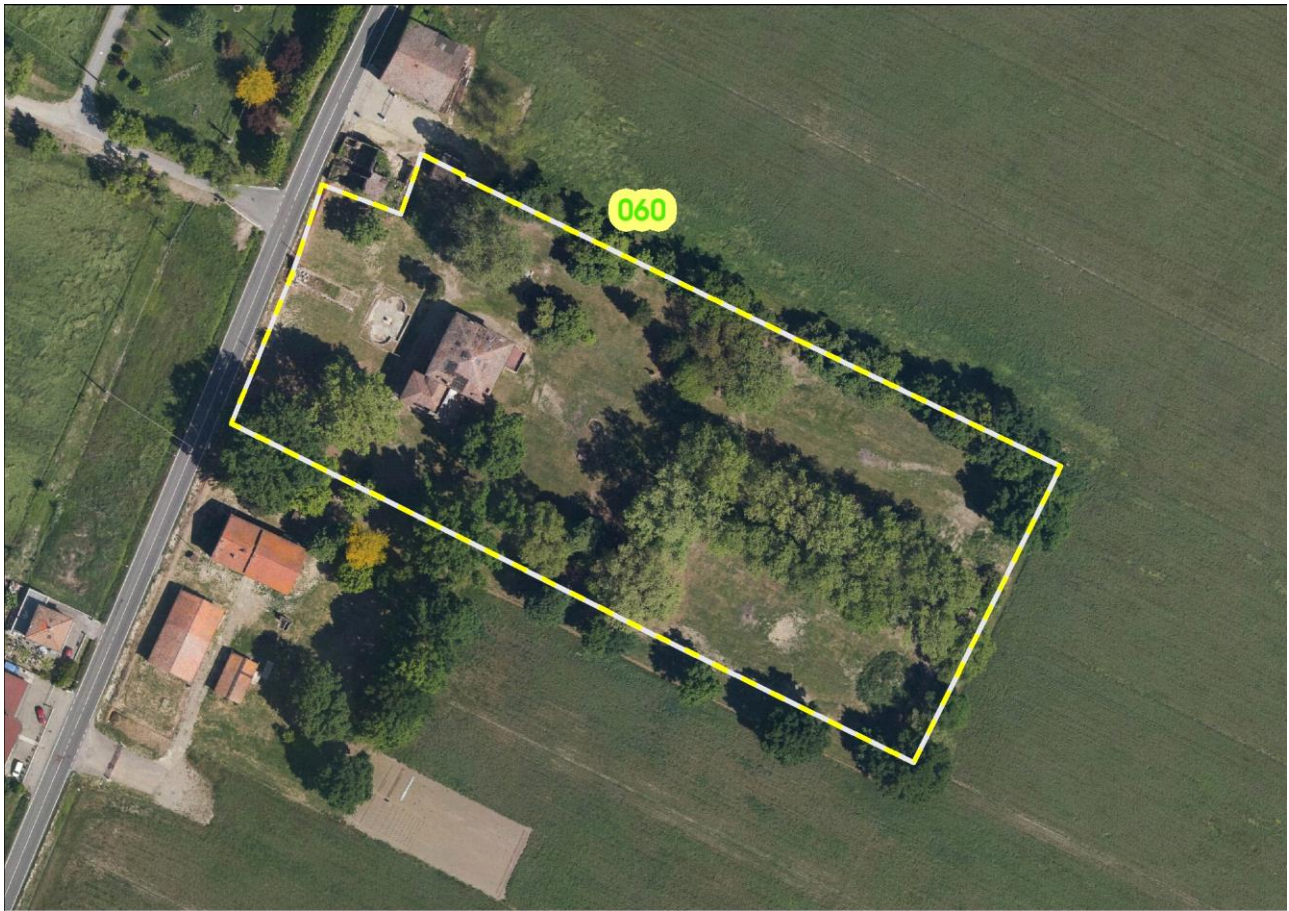


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **geometrico con percorsi perpendicolari**Fisionomica del giardino: **giardino alla francese, con parco-giardino**Stato di conservazione: **pessimo**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **cappella-oratorio**Elementi fontanieri: **vasca in cemento**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

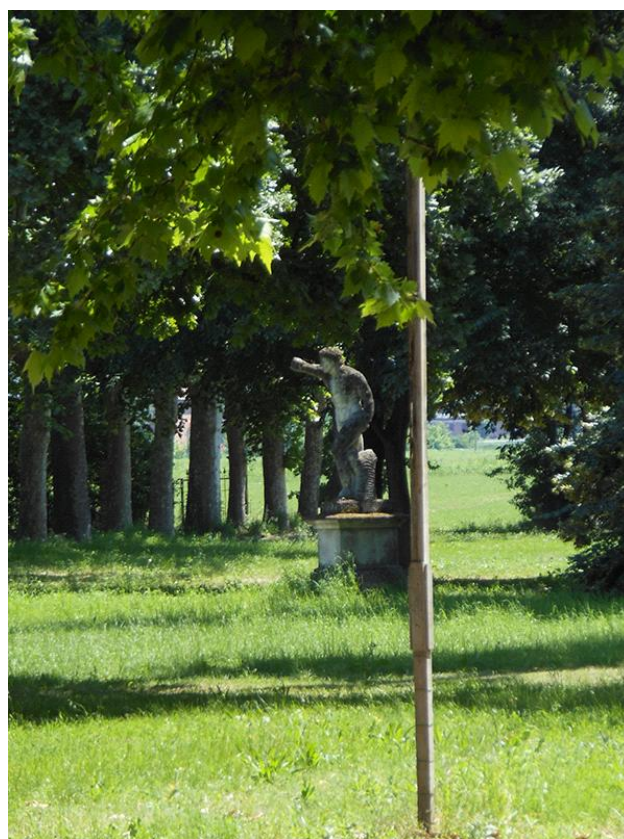


**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB060****VEGETAZIONE DI PREGIO: 060***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB060

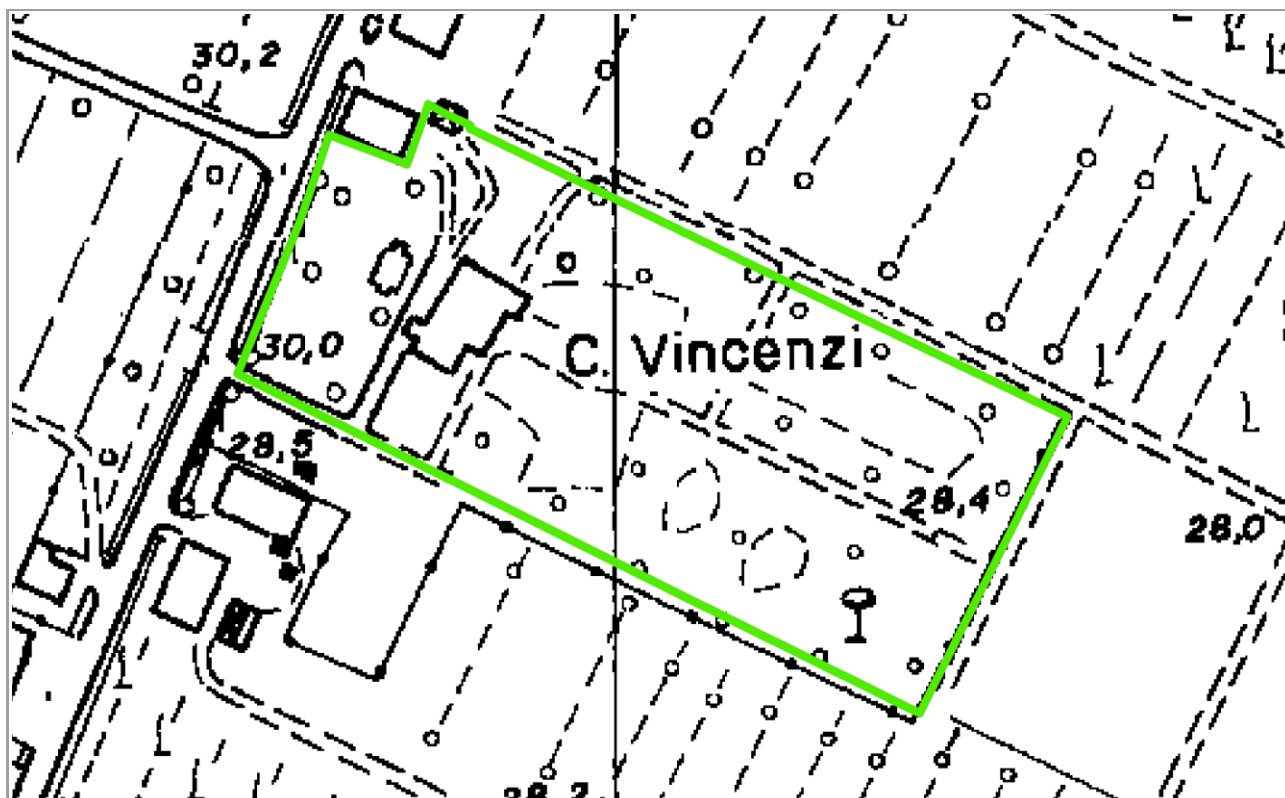
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB060**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB060****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO (1700-1800). Il Casino Vincenzi - poi proprietà della famiglia Zuccoli - si riscontra presente nella cartografia storica IGM del 1881 (toponimo Osteria), IGM del 1893, IGM del 1935 (toponimo Zuccoli); inoltre segnato con toponimo Casino Vincenzi nel Catasto storico di primo impianto del 1898 // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

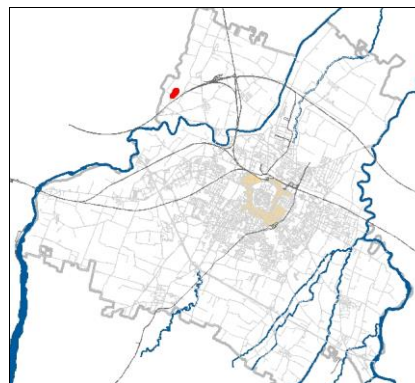
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di originario impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Canaletto in prossimità dello storico Canale Naviglio, e' stata edificata dalla nobile famiglia Vincenzi come residenza estiva con parco - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto con toponimo Casino Vincenzi - riveste Valore Storico Architettonico. Il parco circonda il Casino Vincenzi con sistemazione alla francese che si estende verso la campagna in direzione Est, e un giardino con fontana sul fronte principale d'ingresso ad Ovest su strada Canaletto; al suo interno al map. 83 vi e' una cappella nobiliare-oratorio isolato / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico compreso tra i fiumi Secchia e Panaro, in prossimità della dorsale del Canale Naviglio. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.4 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura; U.P.5 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura. Il Sito del Casino Vincenzi e' ubicato nel Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese, compreso tra il versante sinistro del fiume Secchia e destro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta prospiciente a una tutela archeologica: TEC - AREA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE, in direzione nord-sud tra le storiche strade del Canaletto a Est, e Attiraglio in direzione Ovest / Si evidenzia la presenza di una cappella-oratorio nobiliare, PERSISTENZA STORICA, cod. PS068 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS11).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB061****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Parco villa Giovetti****Indirizzo: STRADA SALICETO BUZZALINO****civ. 62****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 21****Mappale/i: 55-54-57-59-58-137p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 10821****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S125****Note: L1089/39 artt.1-3 del 02/11/1996.****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 853****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 021055****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☒ **Restauro scientifico****Sch.edifici: 021058**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 021057, 021059****Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB061****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con rete***Viale di ingresso:* **filare di Pioppi Cipressini***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **4***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |   |  |   |
|---|---|-----------------------------------|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla             | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input checked="" type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB061****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 021055****Codice edificio: 853****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne, e sovrastante altana.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '700 inizi '800 fino al Primo Novecento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da strada Saliceto Buzzalino attraverso uno scenografico vialetto fiancheggiato da due filari rettilinei di pioppi cipressini al termine del quale si situa il Giardino storico che circonda la villa. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 21 con mapp. 55 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e da edifici di pertinenza di servizio, disposti a corte a sud della villa con i mapp. 58, casa a torre con colombaia - 57 e 59, i bassocomodi, rustici con stalla-fienile. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Giovetti, in località Lesignana, e' costituito dalla residenza padronale e da tre edifici collegati, identificati con map. 58: casa a torre con colombaia, di Valore Storico Architettonico - i mapp. 57 e 59: bassocomodi, di Valore Storico Architettonico. Detti edifici sono coevi alla villa, all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placa formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 021058        | 851              | VILLA NOBILIARE-SERRA          | Valore Storico Architettonico |
| 021057        | 835              | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Architettonico |
| 021059        | 846              | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB061

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 061

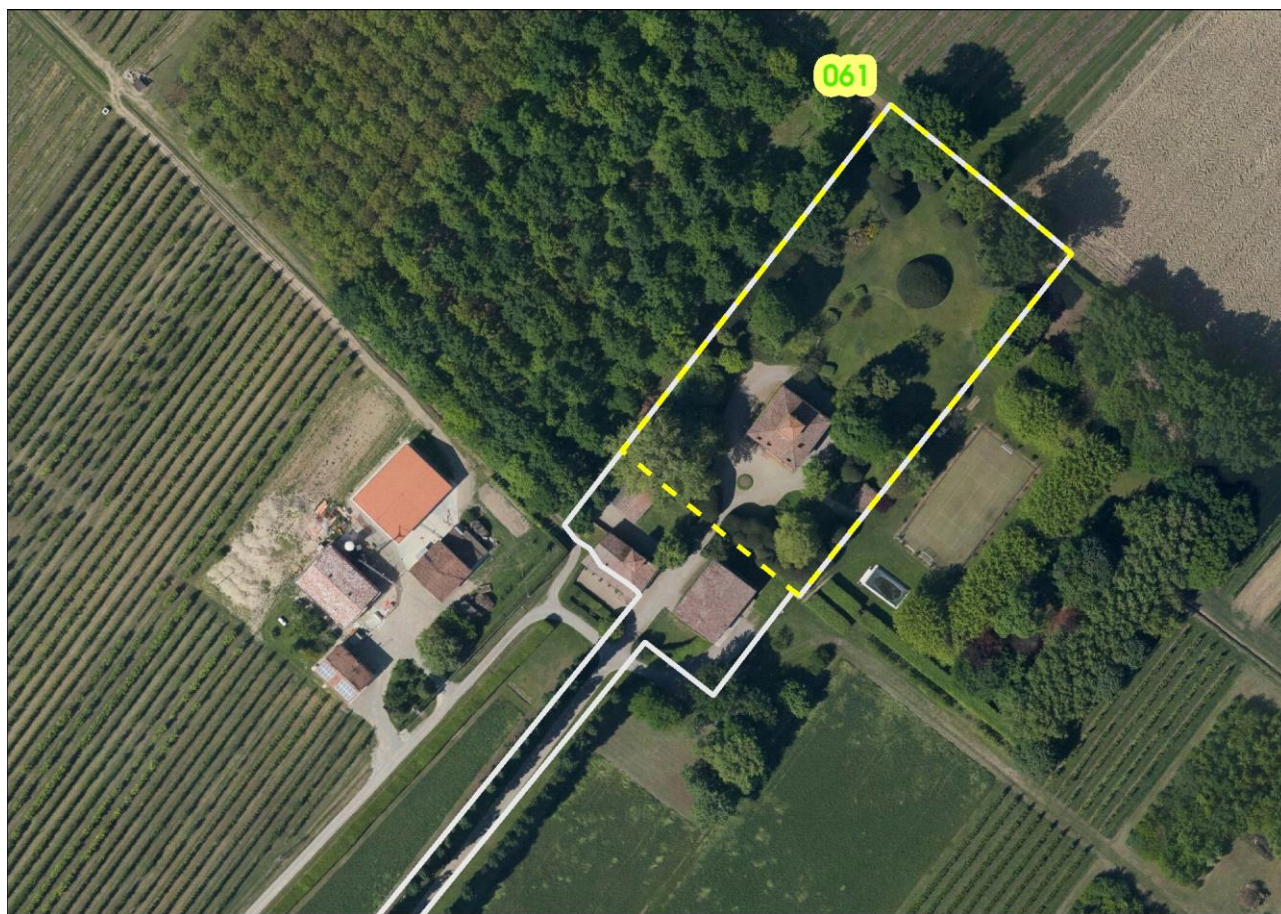


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino alla francese, con parco-giardino**Stato di conservazione: **ottimo**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB061****VEGETAZIONE DI PREGIO: 061***Specie arboree:*

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus          | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus           | <input checked="" type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus               | <input type="checkbox"/>                             |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



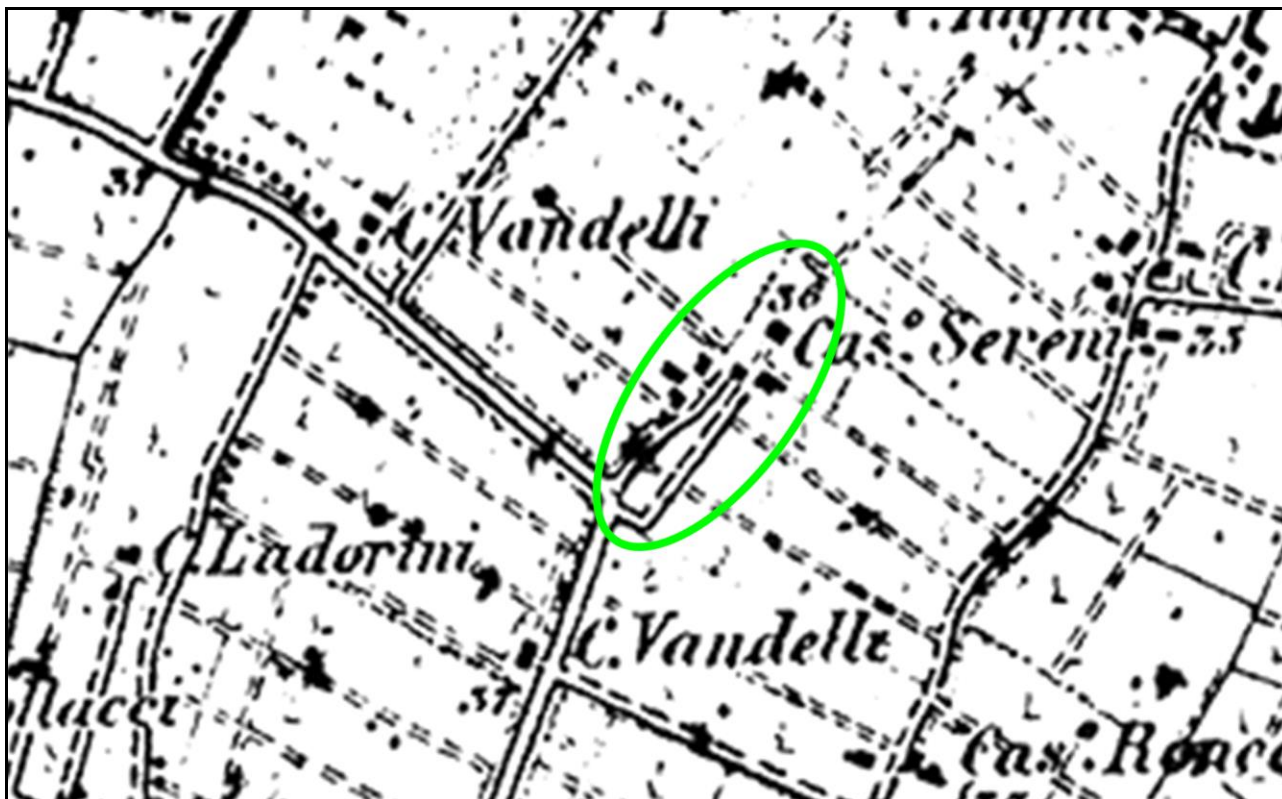
2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB061

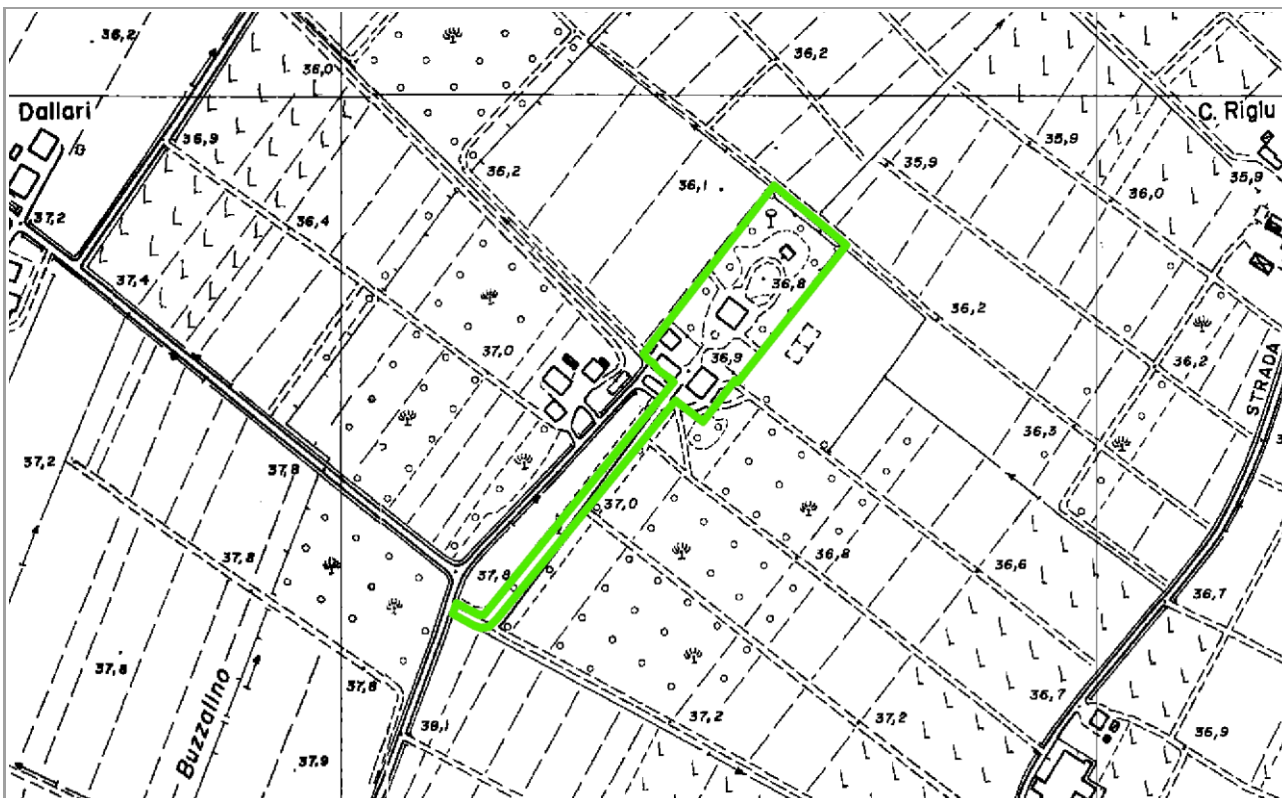
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB061**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB061****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). La villa, di probabile origine Settecentesca con impianto stereometrico con loggia passante, appartenne alla famiglia De' Buoi tra fine '800 e primo '900 - poi proprietà della famiglia Giovetti - si riscontra presente nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Sereni // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa è il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

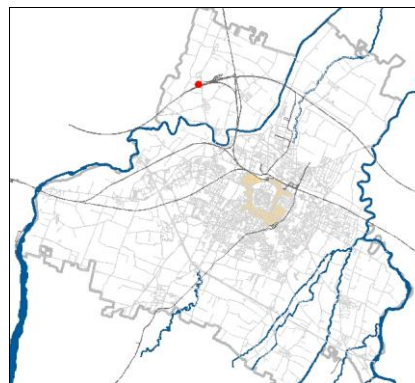
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1996: il Complesso architettonico-territoriale di probabile origine settecentesca di villa Giovetti con parco e pertinenze, riveste interesse storico-artistico, architettonico e ambientale / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera, Campogalliano; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella prima fascia regimata. Il Sito di villa Giovetti è ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola. Il Sito viene inoltre intercettato da una tutela archeologica: TEC - AREA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE, in direzione nord-sud tra i territori dei Comuni di Soliera, Campogalliano e Modena, tra le storiche strade Gherlino a nord e Ponte Alto a sud / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS04).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

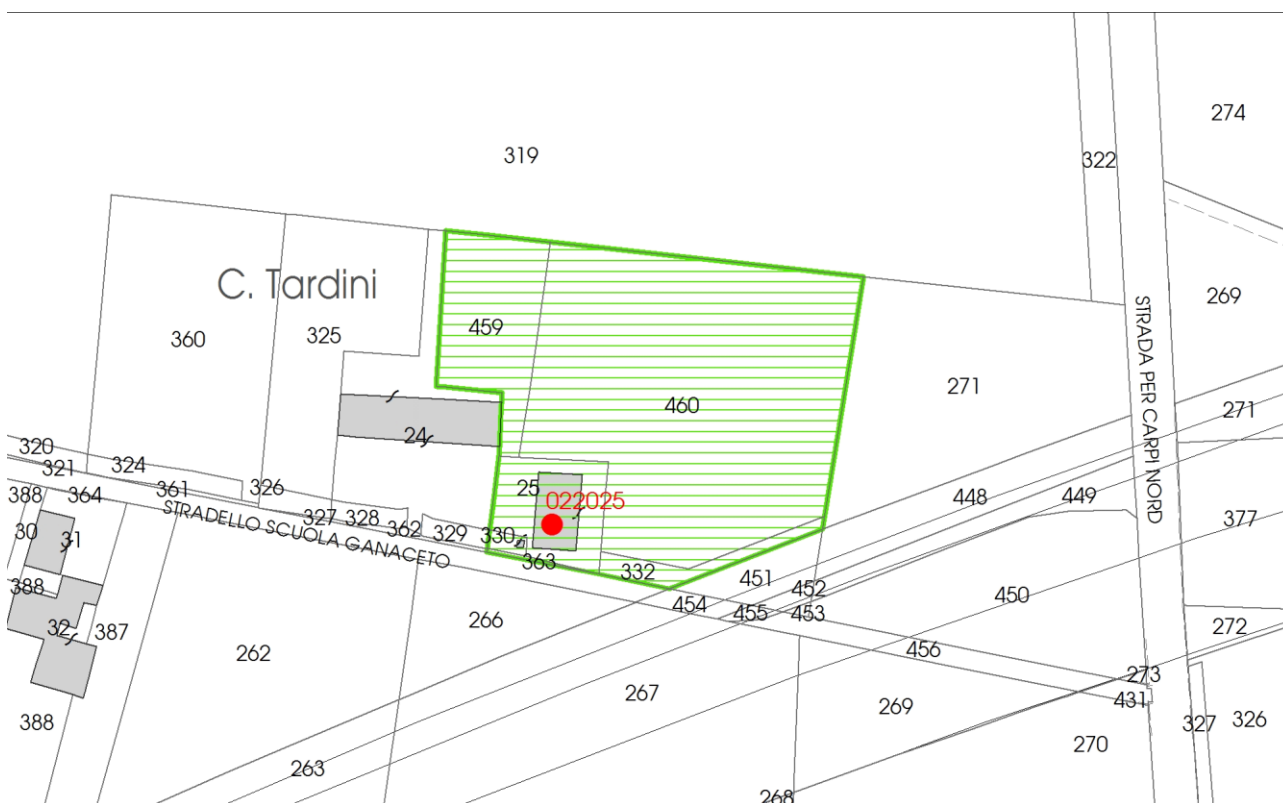
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB062****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa padronale a Ganaceto****Indirizzo: STRADELLO SCUOLA GANACETO****civ. 14****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 22****Mappale/i: 459-460-332-25-330****Visibilità dalla strada: sì****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 8060**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**

● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO**

**Codice edificio: 884****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 022025****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB062****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **non rilevato****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco**

- |                                 |  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa | <input type="checkbox"/> Rustico                   | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input type="checkbox"/> Villa  | <input checked="" type="checkbox"/> Casa padronale | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB062****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 022025****Codice edificio: 884****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura, il disegno delle facciate con le finiture esterne; i pilastri d'ingresso all'area cortiliva e al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenese e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale Tardini forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, che si attesta su stradello Scuole Ganaceto. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg. 22 con mapp. 25 - la casa padronale, di cui all'oggetto - il map. 24 edificio pertinenziale, residenza del fattore-coloni con stalla-fienile. Il Giardino, di interesse storico culturale si estende sul lato Est della casa padronale con sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenese, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Ganaceto.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB062

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 062



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: discreto

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB062****VEGETAZIONE DI PREGIO: 062***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB062

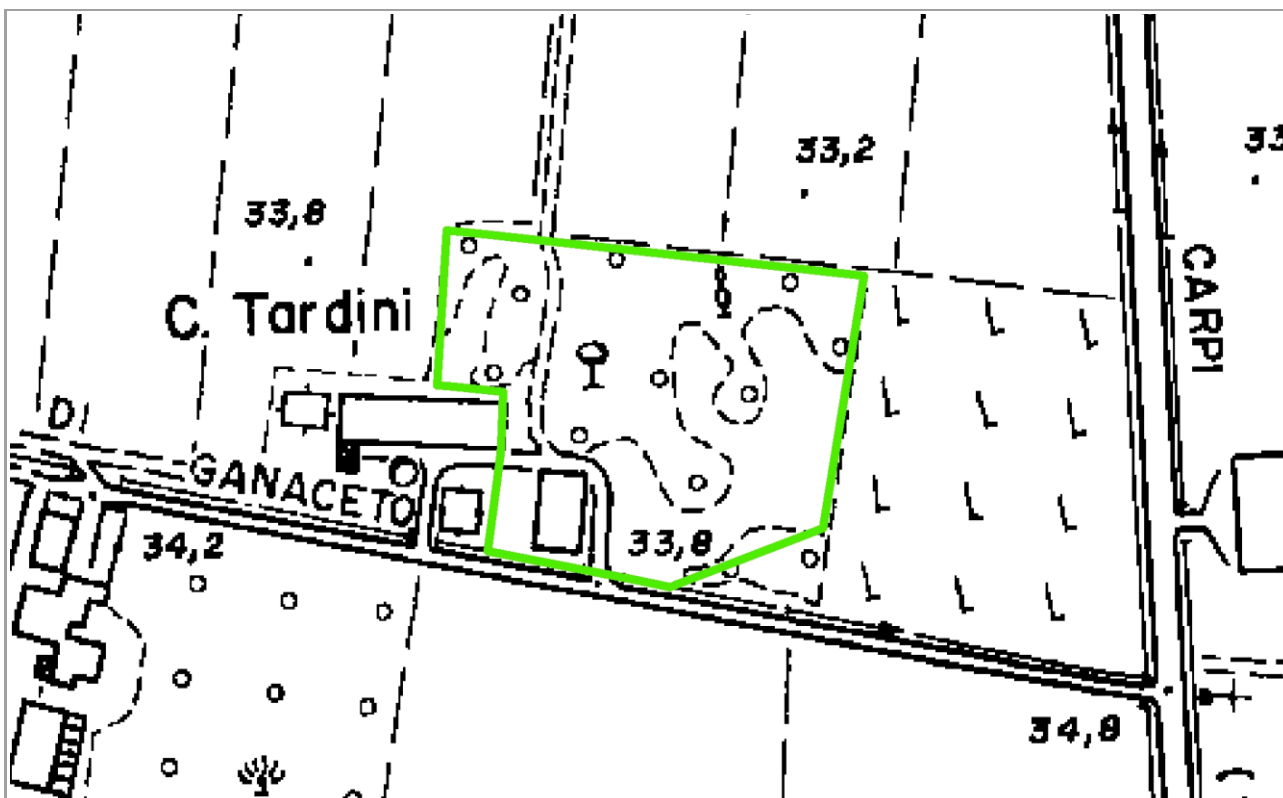
### CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

### CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

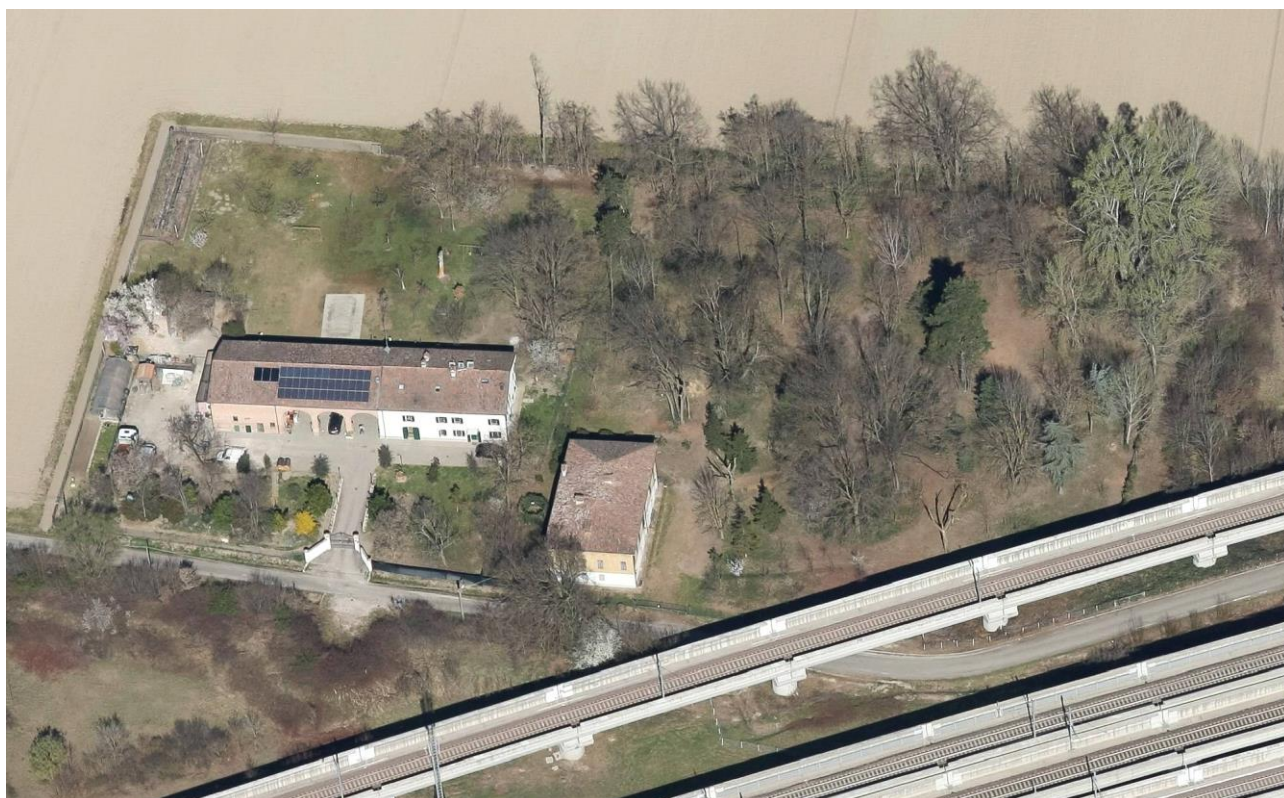
**Codice identificativo: ALB062**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB062****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). La Casa padronale con annesse pertinenze per la conduzione del fondo agricolo, risale all'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1881 e IGM del 1935, e indicato nel catasto storico di primo impianto del 1898.

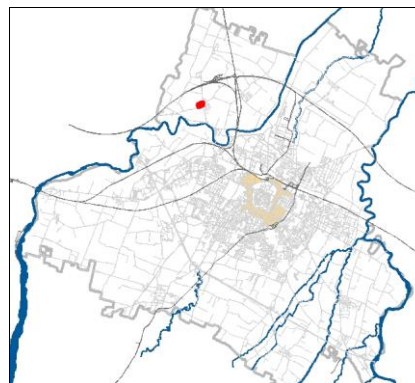
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta su stradello Scuola Ganaceto - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, di interesse storico culturale si estende sul lato Est della casa padronale con sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura. Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, compreso nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta inoltre in prossimità ad alcune aree archeologiche: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO in direzione nord-ovest; TEC - AREA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE in direzione ovest che si estende sulla storica strada bassa per Ganaceto, con orientamento Nord-Sud dalla storica strada per Campogalliano a stradello Morello in confine con il territorio del Comune di Soliera/ Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

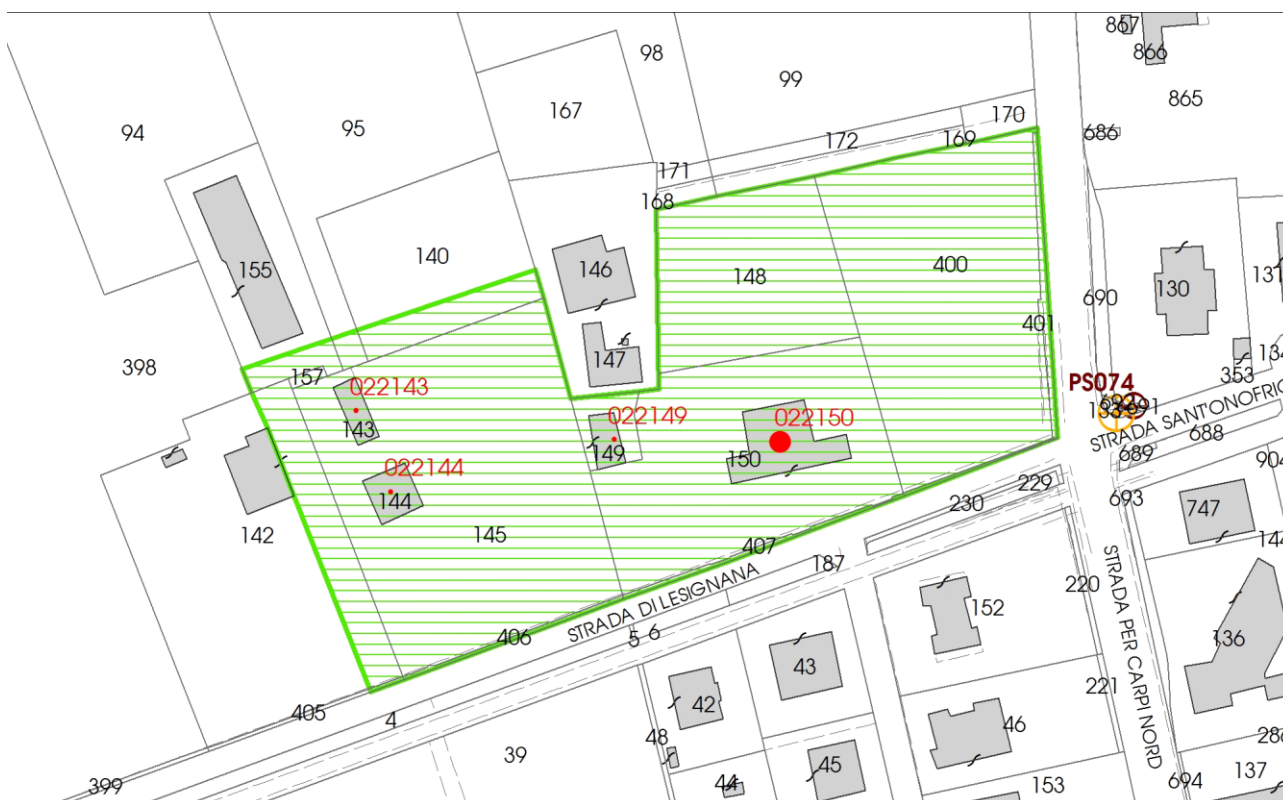
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB063****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Giberti****Indirizzo: STRADA LESIGNANA****civ. 18****Località: Lesignana****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 22****Mappale/i: 142p-405p-406-145-407-150-401-400-148-149-144-143-157-155p-95p-140p****Visibilità dalla strada: sì****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 17246**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 873****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 022150****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 022143, 022144, 022149**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB063****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **accessibilità limitata a orari***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **4***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico    | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input checked="" type="checkbox"/> Ristorante | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB063****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 022150****Codice edificio: 873****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura e le finiture delle facciate; al map. 147 bassocomodo ad uso ex ghiacciaia o pozzo; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna di fine Settecento inizi Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta con accesso dalla strada Lesignana. Il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, e' identificato al Fg. 22 con map. 150 - il Casino di cui all'oggetto, e dagli edifici pertinenziali all'interno del parco: map. 149 padiglione residenziale in stile nordico, map. 144 residenza secondaria del mezzadro/fattore, map. 143 rustico con stalla-fienile, strettamente connessi all'impianto principale connotandone la visione d'insieme. Inoltre, sul lato nord del Complesso vi e' una corte rurale formata da edifici di servizio coevi alla villa, identificati con map. 146 stalla-fienile, e map. 147 bassocomodo ad uso ex ghiacciaia o pozzo. Il Giardino storico circonda la villa, costeggiando in direzione Est-Ovest la strada di accesso. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente sia da un edificato sparso che rispecchia i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento, e sia dall'abitato residenziale del centro frazionale di Lesignana / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, dell'insediamento frazionale di Lesignana.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di Casino Giberti, in località Lesignana, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti distribuiti all'interno del parco: map. 149 padiglione residenziale in stile nordico, map. 144 residenza secondaria del mezzadro/fattore, map. 143 rustico con stalla-fienile, strettamente connessi all'impianto principale connotandone la visione d'insieme: tutti di Valore Storico Culturale Testimoniale. Gli edifici sono all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 022143        | 886              | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 022144        | 877              | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO  | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 022149        | 900              | PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE   | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB063

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 063

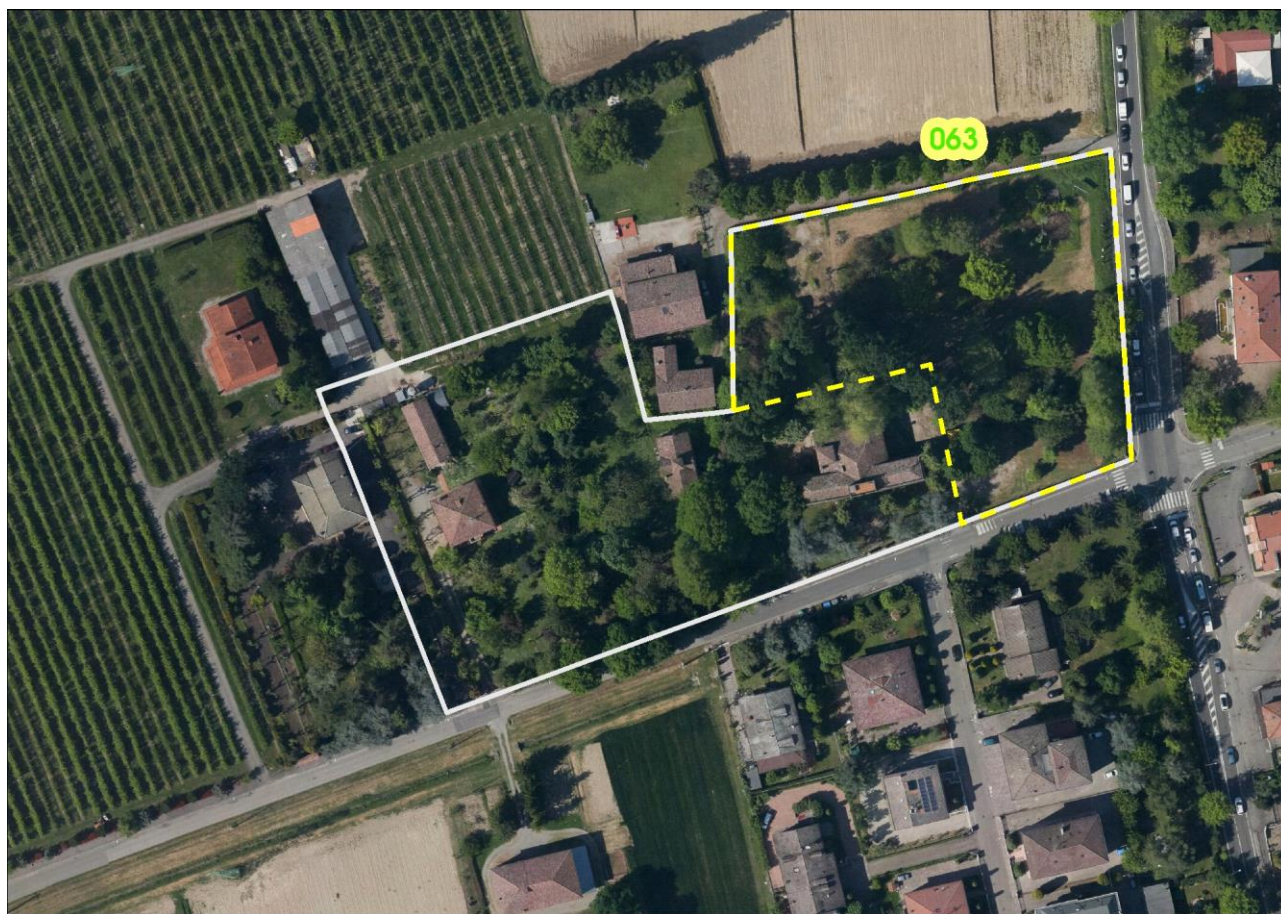


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**Forma geometrica: **irregolare**Tipologia: **informale**Schema: **nessuno**Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**Stato di conservazione: **mediocre****ELEMENTI DI PREGIO**Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **fontana in pietra**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

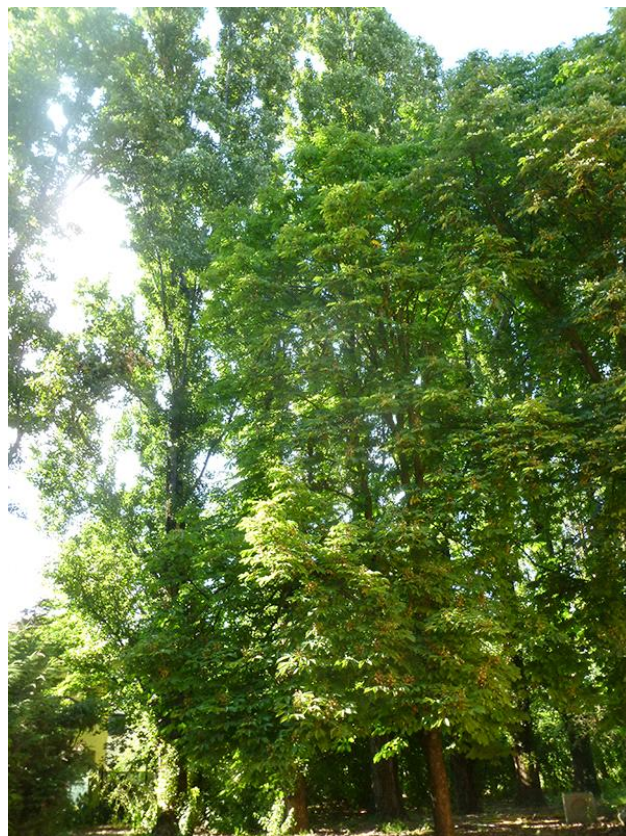


**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB063****VEGETAZIONE DI PREGIO: 063***Specie arboree:*

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus              | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input checked="" type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus             | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                 | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

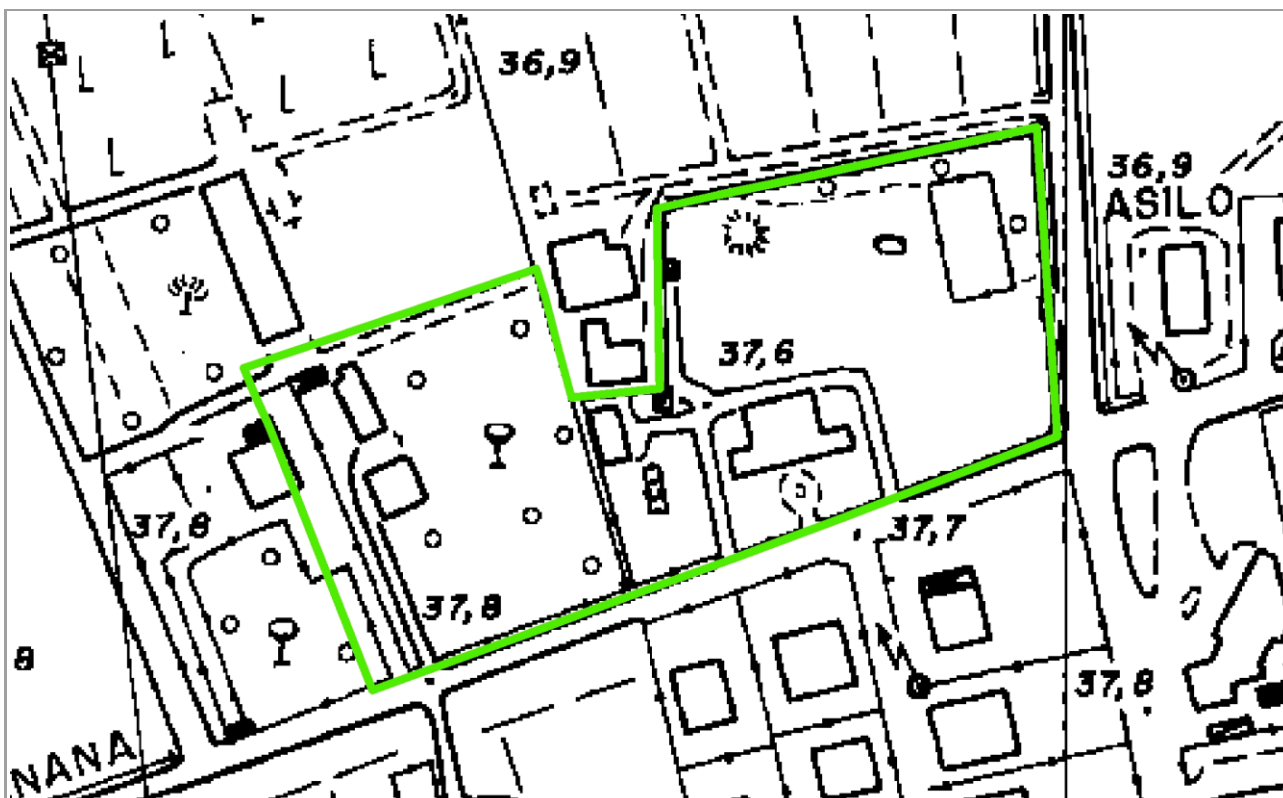
Codice identificativo: ALB063

## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.  
Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB063**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB063****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Casino Giberti con annesse pertinenze per la conduzione del fondo agricolo, risale alla fine Settecento e potenziamento nell'Ottocento. Il Complesso è segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Giberti e indicato nel catasto storico di primo impianto del 1898 // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

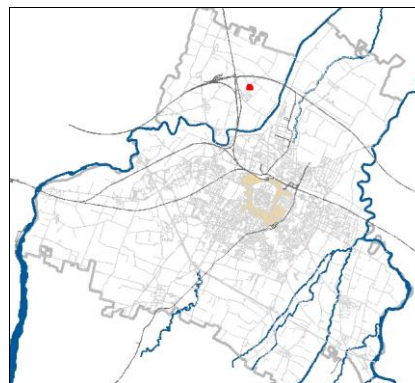
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - è un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di originario impianto settecentesco che si attesta su strada Lesignana, è stata edificato come residenza nobiliare estiva con parco - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino, di interesse storico culturale si estende sui lati Est ed Ovest circondando la villa con sistemazione-fisionomia che segue l'impianto rurale-campestre/ Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; U.P.5 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura. Il Sito di Casa Giberti è ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, compreso nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale - (AS06).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

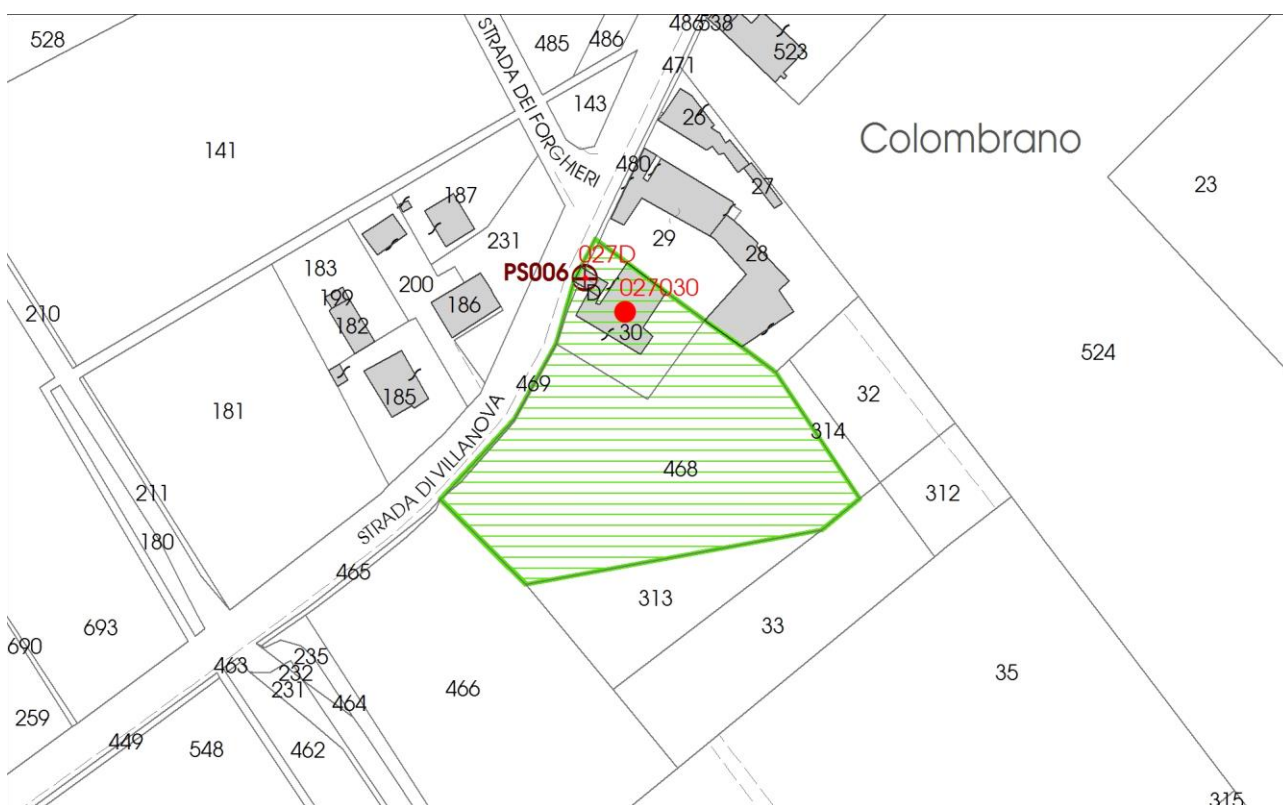
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB064****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Forghieri corte Colombrano****Indirizzo: STRADA VILLANOVA****civ. 580****Località: Villanova****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 27****Mappale/i: D-30-480p-469-468-469****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 5442**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 1574****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 027030****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☒ **Restauro scientifico****Sch.edifici: 027D**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB064****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☐ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☒ Oratorio☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Villa

2017



Oratorio

2018

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreggini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB064****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 027030****Codice edificio: 1574****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana sul fronte principale, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico; un oratorio nobiliare, isolato: Persistenza Storica, cod. PS006.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna di fine Settecento inizi Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta con accesso dalla storica strada Villanova. Il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, e' identificato al Fg. 27 con map. 30 - il Casino di cui all'oggetto, e all'interno del parco giardino che circonda la villa con sistemazione all'inglese vi e' al map. D l'oratorio nobiliare ma accessibile dall'esterno. Inoltre vi sono limitrofe pertinenze relative alla corte rurale, i cui edifici sono identificati con mapp. 28 e 29, in aderenza e di valore Storico Culturale Testimoniale. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Villanova.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino Forghieri - in località Villanova - e' costituito dalla residenza principale e da una pertinenza coeva all'interno della conformazione unitaria: l'oratorio nobiliare, isolato e identificato al map. D, di Valore Storico Architettonico. PERSISTENZA STORICA, cod. PS006 (Scheda edificio 027D).

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>   | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|--------------------|-------------------------------|
| 027D          | 1567             | CAPPELLA NOBILIARE | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB064

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 064



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese

Stato di conservazione: buono

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB064****VEGETAZIONE DI PREGIO: 064***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB064

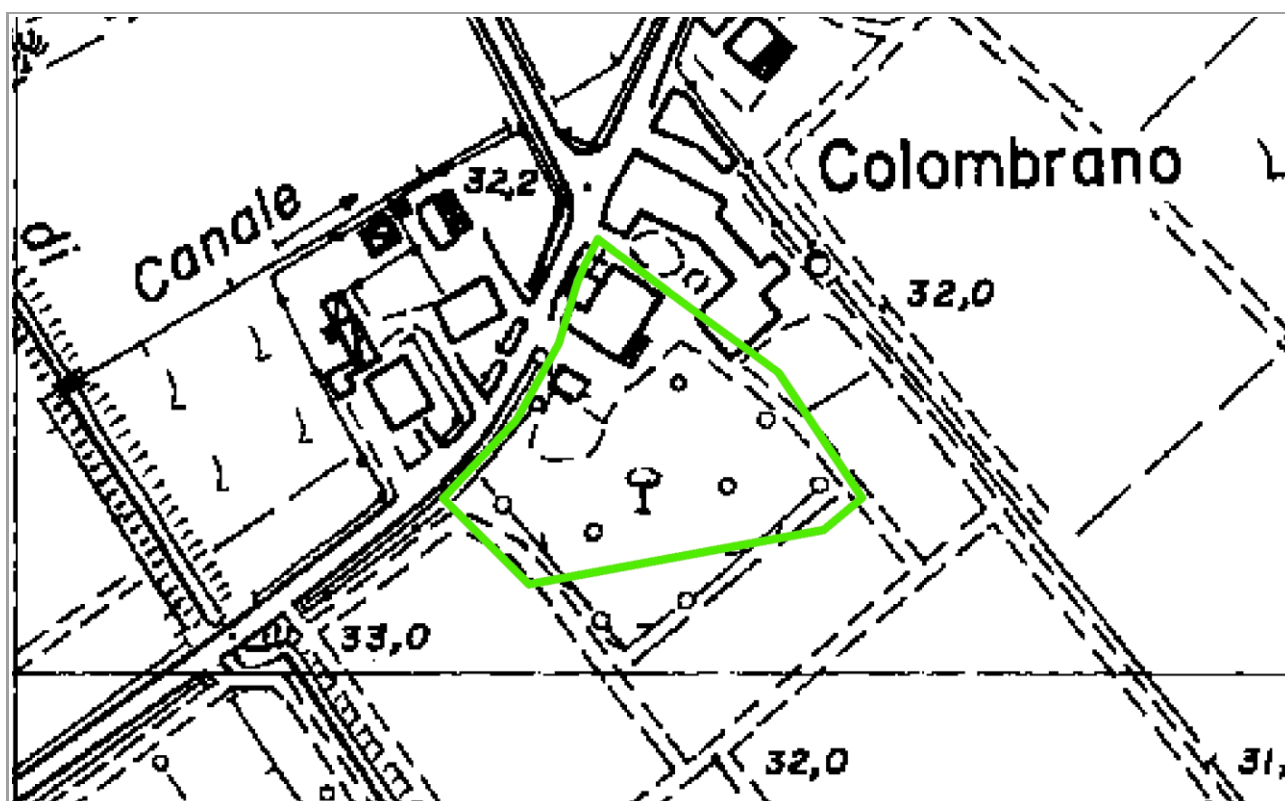
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB064**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB064****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO ( 1700-1800). Il Casino nobiliare della corte rurale Colombrano risale al Settecento e nell'Ottocento viene eretto l'antistante oratorio: nel 1861, su concessione pontificia, Gaetano Forghieri - proprietario del sito - eresse presso il suo casino di campagna l'oratorio privato con accesso dalla strada pubblica, e nel 1874 chiese al vescovo che l'oratorio fosse dichiarato pubblico. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1881 e IGM del 1935, con toponimo Forghieri indicando l'oratorio, e con toponimo Colombrano indicando il casino di campagna nel catasto storico di primo impianto del 1898.

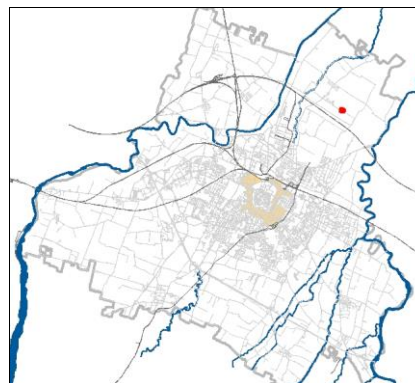
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di origine settecentesca: casino nobiliare di campagna con toponimo Corte Colombrano con impianto a corte aperta, parco e pertinenze - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto - riveste Valore Storico Architettonico. Il parco giardino circonda il Casino con una sistemazione all'inglese, al cui interno vi e' al map. D l'oratorio nobiliare accessibile dall'esterno / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano. Il Sito del Casino Forghieri nella corte rurale Colombrano e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Si evidenzia la presenza di un oratorio nobiliare, PERSISTENZA STORICA, cod. PS006 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS10).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB065****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Gambigliani****Indirizzo: STRADA BATTAGLIA****civ. 167****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 35****Mappale/i: 46-45****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4468**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 2267****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 035046****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB065****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☒ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Giardino rilevato dall'esterno.

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB065****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 035046****Codice edificio: 2267****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura con altana, il disegno delle facciate con le finiture esterne; le colonne d'ingresso all'area cortiliva e al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenese e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale Gambigliani forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, che si attesta su strada Battaglia. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg. 35 con mapp. 46 - la casa padronale, di cui all'oggetto - il map. 47 edificio pertinenziale, residenza del fattore-mezzadro-coloni con stalla-fienile, coevo alla casa padronale in quanto riscontrato nel catasto storico di primo impianto del 1898; e sul retro il map. 48 residenza edificata successivamente al 1935. Il Giardino, di interesse storico culturale circonda la casa padronale con sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenese, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Albareto.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB065

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 065



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: fontana in pietra

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB065****VEGETAZIONE DI PREGIO: 065***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer        | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB065

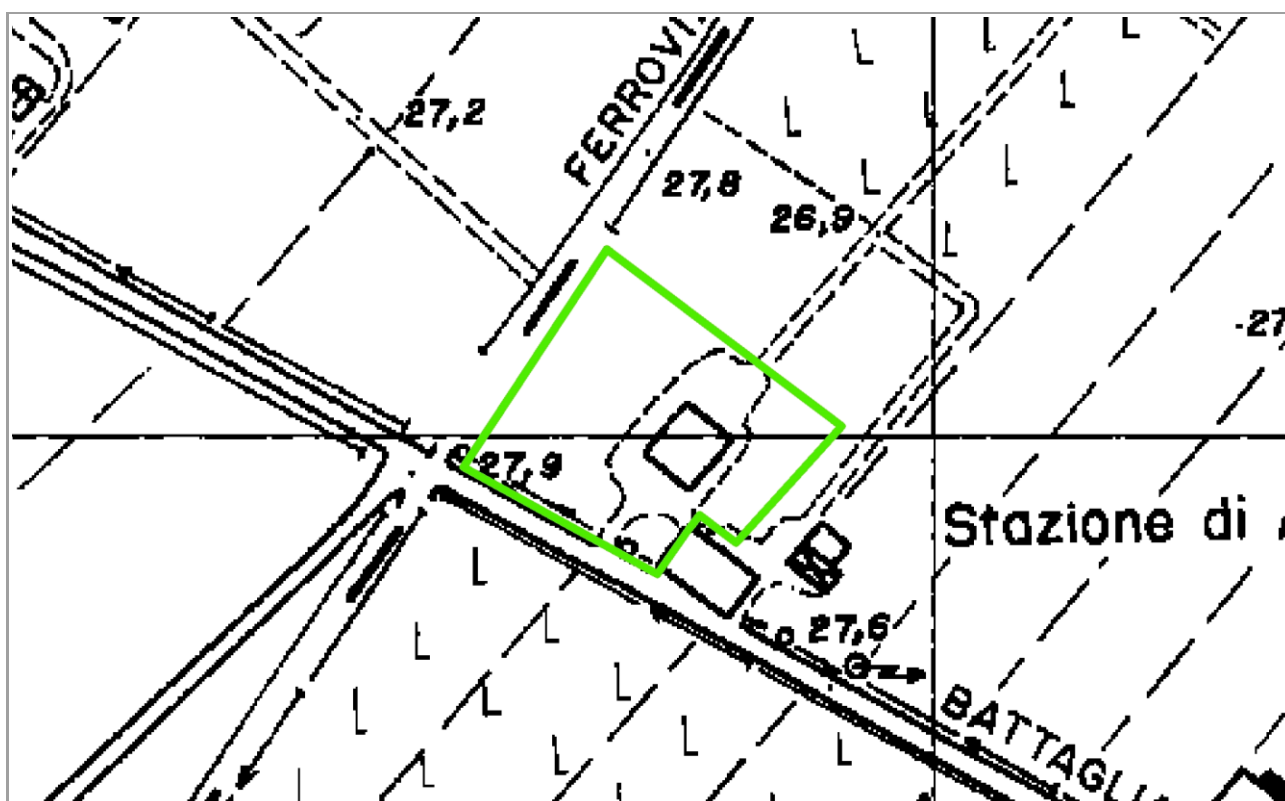
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 75 3 SO, Modena.

# CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB065**

**VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

**VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB065****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO ( 1700-1800). Il Casino padronale con annesse pertinenze per la conduzione del fondo agricolo, risale probabilmente al fine Settecento inizi Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1881 e IGM del 1935, con toponimo Casino Gambigliani - in prossimità della Stazione di Albareto, Casello 19 sul tracciato ferroviario Modena-Mirandola - e con tale toponimo indicato come Casino di campagna nel catasto storico di primo impianto del 1898.

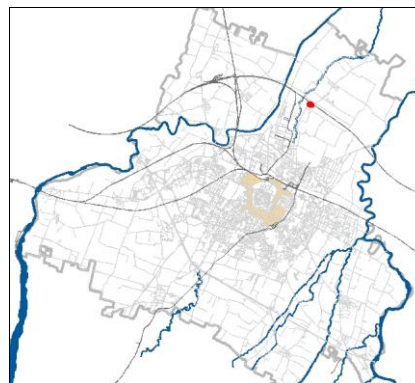
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta su strada Battaglia - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto con toponimo Casino Gambigliani, in prossimità della Stazione di Albareto, Casello 19 sul tracciato ferroviario Modena-Mirandola: riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, di interesse storico culturale circonda la casa padronale con sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico compreso tra i fiumi Secchia e Panaro, al cui interno si estende la dorsale del Canale Naviglio. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.4 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Nord del capoluogo; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito del Casino padronale Gambigliani e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, compreso tra il versante destro del fiume Secchia e sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB066****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Parisi****Indirizzo: STRADA ALBARETO****civ. 537****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 36****Mappale/i: 19-20-21-22-23-24-25-26-28p****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 5235**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 2298****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 036028****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 036019**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 036021**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB066****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **3***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **terra battuta****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

- |                                 |   |   |                                  |                                   |                                      |
|---------------------------------|---|---|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta         | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input type="checkbox"/> Villa  | <input checked="" type="checkbox"/> Casino  | <input checked="" type="checkbox"/> Serra | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Rustico

2017



Casino

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB066****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 036028****Codice edificio: 2298****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico, la copertura, il disegno delle facciate con le finiture esterne; la serra; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale Parisi forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, che si attesta su storica strada Albareto. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg. 36 con mapp. 28 - la casa padronale, di cui all'oggetto - sul retro il map. 19 edificio pertinenziale, residenza del fattore-mezzadro-coloni con stalla-fienile, coevo alla casa padronale in quanto riscontrato nel catasto storico di primo impianto del 1898; e sempre sul retro ma a ovest dell'edificio principale, vi è il map. 21 la serra realizzata negli Anni Trenta del Novecento. Il Giardino, di interesse storico culturale circonda la casa padronale con sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord rispetto al capoluogo modenese, in località Albareto.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso residenziale del Casino Parisi, in località Albareto, è costituito dalla residenza principale e all'interno del giardino storico da edifici pertinenziali rilevanti di servizio con mapp.19 e 21, mentre il primo è la residenza del fattore-mezzadro-coloni con stalla-fienile sorgendo coevo al Casino Parisi, il map. 21 è la serra realizzata negli Anni '30 del Novecento: tutti collegati ad esso e di Valore Storico Culturale Testimoniale. Gli edifici sono all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta / Si pone in evidenza che le fertissime campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso dei fiumi Secchia e Panaro in età altomedioevale erano coperte da una fitta foresta: di qui il nome di Albaretum che significa boschivo.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 036019        | 2300             | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 036021        | 2313             | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB066

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 066



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con prevalenza di assi radiali

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: pessimo

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: serra

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB066****VEGETAZIONE DI PREGIO: 066***Specie arboree:*

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus              | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input checked="" type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus             | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                 | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB066

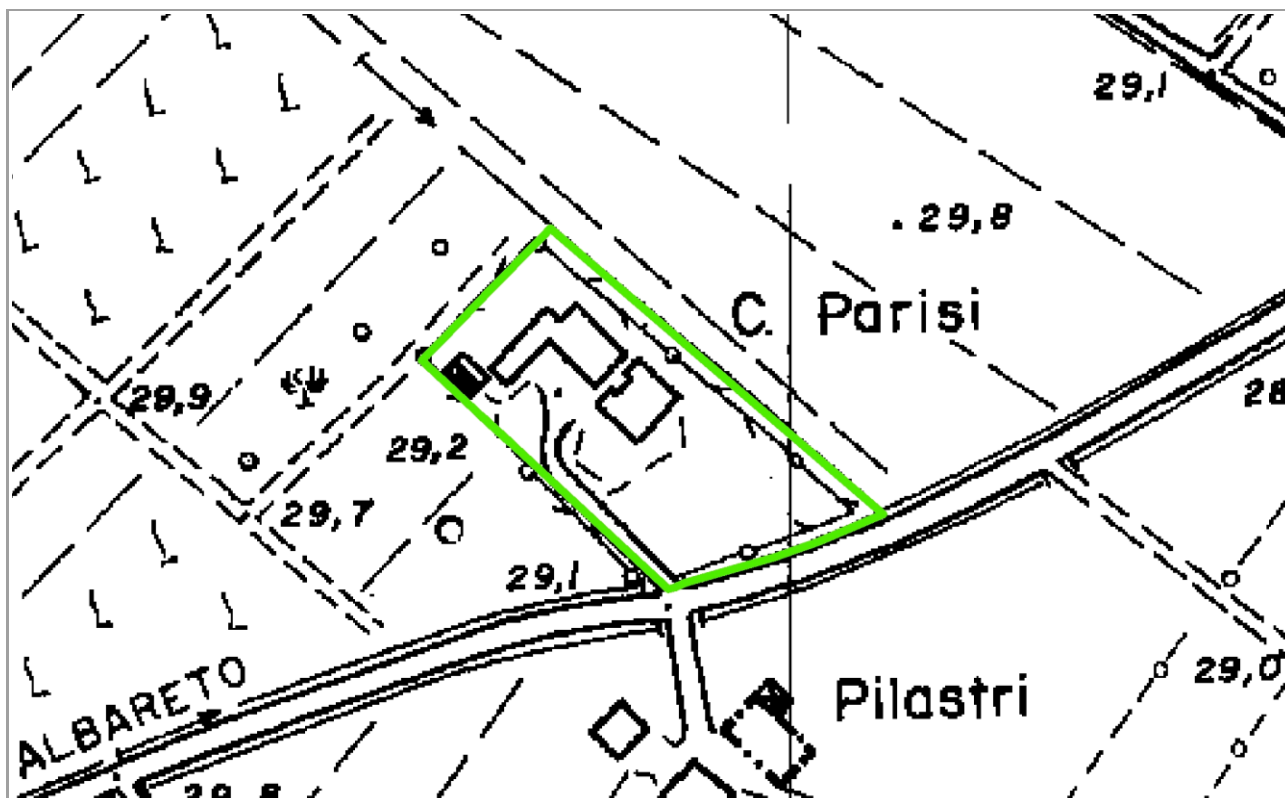
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 75 3 SO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB066**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB066****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Casino padronale con annesse pertinenze per la conduzione del fondo agricolo, risale all'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1881 e IGM del 1935, con toponimo Casino Parisi, e con tale toponimo indicato come Casino di campagna nel catasto storico di primo impianto del 1898.

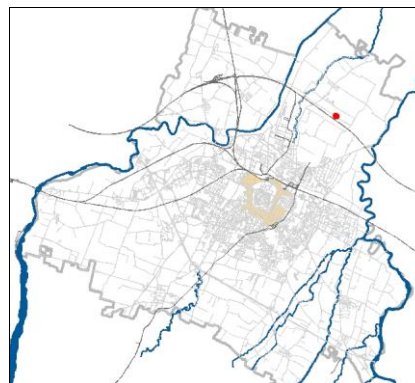
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta sulla storica strada Albareto - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto con toponimo Casino Parisi - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, di interesse storico culturale circonda la casa padronale sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico compreso tra i fiumi Secchia e Panaro, al cui interno si estende la dorsale del Canale Naviglio. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.4 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura. Il Sito del Casino padronale Parisi e' ubicato nel Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese, compreso tra il versante destro del fiume Secchia e sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta inoltre in prossimità ad alcune aree archeologiche: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, sia in direzione nord e sia nord-est / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB067****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Balugola****Indirizzo: STRADA TORRICELLA****civ. 39****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 37****Mappale/i: 45-44-43-42****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4026**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)****Codice edificio: 2365****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 037043****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 037044**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB067****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **filare da strada Battaglia***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **cotto****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

- |   |                                  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB067****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 037043****Codice edificio: 2365****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico, la copertura, il disegno delle facciate con le finiture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale Balugola forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, accessibile direttamente da strada Torricella e con vialetto alberato che si attesta su strada Battaglia. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg. 37 con mapp. 43, 44 in aderenza - la casa padronale con ampio porticato, di cui all'oggetto - e gli edifici pertinenziali con map. 42 l'edificio colonico residenza del fattore-mezzadro-coloni con stalla-fienile, map. 41 il fienile, map. 328 il rustico con legnaia-forno : tutti coevi alla casa padronale in quanto riscontrati nel catasto storico di primo impianto del 1898. Il Giardino, di interesse storico culturale circonda la casa padronale con sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Albareto.

**ALTRI EDIFICI**

Gli edifici che formano il complesso residenziale della casa Balugola sono identificati al Fg. 37 con mapp. 43 - edificio principale - map. 44 in aderenza al medesimo, formando la casa padronale con ampio porticato di cui all'oggetto: aventi entrambi Valore Storico Culturale Testimoniale / Si pone in evidenza che le fertillissime campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso dei fiumi Secchia e Panaro in età altomedioevale erano coperte da una fitta foresta: di qui il nome di Albaretum che significa boschivo.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>             | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 037044        | 2371             | MISTA<br>(RESIDENZA+RUSTICO) | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB067

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 067



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB067****VEGETAZIONE DI PREGIO: 067***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus                 |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input checked="" type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                             |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

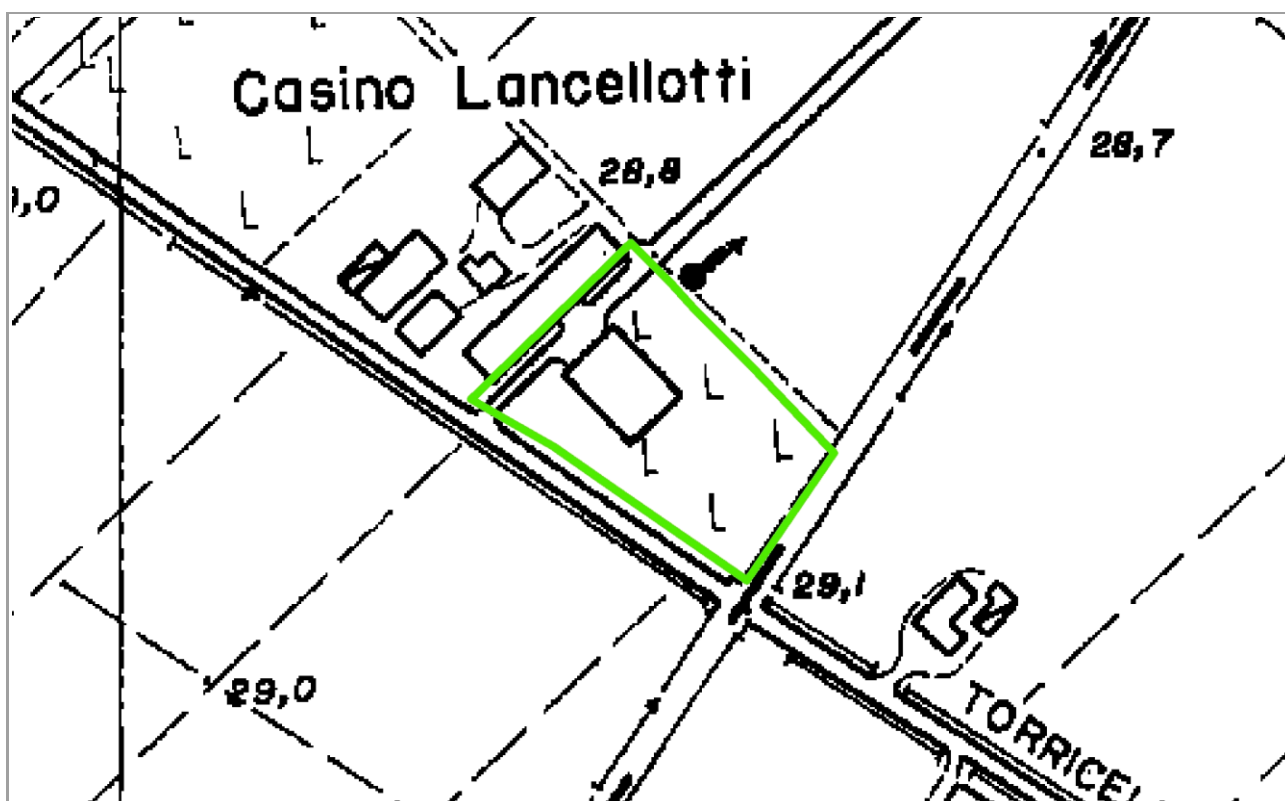
Codice identificativo: ALB067

### CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.  
Tavoletta 75 3 SO, Modena.

### CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB067**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB067****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). La Casa padronale con annesse pertinenze per la conduzione del fondo agricolo, risale all'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1881 e IGM del 1935, con toponimo Balugola, e con tale toponimo indicato nel catasto storico di primo impianto del 1898.

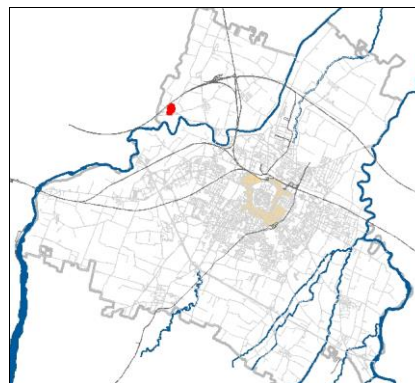
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco e vialetto alberato d'accesso che si attesta su strada Battaglia - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto con toponimo Balugola - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, di interesse storico culturale circonda la casa padronale con sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico compreso tra i fiumi Secchia e Panaro, al cui interno si estende la dorsale del Canale Naviglio. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Nord del capoluogo; limitrofo a U.P.4 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito di Casa Balugola e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, compreso tra il versante destro del fiume Secchia e sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

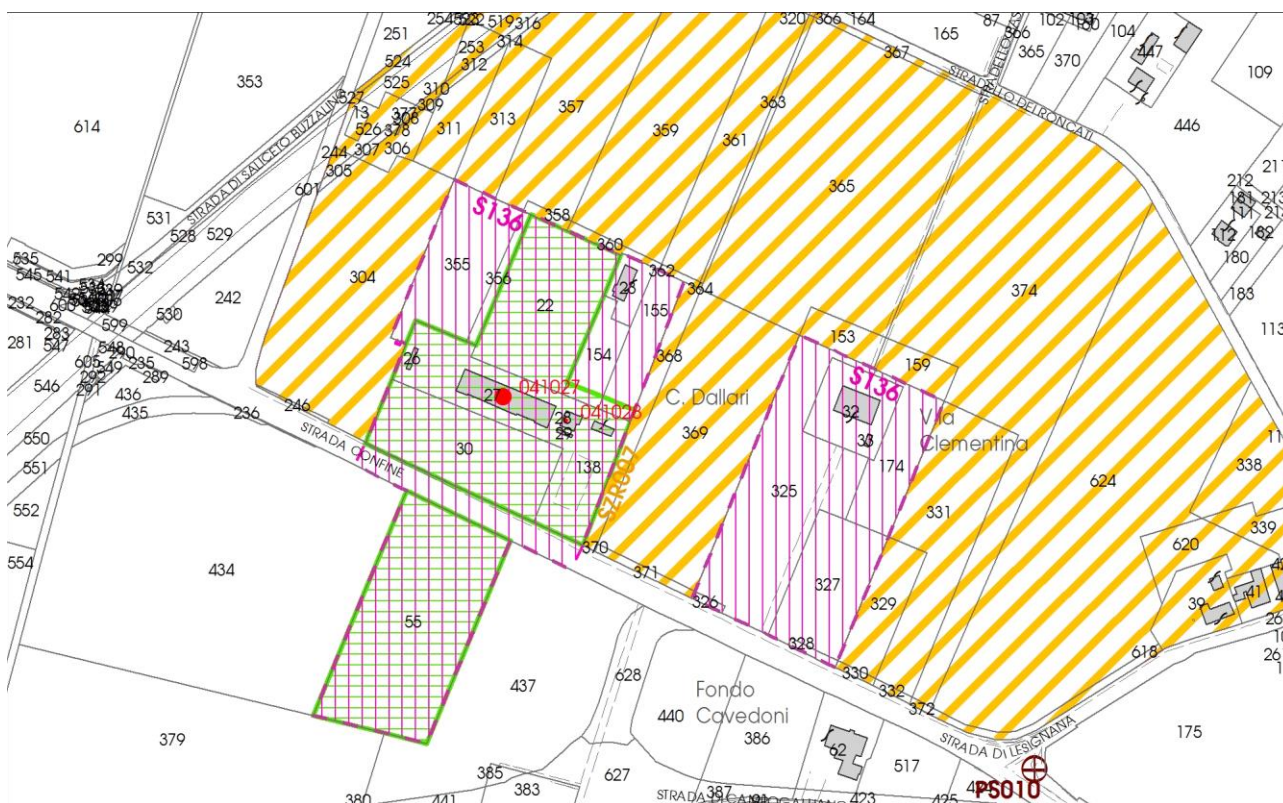
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB068****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Parco villa Vandelli Dallari****Indirizzo: STRADA CONFINE****civ. 20****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 41****Mappale/i: 55-30-138-27-28-29-30-26-22-154p-155p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 32094****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S136**

**Note:** DLgs 490/99 artt.2-6 del 28/09/2001 (annullato dal TAR Lazio il 14/05/2003) e 17/03/2004. I decreti emanano anche tutela indiretta con prescrizioni ai sensi dell'art. 49, per le zone limitrofe a rispetto dei beni tutelati.

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 2525****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 041027****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☒ **Restauro scientifico****Sch.edifici: 041028**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB068****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **4***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **siepe***Viale di ingresso:* **filare di Pioppi Cipressini***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco, campo tennis**

|   |                                  |   |                                  |   |                                      |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta         | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito           | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> Serra | <input type="checkbox"/> Fienile | <input checked="" type="checkbox"/> Rimessa | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Villa

2017

Serra

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreggini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB068****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 041027****Codice edificio: 2525****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne. In prossimità e' presente una Maestà: Persistenza Storica, cod. PS010.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dell'Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale ottocentesco dei Vandelli poi dei Dallari dal 1939, e' visibile dalla Strada di Campogalliano da cui si accede. Gli edifici che formano il Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 41 con mapp. 27 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e edifici di pertinenza e servizio: map. 23 le ex scuderie, map. 28 la serra. Inoltre villa Clementina, residenza rurale ma autonoma al map. 32. L'intera area circostante la villa - connotata dalle coltivazioni a seminativo, vigneto e frutteto, in linea con le tradizioni poderali del territorio padano - costituisce un sistema unitario di impianto storico ben riconoscibile, un modello di organizzazione del territorio agricolo ma anche un quadro visivo integro denominato La Quadra. Il Giardino storico circonda la villa, esaltato dalla presenza di un ambito prativo antistante che la inquadra con direzione nord-sud da filari di alberi perimetrali. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Vandelli Dallari, in località Lesignana, e' costituito dalla residenza padronale e, all'interno del giardino storico da un edificio di servizio identificato con map. 28: la serra, di Valore Storico Architettonico, coeva alla villa all'interno della conformazione unitaria / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>      | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 041028        | 2507             | VILLA NOBILIARE-SERRA | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB068

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 068

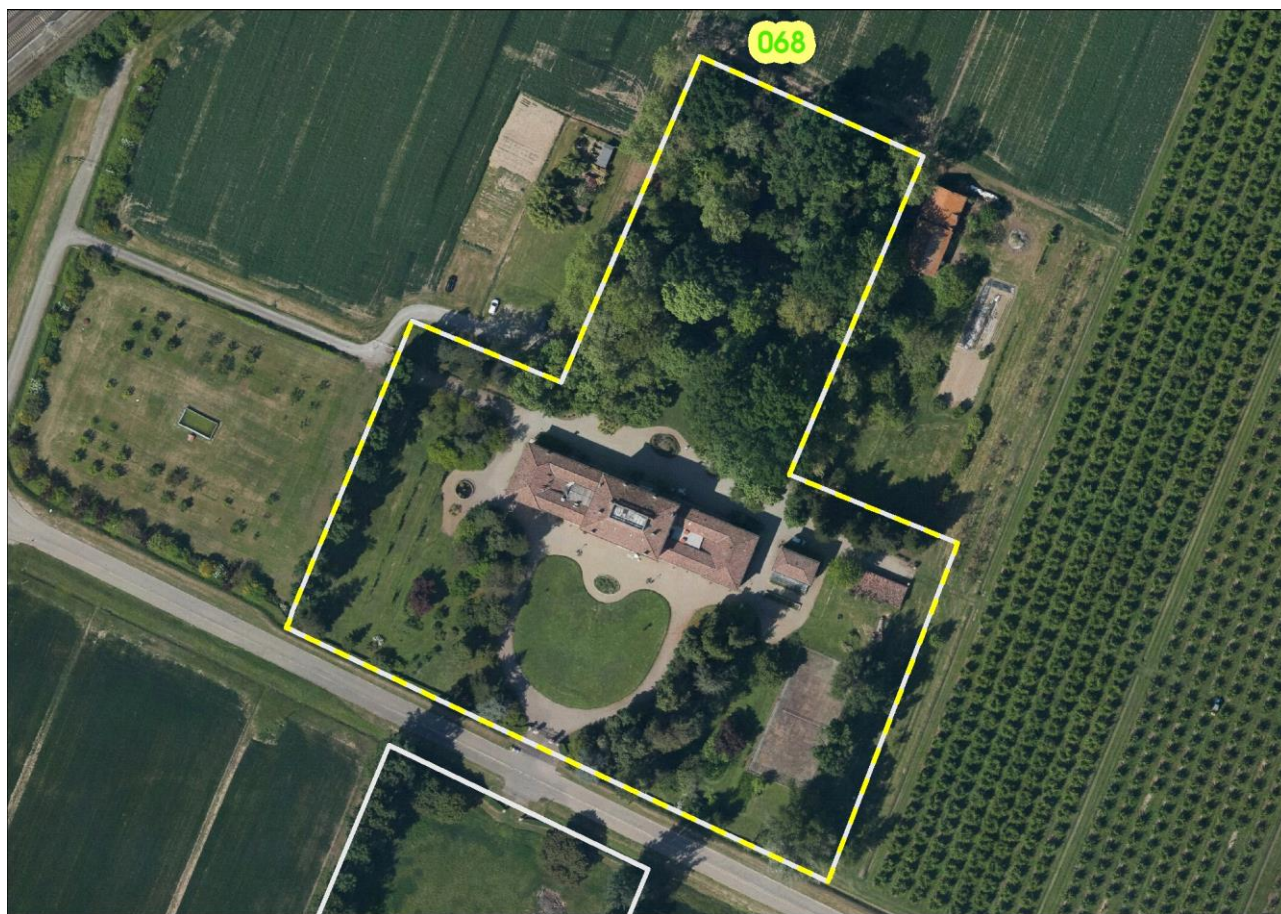


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**                      Tipologia: **formale**

Schema: **geometrico con percorsi rettilinei**

Fisionomica del giardino: **giardino alla francese**

Stato di conservazione: **ottimo**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **ninfeo**

Elementi decorativi: ☐ nessuno    ☐ Monumento    ☐ Statua    ☐ Voliera    ☒ Fioriere    ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB068****VEGETAZIONE DI PREGIO: 068***Specie arboree:*

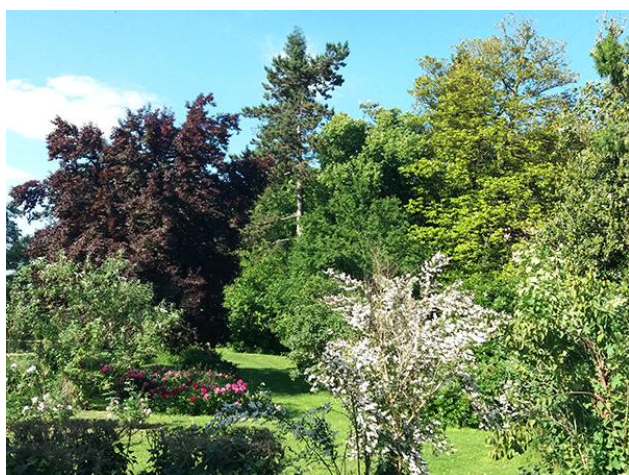
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia           |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus       |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                        |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB068

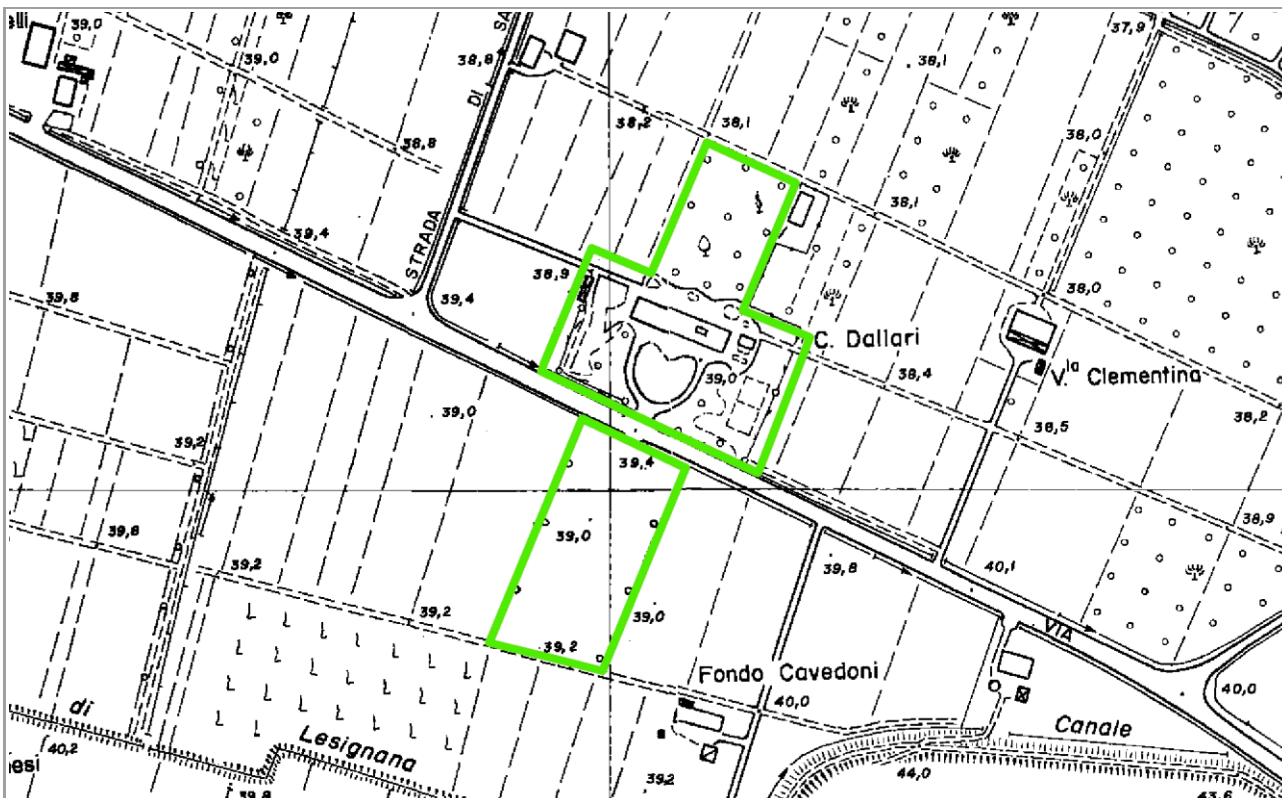
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico - Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB068**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB068****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 19MO AL 20MO (1800-1900). Costruita su progetto dell'architetto ducale Francesco Vandelli nella prima metà dell'Ottocento, attornata da un grande parco racchiuso da alte cortine di pioppi cipressini. L'architetto esegue una denuncia censuaria del complesso storicamente denominato La Quadra nel 1853 - all'interno della quale vi è villa Vandelli Dallari - mentre la villa comprensiva del giardino al map. 55 oltre la strada e alberato perimetralmente, e' individuata nella cartografia storica IGM del 1884 // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

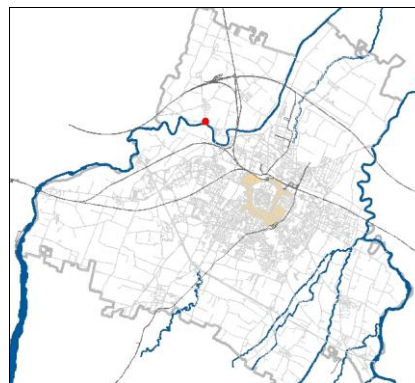
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del DLgs. 490/99 artt. 2-6, con Tutela diretta da Decreto Ministeriale del 2004: il Complesso architettonico-territoriale della ottocentesca villa di campagna dei fratelli Giuseppe e Francesco Vandelli ora proprietà Dallari con parco e pertinenze, riveste interesse storico-artistico, architettonico; nel 2004 ai sensi del DLgs. 490/99 art. 49, l'area che circoscrive la villa e delimita morfologicamente lo storico insediamento agricolo-residenziale formandone la cornice ambientale e denominata Quadra, costituisce area di rispetto con Tutela indiretta - vedi SZR007 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera, Campogalliano; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella prima fascia regimata. Il Sito di villa Vandelli Dallari e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola. Il Sito viene inoltre intercettato da due tutela archeologiche: TEC - AREA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE, in direzione nord-sud tra i territori dei Comuni di Soliera, Campogalliano e Modena, tra le storiche strade Gherlino a nord e Ponte Alto a sud; A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE // Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS05).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

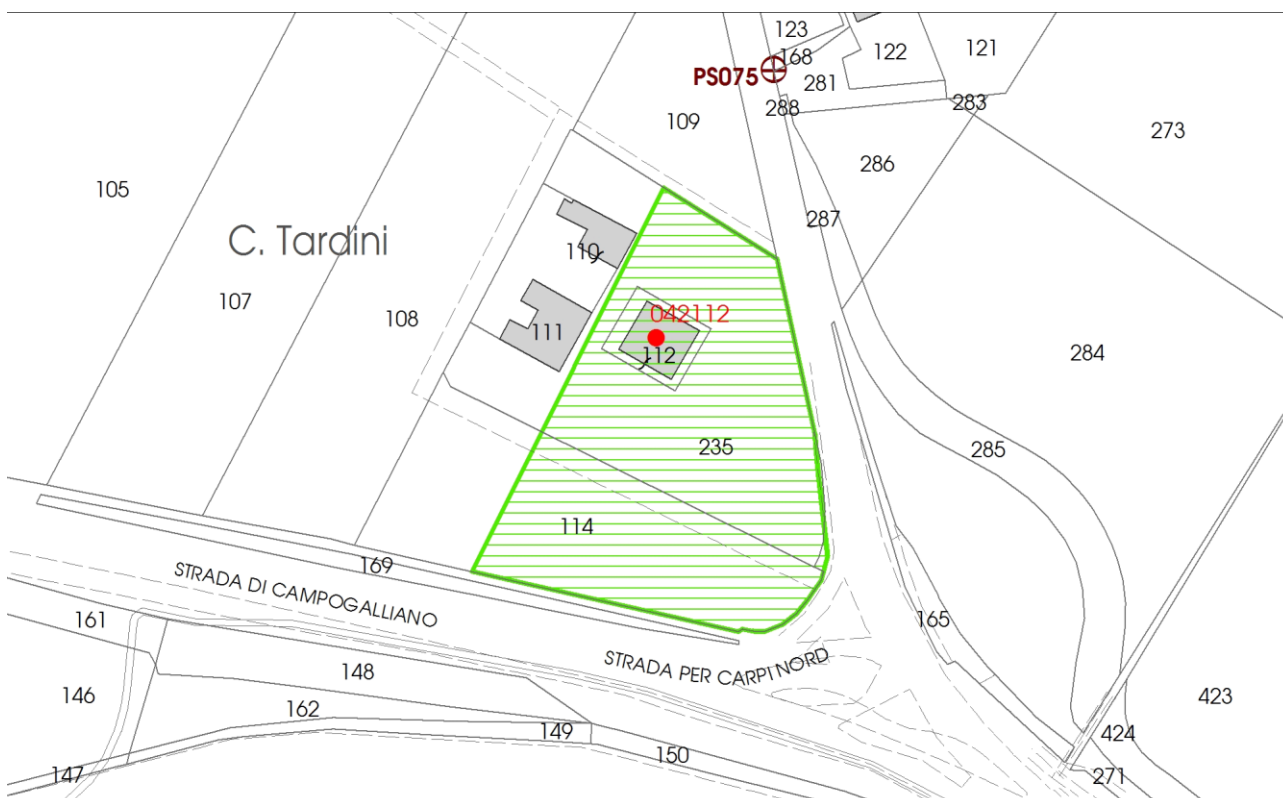
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB069****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Tardini****Indirizzo: STRADA NAZIONALE PER CARPI NORD** civ. 905**Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019** Foglio/i: **42****Mappale/i: 235p-112-114p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 6811**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 2582****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 042112****Altri edifici vincolati pertinenziali:** (fg., mp. originari)

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Restauro scientifico                  | <b>Sch.edifici:</b> |
| <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo   | <b>Sch.edifici:</b> |
| <input type="checkbox"/> Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica | <b>Sch.edifici:</b> |





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB069****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **pannelli antirumore***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A.

2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".

2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.

3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB069****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 042112****Codice edificio: 2582****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico, la copertura, il disegno delle facciate con le finiture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. Il casato padronale Tardini forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, che si attesta sulle storiche strade di Campogalliano e Nazionale per Carpi. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg. 42 con mapp. 112 - la casa padronale, di cui all'oggetto - e gli edifici con map. 110 l'edificio colonico residenza del fattore-mezzadro, map. 111 la stalla-fienile: tutti coevi alla casa padronale in quanto riscontrati nel catasto storico di primo impianto del 1898. Il Giardino, di interesse storico culturale circonda la casa padronale in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800, con sistemazione all'inglese. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, fra San Pancrazio e Lesignana.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB069

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 069



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con prevalenza di assi radiali

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese, con parco alberato e vialetti

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB069****VEGETAZIONE DI PREGIO: 069***Specie arboree:*

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus         | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus       | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus        | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input checked="" type="checkbox"/> Tasso/Taxus | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



Comune di Modena

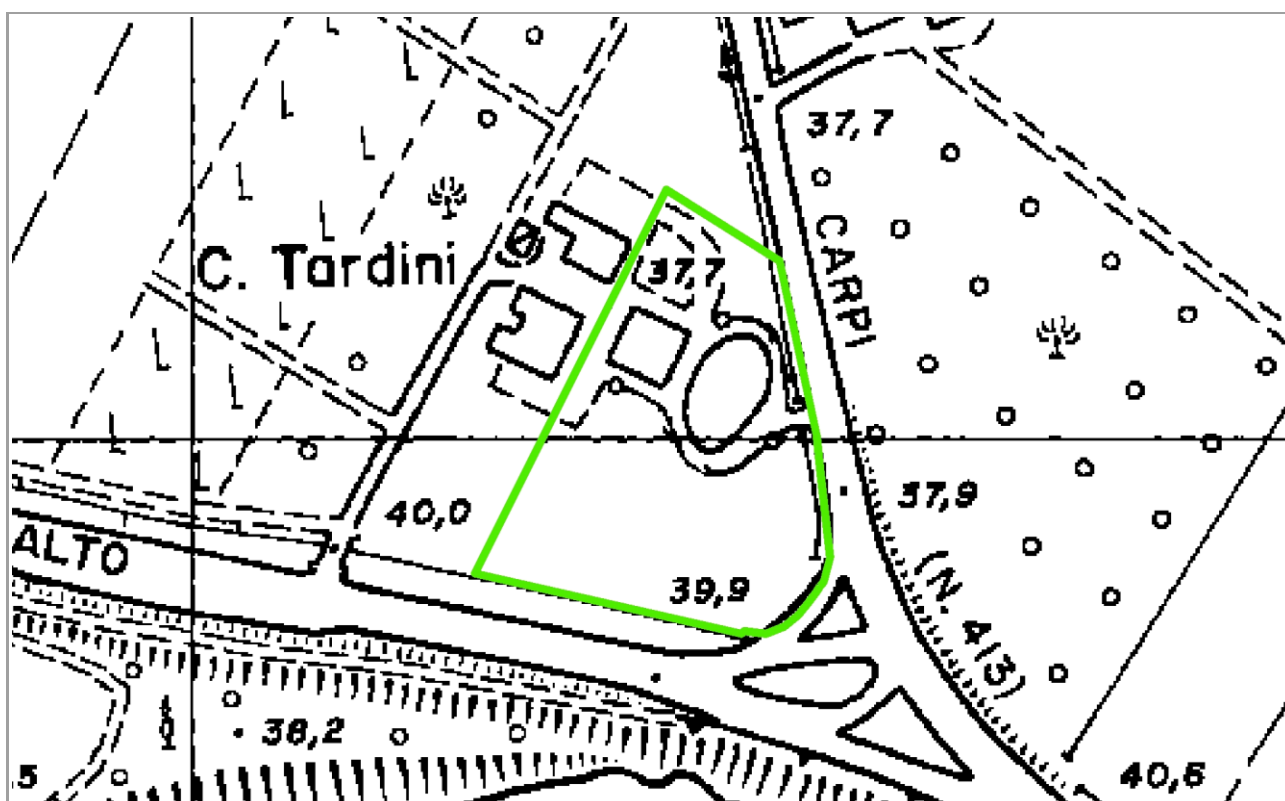
Codice identificativo: ALB069

# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.  
Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB069**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB069****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 19MO AL 20MO (1800-1900). Il Casino di campagna risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso è segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Tardini e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

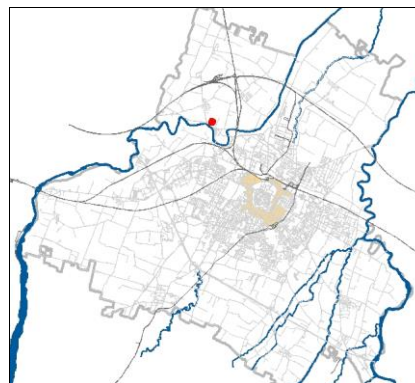
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta sulle storiche strada per Campogalliano e strada nazionale per Carpi - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto con toponimo Casino Tardini - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, di interesse storico culturale si estende sul lato Est della casa padronale in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800, con sistemazione all'inglese / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano. Il Sito di Casa Tardini è ubicato nel Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, compreso nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

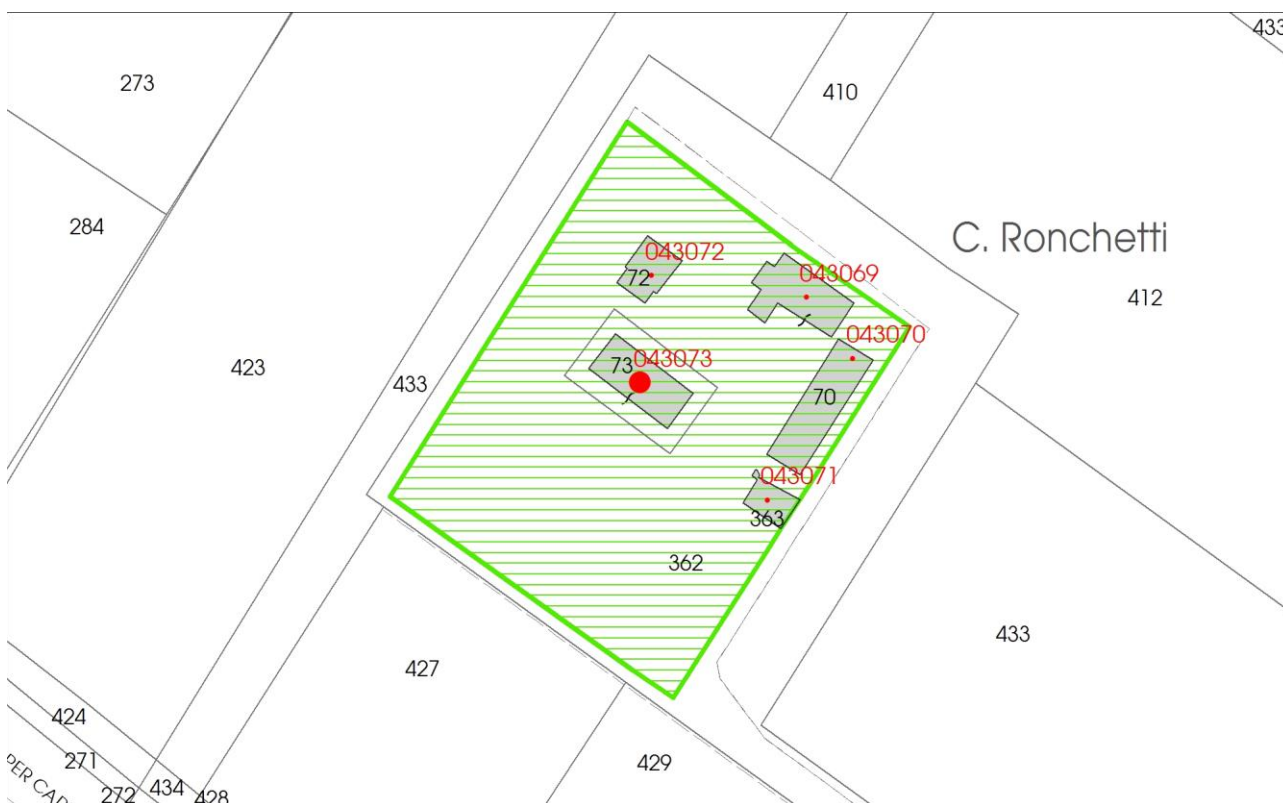
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB070****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Ronchetti****Indirizzo: STRADA NAZIONALE PER CARPI NORD** civ. 880**Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019** Foglio/i: **43****Mappale/i: 73-72-70-363-362p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 10695**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 2645****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 043073****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 043069, 043070, 043071, 043072**☐ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB070****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **nessuna***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **non rilevato****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB070****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 043073****Codice edificio: 2645****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; le colonne di ingresso al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale del Secondo Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada di Villanova. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 43 con mapp. 73 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e da edifici pertinenziali di servizio, disposti a corte a nord-est della villa con i mapp. 72, residenza secondaria - 70, la cascina rurale con residenza del fattore/mezzadro/coloni per la conduzione del fondo - 69, la stalla-fienile e 71, il rustico- bassocomodo. Il parco giardino circonda il Casino con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, fra S. Pancrazio e Lesignana.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino Ronchetti poi Villa Tacoli, in località S. Pancrazio, e' costituito dalla residenza padronale e, all'interno del parco storico da edifici pertinenziali rilevanti identificati con map. 72 la residenza secondaria, 70 la cascina rurale con residenza del fattore/mezzadro/coloni per la conduzione del fondo, 69 la stalla-fienile, e 71 il rustico-bassocomodo: tutti di Valore Storico Culturale Testimoniale, coevi alla villa all'interno della conformazione unitaria / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>                   | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 043069        | 2631             | MISTA<br>(RESIDENZA+RUSTICO)       | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 043070        | 2676             | MISTA<br>(RESIDENZA+RUSTICO)       | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 043071        | 2719             | PREVAL. RUSTICO-<br>STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 043072        | 2764             | PREVALENTEMENTE<br>RESIDENZIALE    | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB070

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 070

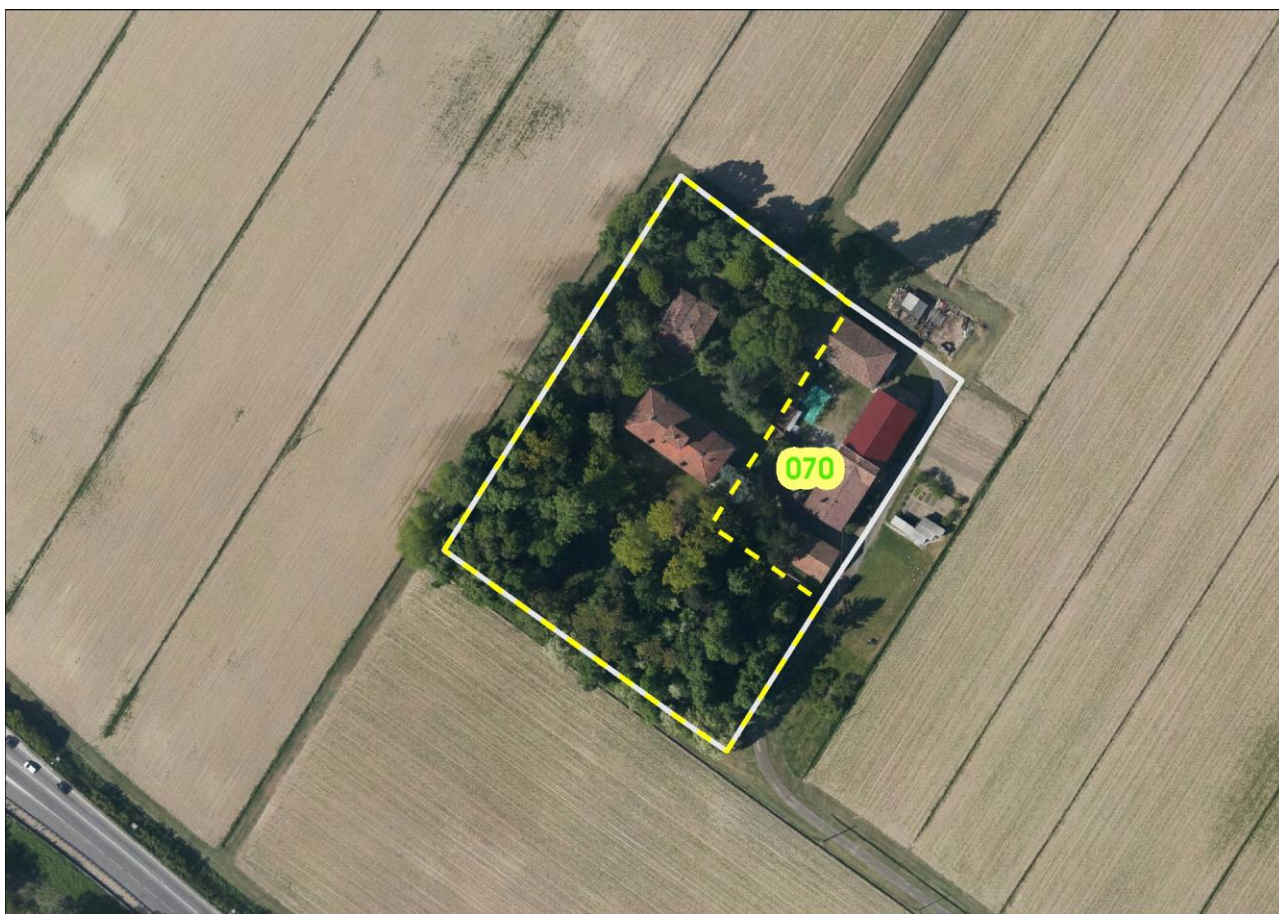


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: pessimo

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB070****VEGETAZIONE DI PREGIO: 070***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo: no***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***Sito non rilevato*



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB070

## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE

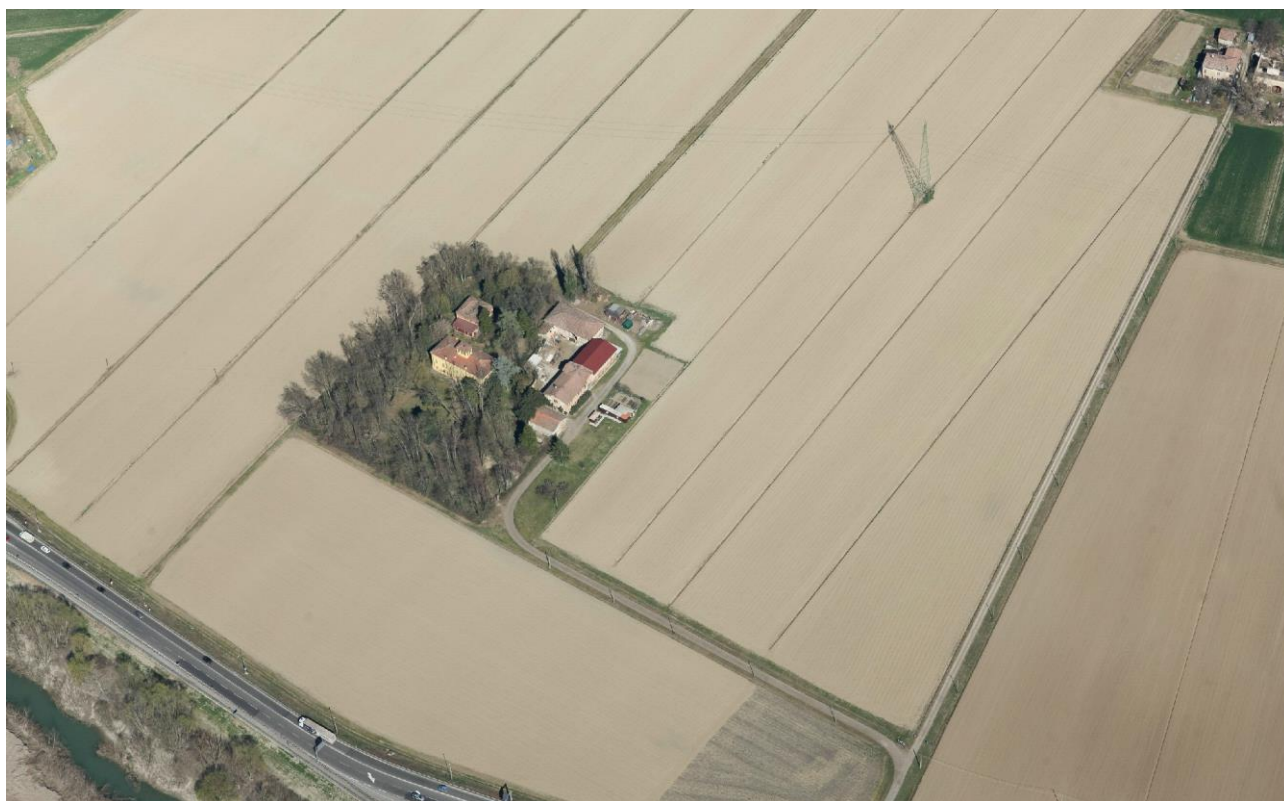


"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB070**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB070****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 19MO AL 20MO (1800-1900). Di fattura ottocentesca, la villa della famiglia Ronchetti poi possedimento Tacoli, appartiene al genere delle ville misteriose e invisibili, essendo letteralmente nascosta alla vista dei passanti perché nascosta da una macchia di piante d'alto fusto, il luogo ideale per godere dei piaceri della campagna a due passi dalla città.

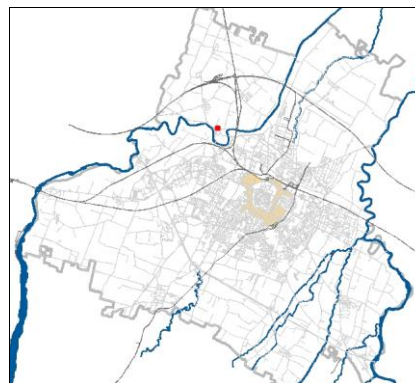
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale ottocentesco: casino nobiliare di campagna con toponimo Ronchetti con impianto a corte aperta, parco e pertinenze - riscontrato esistente al 1898 da catasto di primo impianto - riveste Valore Storico Architettonico. Il parco giardino circonda il Casino con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata / Il Sito del Casino Ronchetti e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Si evidenzia la presenza in prossimità di aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con orientamento Est-Ovest, in direzione nord rispetto la villa / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS09).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

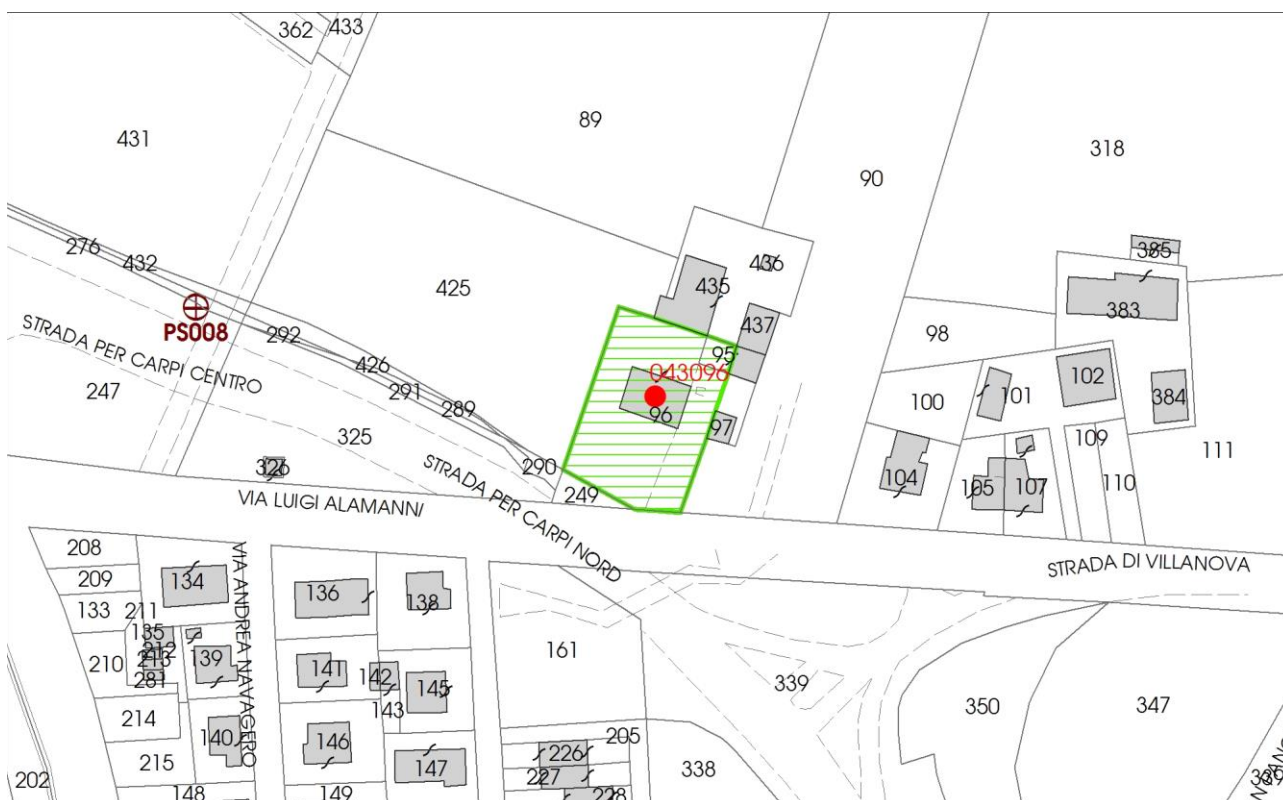
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB071****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Casa padronale a San Pancrazio****Indirizzo: STRADA VILLANOVA****civ. 33****Località: Modena****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 43****Mappale/i: 96p-95p****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 1573**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 2673****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 043096****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB071****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **nessuna***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **non rilevato****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

- |   |                                  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB071****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 043096****Codice edificio: 2673****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana-torre, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale del Secondo Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada di Villanova. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 43 con map. 96 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e in prossimità da edifici pertinenziali di servizio, disposti a corte a nord-est della villa con il map. 97 la residenza del fattore, mapp. 95-437 la residenza del mezzadro/coloni per la conduzione del fondo, map. 435 la stalla-fienile: coevi all'edificio principale nella conformazione a corte; infine il map. 436, rustico con legnaia e forno edificato negli Anni '30 del Novecento. Il parco giardino circonda la villa padronale con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località S. Pancrazio.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB071

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 071

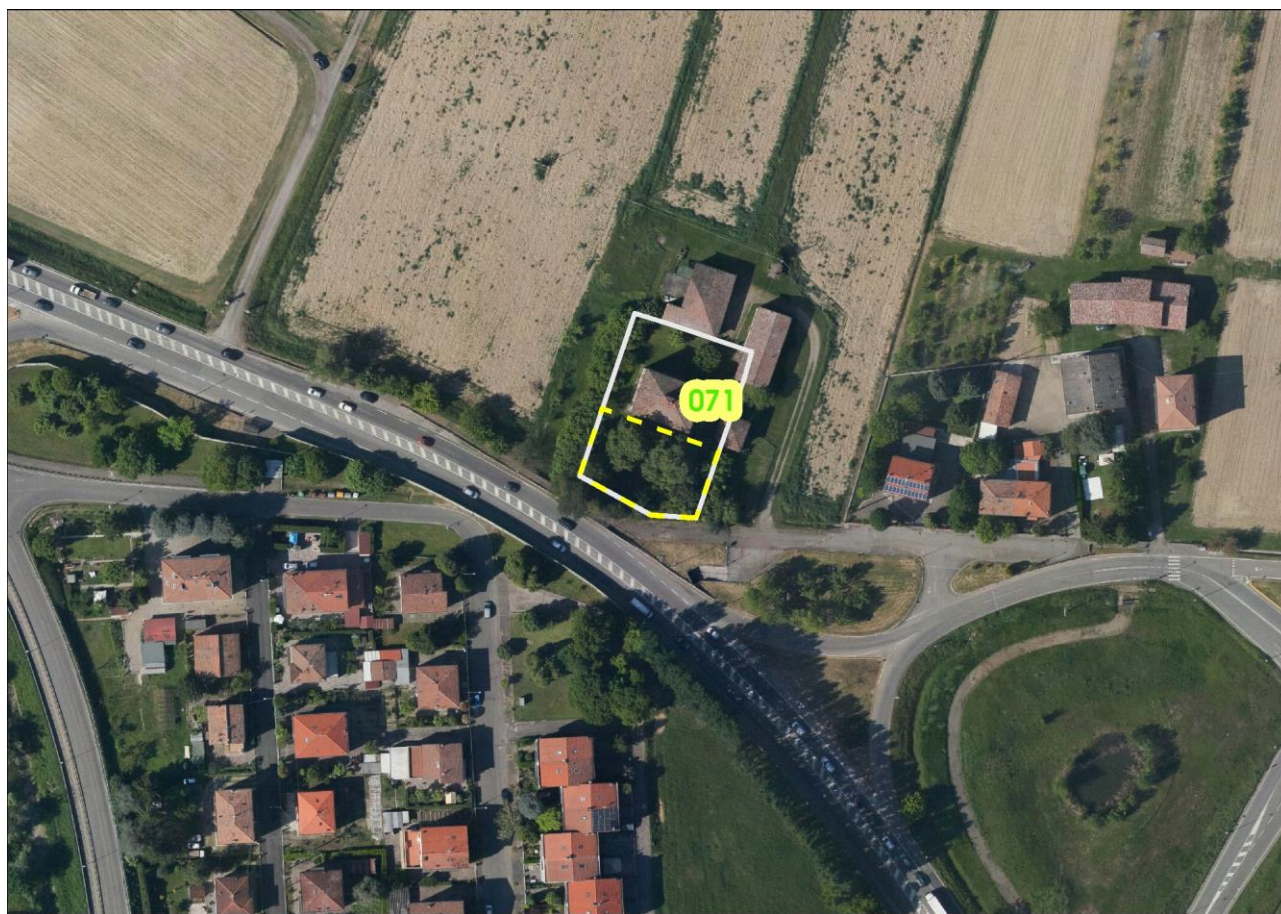


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: pessimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB071****VEGETAZIONE DI PREGIO: 071***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo: no***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***Sito non rilevato*



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB071

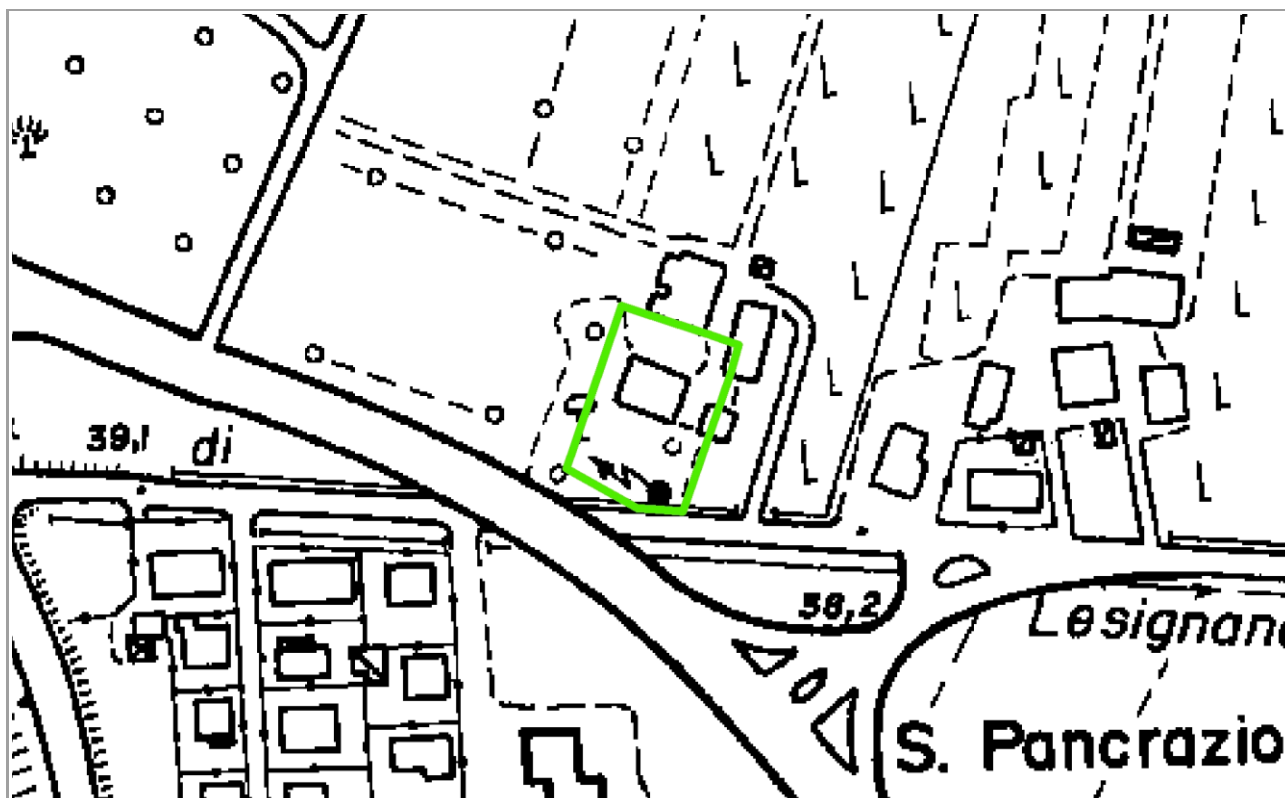
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB071**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB071****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). La villa di campagna risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

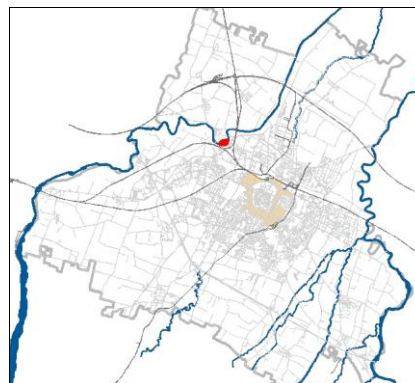
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco che si attesta sulla storica strada di Villanova, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Si evidenzia la presenza in prossimità di aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con orientamento Est-Ovest, in direzione nord e nord-est rispetto la villa / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS07).

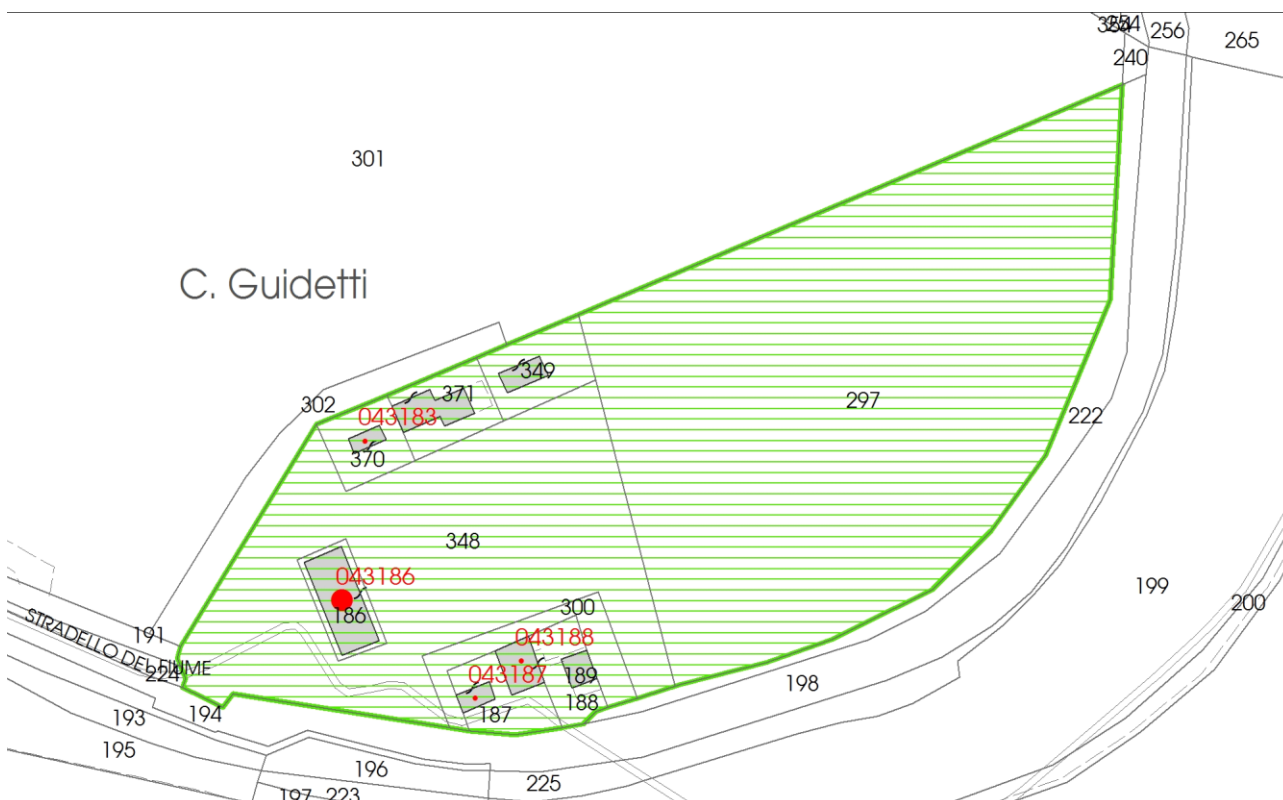
**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB072****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Guidetti****Indirizzo: STRADELLO FIUME****civ. 23****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 43****Mappale/i: 297-349-371-370-348-186-300-187-188-189****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 22809**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 2701****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 043186****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 043187**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 043183, 043188**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB072****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ciottoli****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **9***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino, campo calcio e tennis**

|   |   |                                   |                                  |   |   |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito           | <input checked="" type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input checked="" type="checkbox"/> Rimessa | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB072****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 043186****Codice edificio: 2701****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico, la copertura, il disegno delle facciate con le finiture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. Il casato padronale Guidetti forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, che si attesta su stradello Fiume a cui si accede dalla storica strada Nazionale per Carpi. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg. 43 con map. 186 - la casa padronale, di cui all'oggetto - e da edifici pertinenziali di servizio: mapp. 183 e 187, le residenze per mezzadro/coloni e braccianti/salariati, map. 188 la stalla-fienile: tutti coevi alla casa padronale in quanto riscontrati nel catasto storico di primo impianto del 1898. Il Giardino di interesse storico culturale circonda la casa padronale, e si estende in direzione Est in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800 con sistemazione all'inglese. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località S. Pancrazio.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso residenziale del Casato Guidetti, in località S. Pancrazio, e' costituito dalla residenza principale e all'interno del giardino storico da edifici pertinenziali rilevanti di servizio con mapp. 183 e 187, le residenze per mezzadro/coloni e braccianti/salariati, con map. 188 la stalla-fienile: tutti collegati ad esso e di Valore Storico Culturale Testimoniale. Gli edifici sono all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggiante e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore di valore storico culturale testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 043187        | 2691             | CASE BRACCIANTI E SALARIATI    | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 043183        | 33451            | CASE BRACCIANTI E SALARIATI    | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 043188        | 2638             | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB072

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 072

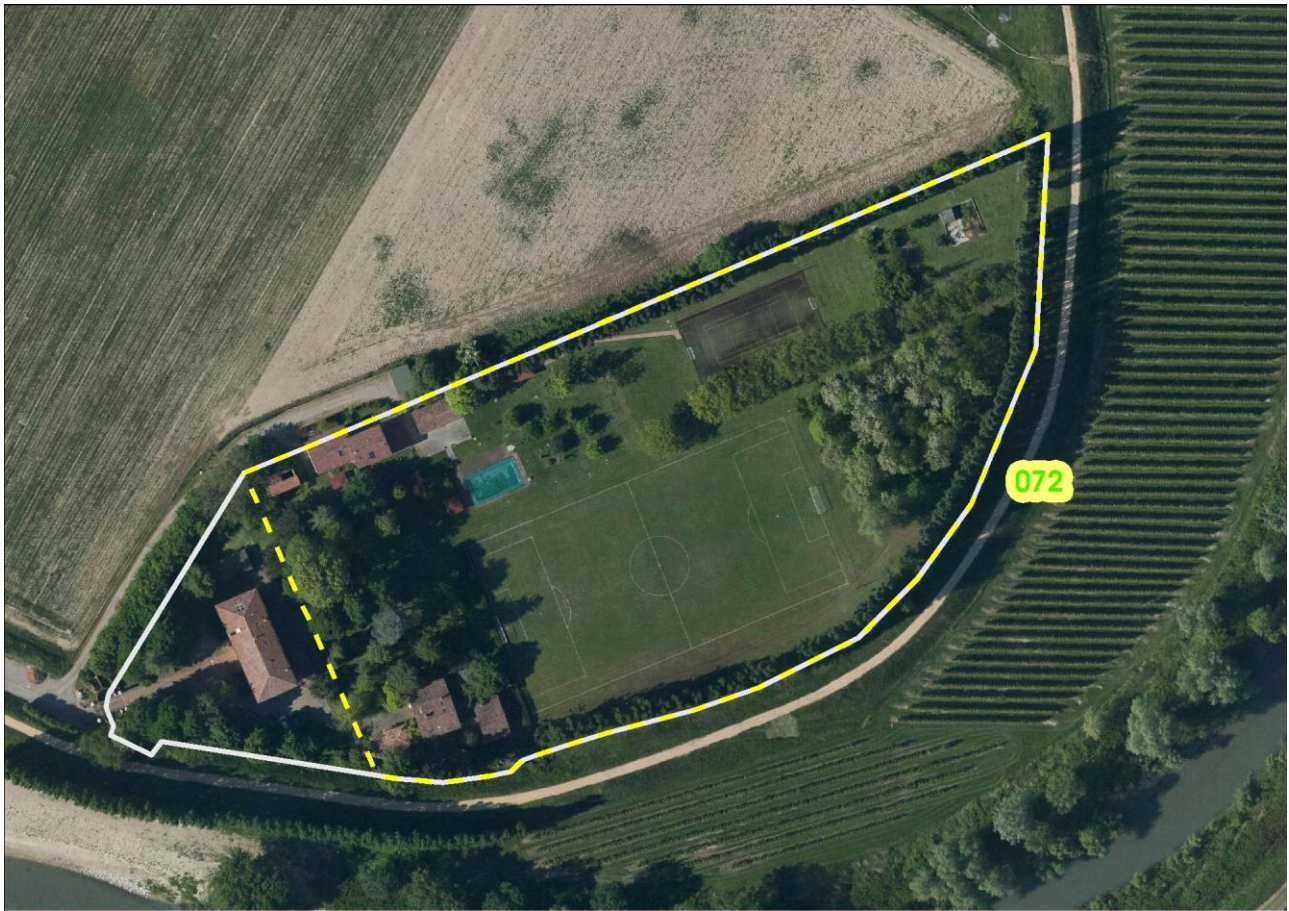


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800, con sistemazione all'inglese

Stato di conservazione: ottimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: gradinata poligonale

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB072****VEGETAZIONE DI PREGIO: 072***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input checked="" type="checkbox"/> Ulivo        |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB072

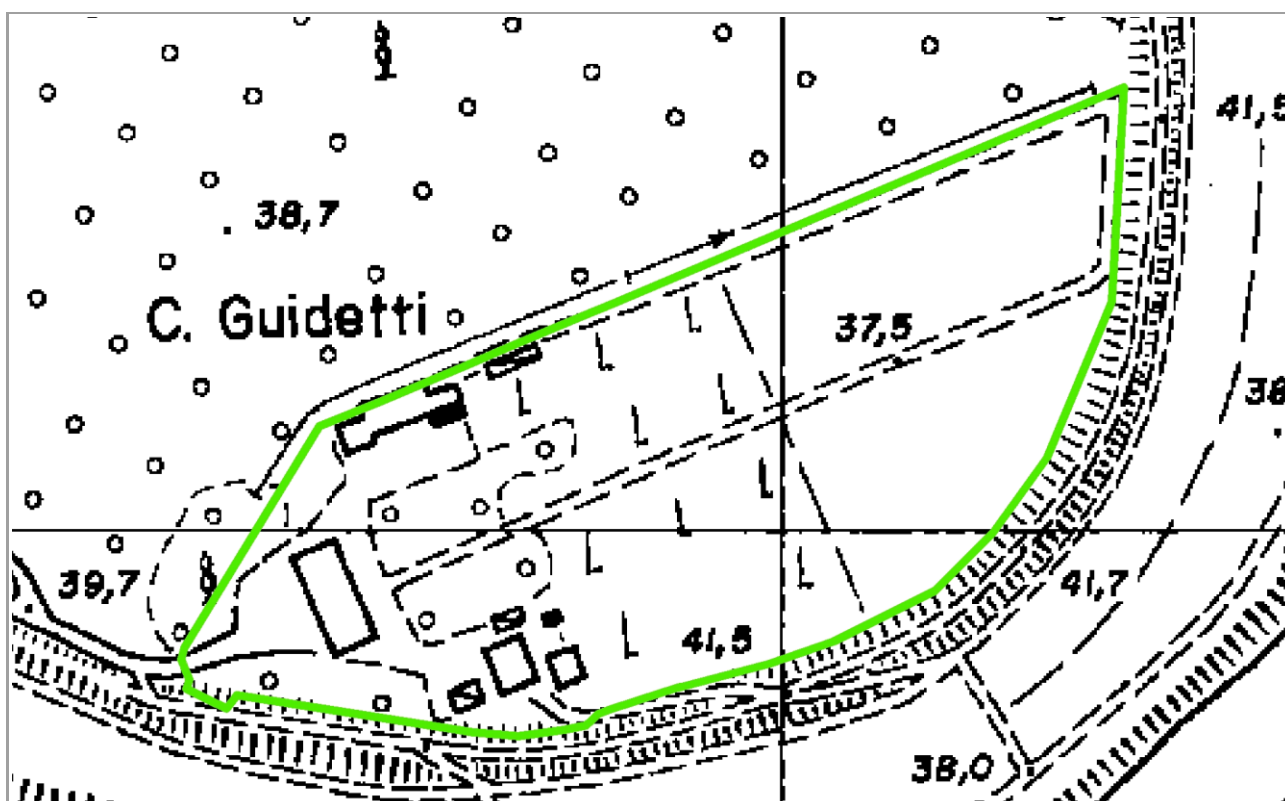
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB072**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB072****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Casino Guidetti con annesse pertinenze, risale all'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893 e con toponimo Guidetti indicato nel catasto storico di primo impianto del 1898.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta su stradello Fiume a cui si accede dalla storica strada per Carpi - riscontrato dallo studio della cartografia storica nel IGM del 1893 e con toponimo Casino Guidetti nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, di interesse storico culturale si estende in direzione Est circondando la casa padronale e costeggiando il fiume Secchia, in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800 con sistemazione all'inglese / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.10 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella prima fascia regimata; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano / Il Sito del Casino Guidetti e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB073****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **3***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ciottoli****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **7***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |                                  |   |   |  |   |
|---|----------------------------------|---|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta         | <input type="checkbox"/> Stalla             | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> Serra | <input checked="" type="checkbox"/> Fienile | <input checked="" type="checkbox"/> Rimessa  | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB073****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 046050****Codice edificio: 2987****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana-torre, due abbaini sui fronti nord e sud, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale del Secondo Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da stradello Ponte di Ferro. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 46 con map. 50 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e in prossimità da edifici pertinenziali di servizio, disposti a corte a nord della villa con il map. 265 la residenza del mezzadro/conducente del fondo, mapp. 48-270 la residenza del salariati/coloni, map. 49 la stalla-fienile: coevi all'edificio principale nella conformazione a corte. Il parco giardino circonda il Casino con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Sant'Anna.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino Vandelli, in località Sant'Anna, e' costituito dalla residenza padronale e, all'interno del parco storico da edificio pertinenziale identificato con map. 265 la residenza secondaria del mezzadro/conducente del fondo, di Valore Storico Culturale Testimoniale, coevo alla villa all'interno della conformazione unitaria / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>             | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 046265        | 2961             | ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB073

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 073

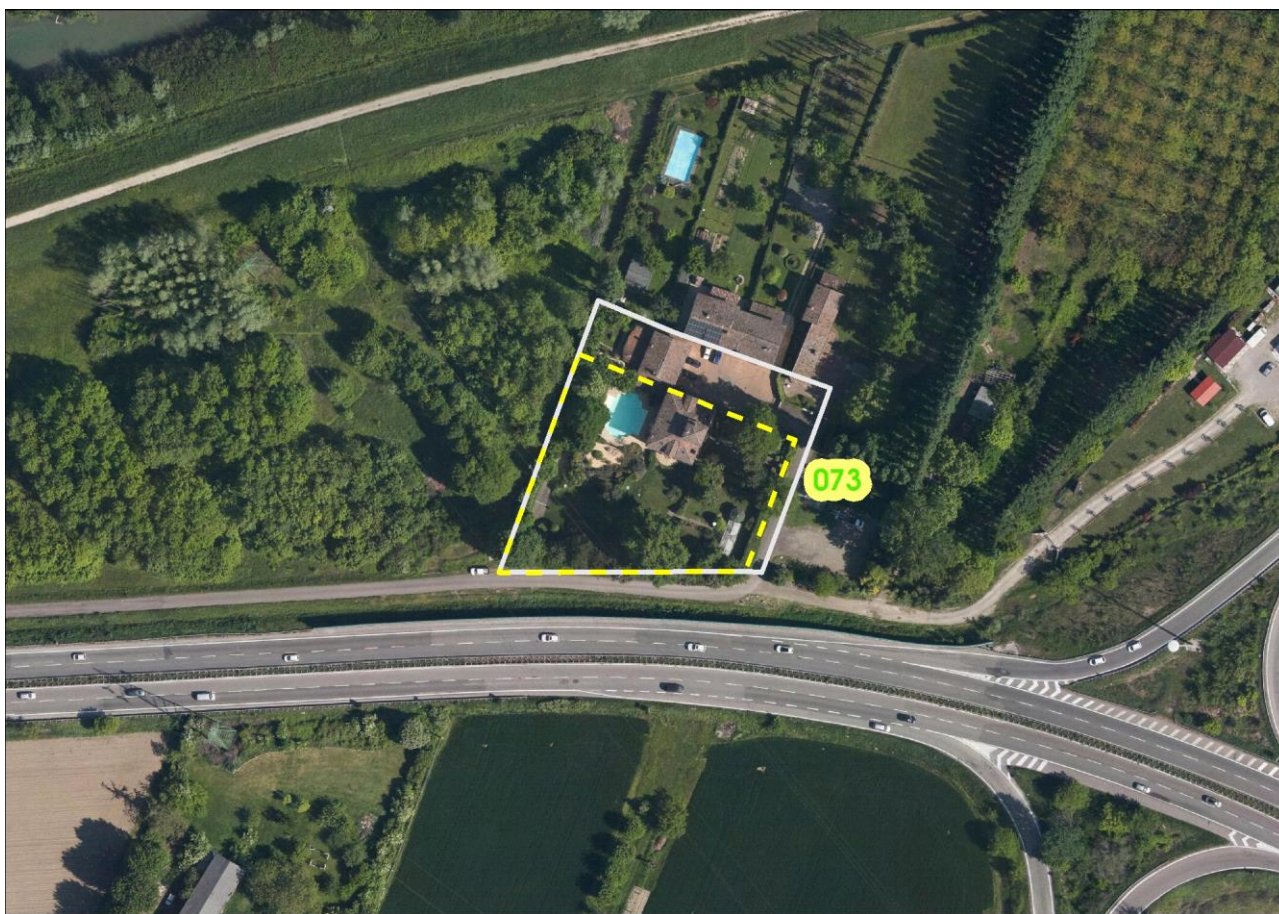


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

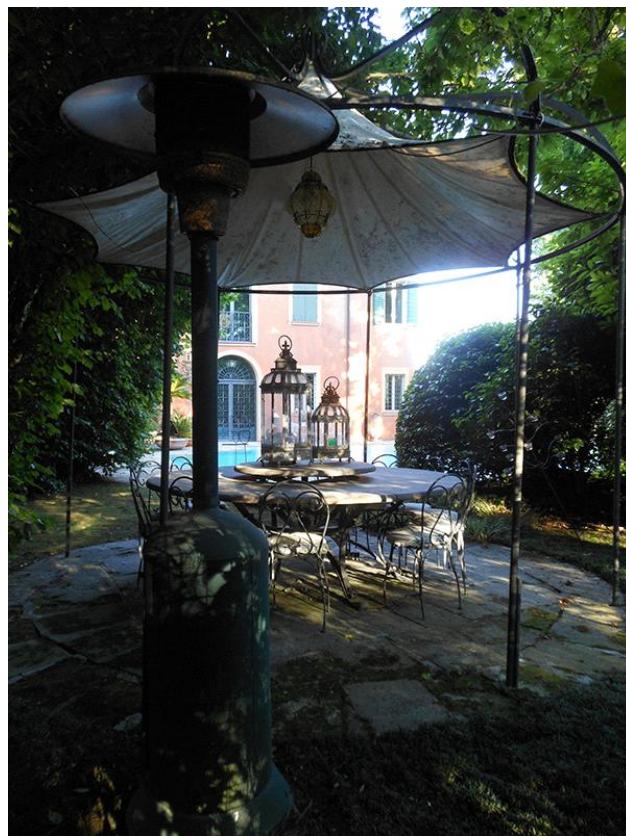


**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB073****VEGETAZIONE DI PREGIO: 073***Specie arboree:*

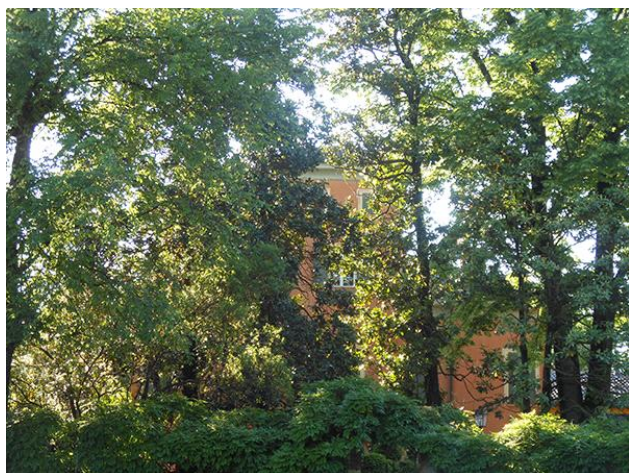
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer        | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia           |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus       |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input checked="" type="checkbox"/> Agrifoglio  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

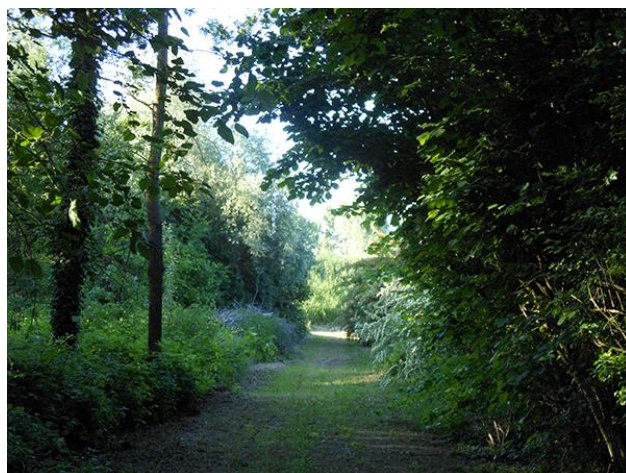
2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB073

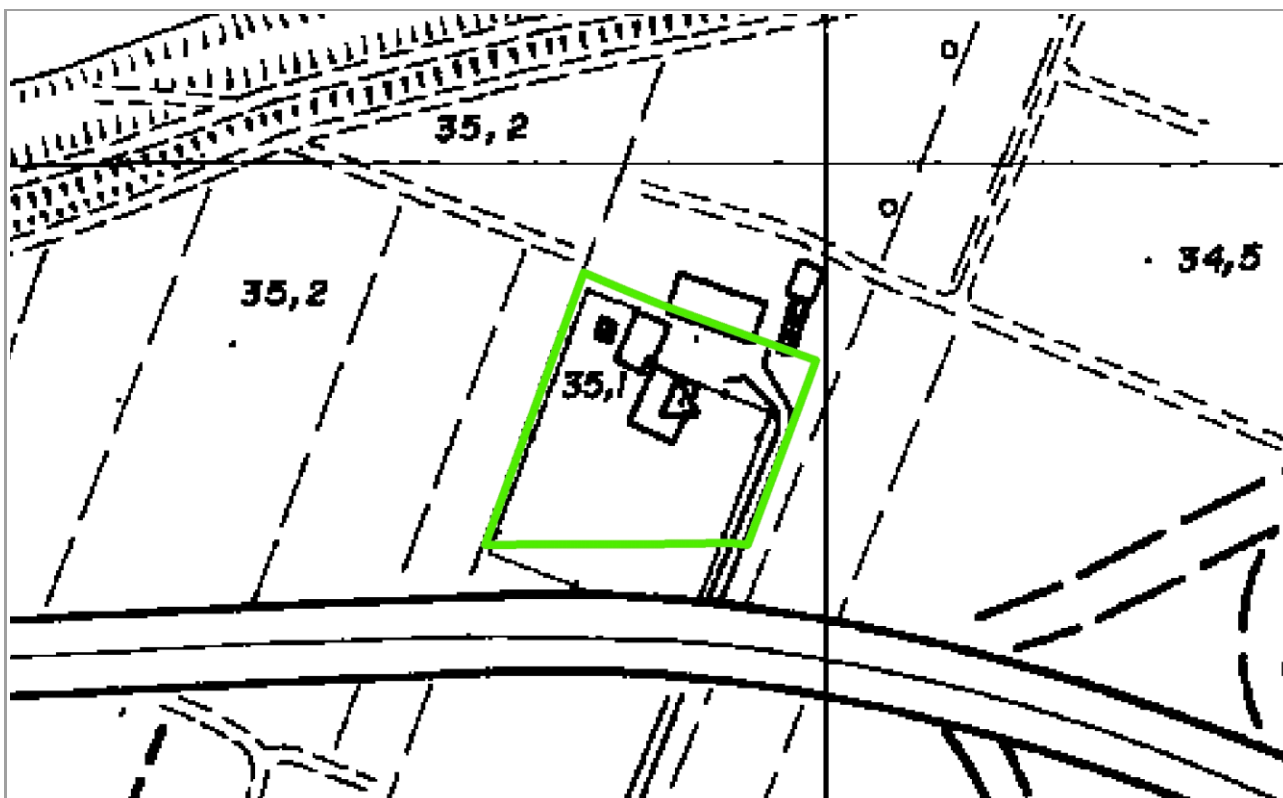
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB073**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB073****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Casino di campagna risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Vandelli, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

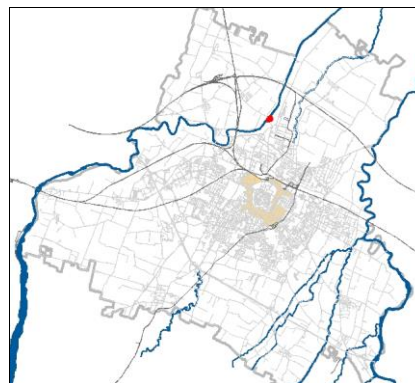
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco che si attesta su stradello Ponte di Ferro al quale si accedeva attraverso un viale alberato che si collegava alla storica strada Sant'Anna, poi interrotto per la realizzazione della Tangenziale negli Anni '80 dello scorso secolo, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Casino Vandelli nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Nord del capoluogo; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata / Il Sito del Casino Vandelli e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Si evidenzia la presenza in prossimità di una vasta area archeologica: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO in direzione ovest sul greto del fiume Secchia / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale - (AS17).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

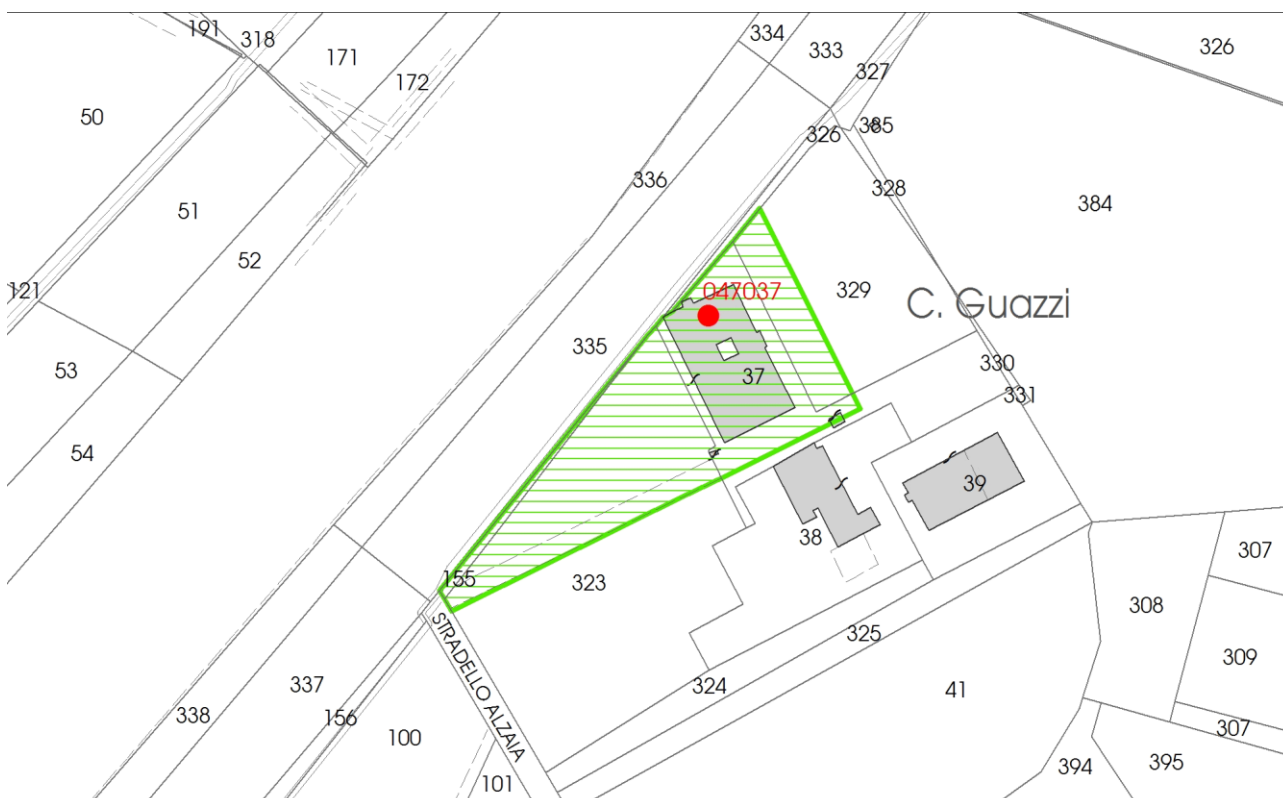
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB074****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Guicciardi****Indirizzo: STRADELLO ALZAIA****civ. 40****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 47****Mappale/i: 155-323p-37p-329p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4027**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 3048****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 047037****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB074****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A.

2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".

2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.

3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB074****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 047037****Codice edificio: 3048****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna fra il Seicento e Settecento, poi potenziato con la corte rurale nell'Ottocento inserendo un portale d'ingresso. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte chiusa, a cui si accede da stradello Alzaia. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 47 con map. 37 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e in prossimità dagli edifici della corte rurale disposti a sud-est della villa con il map. 38 la residenza del fattore/conducente del fondo, coevo all'edificio principale nella conformazione a corte. Il parco giardino circonda il Casino con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord rispetto al capoluogo modenese in località S. Giacomo dei Mulini Nuovi, ai Torrazzi.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB074

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 074

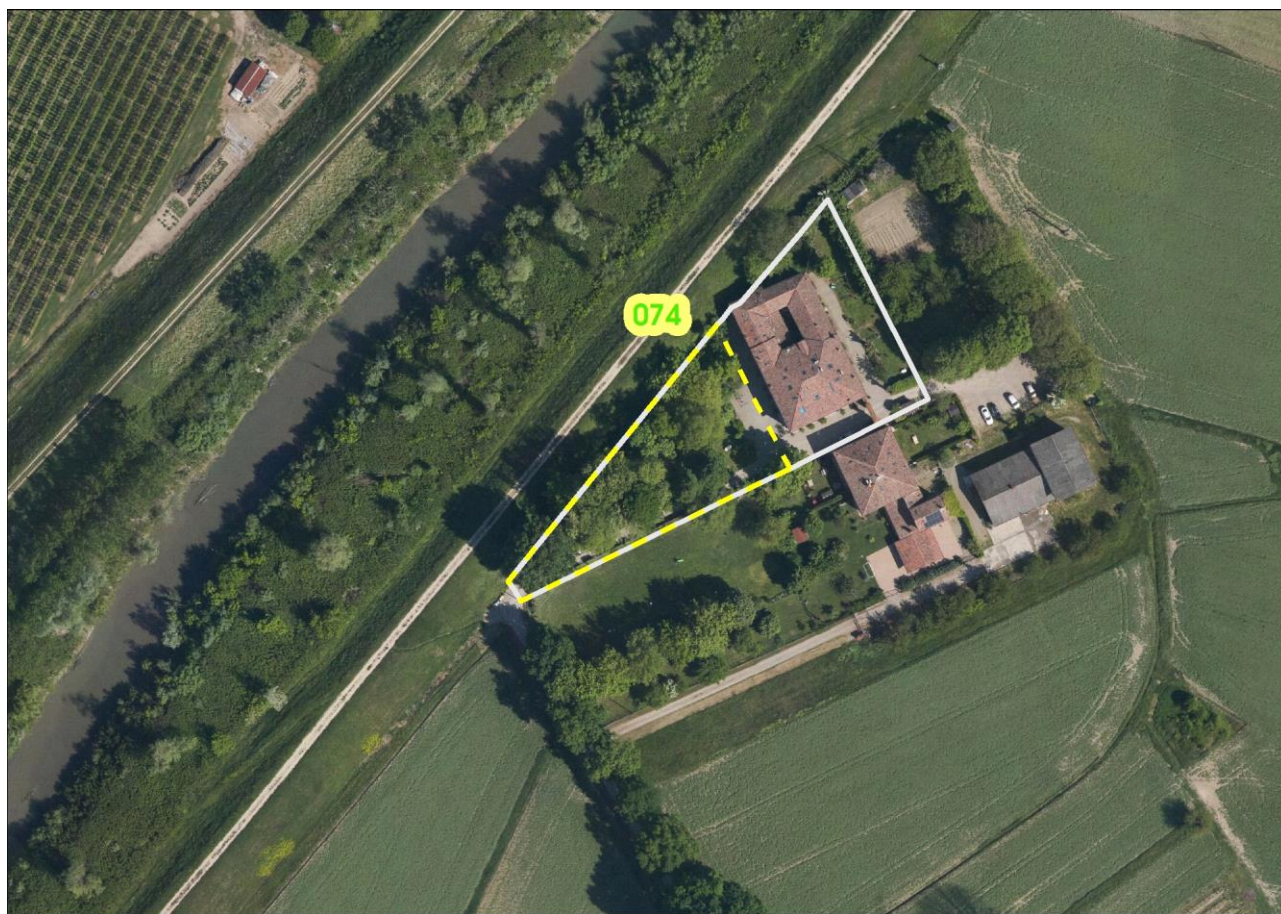


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: pessimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB074****VEGETAZIONE DI PREGIO: 074***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB074

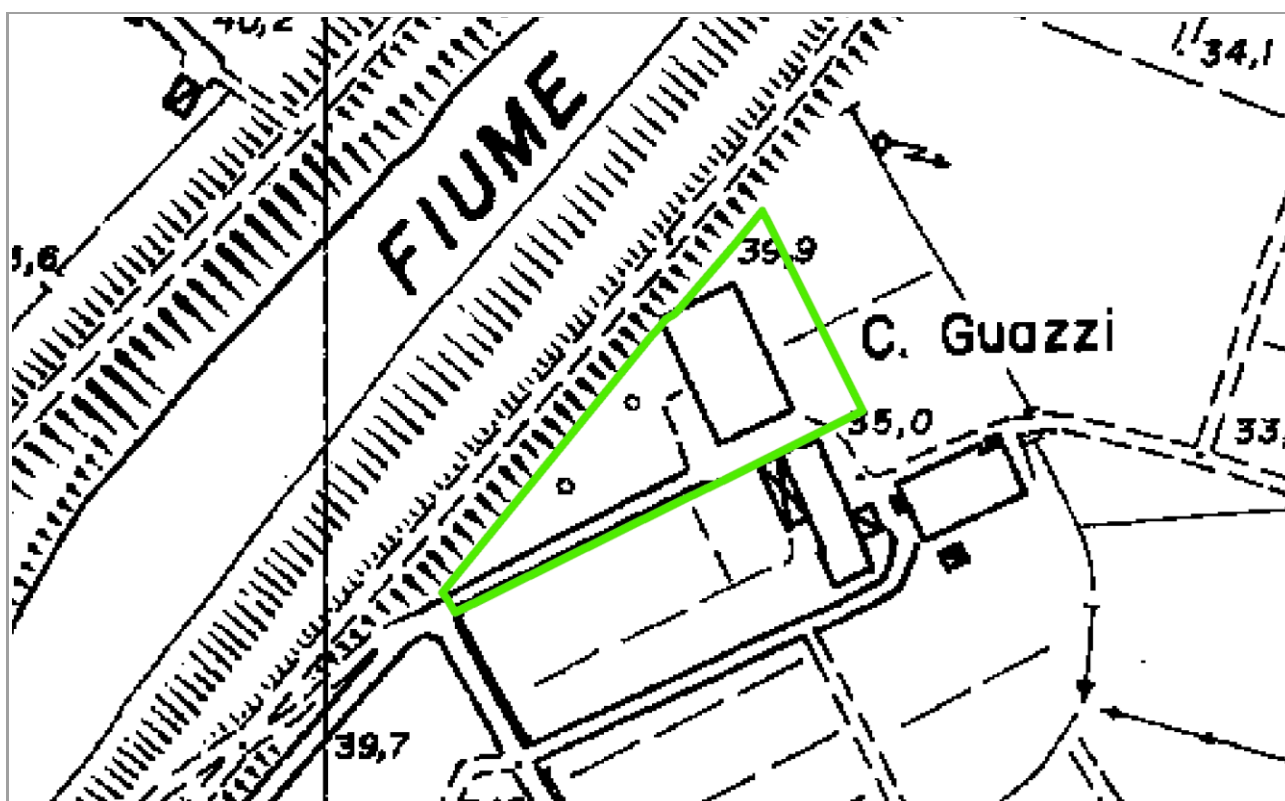
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 74 2 SE, Modena.

# CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB074**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB074****DATAZIONE DEL SITO**

17MO-18MO ( 1600-1700). Il Casino Guicciardi a corte rurale chiusa, risale presumibilmente da un impianto seicentesco, reso casa padronale nel Settecento e nell'Ottocento ampliata e potenziata la corte rurale. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Guicciardi e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

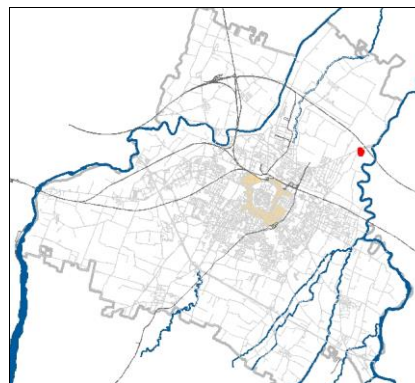
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto originario sei-settecentesco che si attesta su stradello Alzaia collegato alla storica strada Canaletto, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Casino Guicciardi nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa con una sistemazione-fisionomia di giardino paesaggistico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Nord del capoluogo; limitrofo sia a U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata / Il Sito del Casino Guicciardi e' ubicato nel Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Si evidenzia la presenza in prossimità sia di un ALBERO DI PREGIO lungo lo stradello Alzaia, e sia di una PERSISTENZA STORICA, cod. PS109: Nicchia votiva nel fronte di edificio a corte su Canaletto Centro persistente al 1903: una Maestà era presente al 1893 in tale intersezione, si presume che sia stata ricollocata in tale edificio // Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS14).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB075****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Perla****Indirizzo: STRADA FOSSA MONDA NORD****civ. 240****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 53****Mappale/i: 480p-352p-389p-601p-44-45p-345-47p-696p-686p-341p-49p-598p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 10778****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente****Note:****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 3678****Categoria di intervento: Riquilificazione e ricomposizione tipologica****Scheda edificio: 053045****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riquilificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 053044****Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB075****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **presenza di viale alberato in disuso da via Nonantolana***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **non rilevato****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Casa padronale

2019



Padiglione delle delizie

2019

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB075****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 053045****Codice edificio: 3678****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico, la copertura, il disegno delle facciate con le finiture esterne; le colonne di ingresso, il padiglione porticato del giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. Il casato padronale Perla forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto prevalentemente settecentesco potenziato nell'Ottocento con la conformazione a Corte aperta, che si attesta su strada Fossa Monda Nord a cui si accede dalla storica strada Nonantolana. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: al Fg. 53 con map. 45 - la casa padronale, di cui all'oggetto - e all'interno del parco giardino vi è il primo edificio pertinenziale: map. 44, il piccolo e suggestivo padiglione delle delizie; inoltre, gli edifici della corte rurale disposti a corpi disgiunti, edifici pertinenziali di servizio: map. 46, la residenza per mezzadro, map. 47 la stalla-fienile porticata. Il Giardino di interesse storico culturale circonda la casa padronale sul lato nord-est, con una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800 con sistemazione all'inglese. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località ponte della Perlina a Navicello.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso residenziale del Casato Perla, al ponte della Perlina in località Navicello, è costituito dalla residenza principale e all'interno del giardino storico da un edificio pertinenziale di servizio con map. 44, un suggestivo padiglione delle delizie porticato: di Valore Storico Culturale Testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>             | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 053044        | 3635             | ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB075

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 075



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800, con sistemazione all'inglese

Stato di conservazione: pessimo

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB075****VEGETAZIONE DI PREGIO: 075***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB075

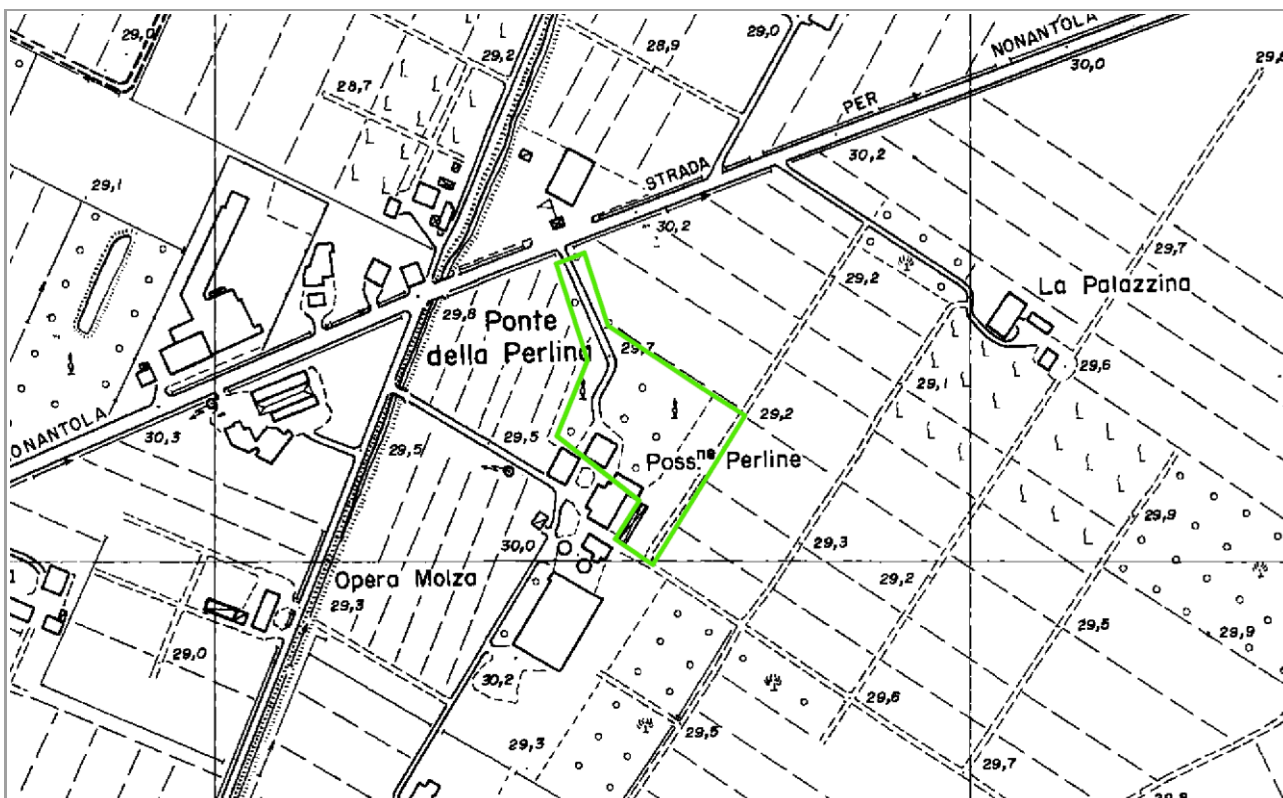
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico - Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB075**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB075****DATAZIONE DEL SITO**

17MO-18MO ( 1600-1700). Il Casino padronale con annesse pertinenze per la conduzione del fondo agricolo, risale all'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Perla, e con tale toponimo indicato come Casino di campagna nel catasto storico di primo impianto del 1898.

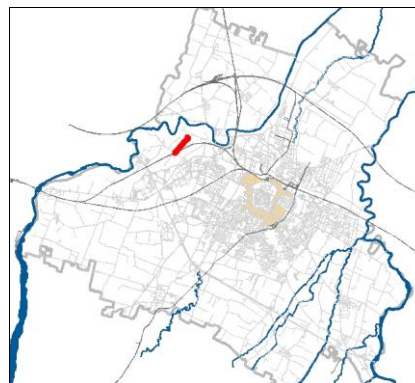
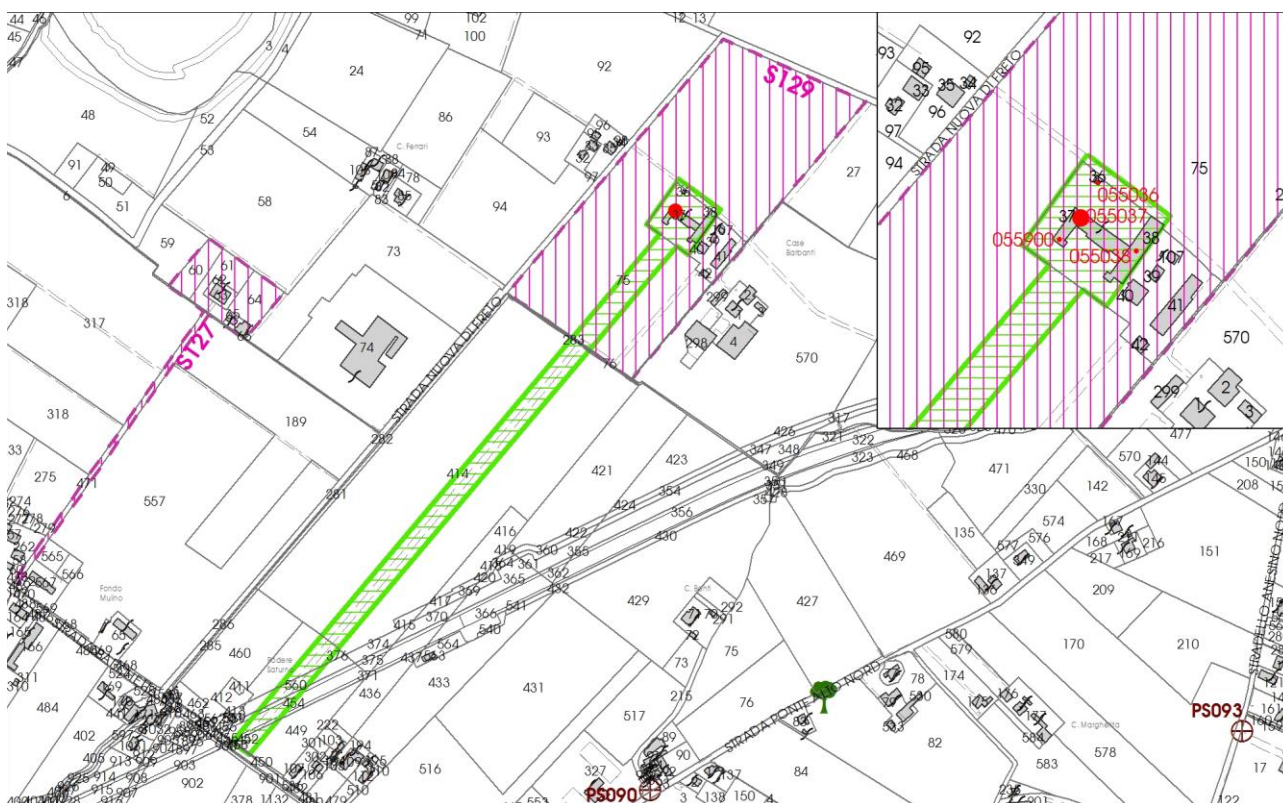
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto settecentesco che si attesta su strada Fossa Monda Nord a cui si accede dalla storica Nonantolana - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Perla al ponte della Perlina in direzione del fiume Panaro e del ponte del Navicello, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800 con sistemazione all'inglese / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P. 11 - Paesaggio periluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata; limitrofo a U.P.4 - Paesaggio periluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Nord del capoluogo / Il Sito del Casino Perla e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Si evidenzia la presenza in prossimità di un'estesa area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con orientamento Nord-Sud lungo Fossa Monda, in direzione ovest rispetto la villa / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB076****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Parco casino Ferrari Moreni****Indirizzo: STRADA NUOVA DI FRETO****civ. 105****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 55/57****Mappale/i: 75p-36-38-37p-76p/450p-453-455p-454p-451-452-449p-560p-376p-414p-283p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 29512****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S129****Note: L1089/39 artt.1-3 del 05/08/1998.****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 3794****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 055037****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 055036, 055038, 055900**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:10.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB076****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **3***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con siepe***Viale di ingresso:* **presenza di viale in disuso con filare di Pioppi Cipressini***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☒ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB076****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 055037****Codice edificio: 3794****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale da inizio Settecento a metà Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale settecentesco e' a corte aperta articolata a H con accesso da strada Nuova di Freto. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 55 con mapp. 37 - il casino nobiliare di cui all'oggetto, da edifici pertinenziali di servizio nel map. 38 case per braccianti, map. 900 alloggi per i conduttori del fondo agricolo, ed una torretta isolata al map. 36. Inoltre vi e' una corte rurale in direzione est: Case Barbanti al map. 41, destinata ai lavoratori agricoli e di servizio con stalla, fienile e depositi, strettamente connessi all'impianto principale, che connotano la visione d'insieme. Il Giardino storico circonda la villa, esaltato dalla presenza di un lungo vialetto di accesso sulla storica strada Barchetta con direzione nord-sud affiancato da filari di pioppi cipressini. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino Ferrari Moreni, in località i Tre Olmi, e' costituito dalla residenza nobiliare principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio nel map. 38 case per braccianti, map. 900 alloggi per i conduttori del fondo agricolo, ed una torretta isolata al map. 36. Detti edifici sono coevi alla residenza principale, all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, e sono di Valore Storico Architettonico / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>             | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 055036        | 3780             | TORRE ISOLATA                | Valore Storico Architettonico |
| 055038        | 3789             | CASE BRACCIANTI E SALARIATI  | Valore Storico Architettonico |
| 055900        | 0                | ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB076

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 076

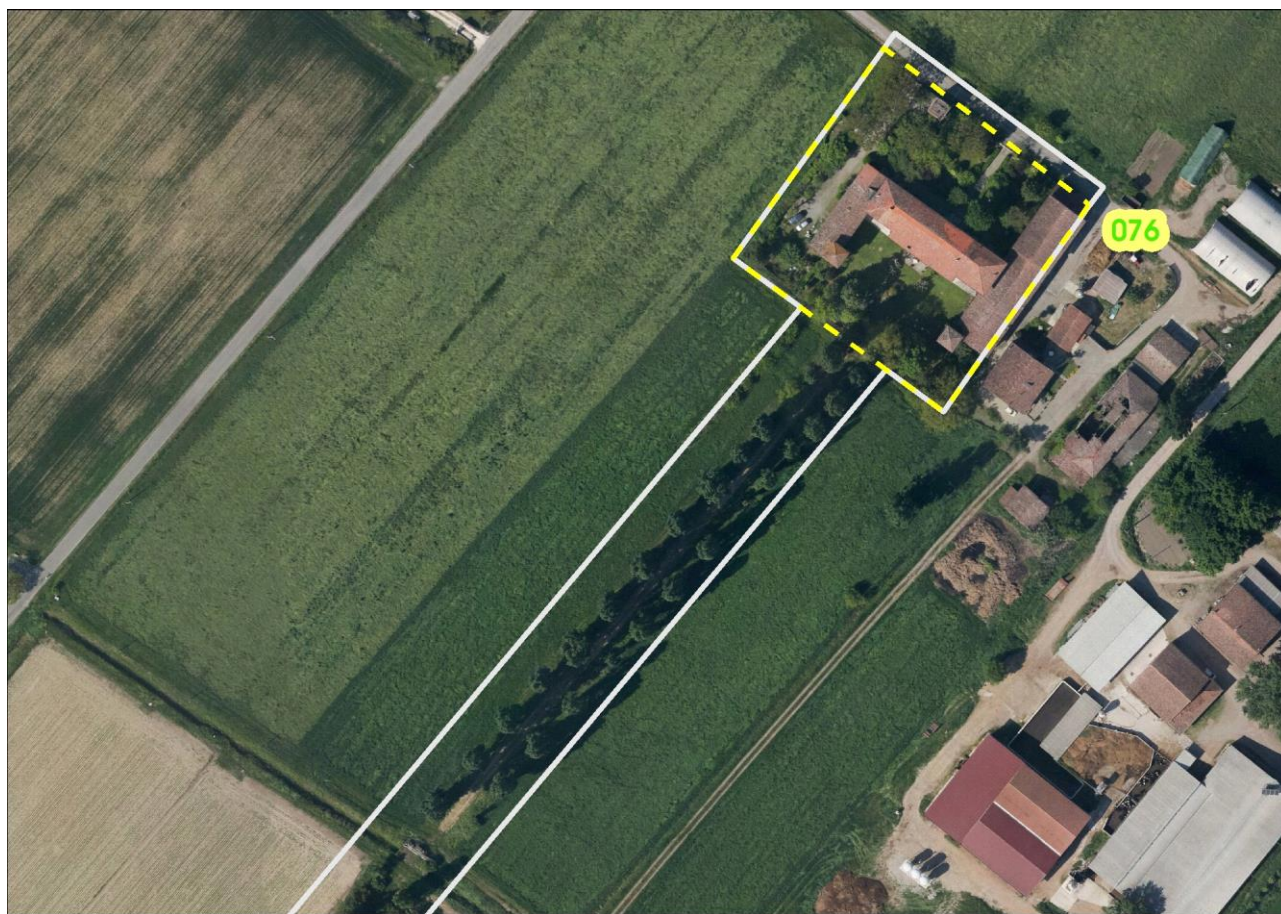


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino paesaggistico del Primo '800 con viale alberato**Stato di conservazione: **mediocre**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB076****VEGETAZIONE DI PREGIO: 076***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input checked="" type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                             |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017

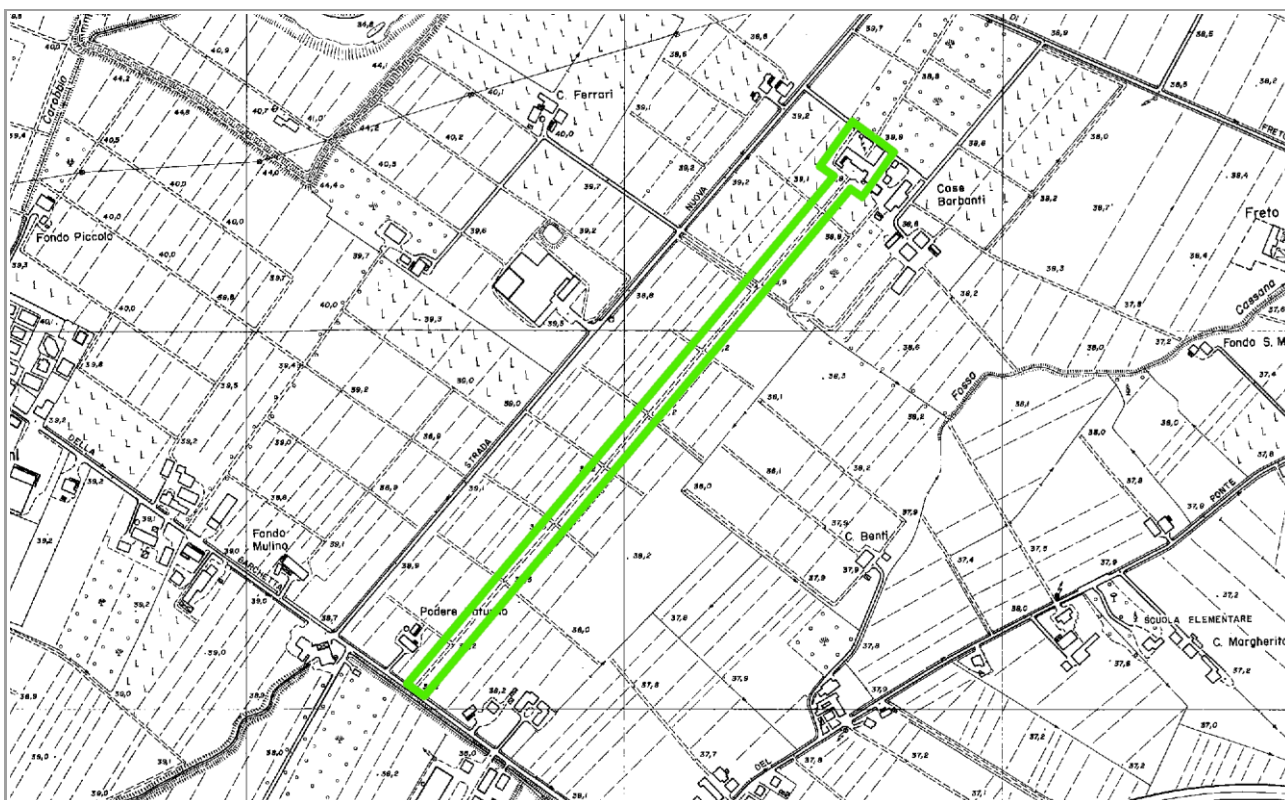


2017





## CARTA TECNICA REGIONALE



*"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. 1:10.000)*



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB076**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB076****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Costruito nel Settecento dalla antica e illustre famiglia dei conti Ferrari Moreni, a cui subentrarono nell'Ottocento i baroni Roggeri, fino a giungere dal 1892 alla famiglia Masserotti e agli attuali eredi Luppi.

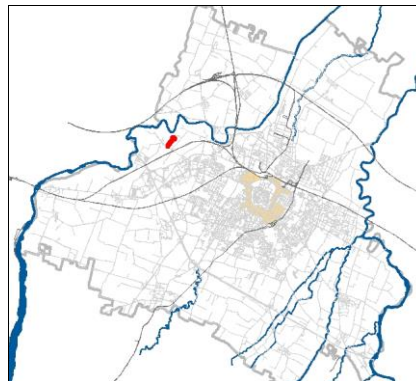
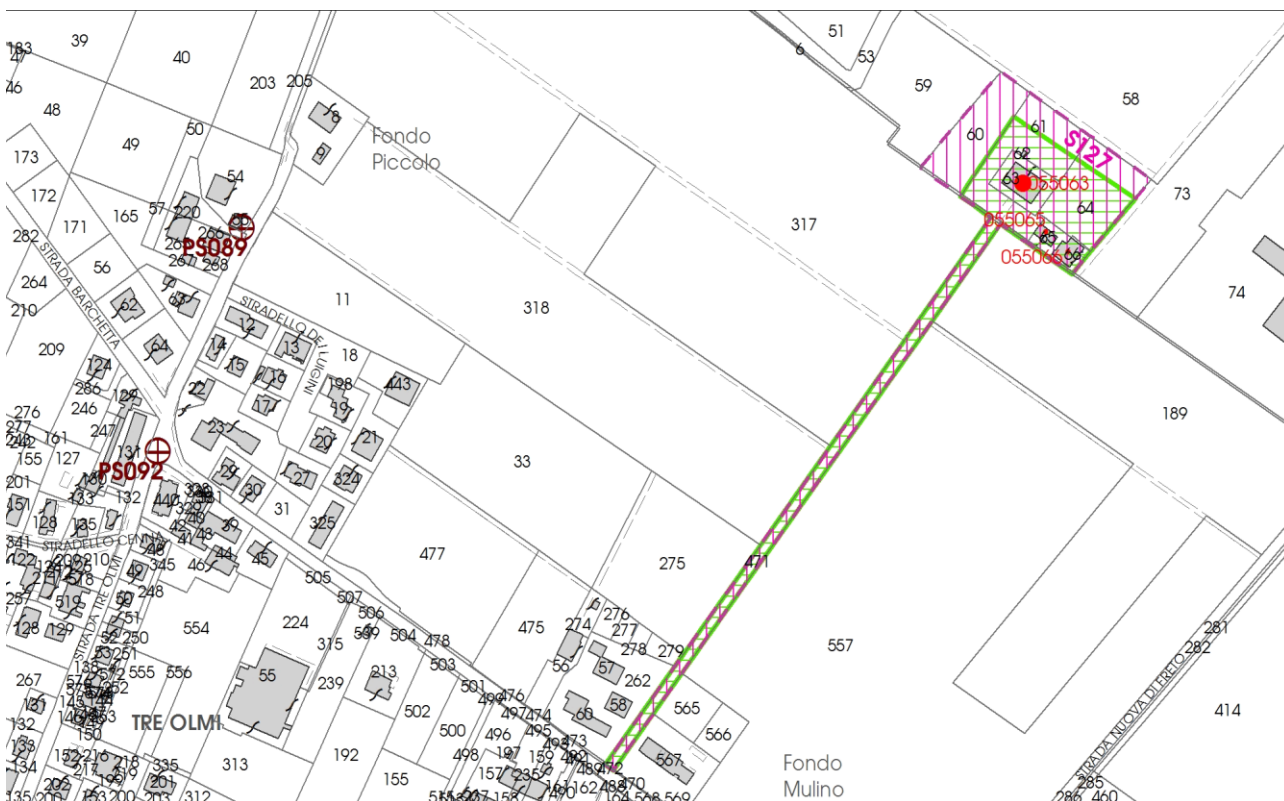
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1998. Il Complesso architettonico-territoriale del settecentesco Casino Ferrari Moreni con parco e pertinenze, riveste interesse storico-artistico, architettonico: una interessante testimonianza storica ed un importante ed originale elemento architettonico nel panorama delle residenze di campagna in area di pianura modenese / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.10 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella prima fascia regimata; U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Ovest del capoluogo. Il Sito del Casino Ferrari Moreni è ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale - (AS19).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB077****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Parco casino Montanari****Indirizzo: STRADA BARCHETTA****civ. 392****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 55/57****Mappale/i: 63-62-61p-64p-65-66/471****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 9068****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S127****Note: L1089/39 artt.1-3 del 06/06/1998.****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 3773****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 055063****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 055065, 055066****Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB077****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **siepe***Viale di ingresso:* **filare di Pioppi Cipressini***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco**

|   |   |                                   |                                  |  |   |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreggini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB077****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 055063****Codice edificio: 3773****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale del Secondo Ottocento, seguendo il carattere della villa suburbana con richiami neoclassici. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale ottocentesco e' a corte aperta con accesso dalla storica strada Barchetta. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 55 con mapp. 63 - il casino di campagna di cui all'oggetto, da edifici pertinenziali di servizio nel map. 65 e 66 come alloggi per i conduttori del fondo agricolo e depositi strettamente connessi all'impianto principale, che connotano la visione d'insieme. Il Giardino storico circonda la villa, esaltato dalla presenza di un lungo vialetto di accesso sulla storica strada Barchetta con direzione nord-sud affiancato da doppio filare di pioppi cipressini. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino Montanari, in località i Tre Olmi, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio nel map. 65 e 66 come alloggi per i conduttori del fondo agricolo e depositi strettamente connessi all'impianto principale. Detti edifici sono coevi alla residenza principale, all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, e sono di Valore Storico Architettonico / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>             | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 055065        | 3797             | ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO | Valore Storico Architettonico |
| 055066        | 3781             | MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)    | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB077

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 077



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese

Stato di conservazione: ottimo

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB077****VEGETAZIONE DI PREGIO: 077***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017





## CARTA TECNICA REGIONALE



dicembre 2021



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB077**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB077****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 19MO AL 20MO (1800-1900). Costruito dal Signor Luigi Montanari nell'ultimo quarto dell'Ottocento.

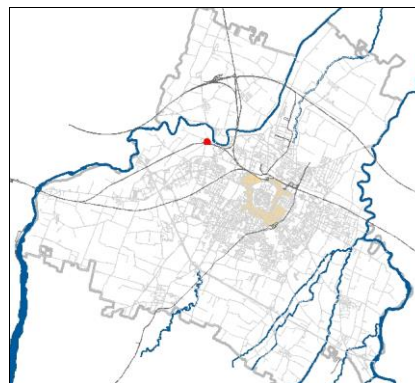
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1998. Il Complesso architettonico-territoriale dell'ottocentesco Casino Montanari con giardino e pertinenze, riveste interesse storico-artistico, architettonico: un interessante e pregevole esempio di architettura modenese in Villa suburbana nell'area di pianura modenese / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.10 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata; U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Ovest del capoluogo. Il Sito del Casino Montanari e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS18).

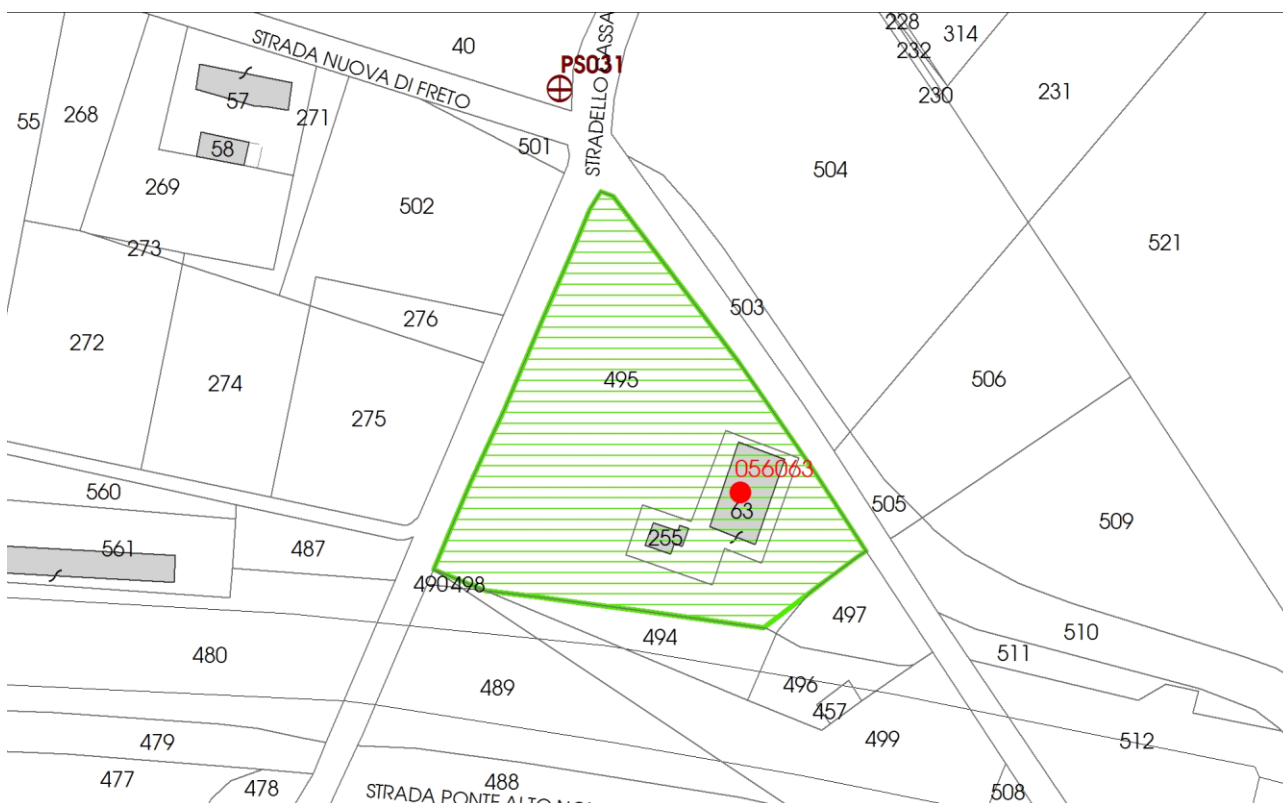
**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB078****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa padronale rurale****Indirizzo: STRADA NUOVA DI FRETO****civ. 346****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 56****Mappale/i: 63-255-495p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 7060**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE****Codice edificio: 3898****Categoria di intervento: Riqualficazione e ricomposizione tipologica****Scheda edificio: 056063****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB078****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☐ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Giardino rilevato dall'esterno.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB078****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 056063****Codice edificio: 3898****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con Impianto prevalentemente ottocentesco, che si attesta su strada Nuova di Freto in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 56 con map. 63, la casa padronale di cui all'oggetto e' all'interno del parco giardino con una fisionomia di giardino tipico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Freto.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB078

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 078



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: discreto

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: tempietto

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB078****VEGETAZIONE DI PREGIO: 078***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

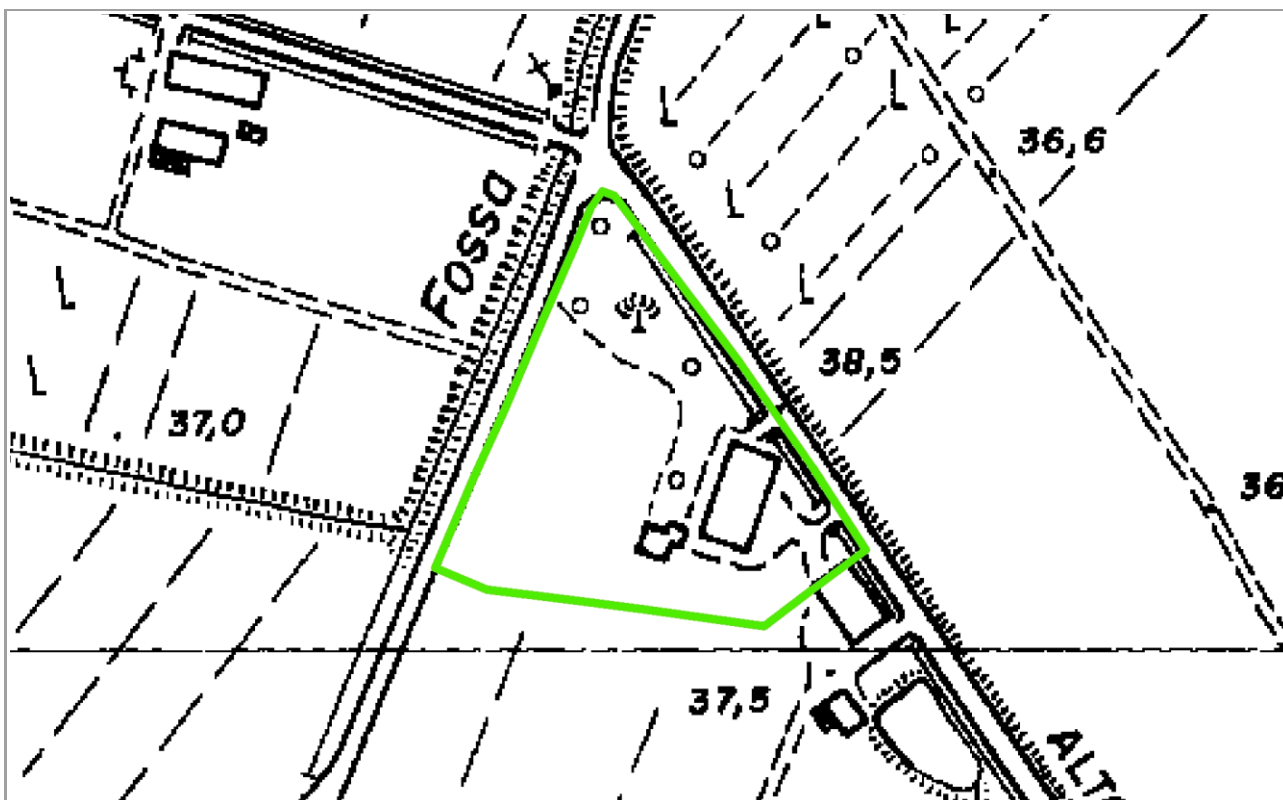


2017





## CARTA TECNICA REGIONALE



dicembre 2021



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB078**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB078****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). La Casa padronale risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893.

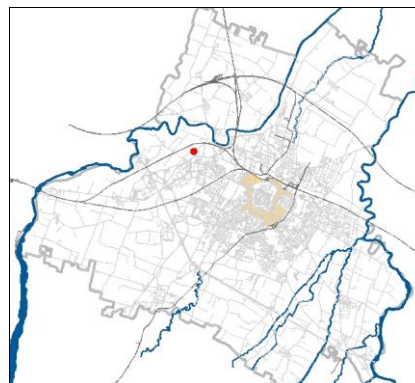
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco si attesta su strada Nuova di Freto - riscontrato nella carta IGM del 1893 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa con fisionomia di giardino tipico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata; limitrofo sia a U.P.5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura, sia U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Si evidenzia la presenza in prossimità di una PERSISTENZA STORICA, cod. PS031: Maestà all'incrocio di strada Nuova per Freto e stradello Cassana - identificata nel IGM del 1933 in direzione nord-ovest rispetto la casa padronale; inoltre a Sud lungo stradello Anesino Nord, oltre il tracciato della TAV e in prossimità dell'ex Fornace Vigarani, vi e' la PERSISTENZA STORICA cod. PS093, Maestà all'interno dell'ambito nord-ovest della città insieme ad altre due dello stesso stile: alla Madonnina sull'incrocio strada Barchetta ed Emilia Ovest (PERSISTENZA STORICA, cod. PS086) e sull'incrocio tra strada Barchetta e strada Tre Olmi (PERSISTENZA STORICA, cod. PS092) / Presenza nella zona di ALBERI DI PREGIO / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB079****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Bergolli****Indirizzo: STRADA PONTE ALTO NORD****civ. 280****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 57****Mappale/i: 77-78-79p-530****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 5196**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 3950****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 057077****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 057079, 057080**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB079****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **4***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **6***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input checked="" type="checkbox"/> Stalla | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile           | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB079****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 057077****Codice edificio: 3950****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con i camini sul fronte principale, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale Bergolli forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, che si attesta su strada Ponte Alto Nord. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg. 57 con map. 77 - la casa padronale, di cui all'oggetto - e da edifici pertinenziali, di servizio alla casa padronale: map. 79 la residenza del conduttore/mezzadro/coloni, map. 530 la stalla-fienile porticato: tutti coevi alla casa padronale in quanto riscontrati nel catasto storico di primo impianto del 1898. Il Giardino di interesse storico culturale circonda la casa padronale, e si estende in direzione Sud in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Freto.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso di Casa Bergolli, in località Freto, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio, con map. 79 la residenza del conduttore/mezzadro/coloni, map. 530 la stalla-fienile porticato, strettamente connessi all'impianto principale. Detti edifici sono coevi alla residenza principale, all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, e sono di Valore Storico Culturale Testimoniale / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord e Nord-Ovest della città nella placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, si estende una pianura verdeggiante e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore di valore storico culturale testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>                   | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 057079        | 3970             | MISTA<br>(RESIDENZA+RUSTICO)       | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 057080        | 3940             | PREVAL. RUSTICO-<br>STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB079

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 079



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: ottimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: ninfeo, fontana in pietra

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB079****VEGETAZIONE DI PREGIO: 079***Specie arboree:*

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input checked="" type="checkbox"/> Olmo/Ulmus        | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB079

## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB079**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB079****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). La Casa padronale risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Bergolli, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

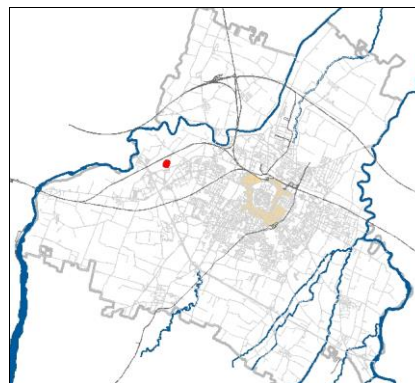
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta su strada Ponte Alto Nord - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Bergolli, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Ovest del capoluogo; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Bergolli e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Presenza nella zona di un ALBERO DI PREGIO MONUMENTALE ai sensi della LR 2/1977 (Farnia) / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB080****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Parco villa Gaudenzi****Indirizzo: STRADA BARCHETTA****civ. 345****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 59****Mappale/i: 48-432-51p-52-53-50-770p-417-419p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 10873****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S128****Note: L1089/39 artt.1-3 del 06/06/1998.****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 4211****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 059052****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 059050, 059770**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB080****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **4***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco**☐ *Chiesa*☒ *Rustico*☐ *Torretta*☐ *Stalla*☐ *Deposito*☐ *Spogliatoio*☒ *Villa*☐☒ *Serra*☐ *Fienile*☐ *Rimessa*☐ *Piscina***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB080****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 059052****Codice edificio: 4211****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale fine Settecento inizi Ottocento, seguendo il carattere della villa nobiliare di campagna. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale settecentesco e' a corte aperta con accesso dalla storica strada Barchetta. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 59 con mapp. 52 - la villa di cui all'oggetto, e da edifici pertinenziali di servizio nel map. 50 come magazzini e rimesse del fondo agricolo - inglobando un originario Oratorio privato della famiglia Campori - e map. 54 come depositi, un tempo l'originaria casa del custode: strettamente connessi all'impianto principale, che connotano la visione d'insieme. Inoltre, in direzione nord-ovest vi e' un nucleo rurale formato dai mapp. 44 e 45. Il Parco storico circonda la villa, a cui si accede da un lungo vialetto dalla storica strada Barchetta con direzione nord-sud, e dotato di una ghiacciaia di grandi dimensioni con montagnola, map. 48. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Gaudenzi, in località i Tre Olmi, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio nei mapp. 50 e 770 - come magazzini e rimesse del fondo agricolo - e 54 come depositi: gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale. Detti edifici sono coevi alla residenza principale, all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, e sono di Valore Storico Architettonico / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Nord della città che dalla strada Canaletto sconfinano nel Reggiano, lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse faunistico e raggiungibile da Modena in bicicletta attraverso una pista ciclabile che corre sugli argini del fiume; questa placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, e' attraversata dalla storica strada per Carpi lungo la quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore gentilizie.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>              | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 059050        | 4200             | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO | Valore Storico Architettonico |
| 059770        | 31053            | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB080

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 080

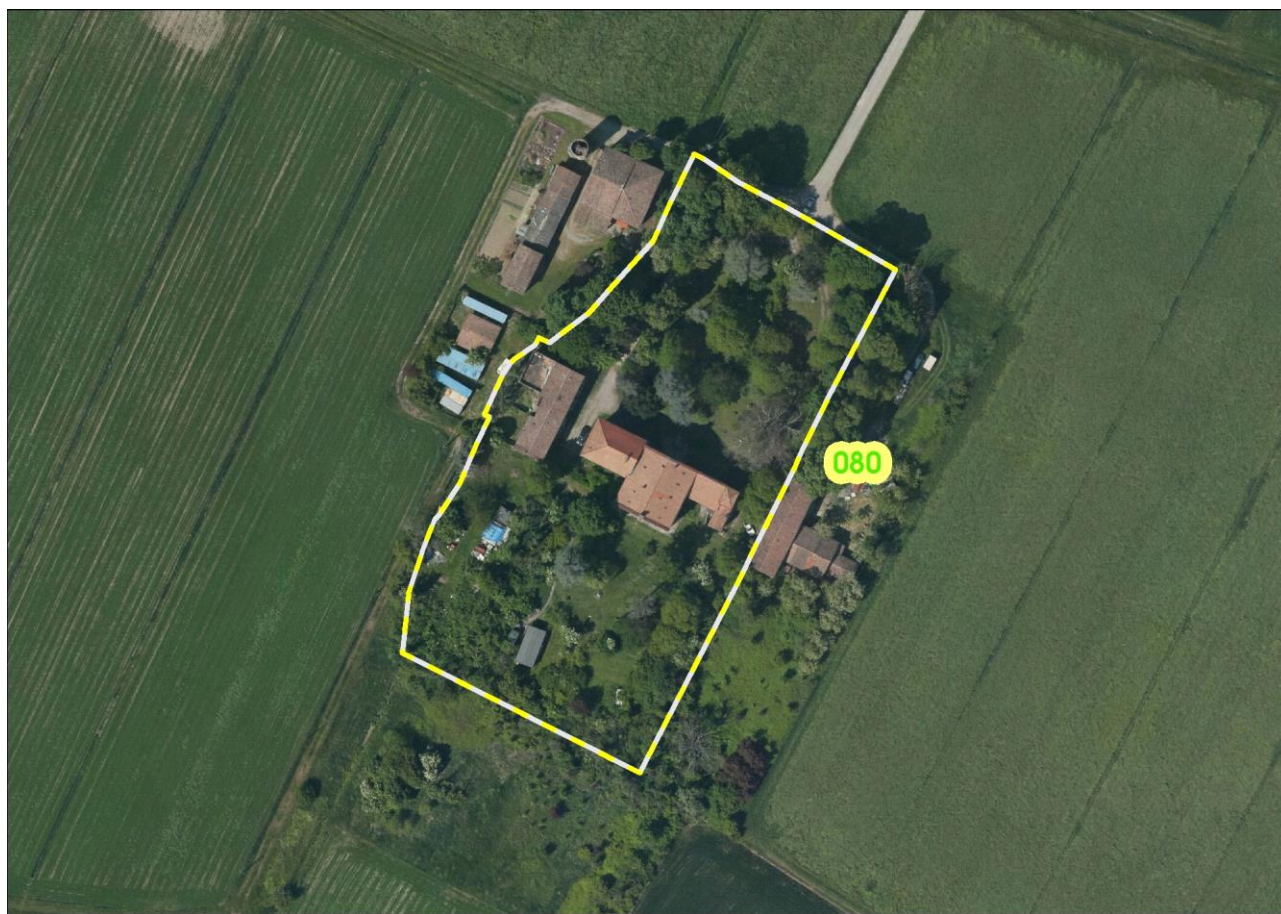


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: geometrico con percorsi rettilinei

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese, con boschetto e vialetti, ghiacciaia

Stato di conservazione: mediocre

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: ghiacciaia

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB080****VEGETAZIONE DI PREGIO: 080***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB080

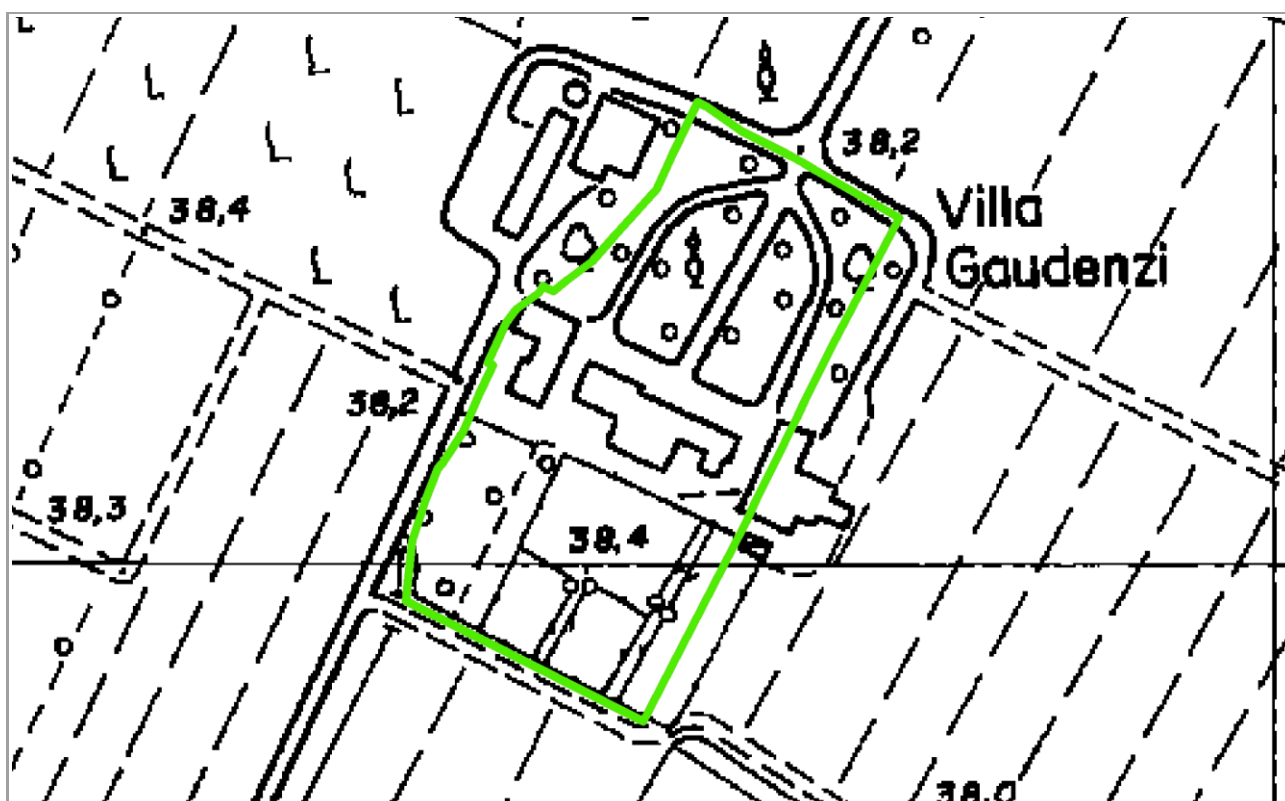
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB080**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB080****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Costruita sul finire del Settecento su proprietà della famiglia nobile Campori, per volontà della marchesa Maria Giovanna Campori Coccapani: in una mappa catastale del 1853 viene individuata la villa. Nell'Ottocento la proprietà passa alla famiglia Gaudenzi, e nella seconda metà del Novecento alla Signora Gina Masserotti, da qui la denominazione locale di Villa Gina, per giungere agli attuali proprietari.

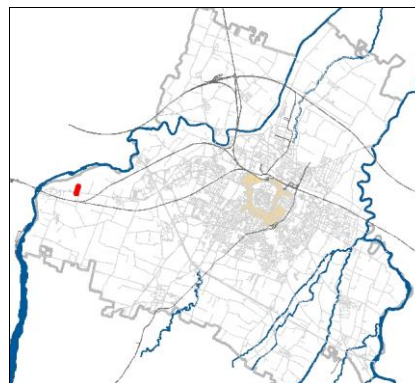
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1998. Il Complesso architettonico-territoriale dell'ottocentesca Villa Gaudenzi con parco e pertinenze, riveste interesse storico-artistico, architettonico: una significativa testimonianza di villa residenziale nell'area di pianura modenese. Il Parco storico circonda la villa, a cui si accede da un lungo vialetto dalla storica strada Barchetta con direzione nord-sud, e dotato di una ghiacciaia di grandi dimensioni con montagnola, map. 48 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata; U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Ovest del capoluogo. Il Sito di villa Gaudenzi è ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS21).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

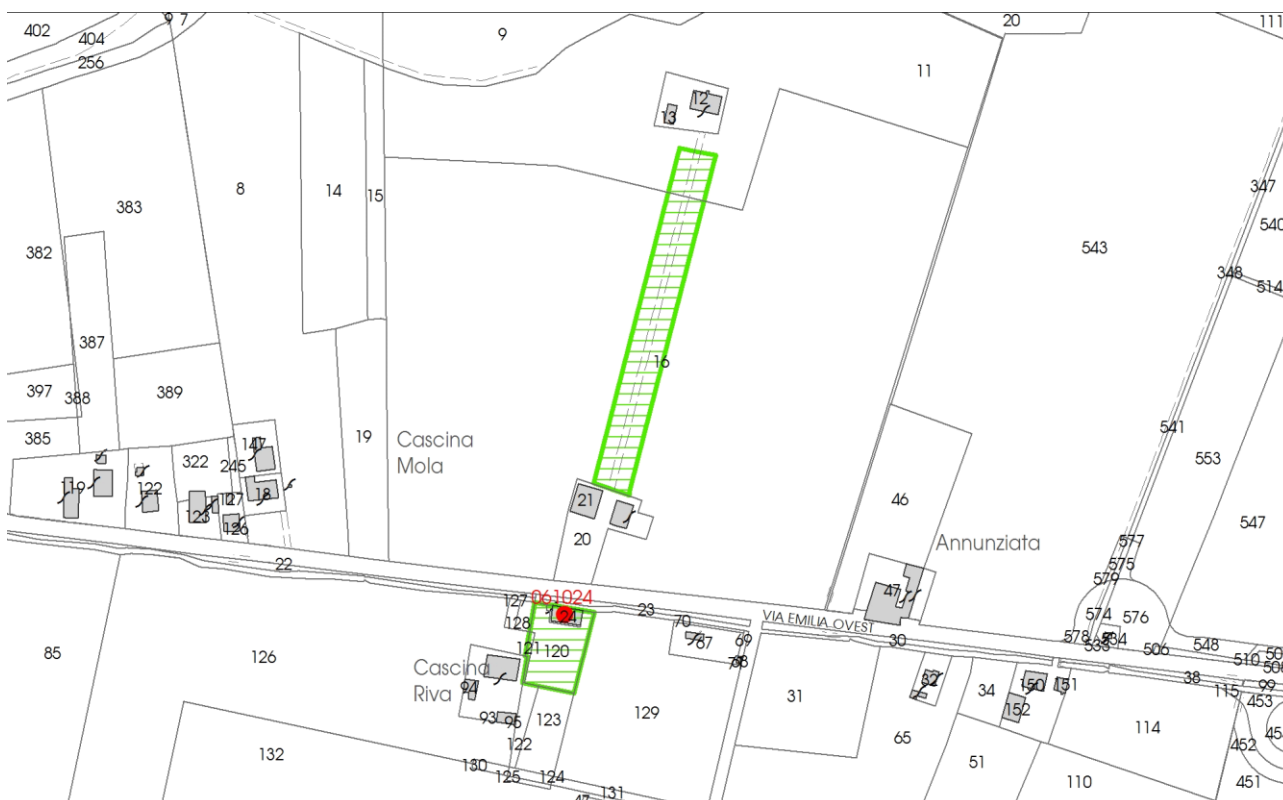
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB081****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino cascina Riva****Indirizzo: VIA EMILIA OVEST****civ. 1707****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 61****Mappale/i: 11p-16p-24-120p-121****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 7592**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 4425****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 061024****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB081****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **presenza di viale con filare di Pioppi  
Cipressini oltre la via Emilia***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **terra battuta****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A.

2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".

2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.

3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB081****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 061024****Codice edificio: 4425****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale nella Cascina Riva forma un Nucleo insediativo rurale con Impianto ottocentesco a Corte aperta, che si attesta sulla storica via Emilia Ovest. Gli edifici formano un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: disposti a corpi disgiunti, sono identificati al Fg.61 con map. 24 - la casa padronale, di cui all'oggetto - e dall'edificio di servizio alla casa padronale per la conduzione del fondo: map. 93 la residenza del conduttore/mezzadro/coloni con stalla e fienile, coevo alla casa padronale in quanto riscontrati nel catasto storico di primo impianto del 1898. Il Giardino di interesse storico culturale circonda la casa padronale, e si estende sia in direzione Sud e sia in direzione Nord in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Marzaglia.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB081

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 081

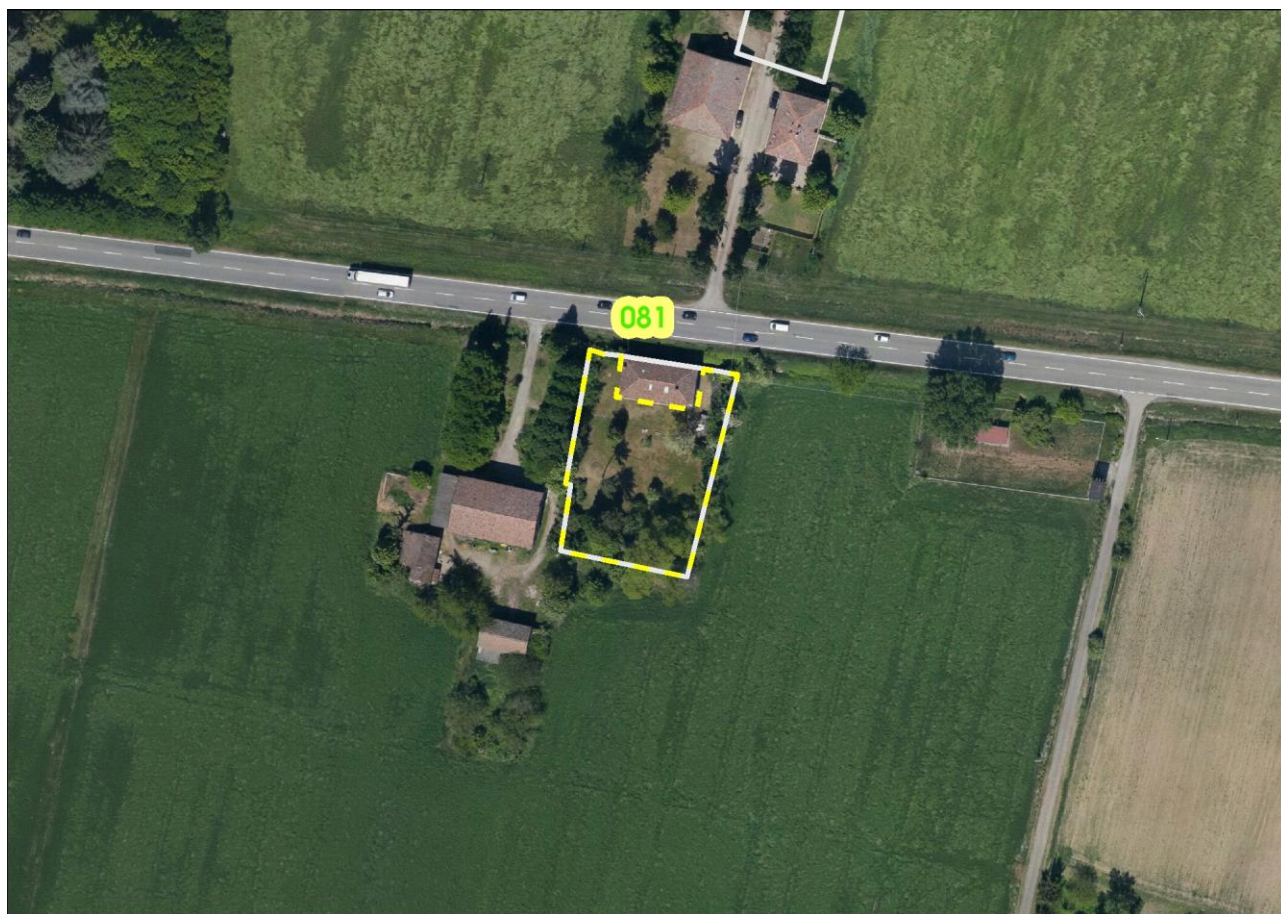


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: nessuno

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: pessimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB081****VEGETAZIONE DI PREGIO: 081***Specie arboree:*

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus          | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus           | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus               | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB081

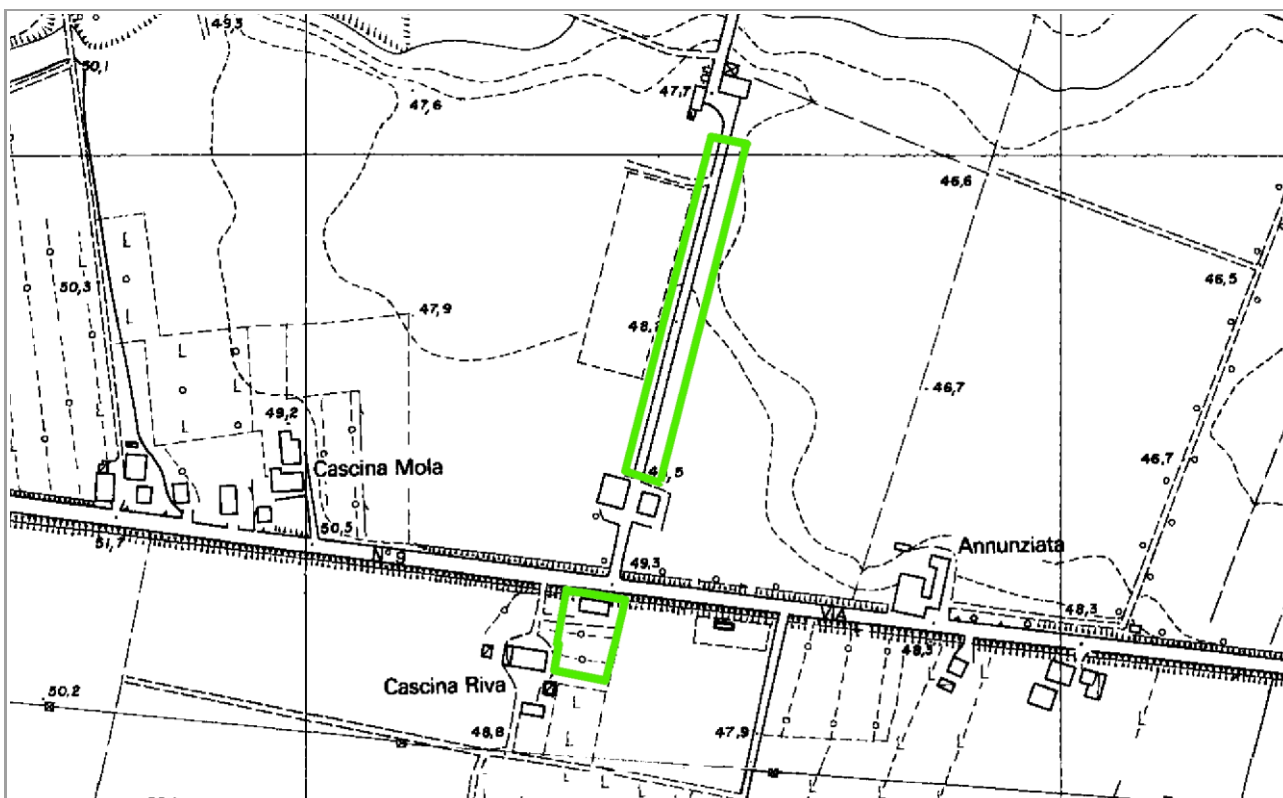
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB081**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB081****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). La Casa padronale della Cascina Riva risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso è segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Cascina Riva, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

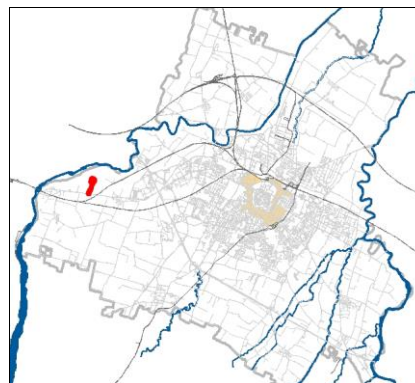
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta sulla storica via Emilia Ovest, estendendosi sia a Nord della Casa padronale, oltre la via Emilia attraverso un viale che conduce alla casa colonica, e sia a Sud con il parco giardino retrostante alla casa padronale - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Cascina Riva, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale in una fisionomia di giardino paesaggistico tipico del Secondo '800 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale e U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Ovest del capoluogo; limitrofi a U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata, e U.P.12 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura / Il Sito di Cascina Riva è ubicato nel Territorio Rurale Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito risulta inoltre interessato da una vasta area archeologica: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO con direzione nord-sud su tutto il tracciato della storica via Emilia, sia sul versante Nord e sia Sud della medesima / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

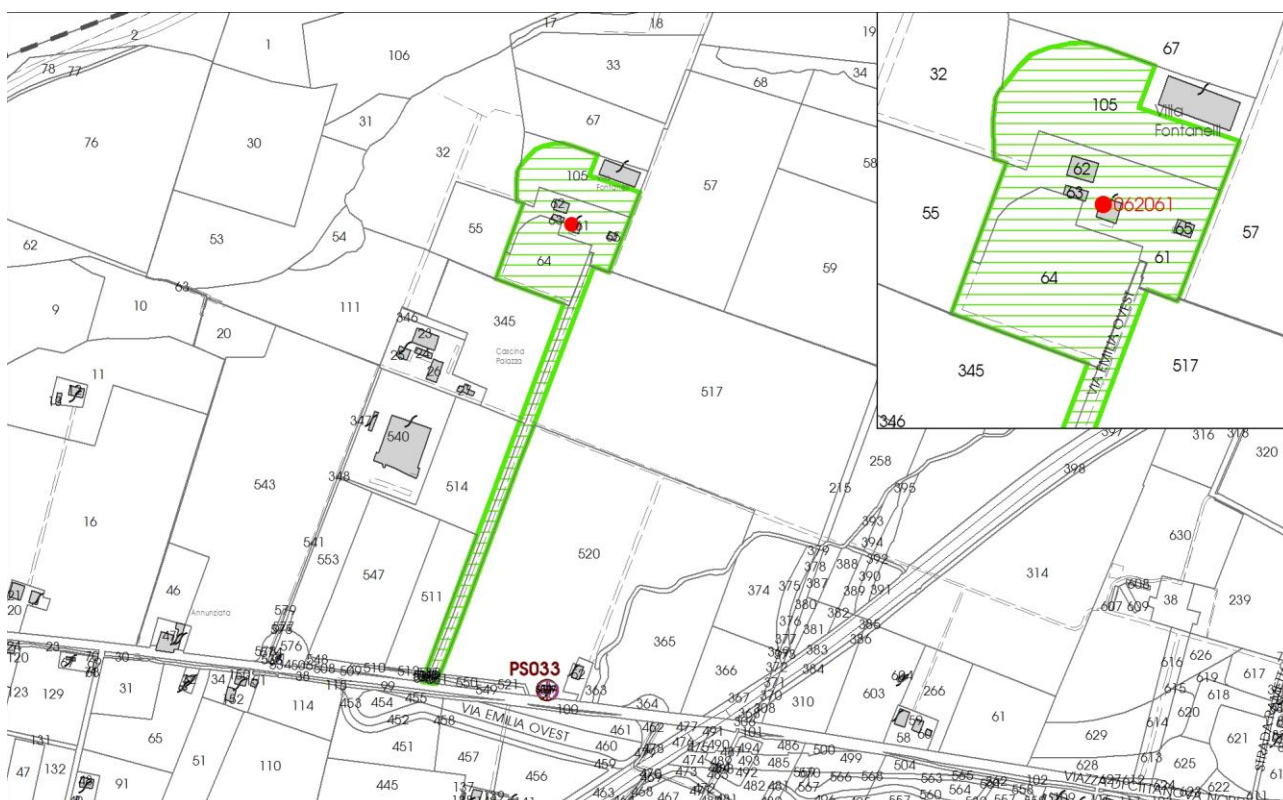
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB082****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa Fontanelli****Indirizzo: VIA EMILIA OVEST****civ. 1670****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 62/63****Mappale/i: 105p-62-63-61-65-64/551-546-545-552-518-515-517p-514p-345p-****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 35762**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 4448****Categoria di intervento: Riqualficazione e ricomposizione tipologica****Scheda edificio: 062061****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:10.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB082****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **5***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB082****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 062061****Codice edificio: 4448****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con Impianto prevalentemente ottocentesco, che si attesta sulla storica via Emilia Ovest in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 62 con map. 61, la casa padronale di cui all'oggetto e' all'interno del parco giardino con una fisionomia di parco giardino tipico del Primo '800. In direzione Est lungo la via Emilia vi e' una PERSISTENZA STORICA, cod. PS033: Cappella privata della famiglia Fontanelli, in stile neoclassico attribuita all'architetto Cesare Costa. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Marzaglia.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB082

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 082

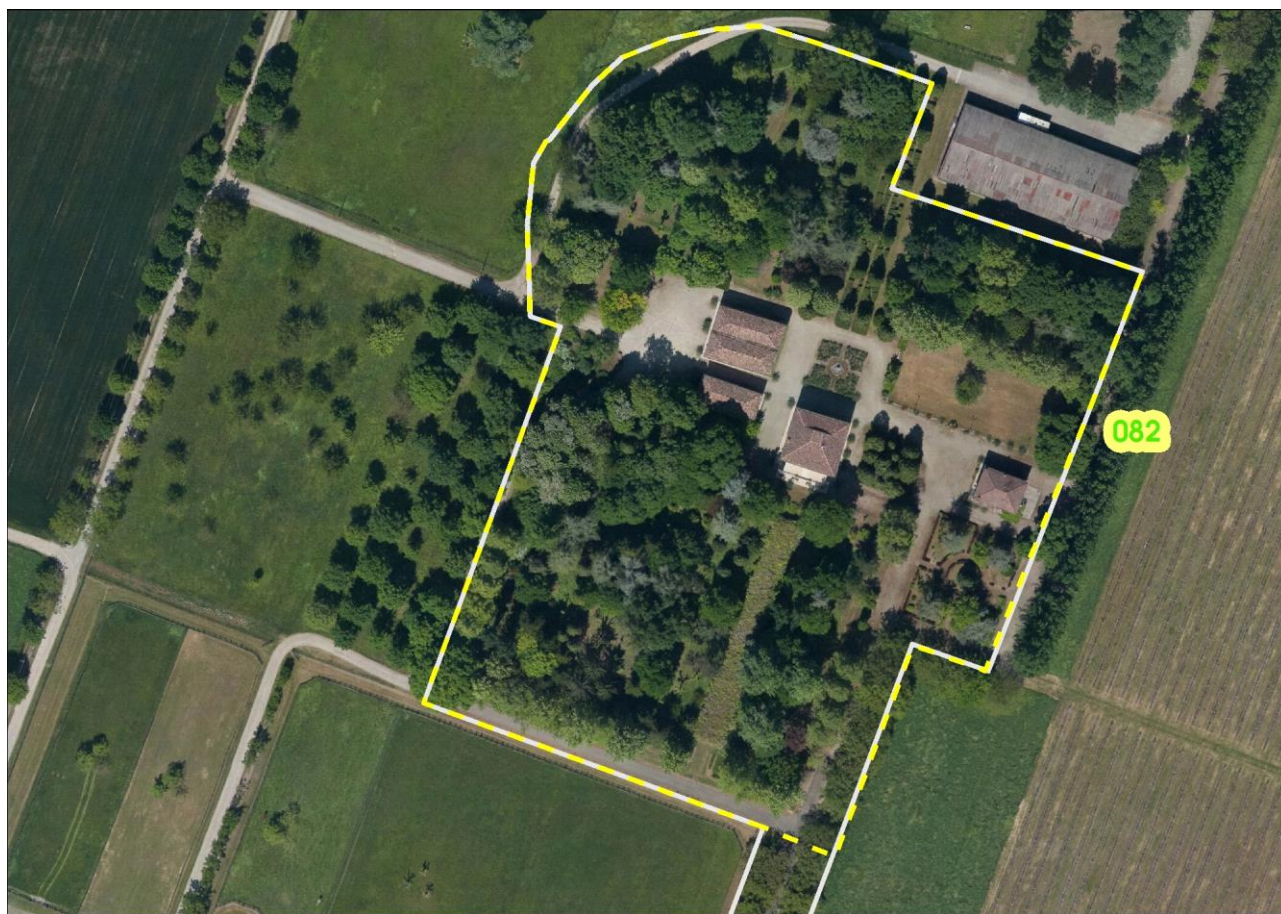


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: formale

Schema: assi perpendicolari

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Primo '800

Stato di conservazione: ottimo

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: fontana in pietra

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB082****VEGETAZIONE DI PREGIO: 082***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus  |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

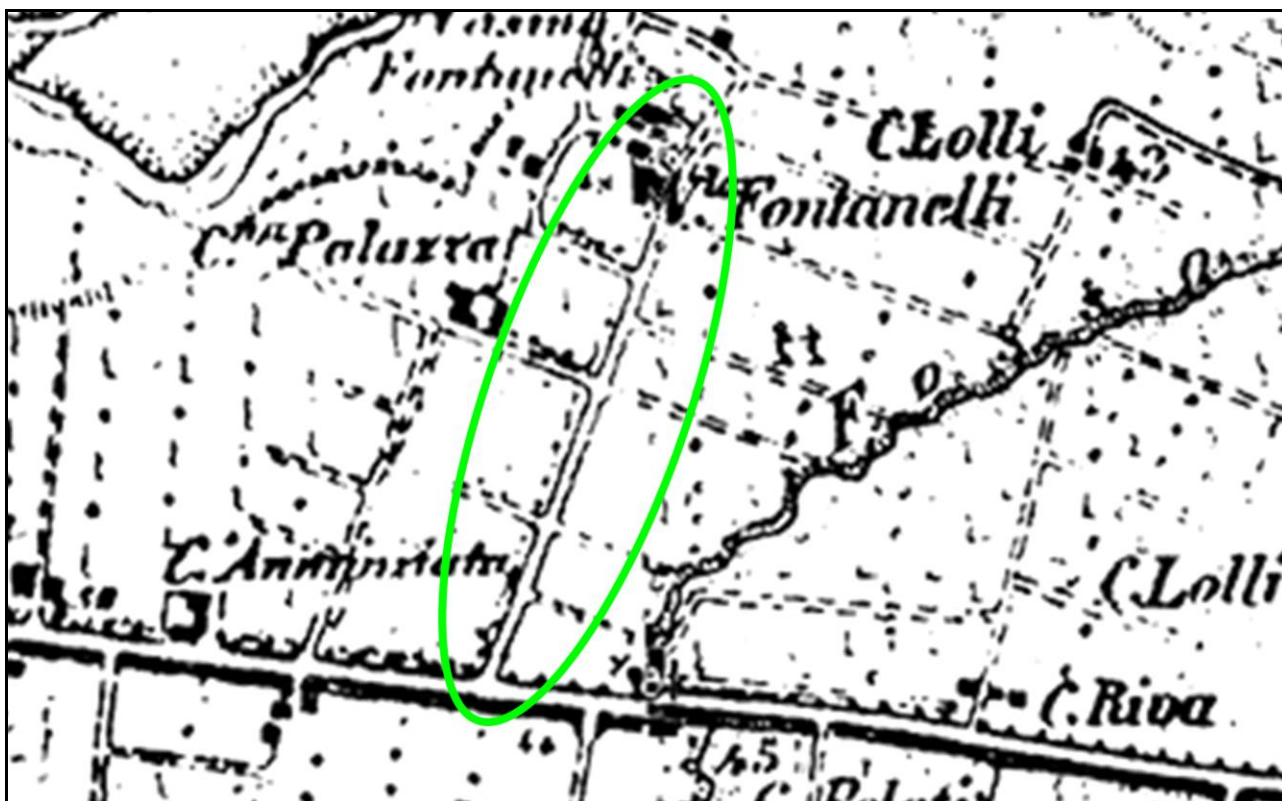
*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***Sito non rilevato*



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB082

## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico - Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. 1:10.000



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB082**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB082****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Villa Fontanelli risale alla prima metà dell'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Villa Fontanelli, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

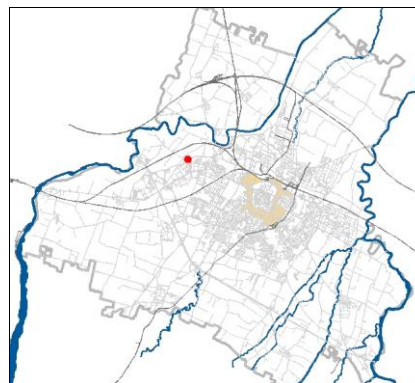
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attesta sulla storica via Emilia Ovest con un viale alberato che conduce al parco giardino antistante la casa padronale - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Villa Fontanelli, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale in una fisionomia di giardino paesaggistico del Primo '800: giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Ovest del capoluogo; limitrofo sia a U.P.10 - Paesaggio periluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata, a U.P.13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale, e U.P.12 - Paesaggio periluviale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura / Il Sito di Villa Fontanelli e' ubicato nel Territorio Rurale Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito risulta interessato da una vasta area archeologica: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO con direzione nord-sud su tutto il tracciato della storica via Emilia, sia sul versante Nord e sia Sud della medesima / Inoltre in direzione Est lungo la via Emilia vi e' una PERSISTENZA STORICA, cod. PS033: Cappella privata della famiglia Fontanelli, in stile neoclassico attribuita all'architetto Cesare Costa / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB083****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa Ciappelli****Indirizzo: STRADA BARCHETTA****civ. 286****Località: Modena****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 69****Mappale/i: 21-18p-19-157p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 8175****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente****Note:****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 5194****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 069021****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 069018, 069019**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB083****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **nessuno**

|   |   |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB083****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 069021****Codice edificio: 5194****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; le colonne di ingresso al giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale dell'Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale è a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Barchetta. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 69 con map. 21 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e dagli edifici della corte rurale disposti a nord simmetricamente alla villa con i mapp. 18 e 19: edifici di servizio, con uso originario di caseifici con sovrastante granaio per la stagionatura del Parmiggiano Reggiano, coevi all'edificio principale nella conformazione a corte. Il Giardino storico circonda la villa ed è formato da due ambiti: il primo strutturato con aiuola d'ingresso del complesso e antistante a Villa Ciappelli, il secondo è il parco alberato nel lato con fisionomia all'inglese. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Tre Olmi.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Ciappelli, in località Tre Olmi, è costituito dalla residenza padronale e all'interno del parco storico da due edifici pertinenti rilevanti della corte rurale disposti a nord simmetricamente alla villa con i mapp. 18 e 19: edifici di servizio, con uso originario di caseifici con sovrastante granaio per la stagionatura del Parmiggiano Reggiano; coevi all'edificio principale nella conformazione a corte, hanno Valore Storico Culturale Testimoniale / Si pone in evidenza che le ubertose campagne lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Campogalliano, danno vita ad un ambiente lacustre di grande interesse: la placca formata dalle cosiddette Quattro Ville - Freto, Lesignana, San Pancrazio, Villanova - e da Ganaceto e S. Matteo, nella quale si estende una pianura verdeggianti e copiosa di frutti come poche altre, così che non può stupire se nelle campagne vi sono dimore di valore storico.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>     | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 069018        | 5092             | CASEIFICIO - GRANAIO | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 069019        | 5160             | CASEIFICIO - GRANAIO | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB083

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 083



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: doppio asse

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico, giardino d'ingresso e parco all'inglese

Stato di conservazione: buono

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: pozzo in pietra

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB083****VEGETAZIONE DI PREGIO: 083***Specie arboree:*

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus          | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus           | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus               | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB083

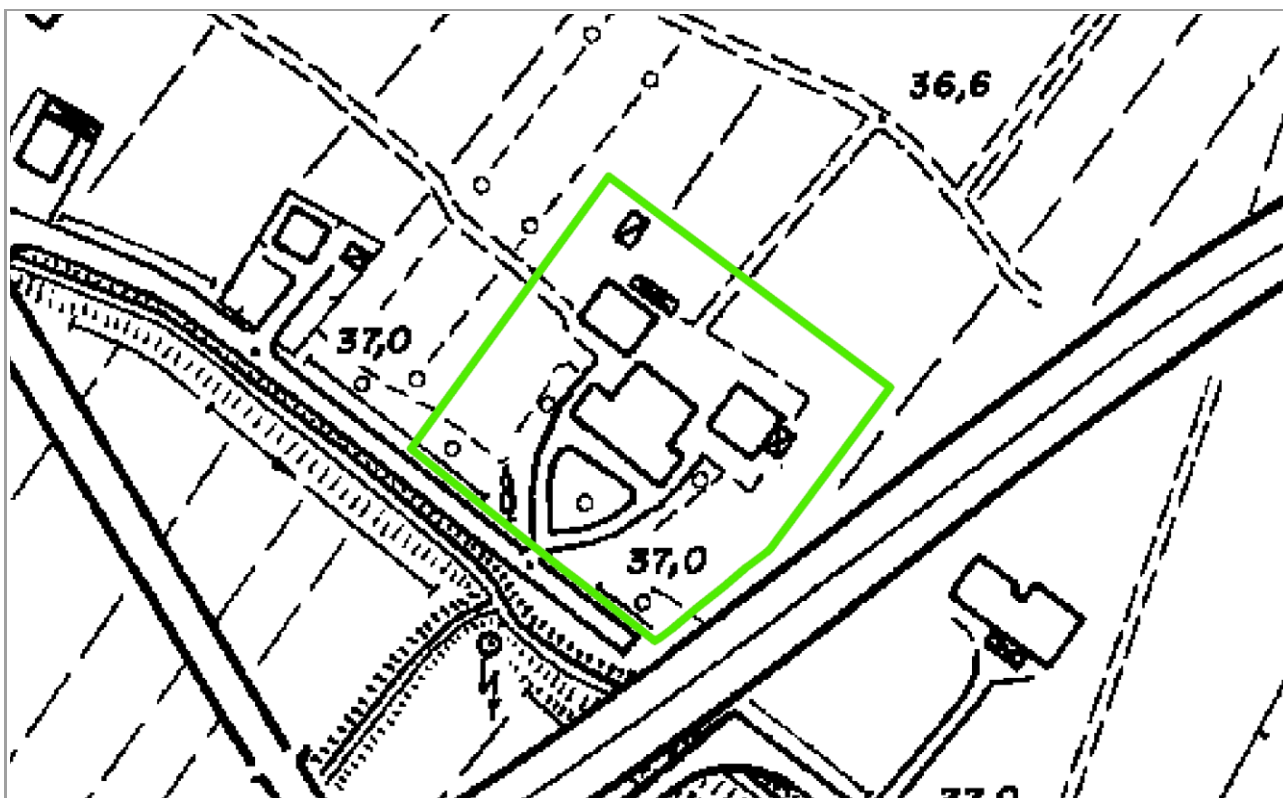
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

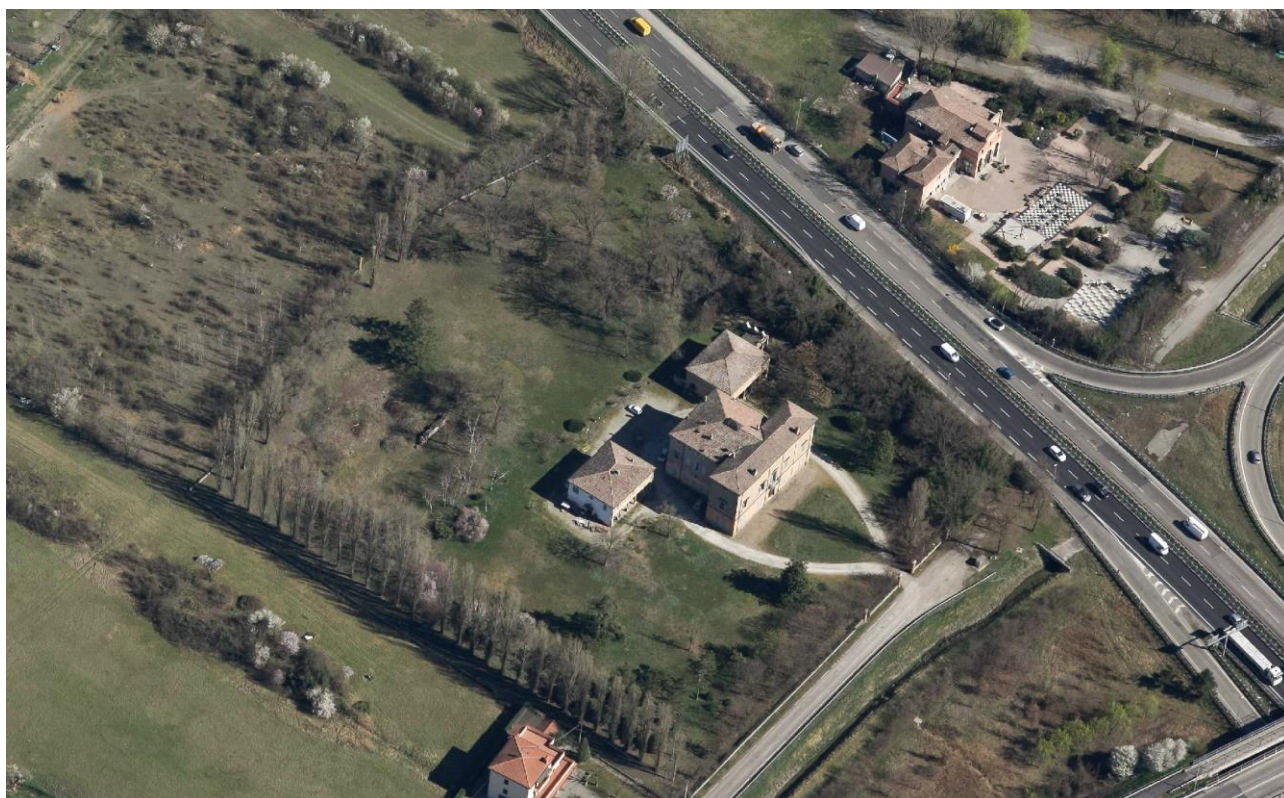
**Codice identificativo: ALB083**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB083****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Villa Ciappelli risale alla seconda metà dell'Ottocento. Il Complesso e' segnato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Villa Ciappelli, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco che si attesta sulla storica strada Barchetta, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Villa Ciappelli nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa ed e' formato da due ambiti: il primo strutturato con aiuola d'ingresso del complesso e antistante a Villa Ciappelli, il secondo e' il parco alberato con fisionomia all'inglese / Il Sito di Villa Ciappelli risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Ovest del capoluogo; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella prima fascia regimata / Il Sito di Villa Ciappelli e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS20).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

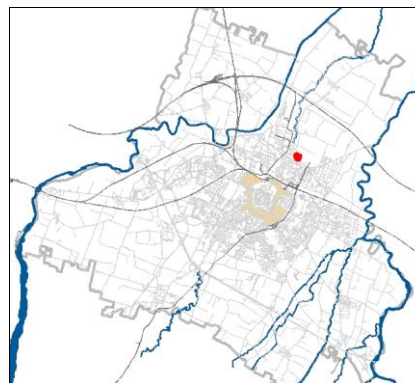
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB084****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE**Denominazione: **Giardino villa Pia**Indirizzo: **STRADA ALBARETO**

civ. 374

Località: **Modena**Quartiere: **2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA**

Estremi catastali 2019

Foglio/i: **90**Mappale/i: **4-5-6-41-43-42-10-11p-9-8-7**Visibilità dalla strada: **no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI**Proprietà: **Privata**Estensione (mq): **23796**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
 Note:

**Tutele da PSC/RUE 2016**Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**● Edificio principale collegato: **VILLA NOBILIARE-SERRA**Codice edificio: **7606**Categoria di intervento: **Restauro scientifico**Scheda edificio: **090005**

Altri edifici vincolati pertinenziali:

(fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico

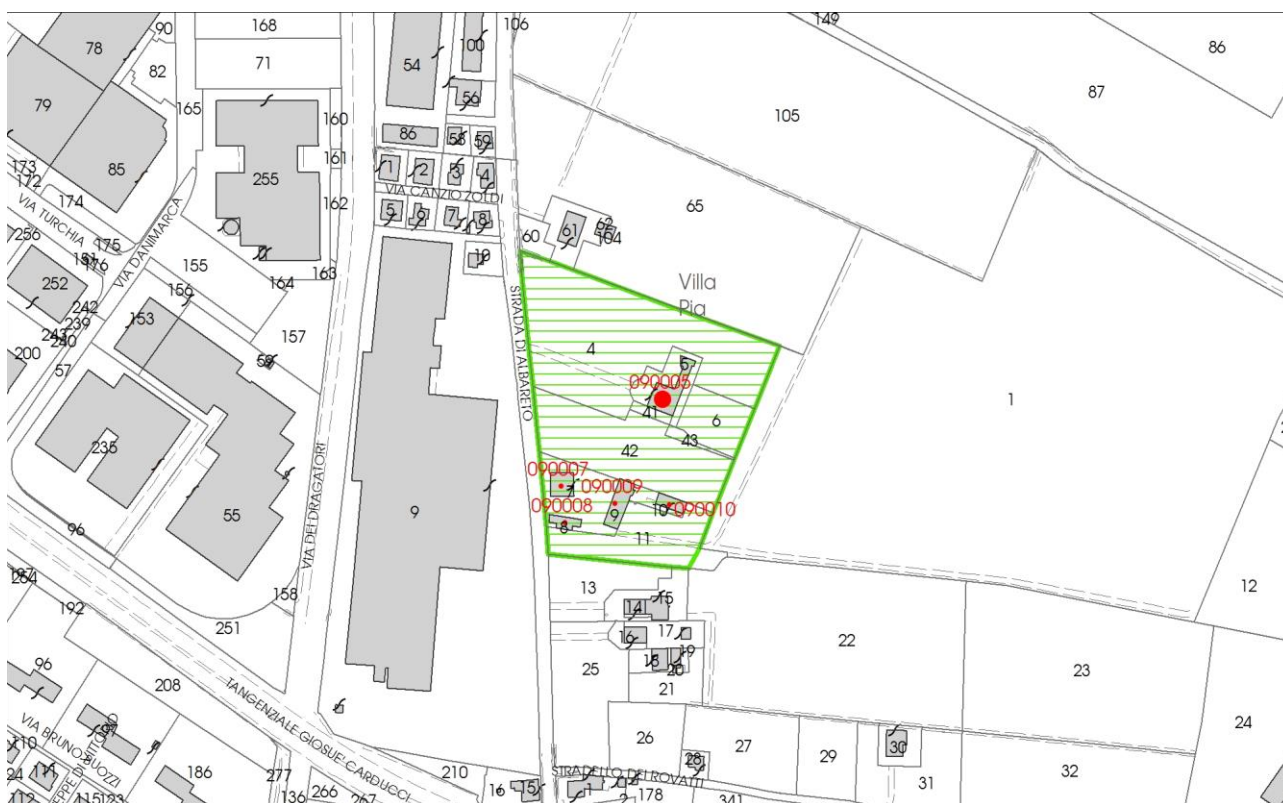
Sch.edifici:

☒ Restauro e risanamento conservativo

Sch.edifici: 090008, 090009, 090010

☒ Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica

Sch.edifici: 090007



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000)

Evidenziazione tutele sovraordinate



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB084****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |                                  |   |                                  |  |                                      |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta         | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input checked="" type="checkbox"/> Serra | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB084****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 090005****Codice edificio: 7606****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale dell'Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Albareto. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 69 con map. 5 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e dagli edifici della corte rurale: identificata con toponimo Luogo Grande nella carta IGM del 1893, sono disposti a sud della villa e identificati con il map. 9 la casa del fattore/conduuttore del fondo, map. 7 la residenza del mezzadro/coloni, map. 8 la stalla-fienile, ed infine il map. 10 la serra della villa; edifici coevi all'edificio principale nella conformazione a corte. Il Giardino storico circonda la villa e la corte rurale, ed e' formato da due ambiti: il primo con vialetto-aiuola d'ingresso antistante Villa Pia e il secondo il parco alberato, schema strutturato a giardino paesaggistico del Primo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord rispetto al capoluogo modenese, in località S. Caterina.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Pia, in località S. Caterina, e' costituito dalla residenza padronale e dalla corte rurale - denominata Luogo Grande nella carta IGM del 1893 - all'interno del parco storico vi sono gli edifici pertinenziali rilevanti disposti a sud della villa: map. 9 la casa del fattore/conduuttore del fondo, map. 7 la residenza del mezzadro/coloni, map. 8 la stalla-fienile, ed infine il map. 10 la serra della villa; coevi all'edificio principale nella conformazione a corte, hanno Valore Storico Culturale Testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 090008        | 7596             | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 090009        | 7607             | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO  | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 090010        | 7590             | VILLA NOBILIARE-SERRA          | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 090007        | 7601             | MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)      | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB084

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 084

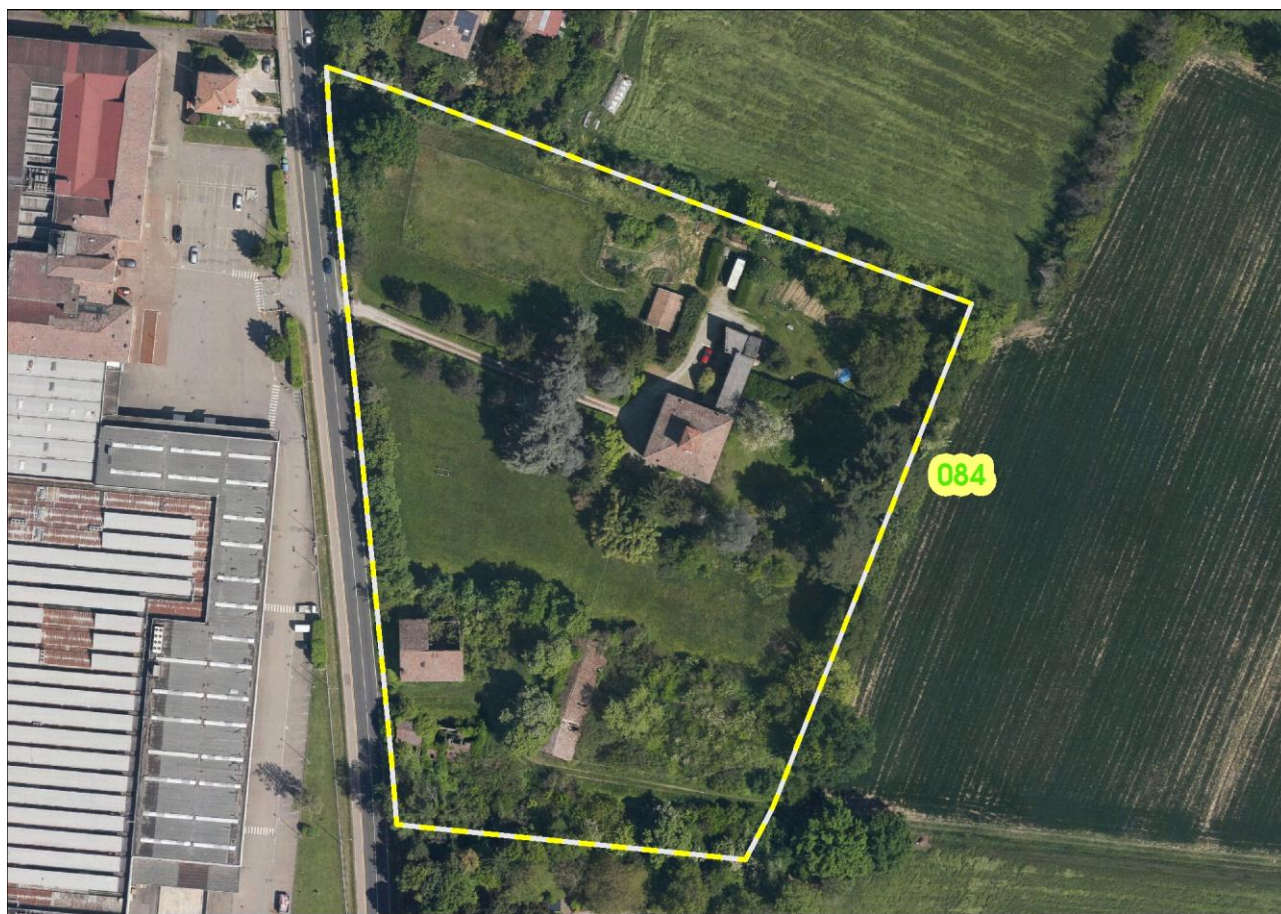


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: formale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Primo '800

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB084****VEGETAZIONE DI PREGIO: 084***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia           |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus       |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                        |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB084

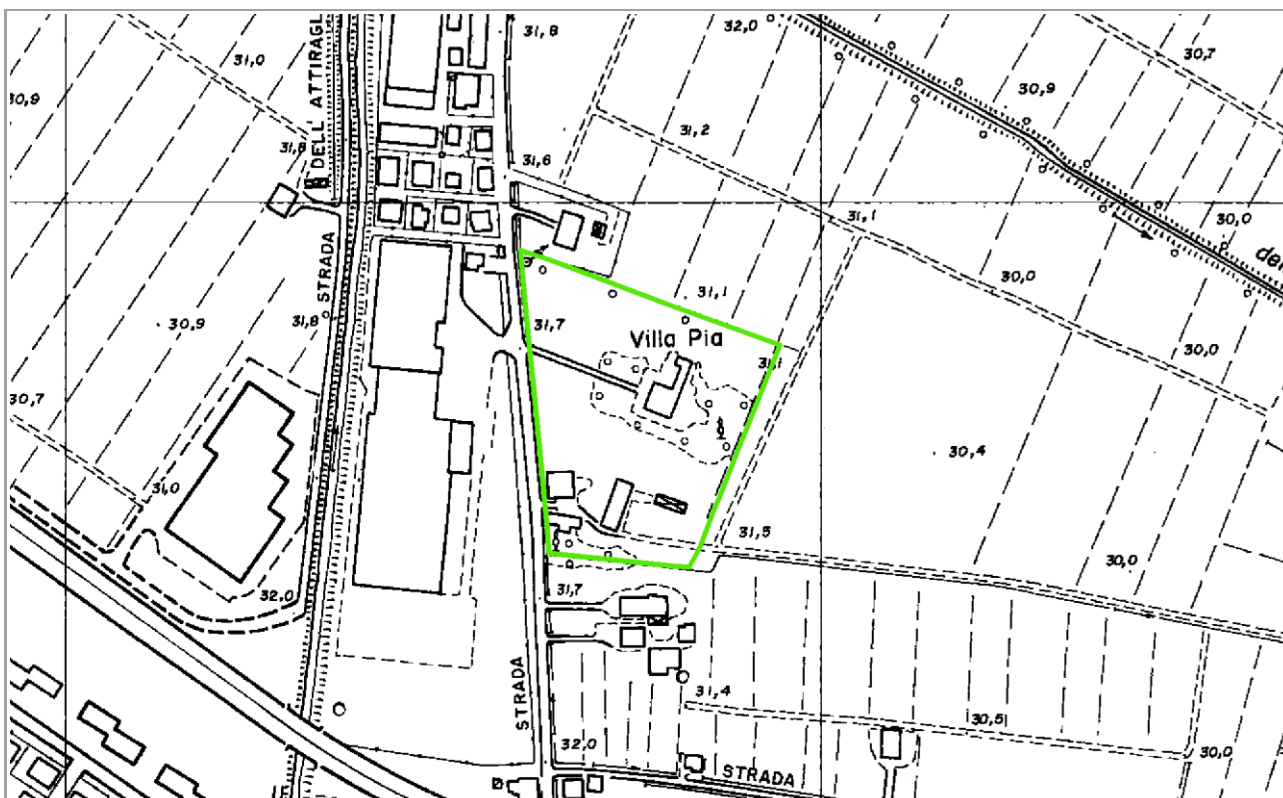
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB084**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB084****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Villa Pia risale alla prima metà dell'Ottocento. Il Complesso e' riscontrato con toponimo Villa Sacerdoti nella cartografia storica IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Villa Pia e annessa corte rurale al toponimo Luogo Grande.

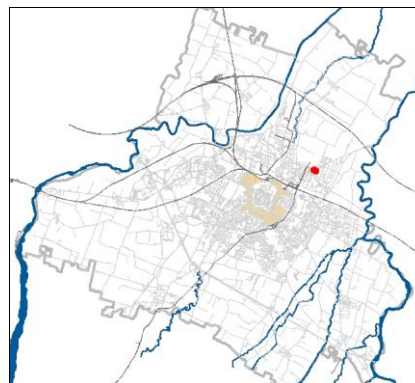
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco che si attesta sulla storica strada Albareto, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Villa Sacerdoti nella cartografia storica IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Villa Pia e annessa corte rurale al toponimo Luogo Grande - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa ed e' formato da due ambiti: il primo con aiuola d'ingresso antistante Villa Pia e il secondo a parco alberato, schema strutturato a giardino paesaggistico del Primo Ottocento / Il Sito di Villa Pia risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Nord del capoluogo; limitrofo sia a U.P.4 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura, a U.P.5 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura, a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Villa Pia e' ubicato nel Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese, compreso fra il versante destro del fiume Secchia e il versante sinistro del fiume Panaro, al cui interno si sviluppa la dorsale dello storico canale Naviglio: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS16).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB085****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villino Casanova****Indirizzo: VIA REPUBBLICA VAL TARO****civ. 85****Località: Modena****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i:****99****Mappale/i: 113p-114-6-7-106-9-8-105****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 10597**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**

● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO**

**Codice edificio: 8599****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 099006****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB085****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **asfalto****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB085****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO***Scheda edificio:* **099006***Codice edificio:* **8599****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. Nel Primo Novecento il carattere architettonico dominante è il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. Il villino Casanova è immerso in un giardino con una fisionomia di parco giardino paesaggistico tipico del Primo '800. / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario consolidatosi nel quartiere dei Torrazzi in località S. Caterina.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB085

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 085



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino paesaggistico del Primo '800**Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

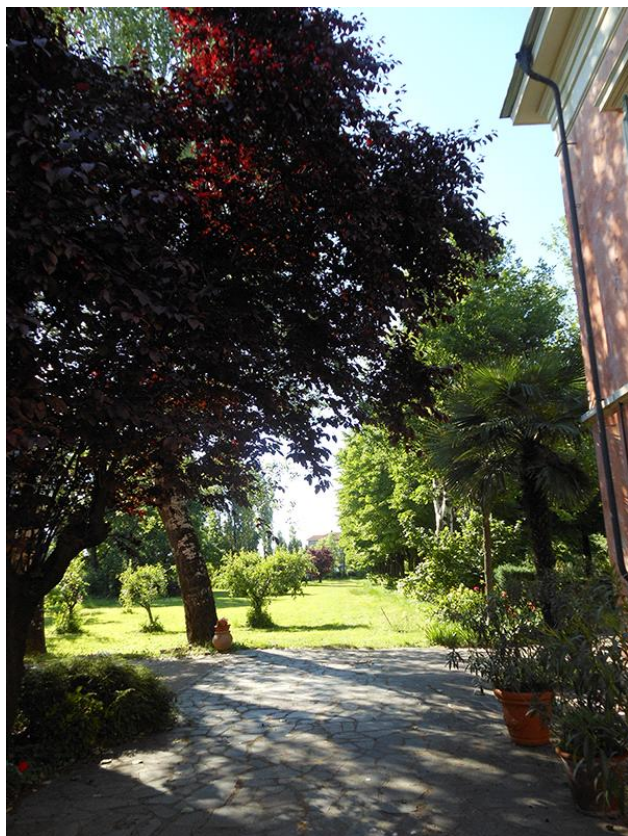
Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB085****VEGETAZIONE DI PREGIO: 085***Specie arboree:*

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus          | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus     | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus    | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB085

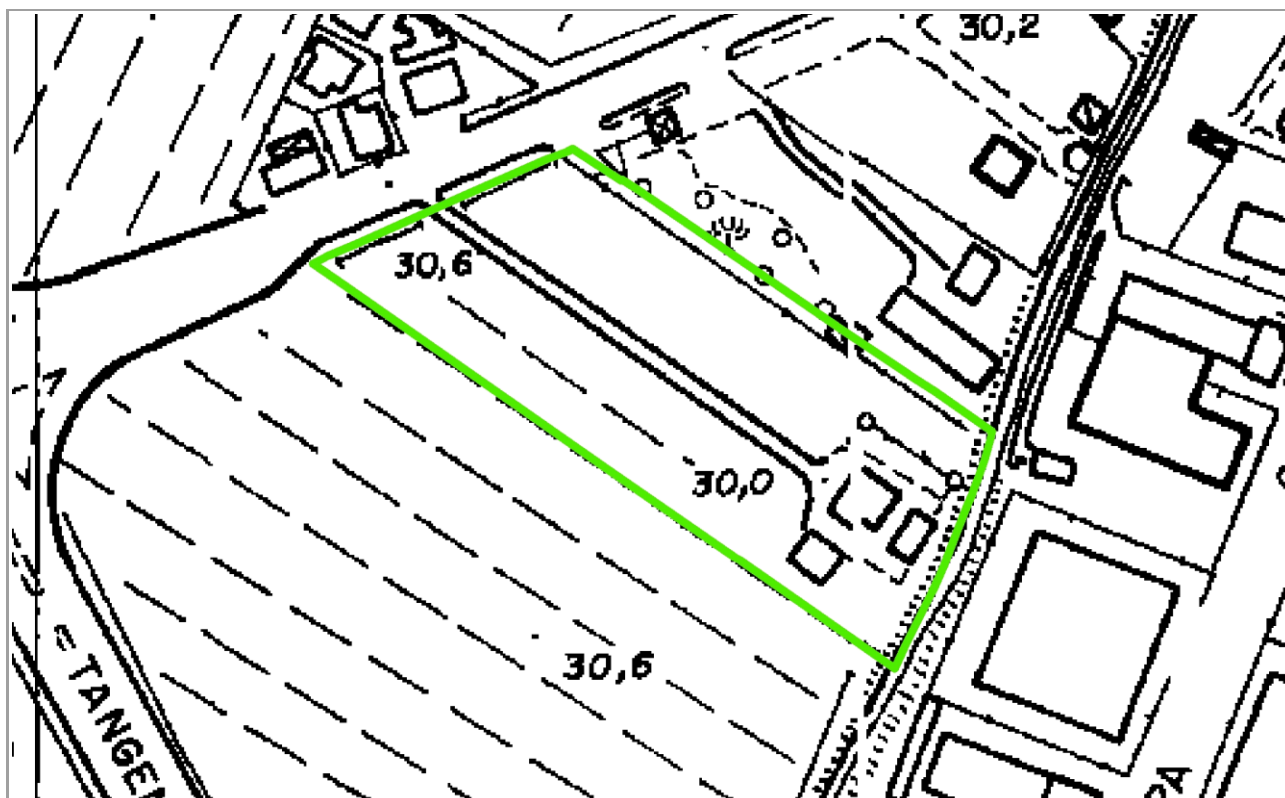
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

# CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

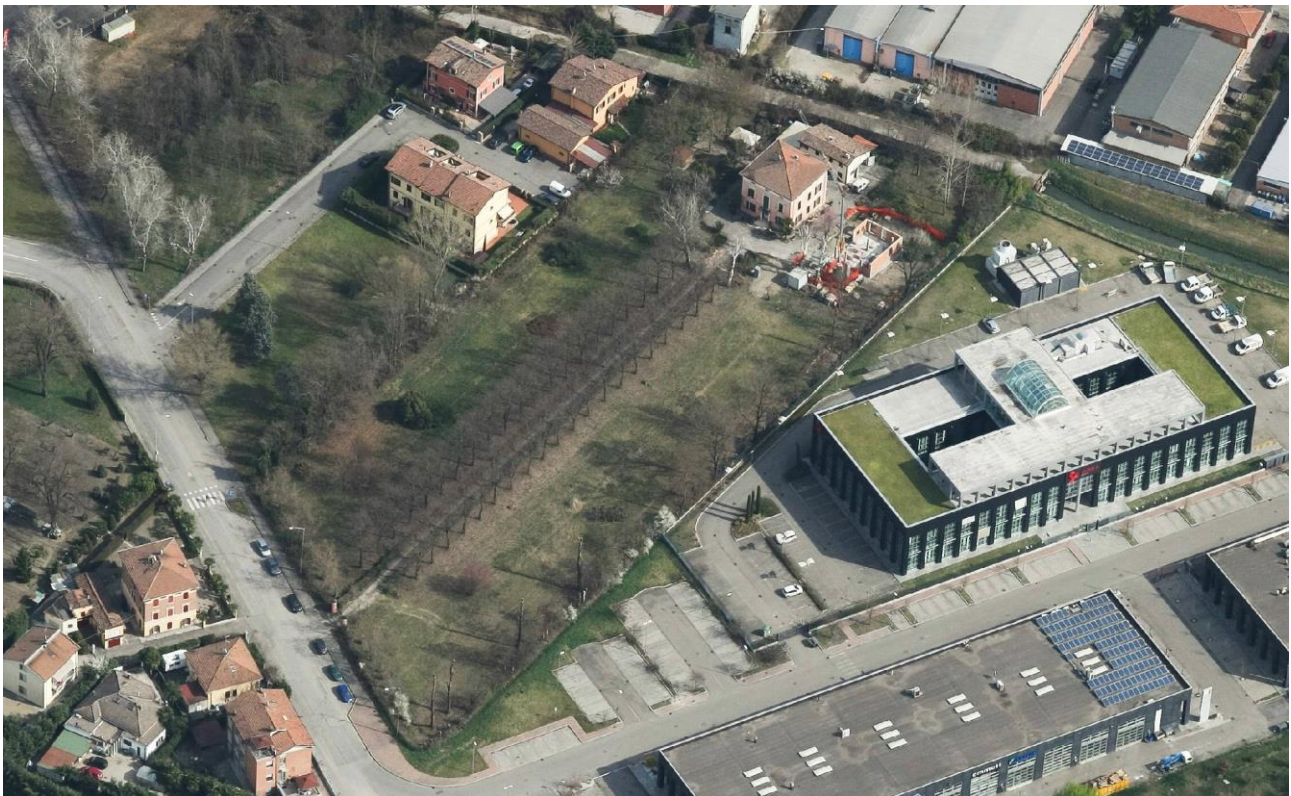
**Codice identificativo: ALB085**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB085****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il villino Casanova risale alla prima metà dell'Ottocento. Il Complesso e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casanova, in prossimità a luogo denominato con toponimo Torrazzi.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attestava sulla storica strada Nonantolana (ora via Repubblica Val Taro dopo la realizzazione della Tangenziale negli Anni '80 dello scorso secolo) con un viale alberato che conduce al giardino antistante il villino - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casanova in prossimità dei Torrazzi - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto paesaggistico del Primo '800: giardino strutturato con uno schema a scala territoriale / Il Sito risulta sviluppatosi su una direttrice di primo impianto nel Primo Ottocento, ubicato nel settore Nord-Est del capoluogo modenese: ambito specializzato per attività produttive, area di rilievo comunale denominata I Torrazzi / Inoltre risulta interessato da un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con orientamento Nord-Sud sul lato est del villino: in corrispondenza del tracciato di fossa Minutara ora tombato / In prossimità, lungo l'area archeologica A4 sulla strada Nonantolana, vi sono due persistenze: PERSISTENZA STORICA, cod. PS014: Maestà segnata nel IGM del 1893 e nel IGM del 1933; e la PERSISTENZA STORICA, cod. PS102: Nicchia votiva in un pilastro in mattoni all'ingresso di un Nucleo insediativo ex rurale sulla Nonantolana con impianto a corte aperta formato da residenza ed ex barchessa-fienile (Fg. 98 mapp. 17, 16) / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB086**

## LOCALIZZAZIONE

## TERRITORIO RURALE

**Denominazione:** Giardino casa Verona poi villa Rovina

**Indirizzo:** STRADA MONTANARA

*civ.* 178

**Località:** Villa Rovina

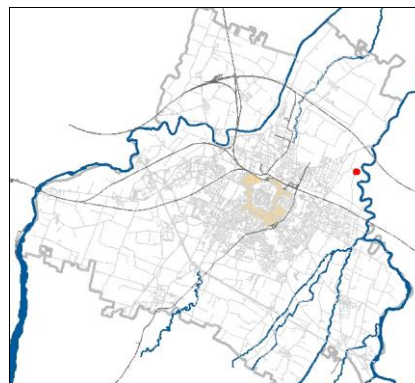
Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA

*Estremi catastali 2019*

Foglio/i: **101**

Mappale/i: **2-153-152-215**

**Visibilità dalla strada: no**



## CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

*Proprietà:* **Privata**

**Estensione (mq): 6822**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

*Note:* Persistenza Storica, cod. PS015: Edicola votiva.

**Tutele da PSC/RUE 2016**

*Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013* **non presente**

● Edificio principale collegato: **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO**

**Codice edificio:** 8961

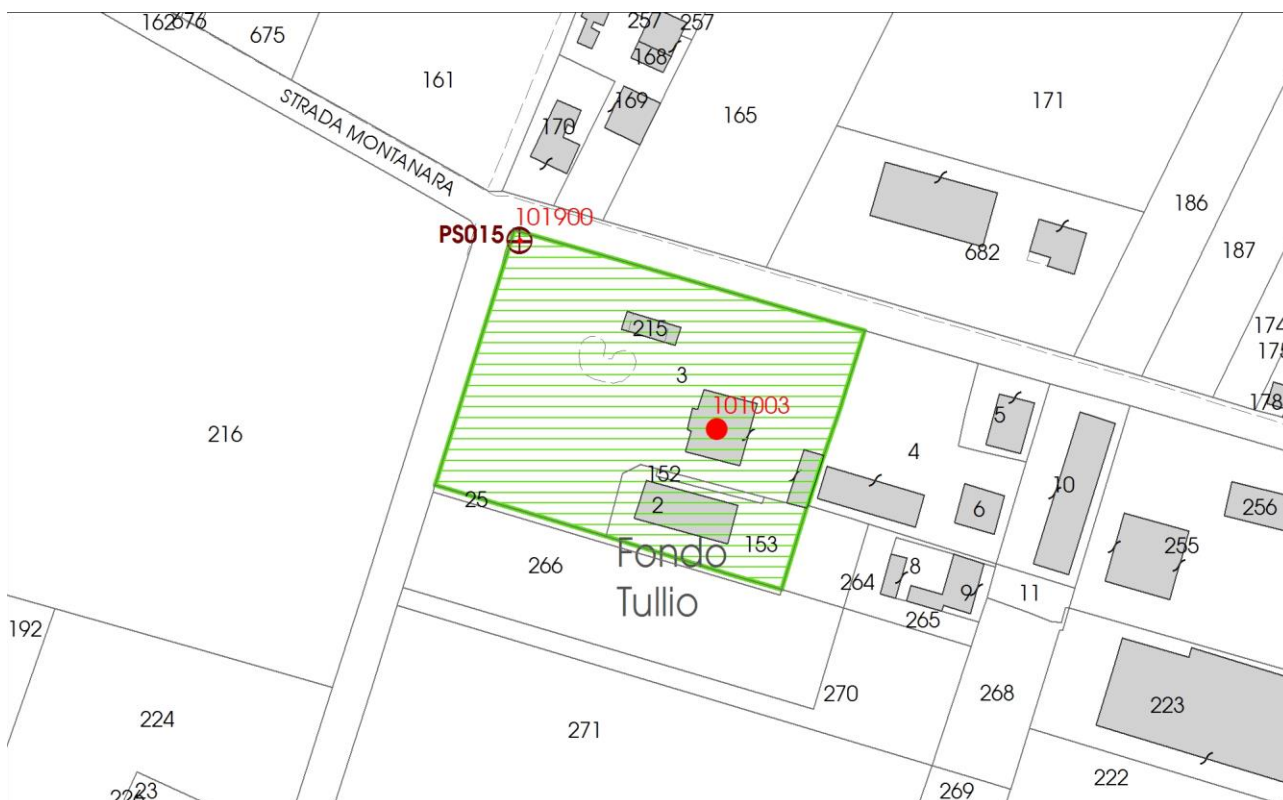
**Categoria di intervento:** Restauro e risanamento conservativo

Scheda edificio: 101003

**Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Restauro scientifico                  | <i>Sch.edifici:</i> |
| <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo   | <i>Sch.edifici:</i> |
| <input type="checkbox"/> Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica | <i>Sch.edifici:</i> |





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB086****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **3***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **porfido****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☒ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Fronte principale

2017



Fronte secondario

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB086****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 101003****Codice edificio: 8961****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico con la Persistenza Storica cod. PS015: edicola votiva in pilastro in mattoni.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. Nel Primo Novecento il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. Villa Rovina e' immersa in un giardino eclettico dei primi decenni del '900, con un ritorno allo stile formale neorinascimentale, neobarocco. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Saliceto Panaro / Si pone in evidenza la presenza di una PERSISTENZA STORICA: cod. PS015, edicola votiva in pilastro in mattoni.

**ALTRI EDIFICI**

PERSISTENZA STORICA, cod. PS015 (Scheda edificio 101900).

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i> | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------|---------------------------------------|
| 101900        | 0                | EDICOLA VOTIVA   | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB086

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 086

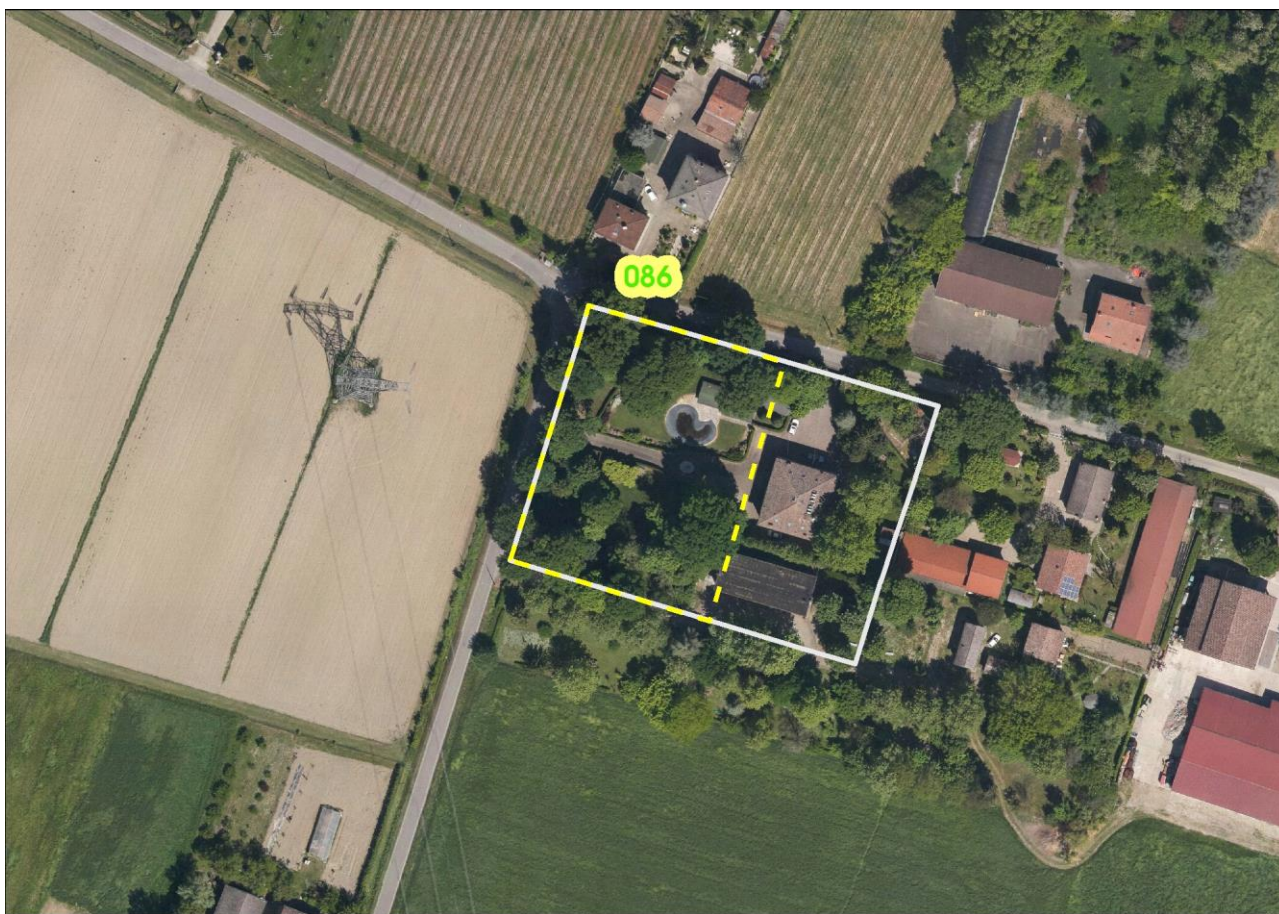


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino eclettico di Primo '900**Stato di conservazione: **ottimo**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **ninfeo, fontana in pietra**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB086****VEGETAZIONE DI PREGIO: 086***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus  |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB086

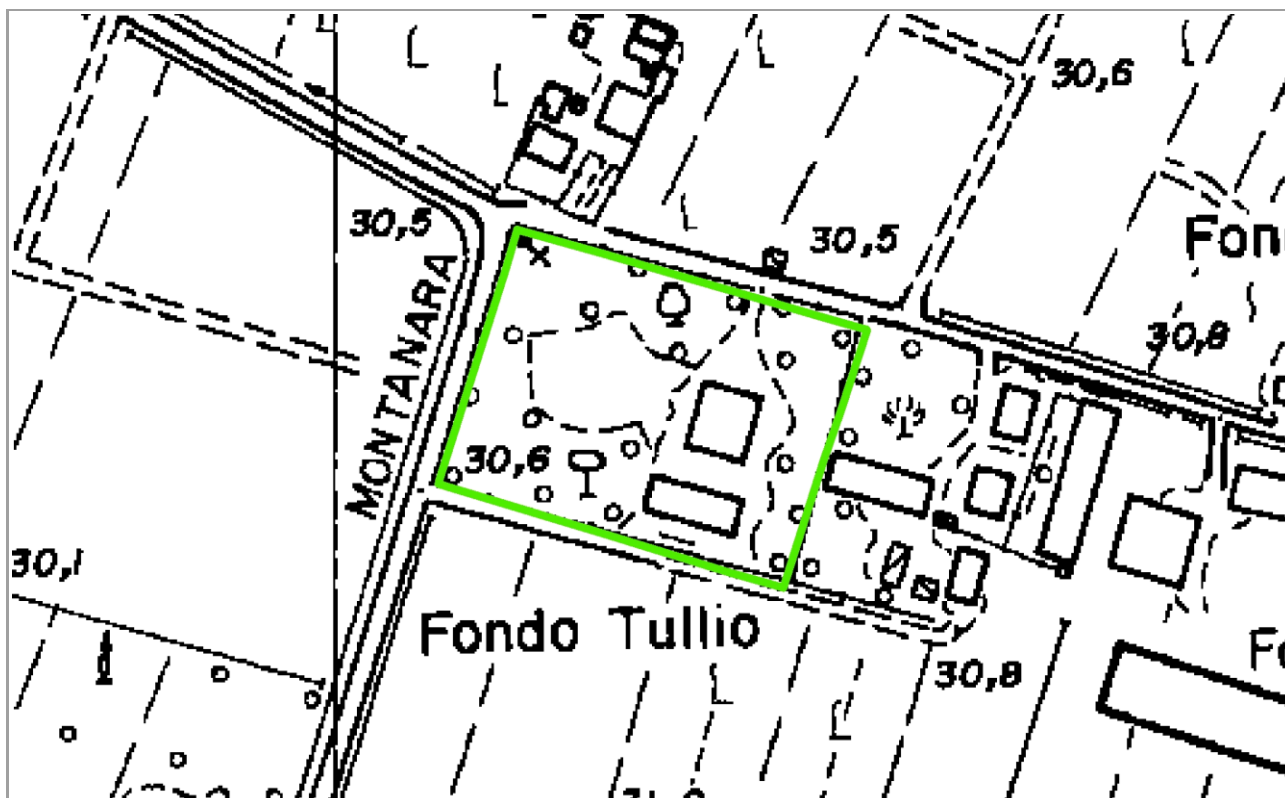
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB086**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB086****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Complesso risale alla fine Ottocento, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1881 e IGM del 1893 con toponimo Casa Verona, e poi con toponimo Villa Rovina nella carta IGM del 1935. La villa apparteneva allo scrittore ebreo Guido (da) Verona e fu poi venduta, divenendo Villa Rovina negli Anni Trenta con l'inizio della discriminazione razziale.

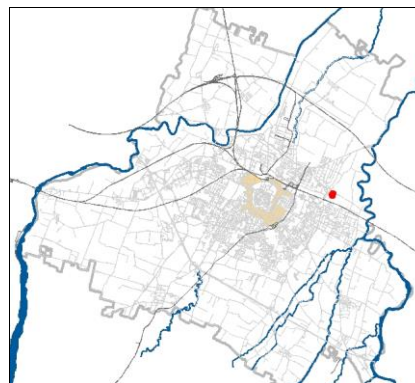
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto originario ottocentesco, che si attesta sulla storica strada Montanara - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Verona, poi nel IGM del 1933 con toponimo Villa Rovina - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la villa di campagna con un giardino eclettico dei primi decenni del '900, con un ritorno allo stile formale neorinascimentale, neobarocco / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.11 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata; limitrofo a U.P.4 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Nord del capoluogo / Il Sito del Casino Verona e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / All'interno del giardino vi e' la PERSISTENZA STORICA cod. PS015, edicola votiva la cui presenza risale alla fine Anni '40 del '900: prima dell'erezione della cancellata di recinzione del giardino era inserito nella siepe che fungeva da recinzione alla Casa delle suore Pastorelle fino a fine Anni '60 / Risulta in prossimità di un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE, Nord-Sud in corrispondenza del canale Monda / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

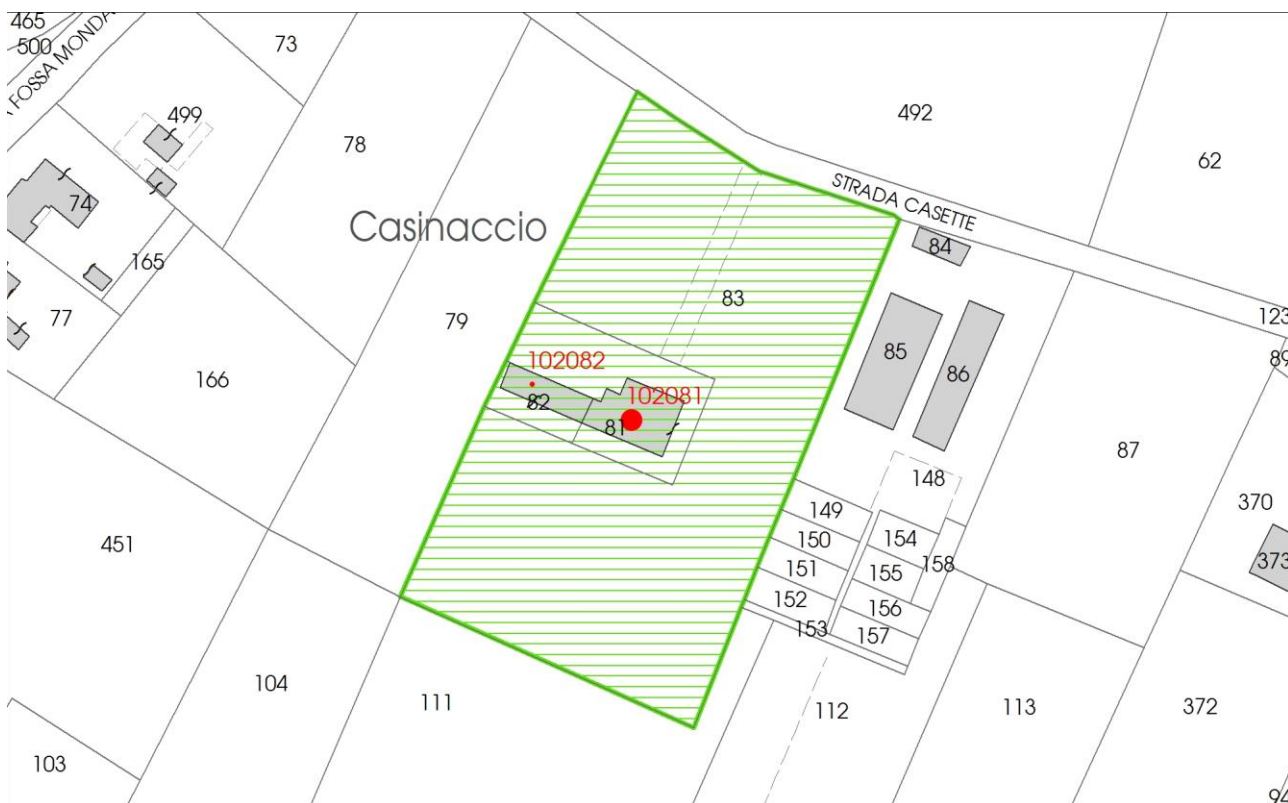
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB087****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa Il Casinaccio****Indirizzo: STRADA CASETTE****civ. 14****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 102****Mappale/i: 82-81-83****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 11718**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**

● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO**

**Codice edificio: 9103****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 102081****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 102082**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB087****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB087****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 102081****Codice edificio: 9103****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale dell'Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da strada Casette. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 102 con map. 81 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e dall'edificio pertinenziale identificato con il map. 82 la casa del fattore/conduttore del fondo. Il Giardino storico circonda la corte rurale, ed e' formato da due ambiti: il primo con aiuola d'ingresso antistante alla villa e il secondo il parco alberato, schema strutturato a giardino paesaggistico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Saliceto Panaro.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Casinaccio, in località Saliceto Panaro, e' costituito dalla residenza padronale e dall'edificio pertinenziale in aderenza alla villa: map. 82, la casa del fattore/conduttore del fondo, ha Valore Storico Culturale Testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>             | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 102082        | 9029             | ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB087

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 087



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: ottimo

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB087****VEGETAZIONE DI PREGIO: 087***Specie arboree:*

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus          | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus     | <input checked="" type="checkbox"/> Olmo/Ulmus     | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus    | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB087

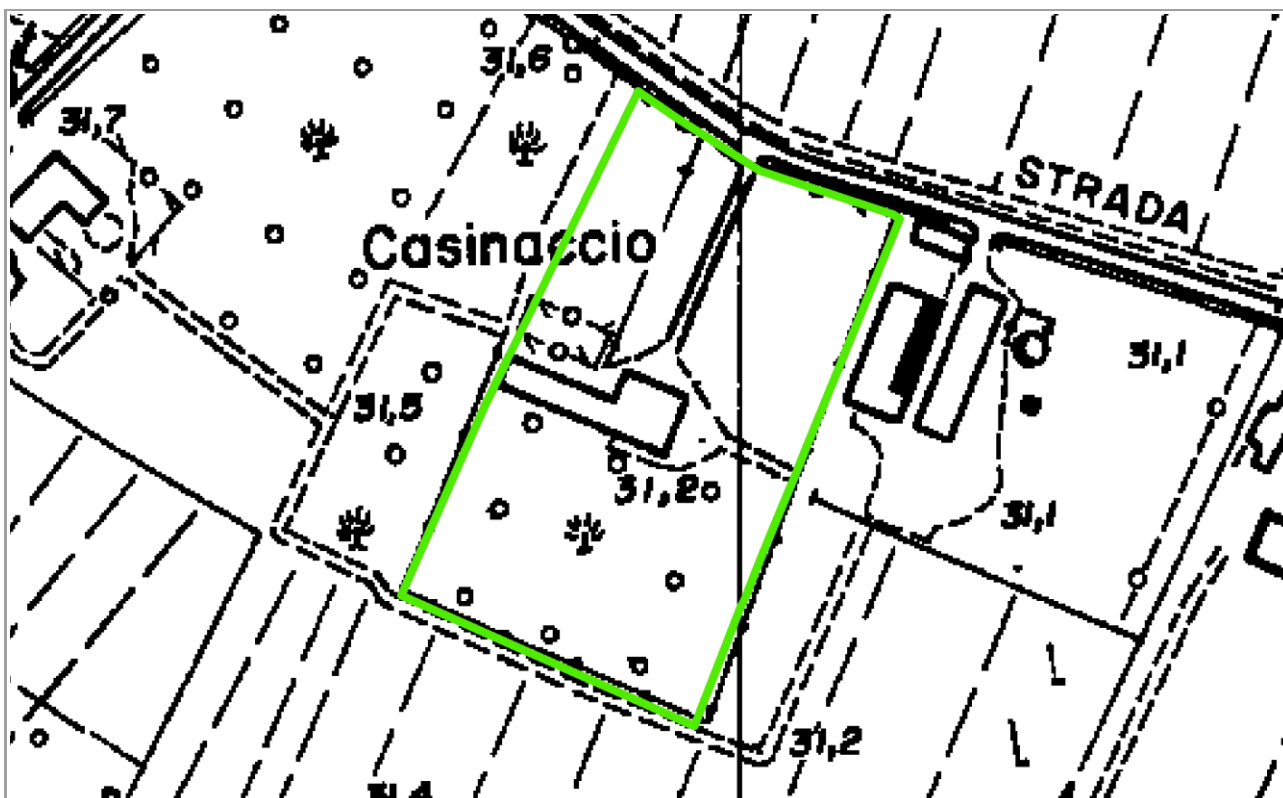
### CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

### CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB087**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB087****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO ( 1700-1800). Il Complesso presumibilmente di formazione settecentesca, nella visione attuale rispecchia la conformazione tipica della villa padronale di campagna del Secondo Ottocento. Riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Castelfranco, successivamente con toponimo Casinaccio nel catasto storico di primo impianto del 1898.

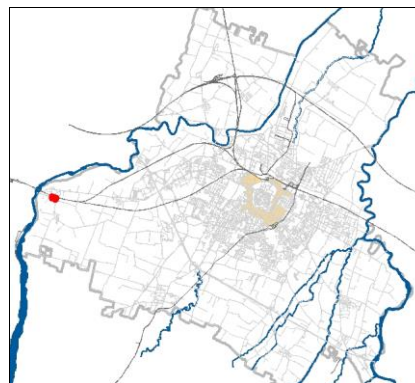
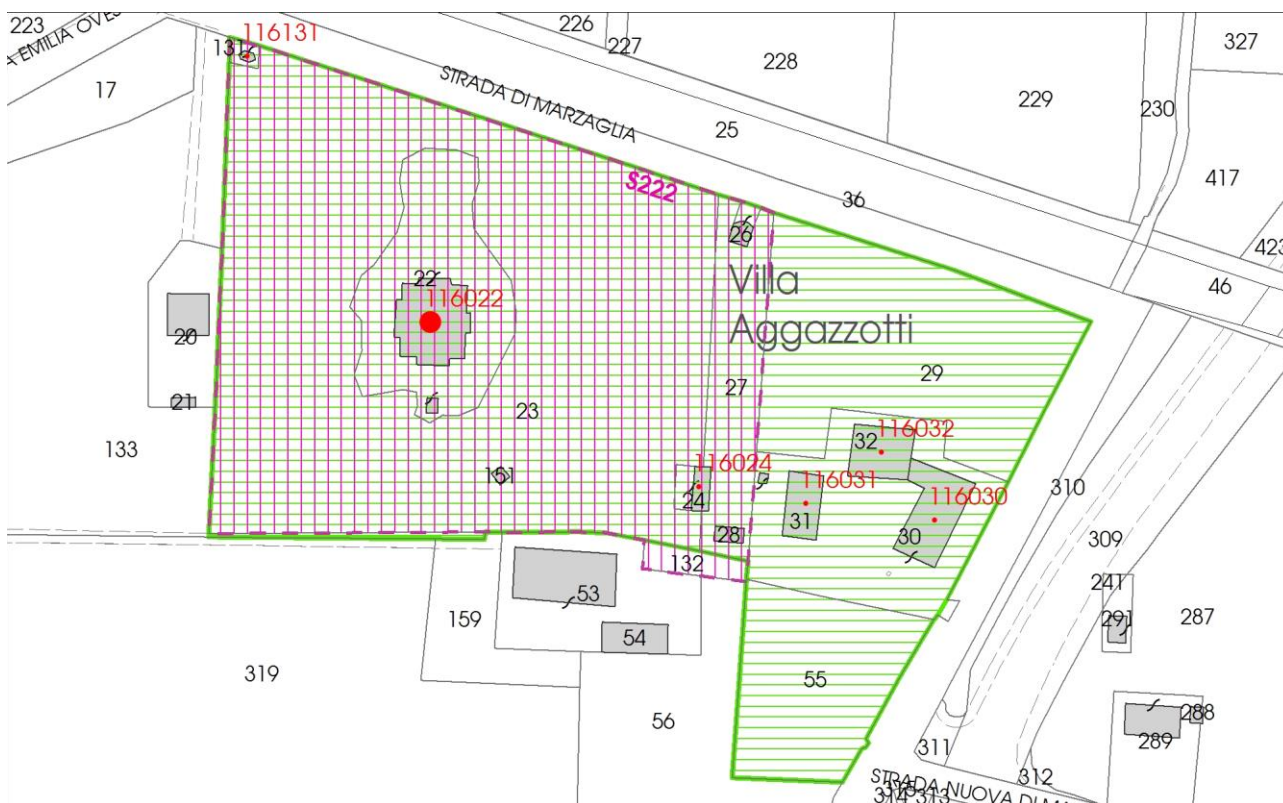
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco che si attesta su strada Casette, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Casa Castelfranco nella cartografia storica IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casinaccio - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa ed e' formato da due ambiti: il primo con aiuola d'ingresso antistante alla villa padronale, e il secondo retrostante a parco alberato tipico del giardino paesaggistico del Secondo Ottocento / Il Sito di villa il Casinaccio risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Nord-Ovest del capoluogo; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio periluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata; limitrofo a U.P.4 - Paesaggio periluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura / Il Sito di villa il Casinaccio e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, compreso fra il versante sinistro del fiume Panaro e il versante destro del fiume Secchia, al cui interno si sviluppa la dorsale dello storico canale Naviglio: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Presenza nella zona di tre filari di ALBERI DI PREGIO: i filari costeggiano strada Casette, il cavo Cazzola, e il fondo agricolo di Casa Lotti / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS44).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB088****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Parco villa Agazzotti****Indirizzo: STRADA MARZAGLIA****civ. 14****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 116****Mappale/i: 22-23-151-133-131-26-27-24-28-29-30p-31-32-55****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 24169****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S222****Note: DLgs 42/2004 artt.10-13 del 02/03/2018.****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 10603****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 116022****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 116030, 116031, 116032, 116131**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 116024****Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB088****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB088****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 116022****Codice edificio: 10603****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con ornamentale altana, il disegno delle facciate con loggiato sul fronte principale, e rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale tardo ottocentesca in stile eclettico, opera dell'arch. Vincenzo Maestri con interni riccamente decorati dai pittori Andrea Becchi, Ferdinando Manzini e Antonio Simonazzi. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale ottocentesco e' a corte aperta con accesso sul lato ovest dalle storiche via Emilia e strada Marzaglia. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 116 con mapp. 22 - la villa di cui all'oggetto, e da edifici pertinenziali: in direzione est vi e' un nucleo rurale con fabbricati colonici per la conduzione del fondo - mapp. 30, 31, 32, strettamente connessi all'impianto principale e che connotano la visione d'insieme. Il Parco che circonda la villa e' un classico parco all'inglese con elementi d'arredo: la ghiacciaia con montagnola - map. 26 - il chiosco, ad ovest - map. 131 - il ninfeo nei pressi della limonaia - map. 28 - e l'orangerie con stallino per i cavalli - map. 24 - ed infine la casetta degli attrezzi - map. 151. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura ad Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Agazzotti, in località Marzaglia, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio, sia per la conduzione del fondo nei mapp. mapp. 30, 31, 32, sia accessori all'interno del parco: chiosco al map. 131, ninfeo al map. 28, l'orangerie-limonaia al map. 24, la casetta degli attrezzi al map. 151. Gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale, coevi alla villa all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto sono tutti di Valore Storico Architettonico / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Sud-Ovest della città, che dalla Strada del Corletto Sud sono lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Formigine, sono caratterizzate dalla presenza di dimore pregevoli.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 116030        | 10519            | ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO   | Valore Storico Architettonico |
| 116031        | 10553            | ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO   | Valore Storico Architettonico |
| 116032        | 10581            | MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)      | Valore Storico Architettonico |
| 116131        | 10597            | VILLA NOBILIARE-SERRA          | Valore Storico Architettonico |
| 116024        | 33626            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB088

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 088



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con prevalenza di assi radiali

Fisionomica del giardino: giardino all'inglese, con boschetto e vialetti, ghiacciaia

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: gradinata poligonale

Manufatti di pregio: tempietto, ghiacciaia

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☒ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB088****VEGETAZIONE DI PREGIO: 088***Specie arboree:*

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus          | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus           | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus               | <input checked="" type="checkbox"/> Canneto      |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB088

## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB088**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB088****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 19MO AL 20MO (1800-1900). Costruita tra il 1876 ed il 1880 su commissione dell'Avv. Giacomo Agazzotti di Modena, illustre giurista: il progetto fu affidato all'architetto Vincenzo Maestri e realizzata con un progetto unitario, come risulta nel fascicolo conservato nel Fondo dell'Arch. Vincenzo Maestri presso la Biblioteca Comunale di Storia dell'Arte Luigi Poletti.

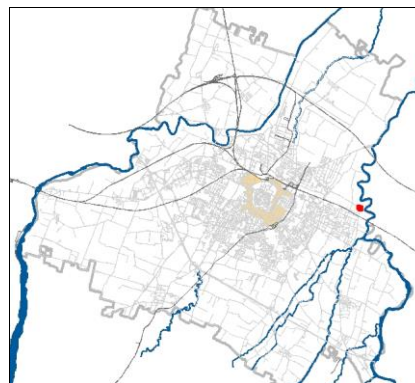
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del Dlgs. 42/2004 artt. 10-13, con Decreto Ministeriale del 2018: il Complesso architettonico-territoriale dell'ottocentesca Villa Agazzotti con parco e pertinenze, riveste interesse storico-artistico, architettonico; un significativo e ben conservato esempio di villa tardo ottocentesca. La Villa e' immersa in un ampio Parco, a cui si accede dall'ingresso sul lato ovest presentandosi come un classico parco all'inglese con aree verdi, alcune ad aiuole ed altre alberate, separate da vialetti inghiaiaati che collegano l'abitazione con elementi naturali ed artificiali, dove chi passeggia scopre luoghi con connotazioni diverse senza mai arrivare ad una visione d'insieme; vi si trovano elementi di arredo come la ghiacciaia con la sua montagnola - map. 26 - il chiosco, in prossimità dell'ingresso alla proprietà - map. 131 - il ninfeo collocato nei pressi della limonaia - map. 28 - e l'orangerie con annesso stallino per i cavalli - map. 24 - e la casetta degli attrezzi - map. 151 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera, Campogalliano e U.P.10 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata. Il Sito di Villa Agazzotti e' ubicato nel Territorio Rurale Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS24).

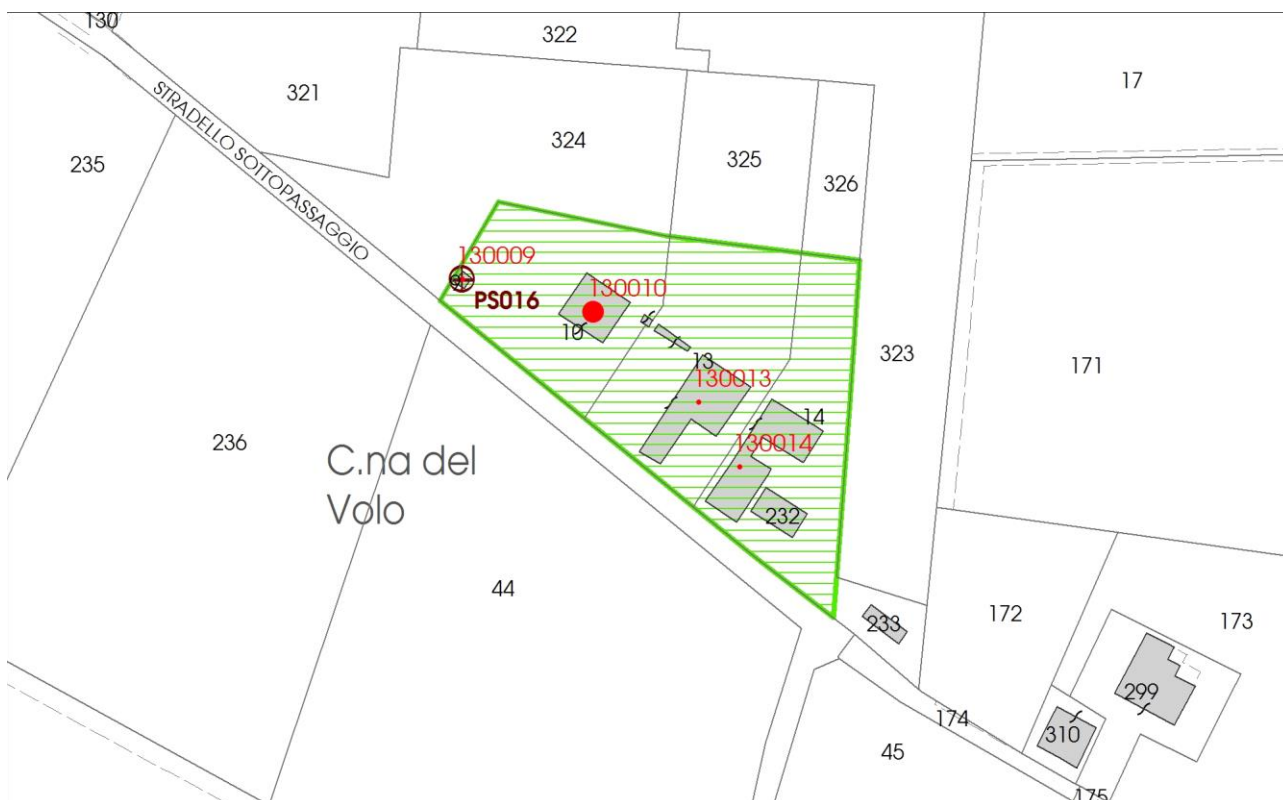
**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB089****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Casino del Volo dei Molinari-Zoboli****Indirizzo: STRADELLO SOTTOPASSAGGIO****civ. 166****Località: Forese****Quartiere: 2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 130****Mappale/i: 232-14p-13-10-9****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 6509**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 12738****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 130010****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☒ **Restauro scientifico****Sch.edifici: 130009**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 130013, 130014**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB089****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **6***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro e siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **6***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input checked="" type="checkbox"/> Stalla | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile           | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB089****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 130010****Codice edificio: 12738****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico; l'oratorio settecentesco: Persistenza Storica, cod. PS016.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale di origine settecentesca e potenziata nell'Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da stradello Sottopassaggio. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 130 con map. 10 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e dagli edifici pertinenziali della cascina: identificati con il map. 13 la casa del fattore/conduuttore del fondo e granai, edificio coevo alla villa, e il map. 14 la stalla-fienile degli Anni '30 dello scorso secolo. Il Giardino storico circonda la corte rurale, ed e' formato da due ambiti: il primo con aiuola d'ingresso antistante la villa e il secondo il parco alberato, schema strutturato a giardino paesaggistico del Secondo Ottocento; al suo interno vi e' inoltre al map. 9 l'oratorio settecentesco. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Saliceto Panaro.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino del Volo - proprietà della famiglia Molinari-Zoboli dal 1869, in località Saliceto Panaro, e' costituito dalla residenza padronale e dagli edifici pertinenziali rilevanti della cascina rurale formata dai mapp. 13 residenza del fattore con i granai, e 14 stalla-fienile edificata negli Anni '30: gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale, all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, pertanto sono di Valore Storico Culturale Testimoniale. Inoltre, il map. 9 e' l'oratorio settecentesco di Valore Storico Architettonico. PERSISTENZA STORICA, cod. PS016 (Scheda edificio 130009).

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>                   | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 130009        | 12751            | ORATORIO                           | Valore Storico Architettonico         |
| 130013        | 12742            | MISTA<br>(RESIDENZA+RUSTICO)       | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 130014        | 12735            | PREVAL. RUSTICO-<br>STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB089

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 089

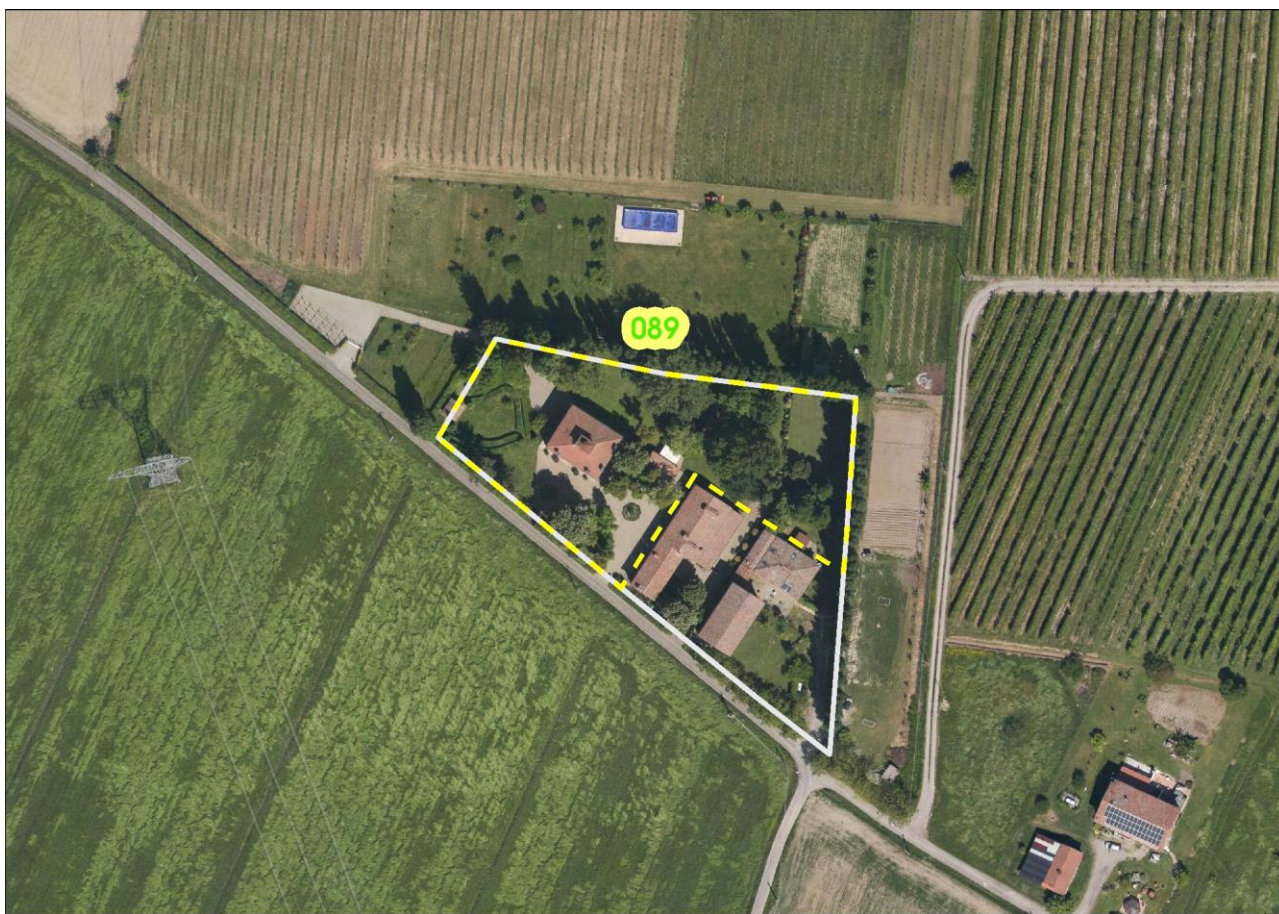


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: ottimo

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB089****VEGETAZIONE DI PREGIO: 089***Specie arboree:*

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus          | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus  |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus           | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus               | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB089

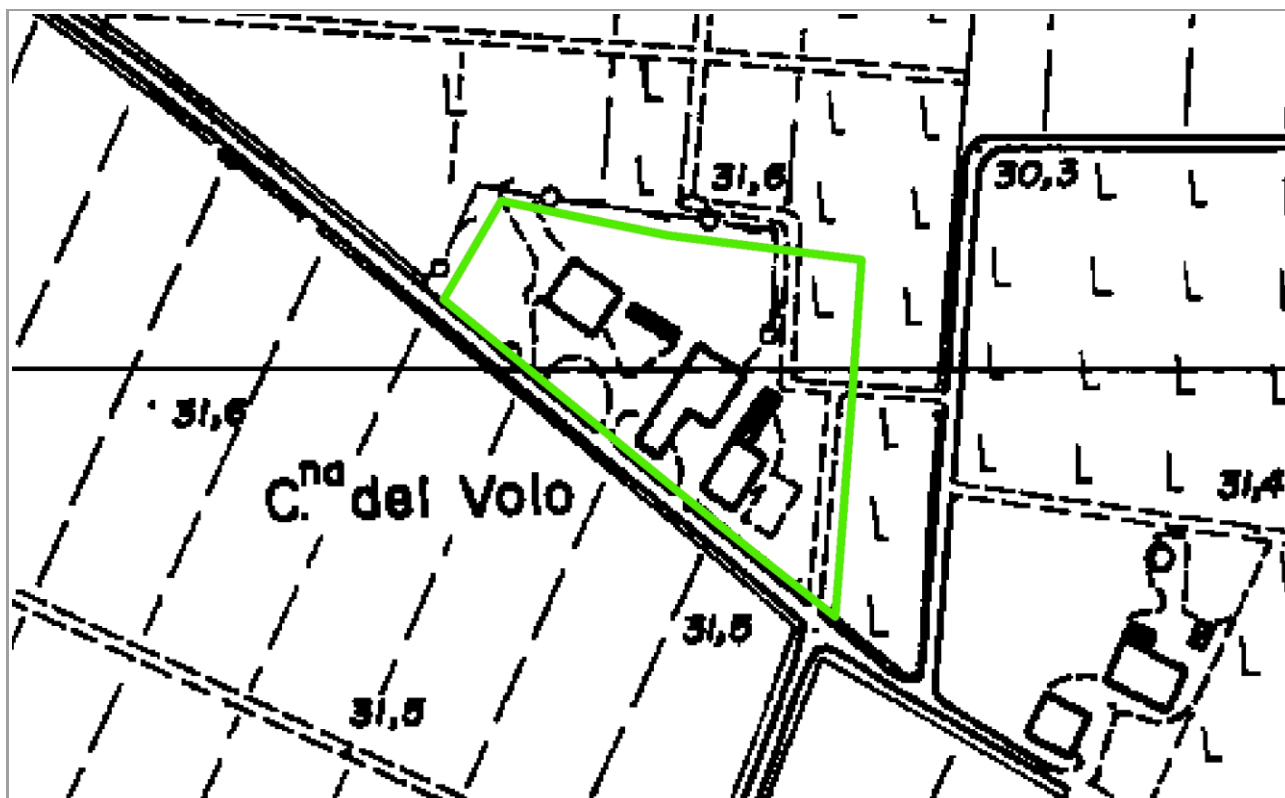
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE

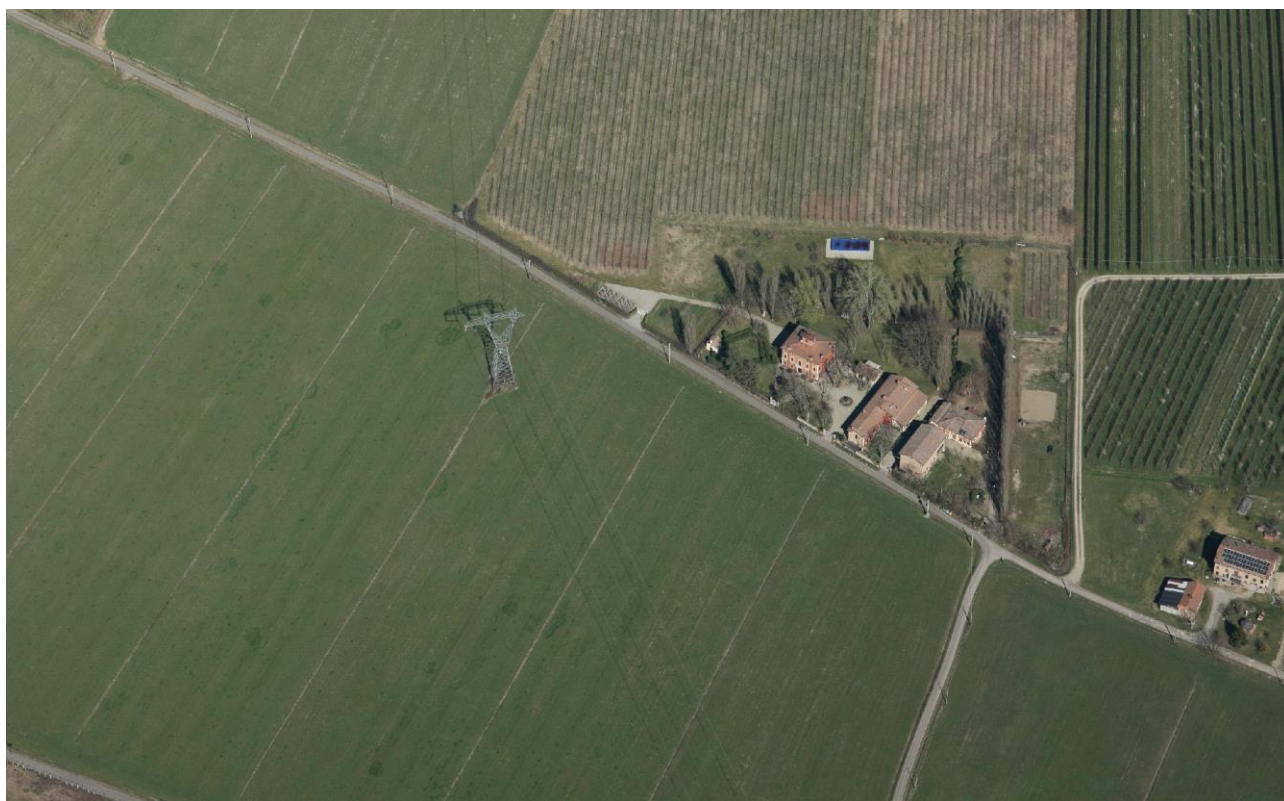


"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB089**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB089****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Casino del Volo costruito nel Settecento come residenza estiva di campagna in prossimità del fiume Panaro, diviene proprietà della famiglia Molinari-Zoboli nel 1869. Ricontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino de Volo, successivamente con identico toponimo nel catasto storico di primo impianto del 1898.

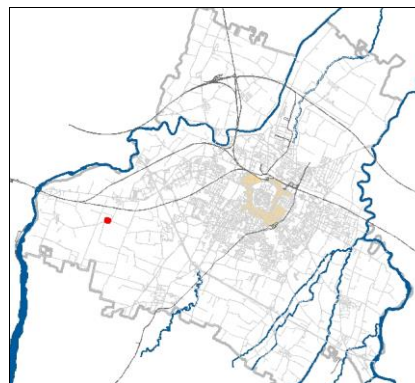
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta su stradello Sottopassaggio, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Casino del Volo nella cartografia storica IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa formando due ambiti: il primo con aiuola d'ingresso antistante la villa, il secondo retrostante a parco alberato tipico del giardino paesaggistico del Secondo Ottocento: all'interno vi e' al map. 9 l'oratorio del 1726 e restaurato nel 1869, curato dai proprietari Molinari-Zoboli succedutisi nel tempo; inoltre a lato della villa vi e' la cascina a corte rurale aperta: map. 13 la residenza del fattore con i granai, coeva alla villa, e map. 14 la stalla-fienile edificata negli Anni '30 / Il Sito del Casino del Volo risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.11 - Paesaggio periluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata; limitrofo a U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Nord-Est del capoluogo / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, compreso nel versante sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Presenza in zona di un filare di ALBERI DI PREGIO: su strada Casette / Presenza in zona di alcune aree archeologiche: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, in direzione est e sud / In prossimità, al termine del stradello Sottopassaggio verso il Panaro, vi e' la PERSISTENZA cod. PS056: settecentesco Oratorio Rovere / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS45).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB090****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Carandini****Indirizzo: STRADA POMPOSIANA****civ. 161****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 133****Mappale/i: 212-213-2****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 3862**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 12919****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 133002****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB090****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A.

2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".

2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.

3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreggini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB090****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO***Scheda edificio:* **133002***Codice edificio:* **12919****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale ottocentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale è a corte aperta, a cui si accede da strada Pomposiana. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 133 con map. 2 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - e dai limitrofi edifici della corte rurale. Tali edifici sono coevi alla villa e disposti a corte con corpi disgiunti: map. 4 la casa del fattore/conduttore del fondo, map. 232 la residenza del mezzadro/coloni, map. 303 e 306 il rustico con stalle e fienile, map. 8 la barchessa con fienile. Il Giardino storico circonda la corte rurale, ed è formato da due ambiti: il primo con aiuola d'ingresso antistante la villa e il secondo il parco alberato, schema strutturato a giardino paesaggistico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenese, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Cittanova.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB090

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 090

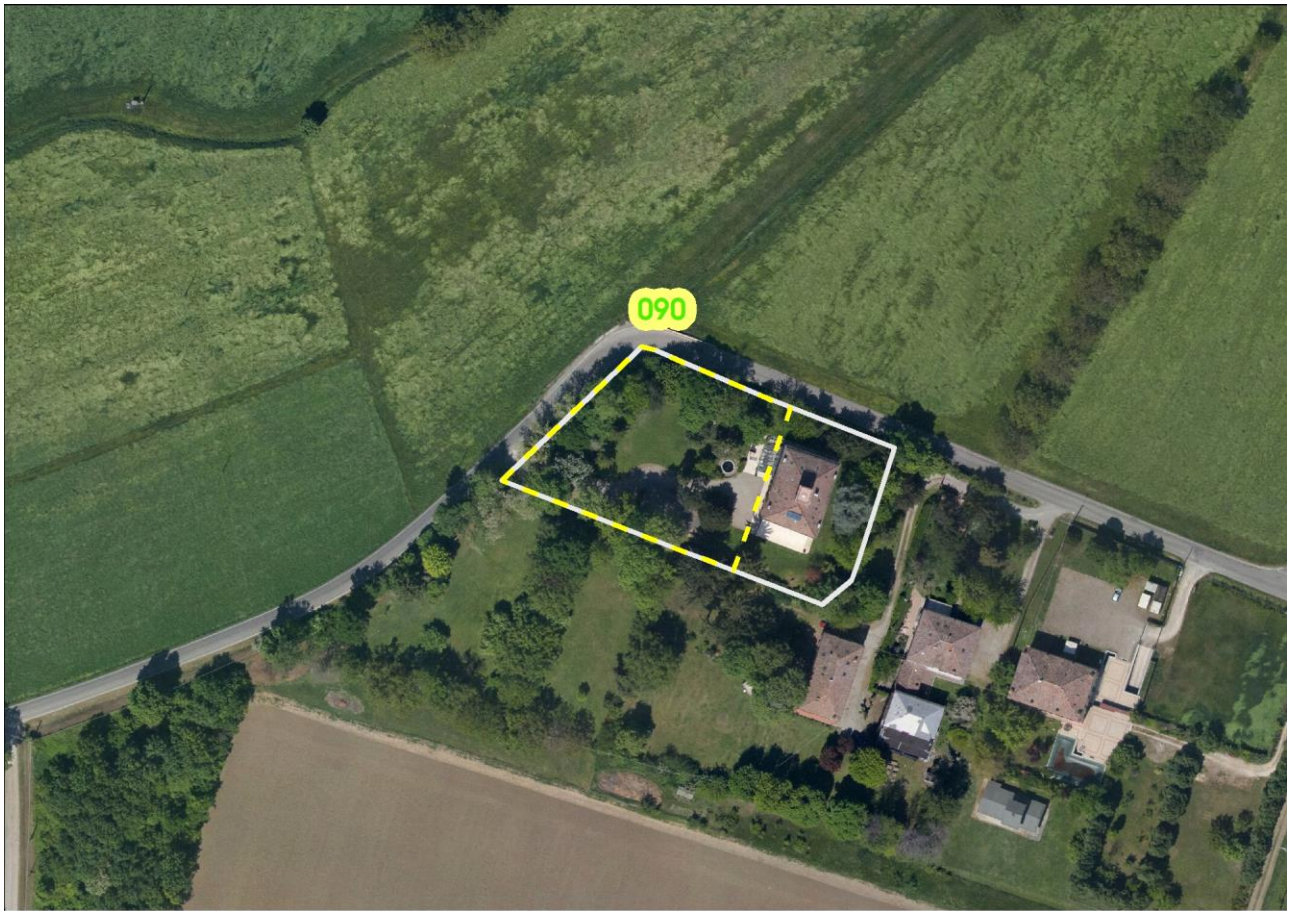


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: giardino paesaggistico del Secondo '800

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB090****VEGETAZIONE DI PREGIO: 090***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum    | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                   | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                   | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB090

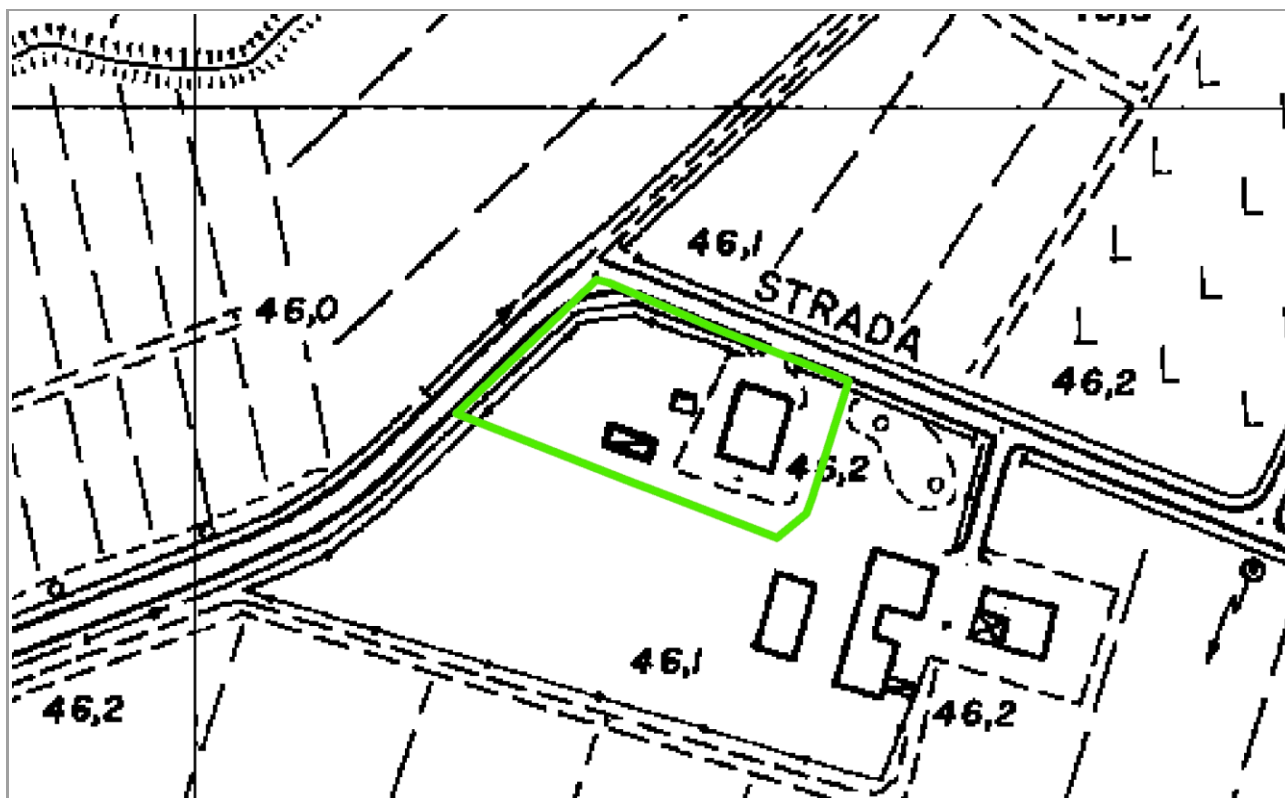
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

# CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB090**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB090****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Complesso risale alla fine Ottocento, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Carandini, e nel catasto di primo impianto del 1898.

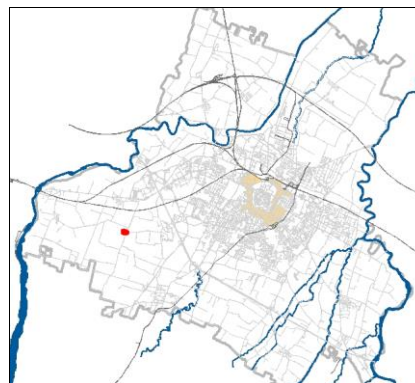
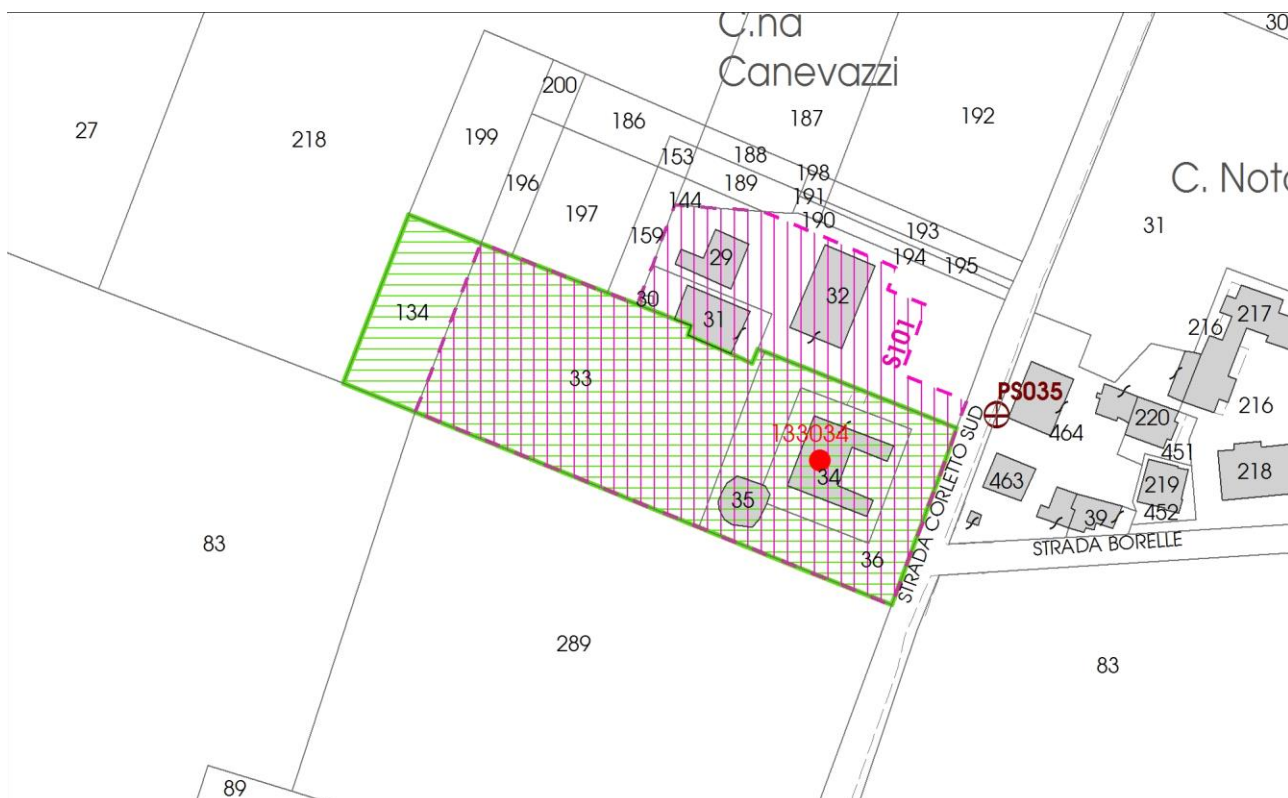
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco che si attesta su strada Pomposiana, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Casa Carandini nella carta IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa formando due ambiti: il primo con aiuola d'ingresso antistante la villa, il secondo a parco alberato tipico del giardino paesaggistico del Secondo Ottocento. Limitrofa vi e' la corte rurale con edifici disposti a corpi disgiunti / Il Sito di Casa Carandini risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale; limitrofo a U.P.12 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura; e U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Ovest del capoluogo / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, compreso nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il sito intercetta un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Est-Ovest su strada Pomposiana: un sistema centuriale insieme a strada Viazza di Cittanova con filare di ALBERI DI PREGIO e Cappella votiva in strada Pomposiana / Inoltre vi sono aree archeologiche: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS25).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB091****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa Canevazzi****Indirizzo: STRADA CORLETTO SUD****civ. 124****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 133****Mappale/i: 34-35-36-33-134****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 7538****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S101****Note: L.1089/39 artt.1-3 del 31/03/1983 e 12/03/1993. L'ultimo Decreto amplia il perimetro di tutela.****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 12937****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 133034****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☒ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici: 133032**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 133031****Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB091****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |                                  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB091****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 133034****Codice edificio: 12937****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico con torre colombaia, copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale cinquecentesca, di casa padronale con torre colombaia. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale di fine Cinquecento e' a corte aperta con accesso sulla storica strada Corletto Sud. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, sono identificati al Fg. 133 con mapp. 34 - la villa di cui all'oggetto, e da edifici pertinenziali di servizio: sul lato nord e in aderenza al parco vi e' la Cascina Canevazzi, un nucleo rurale con fabbricati colonici per la conduzione del fondo come la casa del mezzadro, del colono e la barchessa - mapp. 29, 31, 32, strettamente connessi all'impianto principale e che connotano la visione d'insieme. Il Parco secolare che circonda la villa e' un classico parco all'inglese con un elemento d'arredo come la ghiacciaia con montagnola - map. 35. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di villa Canevazzi, in località Cittanova, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio per la conduzione del fondo: Cascina Canevazzi, con fabbricati colonici come la casa del mezzadro, del colono e la barchessa - mapp. 29, 31, 32. Gli edifici, pur essendo esterni al perimetro ALB, sono strettamente connessi all'impianto principale, coevi alla villa all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto sono tutti di Valore Storico Architettonico / Si pone in evidenza che le ubertose campagne a Sud-Ovest della città, in prossimità della Strada del Corletto Sud sono lambite dal corso del fiume Secchia tra Marzaglia e Formigine e caratterizzate dalla presenza di dimore pregevoli.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>                | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 133032        | 12923            | MISTA<br>(RESIDENZA+RUSTICO)    | Valore Storico Architettonico |
| 133031        | 12934            | ALLOGGI CONDUTTORI<br>DEL FONDO | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB091

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 091



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**Forma geometrica: **irregolare**Tipologia: **informale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese, con boschetto e prato, ghiacciaia**Stato di conservazione: **buono****ELEMENTI DI PREGIO**Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **ghiacciaia**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☒ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB091****VEGETAZIONE DI PREGIO: 091***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus  |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB091

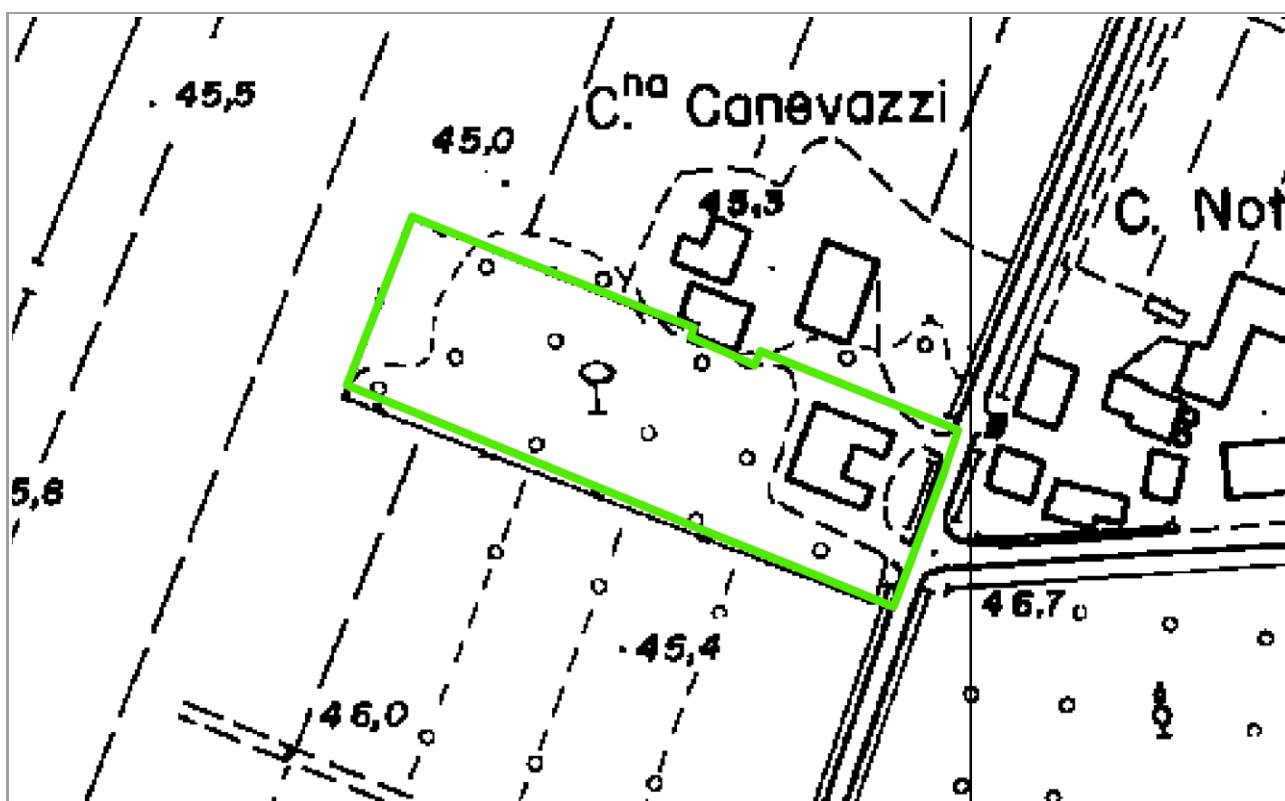
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB091**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB091****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 16MO AL 18MO (1500-1700). Edificata nella metà del Cinquecento a ridosso di un medievale torrione difensivo, inglobandolo e trasformandolo in villa cinquecentesca con torre colombaia: nel primo documento sul complesso, riscontrato nel 1612, si notifica che la villa di proprietà di Bartolomeo Pocciani fu venduta al Sign. Beleari Livio. La zona faceva parte della millenaria Corte di S. Donnino, possesso matildico ora scomparso, di cui rimangono tracce nella vicina Chiesa di S. Donnino.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1993. Il Complesso architettonico-territoriale della '500sca villa di campagna con parco e pertinenze, riveste interesse particolarmente importante: riferibile a strutture difensive medievali, di cui il torrione della villa sarebbe unica traccia oggi esistente in loco; interessato da riusciti interventi '500schi e '700schi ed infine restaurato in chiave neomedievale tra '800-'900: l'edificio viene segnalato per la ricchezza e armonia delle testimonianze architettoniche, l'importanza nella storia locale, la bellezza del Parco plurisecolare che l'avvolge con l'antica ghiacciaia / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.12 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura, U.P.13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale. Il Sito di villa Canevazzi e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola. Il Sito intercetta una tutela archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE DELLA CENTURIAZIONE in direzione nord-sud su storica strada del Corletto Sud. E' presente a nord una seconda Area A4 su strada S. Donnino, che interseca ortogonalmente la Corletto Sud. In prossimità del Complesso di Villa Canevazzi sono presenti, su strada Corletto Sud in posizione baricentrica: a nord una Maestà, PERSISTENZA STORICA cod. PS034 di Valore Storico Culturale Testimoniale e a sud un ALBERO DI PREGIO / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS26).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB092**

## LOCALIZZAZIONE

## TERRITORIO RURALE

**Denominazione:** Parco villa Forni

**Indirizzo:** STRADA COGNENTO

*civ.* 111

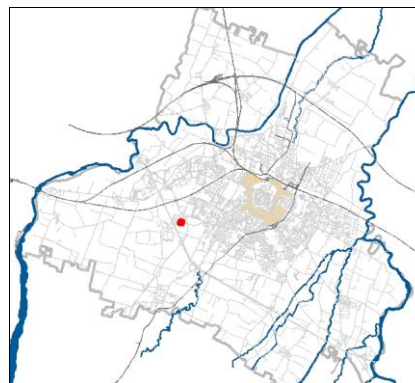
**Località:** Modena

**Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

*Estremi catastali 2019* Foglio/i: **135**

Mappale/i: **329-710p-335p-337-707p-331-330-332-333**

**Visibilità dalla strada: no**



## CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

**Proprietà: Ente pubblico**

**Estensione (mq): 16085**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S102**

*Note: L1089/39 artt.1-3 del 17/02/1996.*

**Tutele da PSC/RUE 2016**

*Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013* **non presente**

● Edificio principale collegato: **VILLA NOBILIARE-SERRA**

Codice edificio: 13171

**Categoria di intervento:** Restauro scientifico

**Scheda edificio: 135332**

**Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☒ Restauro scientifico

**Sch.edifici:** 135330, 135331, 135333, 135335

☐ Restauro e risanamento conservativo

*Sch.edifici:*

☐ Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica

*Sch.edifici:*



*Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000)*

*Evidenziazione tutele sovraordinate*

dicembre 2021



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB092****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **4***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **6***Utilizzo degli spazi aperti:* **parco**

|   |   |                                   |  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input checked="" type="checkbox"/> Stalla | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile           | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Fronte principale verso giardino 092b 2020



Fronte secondario verso giardino 092a 2020

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB092****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 135332****Codice edificio: 13171****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico; il giardino storico. Sono presenti due Persistenze Storiche: un Padiglione delizie cod. PS123, una Cappella votiva cod. PS120.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna sei-settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale, che fu completato nella seconda metà del Settecento, e' a corte aperta con accesso dalla strada Cognento. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, si articolano su un impianto barocco che distribuisce gli edifici sull'asse di simmetria centrato sulla villa, proiettando il fronte principale Nord verso un limitrofo Ninfeo e il fronte secondario Sud verso la campagna. Sono identificati al Fg. 135 con mapp. 332 - la villa di cui all'oggetto, e da edifici pertinenziali: a Ovest i mapp. 330-331 in aderenza tra loro, a Est i mapp. 333-335 in aderenza, tutti strettamente connessi all'impianto principale connotandone la visione d'insieme. Sul lato Nord della villa vi e' un Parco alberato, ed oltre via Cognento un nucleo rurale con fabbricati per la conduzione del fondo: casa del mezzadro, del colono e le barchesse - mapp. 193, 290, 292, 294. Sul lato Sud della villa si articola un giardino che dallo schema all'italiana con aiuole si orienta verso soluzioni di paesaggio più libere ed ampie con un edificio isolato: un padiglione delle delizie, map. 339. Il contesto ambientale circostante e' l'edificato di Cognento, e formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale della villa nobiliare Forni, in località Cognento, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio: a Ovest i mapp. 330-331 in aderenza tra loro, a Est i mapp. 333-335 in aderenza. Gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale, coevi alla villa all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto sono tutti di Valore Storico Architettonico / Si pone in evidenza che Cognento e' un luogo tra i più rinomati e antichi del Modenese in quanto la tradizione vuole che abbia dato i natali al patrono della città, S. Geminiano: le campagne a Sud-Ovest della città sono caratterizzate dalla presenza di dimore peregrine.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 135330        | 13133            | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO  | Valore Storico Architettonico |
| 135331        | 13121            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Architettonico |
| 135333        | 13128            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Architettonico |
| 135335        | 13070            | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO  | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB092

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 092a

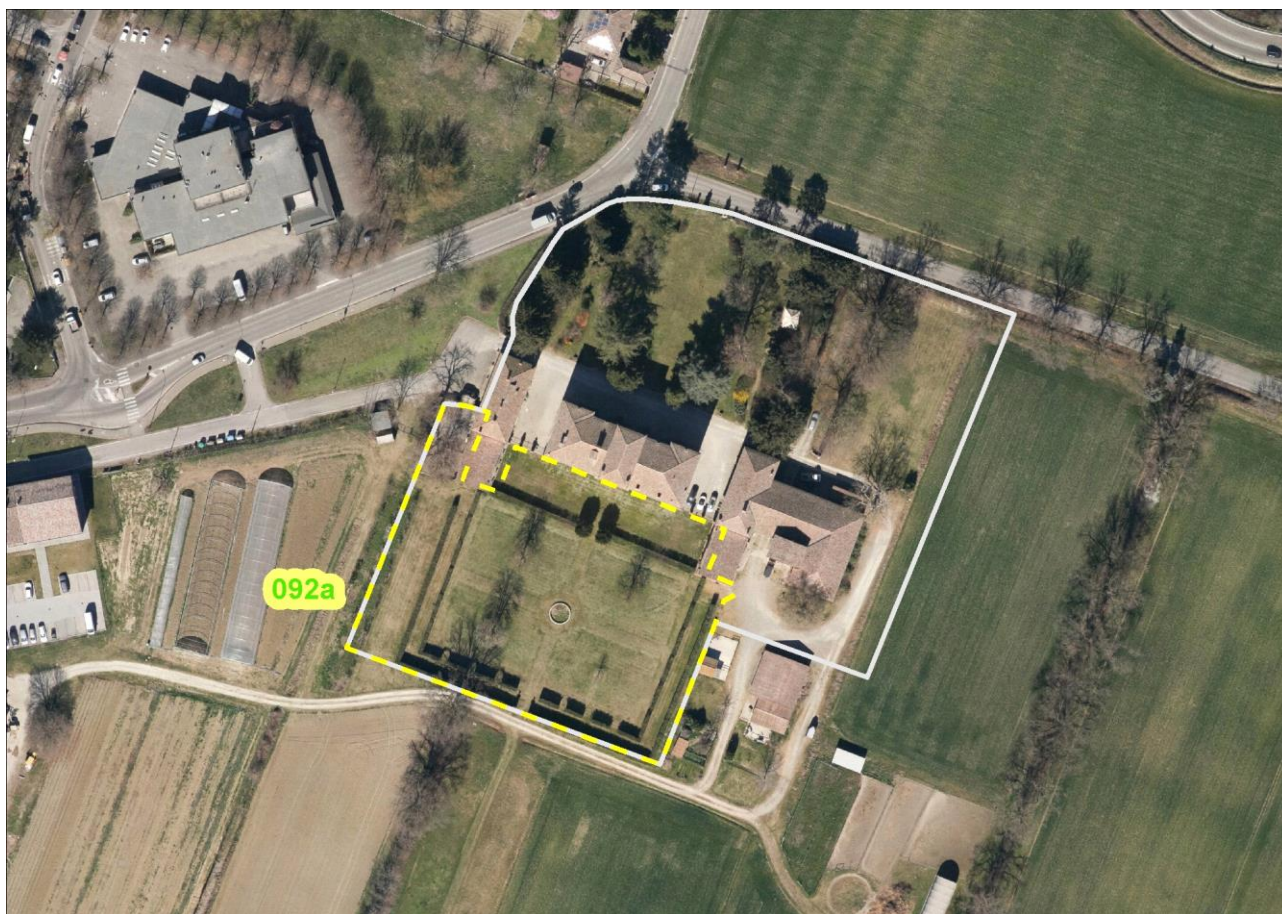


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**                      Tipologia: **formale**

Schema: **geometrico con percorsi perpendicolari**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana in stile barocco - parterre alberato alla francese**

Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **peschiera in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno    ☐ Monumento    ☐ Statua    ☐ Voliera    ☒ Fioriere    ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB092****VEGETAZIONE DI PREGIO: 092a***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input checked="" type="checkbox"/> Bosso/Buxus  |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2020



2020



2020



2020



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB092

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 092b

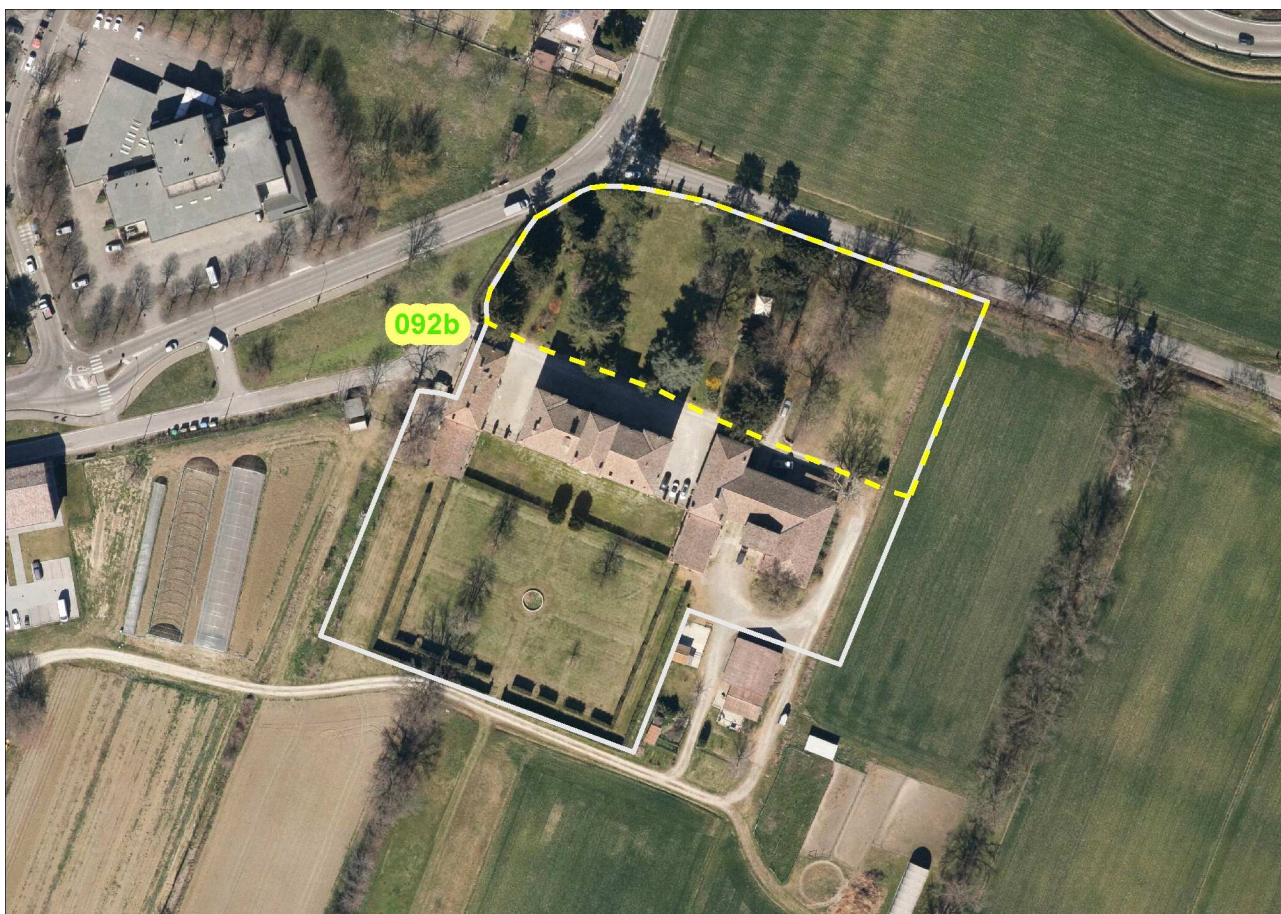


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

## IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare**Tipologia: **formale**Schema: **nessuno**Fisionomica del giardino: **giardino alla francese, con parterre alberato**Stato di conservazione: **ottimo**

## ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB092****VEGETAZIONE DI PREGIO: 092b***Specie arboree:*

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* no**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2020



2020



2020



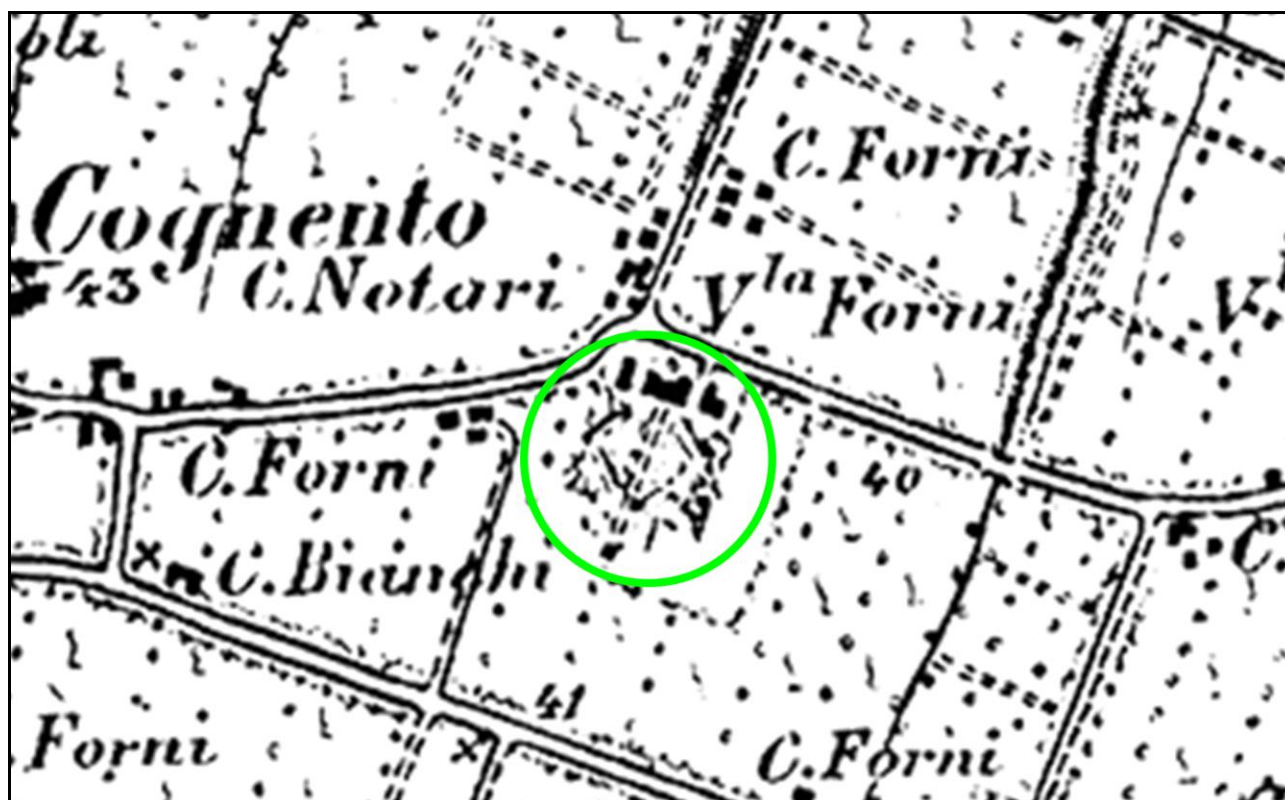
2020



Comune di Modena

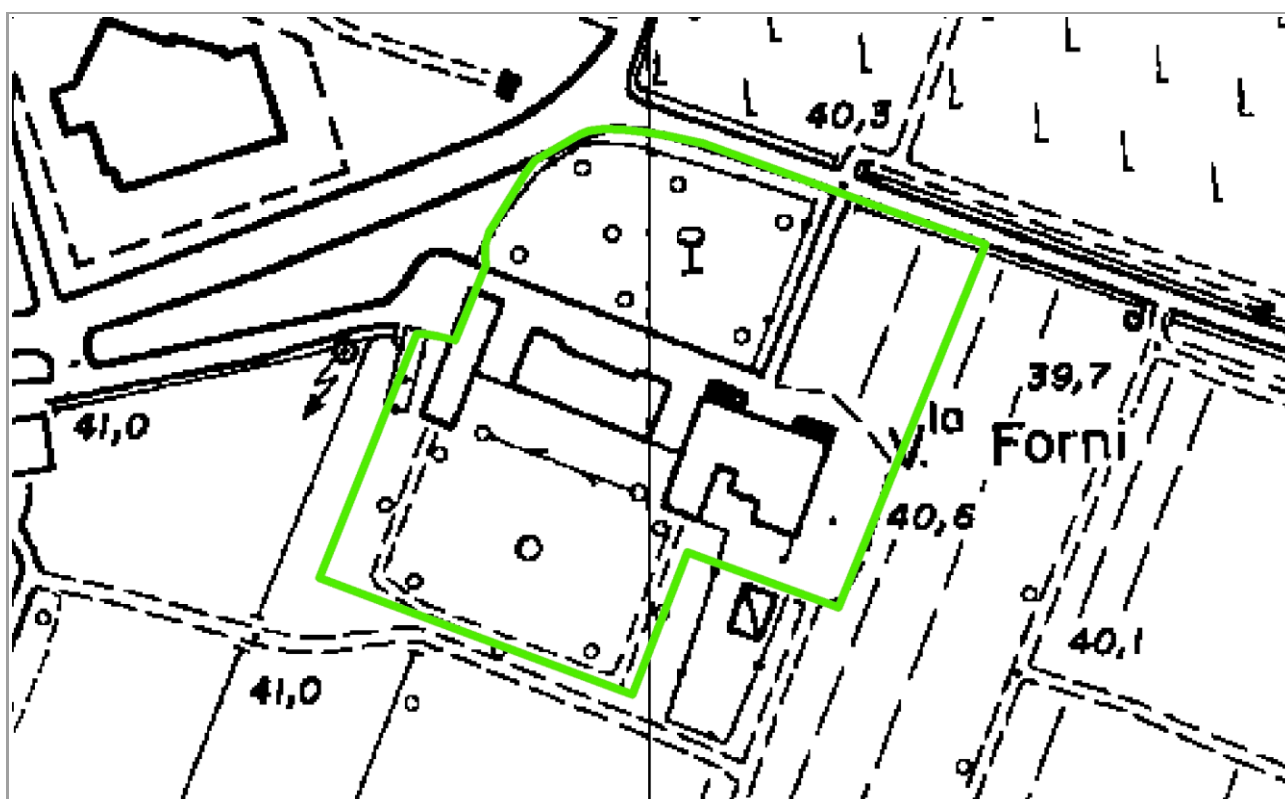
Codice identificativo: ALB092

# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.  
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB092**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB092****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 17MO AL 18MO (1600-1700). Originaria proprietà nobiliare del casato Barozzi, eretta con il prospiciente giardino alla metà del Seicento con impianto barocco. Si devono i lavori di ampliamento ai fratelli conti Gianbattista e Francesco Forni, figli di Francesca Barozzi, portati a termine nel 1772 / In data 13/05/2009 viene stipulata Convenzione di Accessibilità al Pubblico ai sensi ex art. 38 DLgs. 42/2004, di durata anni 10, fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la proprietà // NEL SEICENTO-SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

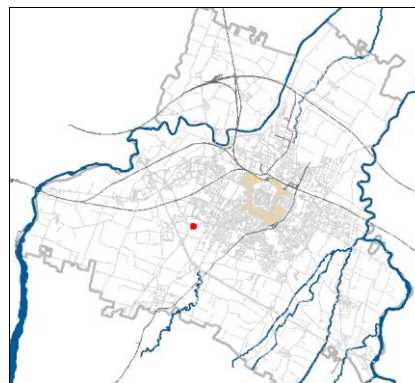
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1996: il Complesso architettonico-territoriale della sei-settecentesca villa nobiliare con parco e pertinenze, riveste interesse particolarmente importante quale apprezzabile esempio di insediamento architettonico-territoriale di impianto barocco / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P. 12 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura, U.P. 13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale. Il Sito di villa Forni e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito agricolo periurbano. Il Sito intercetta una tutela archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE DELLA CENTURIAZIONE in direzione nord-sud su storica via D'Avia con prolungamento a sud. E' presente a sud una seconda Area A4 su strada Piradello, che interseca ortogonalmente la D'Avia Sud, e un'ulteriore area A4 in direzione est oltre il Cavo Ortigara su cui vi e' un ALBERO DI PREGIO. Nel Complesso di Villa Forni e' presente, su strada Cognento in direzione est una Cappella votiva, PERSISTENZA STORICA cod. PS120 di Valore Storico Architettonico / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale - (AS29).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

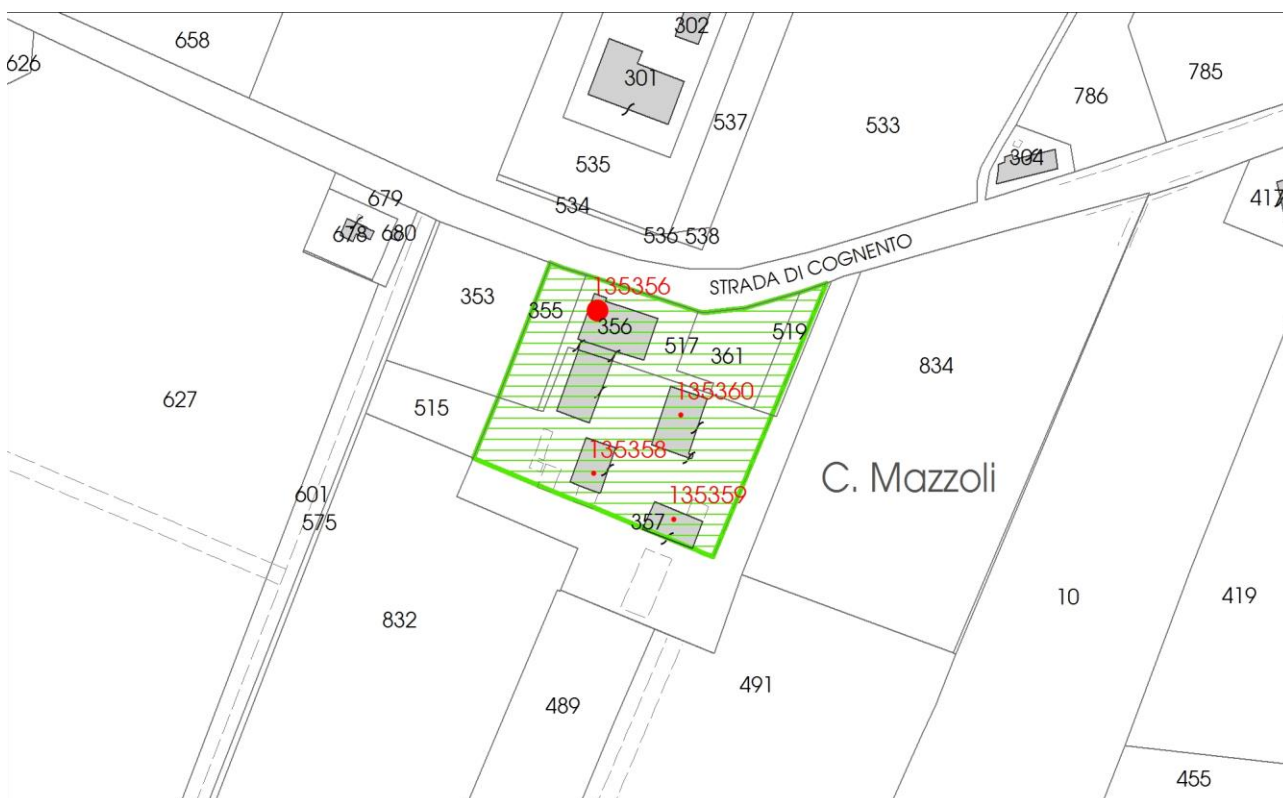
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB093****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Mazzoli****Indirizzo: STRADA COGNENTO****civ. 89****Località: Modena****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019 Foglio/i: 135****Mappale/i: 357p-355-356-517-361-519p****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4211**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 13143****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 135356****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 135358, 135359, 135360**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB093****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **6***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☒ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB093****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 135356****Codice edificio: 13143****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale sette-ottocentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da strada Cognento. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 135 con mapp. 356 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto - con annessa la residenza del fattore/conduttore del fondo, e gli edifici coevi alla villa disposti a corte con corpi disgiunti: map. 360 la stalla-fienile, map. 358 la stalla con granaio, map.359 il bassocomodo-rustico. Il Giardino storico circonda la villa che forma la corte rurale, con aia centrale alberata e a parco alberato tipico del giardino del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Est rispetto al capoluogo modenese, in località S. Morone tra Cognento e Saliceto S. Giuliano.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale di Casa Mazzoli, in località S. Morone tra Cognento e Saliceto S. Giuliano, e' costituito dalla residenza principale con annessa residenza del fattore/conduttore del fondo, e gli edifici pertinenziali rilevanti disposti a corte con corpi disgiunti: map. 360 la stalla-fienile, map. 358 la stalla con granaio, map.359 il bassocomodo-rustico. Gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto sono tutti di Valore Storico Culturale Testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 135358        | 13168            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 135359        | 13177            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 135360        | 13149            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB093

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 093

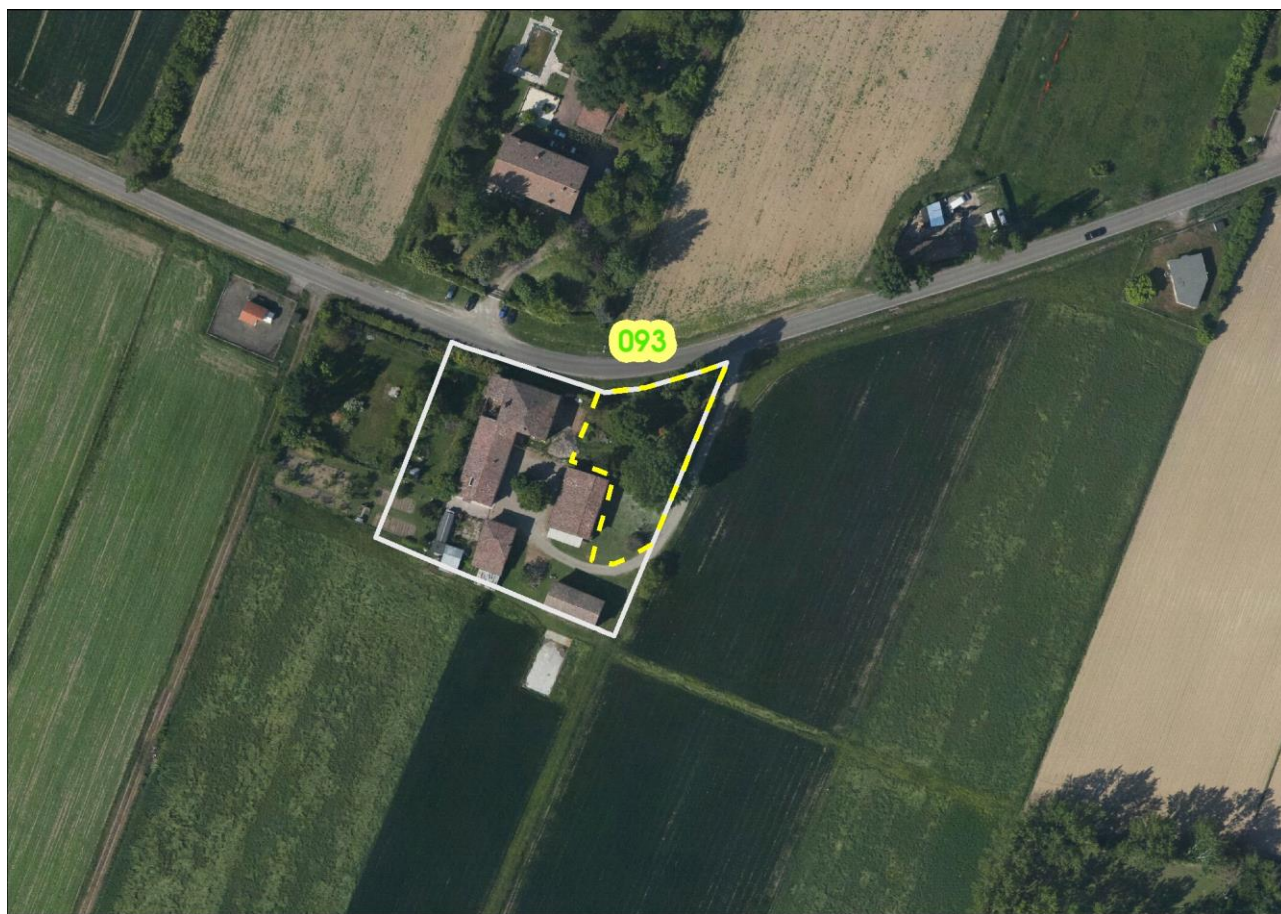


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con prevalenza di un unico asse

Fisionomica del giardino: parco-giardino del Secondo '800

Stato di conservazione: mediocre

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB093****VEGETAZIONE DI PREGIO: 093***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input checked="" type="checkbox"/> Pioppo/Populus  | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB093

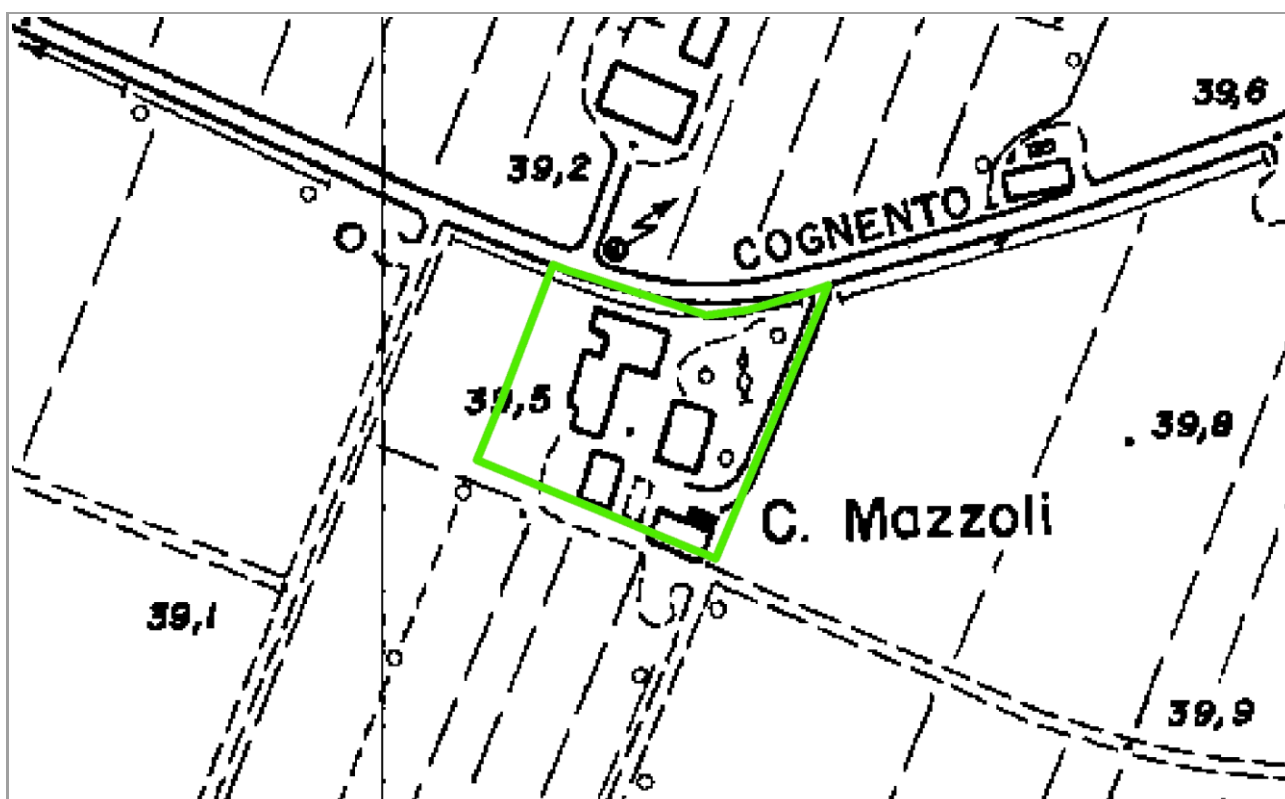
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB093**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB093****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO ( 1700-1800). Il Complesso risale al Settecento con annessa cappella, e divenuta corte rurale nell'Ottocento: e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Mazzoli, e nel catasto di primo impianto del 1898.

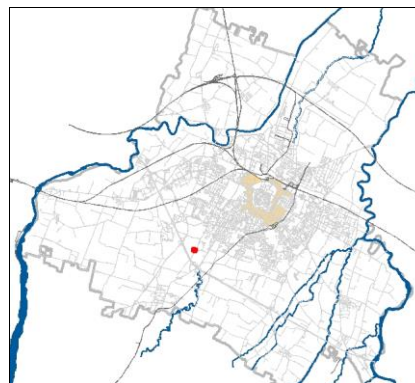
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto originario settecentesco e divenuto corte rurale nell'Ottocento che si attesta su strada Cognento, e' stato edificato come residenza estiva con annessa cappella - riscontrato con toponimo Casa Mazzoli nella carta IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa che forma la corte rurale, con aia centrale alberata e a parco alberato tipico del giardino del Secondo Ottocento: la corte e' a impianto aperto con edifici disposti a corpi disgiunti, con la residenza del fattore/conduttore del fondo annessa alla villa padronale al map. 356, inoltre al map. 360 la stalla-fienile, al map. 358 la stalla con granaio, al map.359 il bassocomodo-rustico / Il Sito di Casa Mazzoli risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Ovest del capoluogo; limitrofo a U.P.13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale; e U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese: ambito agricolo periurbano / Il sito e' limitrofo a un sistema centuriale : A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Est-Ovest e Nord-Sud in località S. Morone, tra Cognento e Saliceto S. Giuliano; ed aree archeologiche A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO /Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS28).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB094****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Righi alla Fornace S. Marone****Indirizzo: STRADA FORMIGINA****civ. 598****Località: Modena****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 169****Mappale/i: 203-201p-204****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 6164**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 19557****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 169203****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 169202, 169201**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB094****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **3***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☒ Fienile☐ Rimessa☒ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università' di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB094****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 169203****Codice edificio: 19557****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico, la copertura con altana, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con Impianto prevalentemente ottocentesco, che si attesta sulla storica strada Formigina in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 169 con map. 203, la casa padronale di cui all'oggetto con annessa casa del fattore, e gli edifici di servizio con map. 201 il rustico-bassocomodo, e map. 202 la stalla-fienile, tutti all'interno del parco giardino tipico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località S. Morone tra Cognento e Saliceto S. Giuliano.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso di Casa Righi, in località S. Morone tra Cognento e Saliceto S. Giuliano, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali rilevanti di servizio con map. 201 il rustico-bassocomodo, e map. 202 la stalla-fienile, strettamente connessi all'impianto principale all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, e sono di Valore Storico Culturale Testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 169202        | 31681            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |
| 169201        | 19575            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB094

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 094



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare**Tipologia: **informale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **vasca in mattoni**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB094****VEGETAZIONE DI PREGIO: 094***Specie arboree:*

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB094

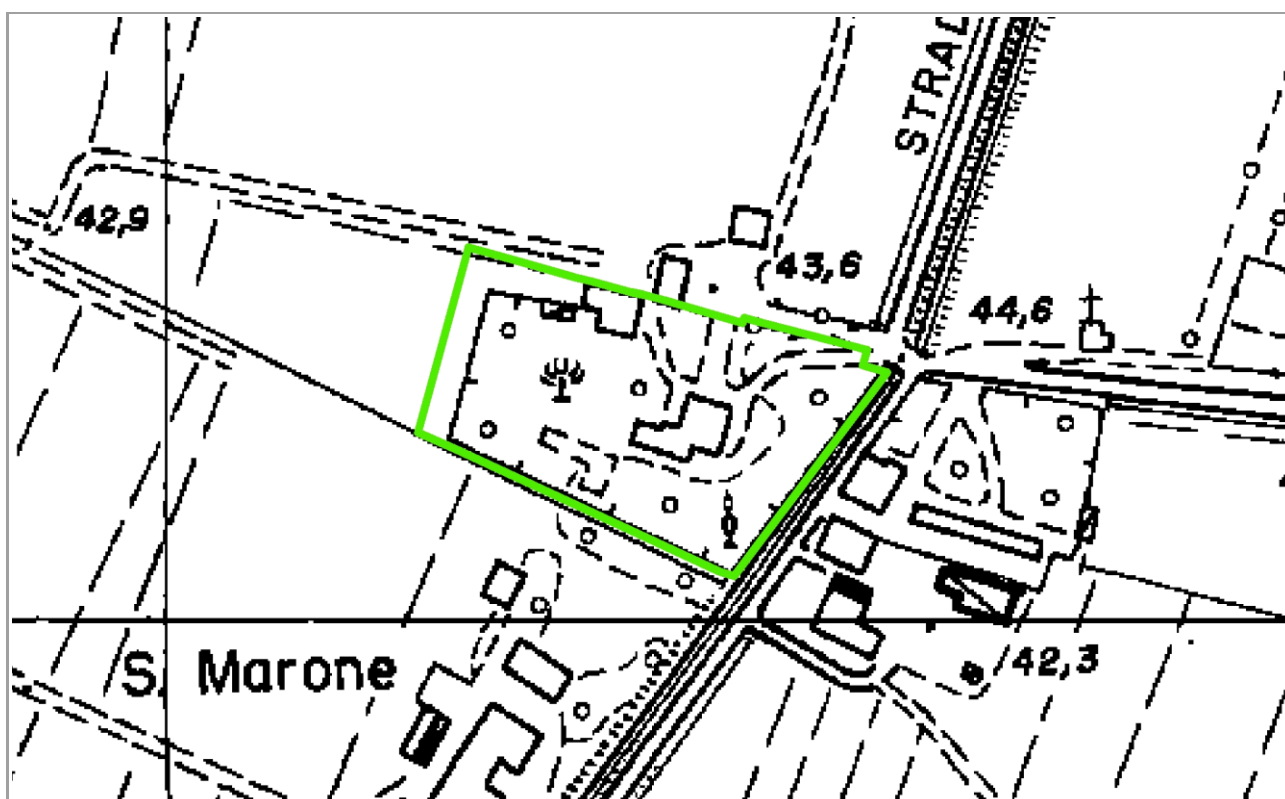
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB094**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB094****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO ( 1700-1800). Il Complesso risale all'Ottocento: riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Righi in prossimità della Fornace S. Marone, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo S. Marone.

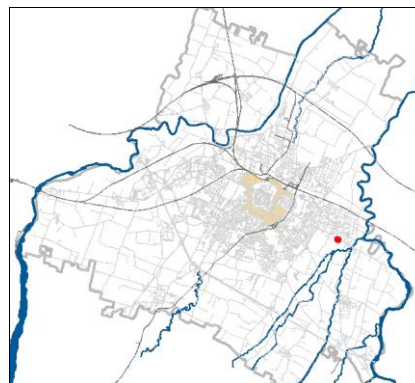
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco, che si attesta sulla storica strada Formigina - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Righi in prossimità della Fornace S. Marone, poi nel IGM del 1933 con toponimo S. Marone - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la villa di campagna con un folto parco alberato tipico del Secondo Ottocento, e comprende oltre alla villa padronale con annessa casa del fattore al map. 203, gli edifici di servizio con map. 201 il rustico-bassocomodo, e map. 202 la stalla-fienile / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese / L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Ovest del capoluogo; limitrofo a U.P.13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale; e U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale / Il Sito è ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese: ambito agricolo periurbano / Il sito è limitrofo a un sistema centuriale: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Est-Ovest e Nord-Sud in località S. Morone, tra Cognento e Saliceto S. Giuliano; ed aree archeologiche A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; inoltre sono presenti ALBERI DI PREGIO, sia in filare e singoli su strada Formigina; infine in prossimità, su Stradello S. Marone, vi è un oratorio: PERSISTENZA STORICA cod. PS042 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

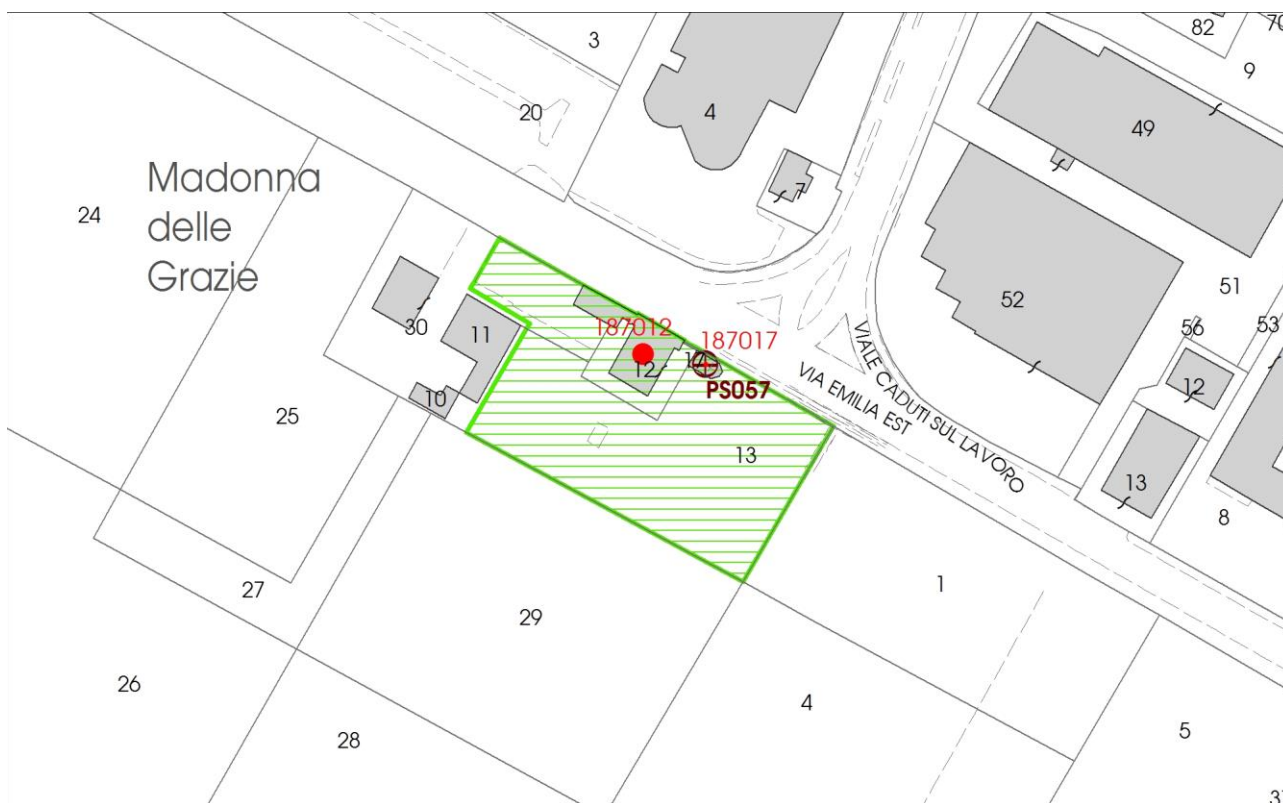
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB095****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Ortali****Indirizzo: VIA EMILIA EST****civ. 1140****Località: Modena****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 187****Mappale/i: 12-17-13p-30p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4309**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 22669****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 187012****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☒ **Restauro scientifico****Sch.edifici: 187017**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB095****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **4***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |   |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla             | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input checked="" type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB095****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 187012****Codice edificio: 22669****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne. Il giardino storico e l'oratorio privato: Persistenza Storica, cod. PS057.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale ottocentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica via Emilia Est. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 187 con map. 12 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto, con annessa residenza del fattore/conduuttore del fondo - con cortile centrale su cui si attesta con map. 17 l'oratorio privato con ingresso a est e il giardino con parco alberato tipico del giardino del Secondo Ottocento. Sul lato ovest della villa vi e' la corte rurale con edifici disposti a corpi disgiunti e coevi alla villa: map. 11 e 10 la residenza del mezzadro/coloni con bassocomodo-rustico, map. 30 la barchessa con stalla-fienile. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente sul lato Sud della via Emilia Est da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento; mentre il lato Nord della via Emilia e' caratterizzato dal tessuto urbano residenziale-misto del Villaggio Modena Est / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Fossalta.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale del Casino Ortali, in località Fossalta, e' costituito dalla residenza principale con annessa residenza del fattore/conduuttore del fondo, e il map. 17: l'oratorio privato dedicato alla Madonna delle Grazie, a cui si accede dal cortile interno della villa. Edificio coevo, strettamente connesso all'impianto principale all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto di Valore Storico Architettonico. PERSISTENZA STORICA, cod. PS057 (Scheda edificio 187017).

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>    | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|---------------------|-------------------------------|
| 187017        | 22660            | ORATORIO GENTILIZIO | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB095

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 095

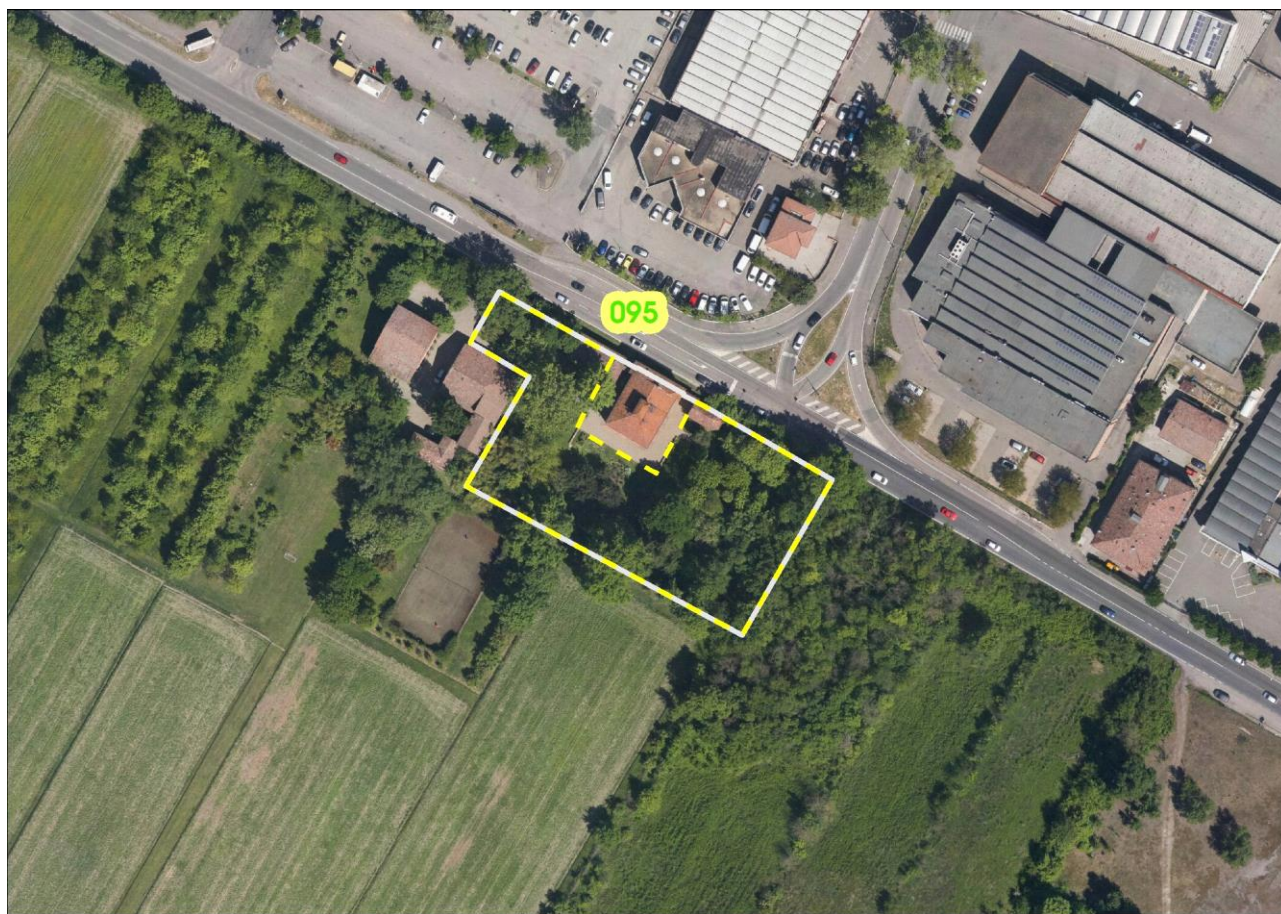


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: geometrico con percorsi perpendicolari

Fisionomica del giardino: parco-giardino del Secondo '800

Stato di conservazione: mediocre

**ELEMENTI DI PREGIO**

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB095****VEGETAZIONE DI PREGIO: 095***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB095

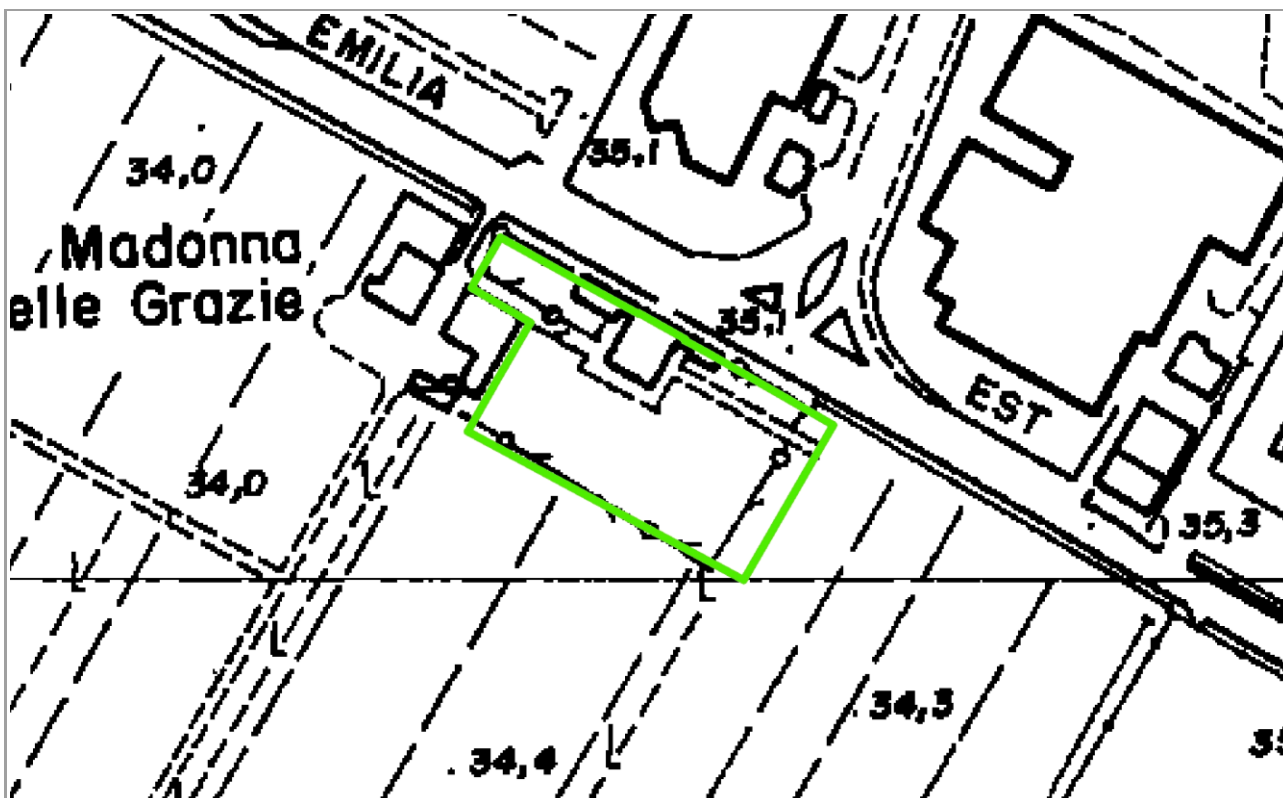
# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE

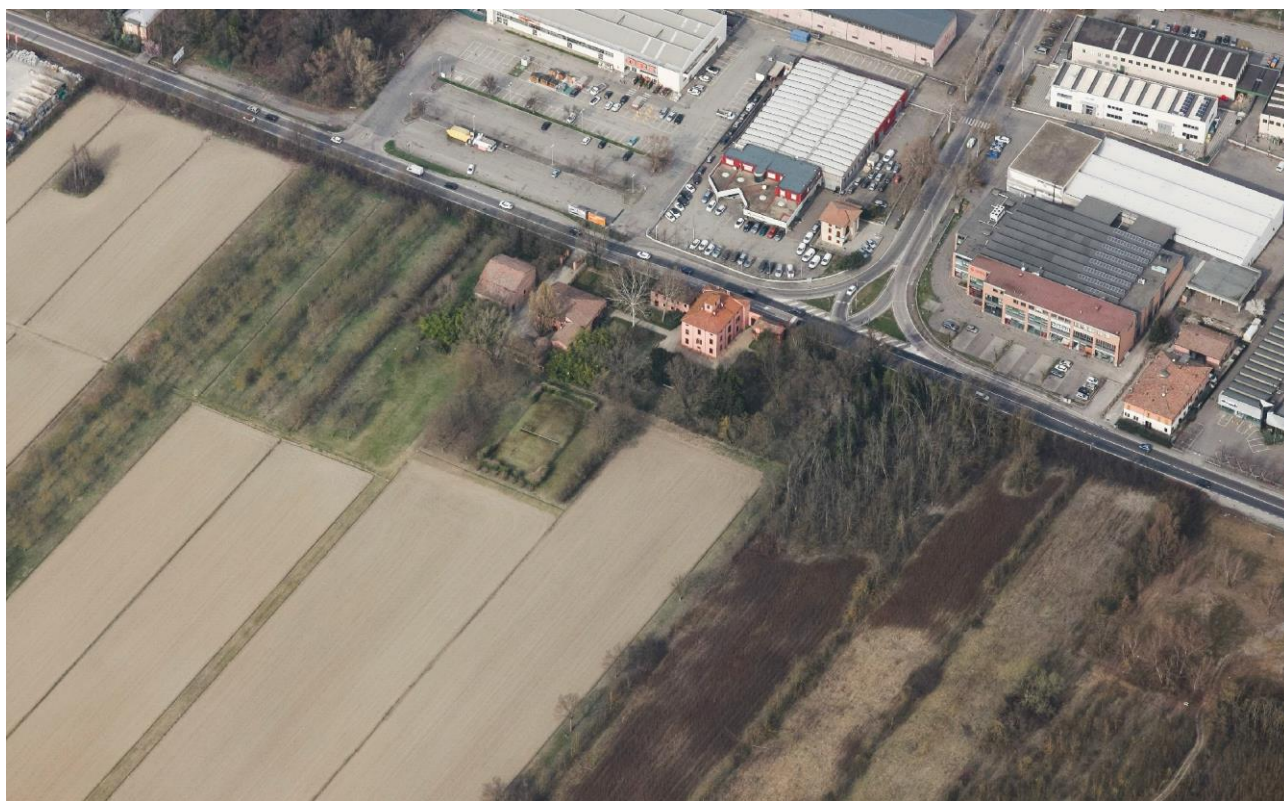


"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB095**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB095****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Complesso risale all'Ottocento con annesso oratorio privato, e limitrofa corte rurale: e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Ortali, e nel catasto di primo impianto del 1898 al toponimo della località: Madonna delle Grazie. Inoltre, il Complesso in passato era detto Casa degli spiriti, ma non se ne conoscono le ragioni.

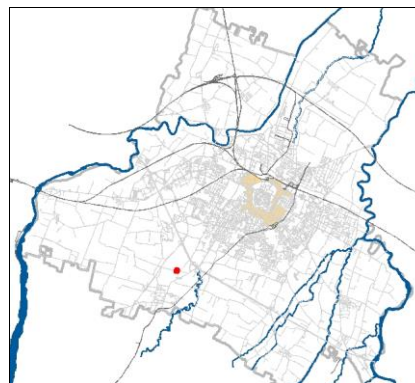
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco e limitrofa corte rurale che si attestano sulla storica via Emilia Est, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Casino Ortali nella carta IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino storico circonda la villa, con cortile centrale su cui si attesta l'oratorio privato con ingresso a est - al map. 17 - e parco alberato tipico del giardino del Secondo Ottocento / Il Sito di Casino Ortali risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in attestazione della via Emilia e in prossimità del Torrente Grizzaga. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio periferiale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata; limitrofo a: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Est del Capoluogo / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito e' interessato da una vasta area archeologica estesa su via Emilia: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Est-Ovest e Nord-Sud in località Fossalta / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale - (AS40).

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB096****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Galazzi****Indirizzo: STRADELLO GALASSI****civ. 28****Località: Forese****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 196****Mappale/i: 105p-120p-106-87p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4904**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE****Codice edificio: 23294****Categoria di intervento: Riqualficazione e ricomposizione tipologica****Scheda edificio: 196102****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 196105**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB096****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **6***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☒ Fienile☐ Rimessa☒ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A.

2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".

2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.

3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB096****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 196102****Codice edificio: 23294****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate, con le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con Impianto prevalentemente ottocentesco che si attesta su stradello Galassi, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 196 con map. 102, la casa padronale di cui all'oggetto, con annessa pertinenza: la casa del fattore/conduuttore del fondo: tutti all'interno del parco giardino tipico del Secondo '800. , e gli edifici di servizio con map. 201. Inoltre a completare la corte rurale vi e' il rustico-bassocomodo, map. 378. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località Baggiovara.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso di Casa Galazzi - poi Galassi - in località Baggiovara, e' costituito dalla residenza principale e da un edificio pertinenziale con map. 105 la casa del fattore/conduuttore del fondo, strettamente connesso all'impianto principale all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, e di Valore Storico Culturale Testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>              | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 196105        | 23341            | CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB096

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 096



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: parco-giardino del Secondo '800

Stato di conservazione: buono

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB096****VEGETAZIONE DI PREGIO: 096***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer        | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

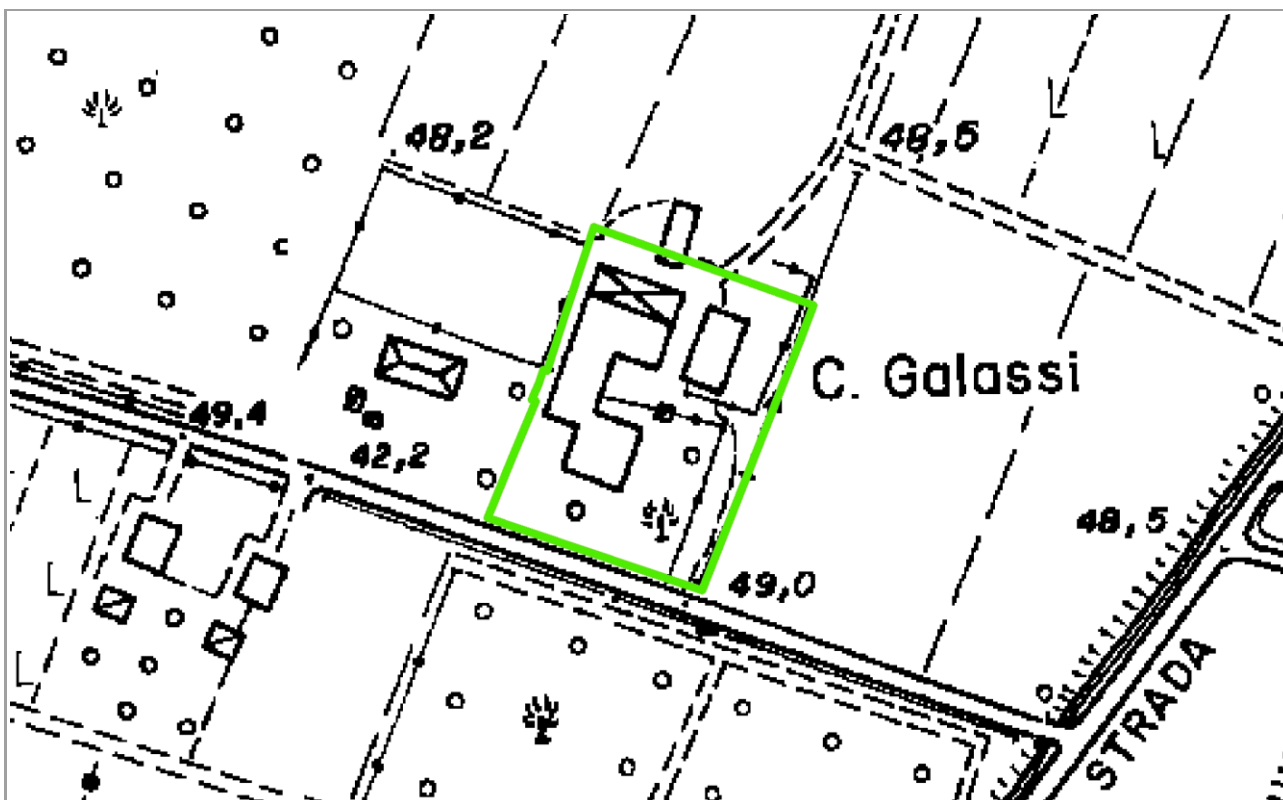


2017





## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB096**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB096****DATAZIONE DEL SITO**

18MO-19MO ( 1700-1800). Il Complesso risale originariamente al Settecento ma potenziato nella seconda metà dell'Ottocento: riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Galazzi - in prossimità in direzione sud-ovest, sia del complesso del Torrazzo e sia del Mulino del Berro - e nel catasto di primo impianto del 1898.

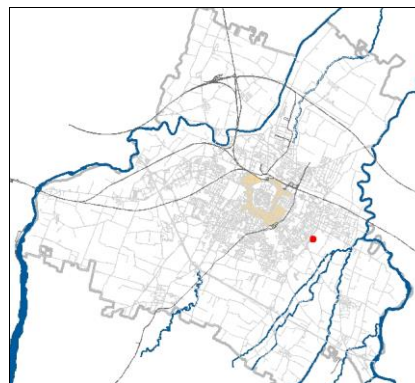
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco, che si attesta su stradello Galassi - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Galazzi in prossimità, in direzione sud-ovest, sia del complesso del Torrazzo e sia del Mulino del Berro - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la villa di campagna con un parco alberato tipico del Secondo Ottocento, e comprende oltre alla villa padronale, l'annessa casa del fattore/conduttore del fondo al map. 105 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.12 - Paesaggio periferiale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura, U.P.13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale. Il Sito di casa Galazzi è ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il sito è limitrofo a un sistema centuriale: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Est-Ovest e Nord-Sud, in località Baggiovara tra il Torrazzo e il canale di Corlo / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB097****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Bassa****Indirizzo: STRADA DEL DIAMANTE****civ. 80****Località: Forese****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 206****Mappale/i: 46p-45p-31-37-48-47-5-49-50-43-41p-42p-3p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4801**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 24606****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 206005****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB097****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **filare di Tigli***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **3***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |   |                                   |                                  |  |                                      |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input checked="" type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input checked="" type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa             | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* giugno 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB097****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 206005****Codice edificio: 24606****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con Impianto prevalentemente ottocentesco che si attesta su strada del Diamante, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 206 con map. 5, la casa padronale di cui all'oggetto, all'interno del parco giardino tipico del Secondo '800. In prossimità, in direzione nord, vi è la casa del mezzadro con map. 2. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificio prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località S. Lazzaro.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB097

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 097



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: parco-giardino del Secondo '800

Stato di conservazione: mediocre

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

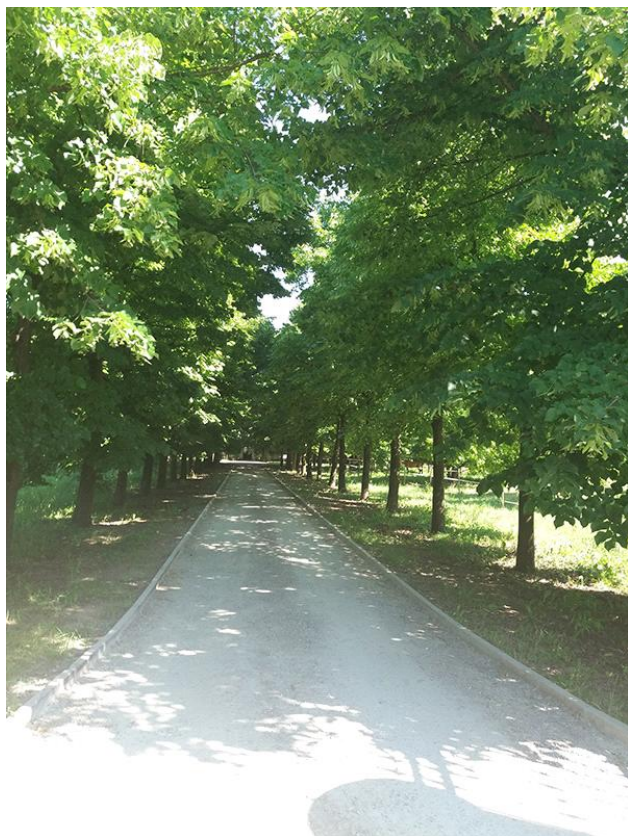
Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB097****VEGETAZIONE DI PREGIO: 097***Specie arboree:*

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer        | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB097

# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

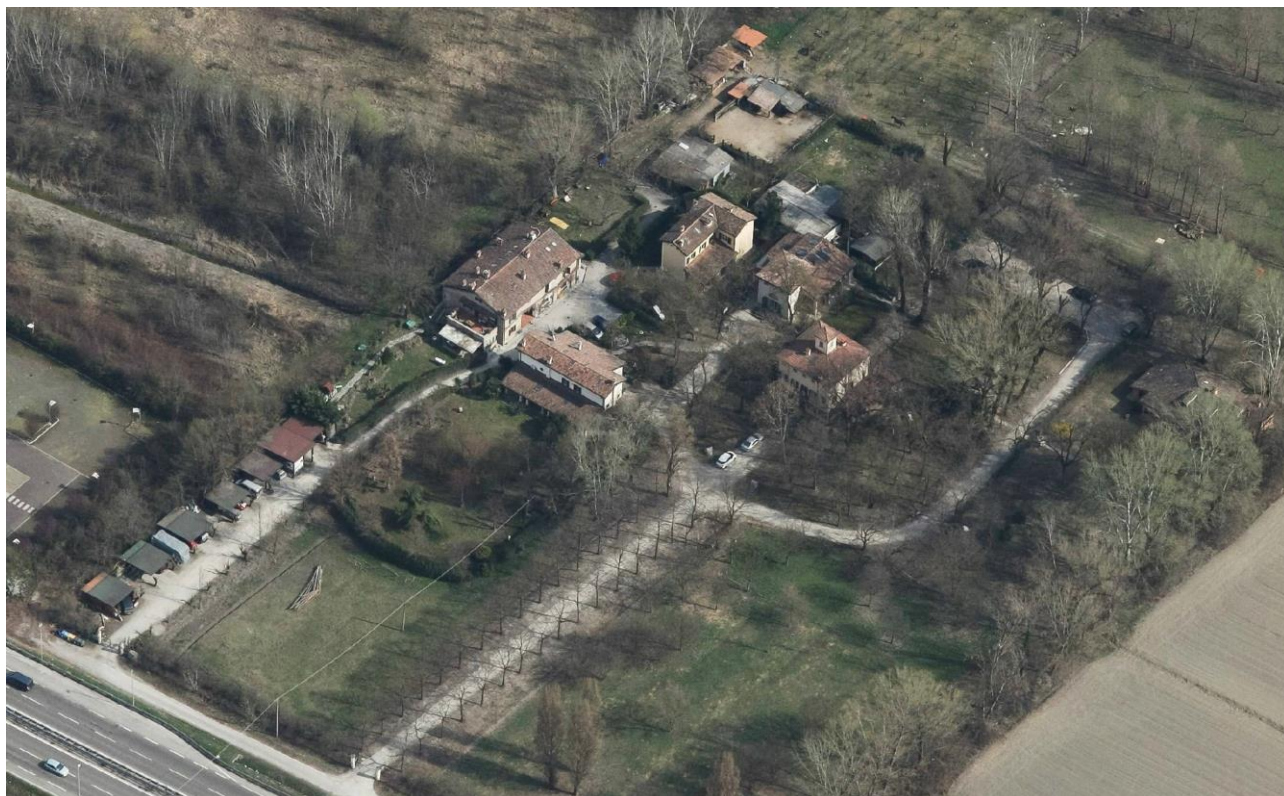
**Codice identificativo: ALB097**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB097****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Complesso risale alla fine Ottocento, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Bassa, in prossimità della Fossa Gambarara.

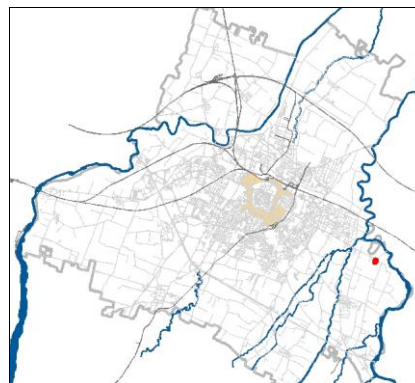
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco, che si attesta su strada del Diamante - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casa Bassa - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la villa di campagna con un parco alberato tipico del Secondo Ottocento / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Est del capoluogo; limitrofo a U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Bassa e' ubicato nel Territorio periurbano del settore Est del capoluogo, in località S. Lazzaro, nel versante sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il sito e' limitrofo a un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE, sul lato Est del sito e con direzione Nord-Sud / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

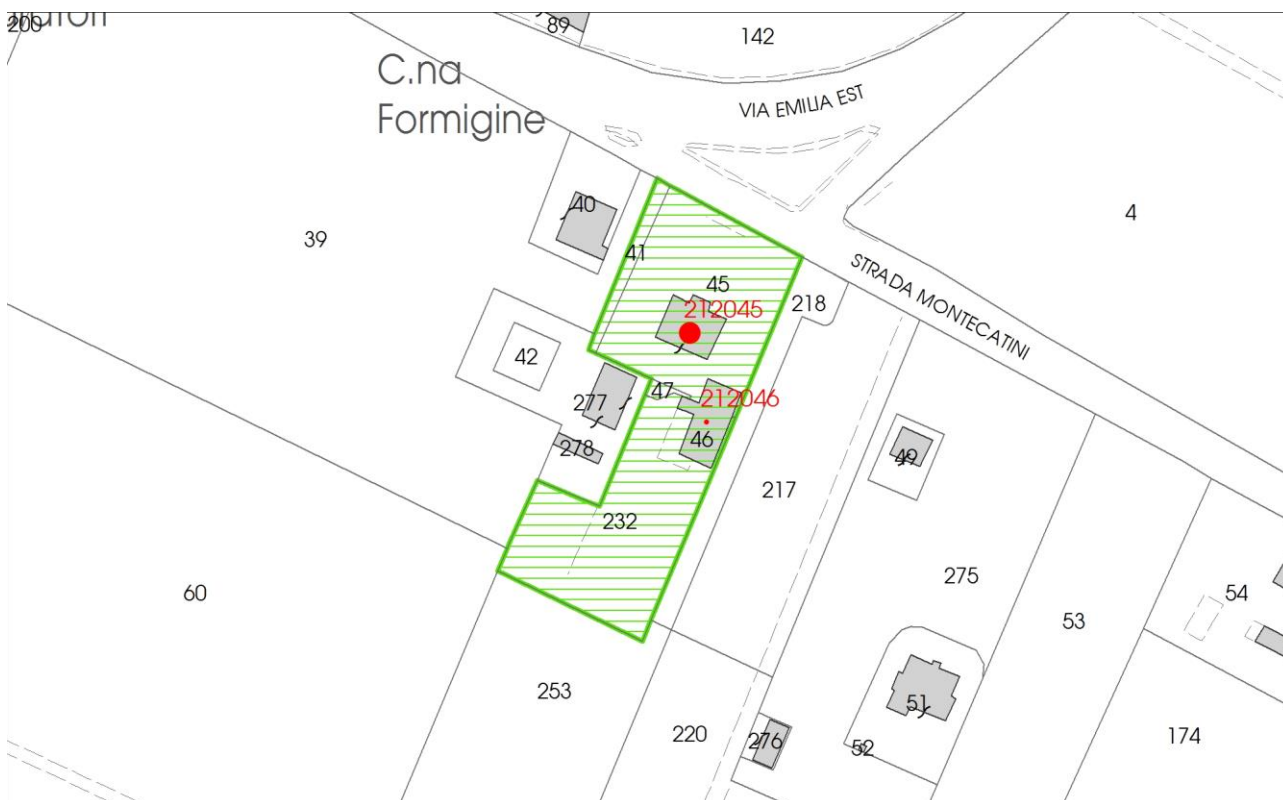
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB098****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino villa al ponte S. Ambrogio****Indirizzo: VIA EMILIA EST****civ. 1646****Località: Forese****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 212****Mappale/i: 45-41-47-46-232****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 4058**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 24861****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 212045****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☒ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici: 212046**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB098****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **piastrelle in sassi di fiume****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **5***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☒ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☒ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB098****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 212045****Codice edificio: 24861****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, con le decorazioni pittoriche e le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale ottocentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica via Montecatini, prosecuzione di via Emilia Est. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 212 con map. 45 - la villa, residenza padronale di cui all'oggetto, con limitrofo edificio pertinenziale che funge da granaio-bassocomodo, al map. 46. Il giardino con parco alberato tipico del Secondo Ottocento, circonda la villa. Sul lato ovest della villa vi e' la corte rurale con edifici disposti a corpi disgiunti e risalenti agli Anni Trenta: map. 277 la casa del mezzadro/conduttore del fondo, e map. 42 la barchessa con stalla-fienile. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenese, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Fossalta verso il ponte di S. Ambrogio.

**ALTRI EDIFICI**

Il Complesso, in località Fossalta verso il ponte di S. Ambrogio, e' costituito dalla residenza principale e da un edificio pertinenziale di servizio con map. 42 il granaio-bassocomodo, strettamente connesso all'impianto principale all'interno di una conformazione unitaria con impianto a corte aperta, e di Valore Storico Culturale Testimoniale.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i>               | <i>VALORE</i>                         |
|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 212046        | 24875            | PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE | Valore Storico Culturale Testimoniale |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB098

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 098



Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: parco-giardino del Secondo '800

Stato di conservazione: mediocre

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB098****VEGETAZIONE DI PREGIO: 098***Specie arboree:*

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer                   | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input checked="" type="checkbox"/> Tiglio/Tilia |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus        |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                         |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



Comune di Modena

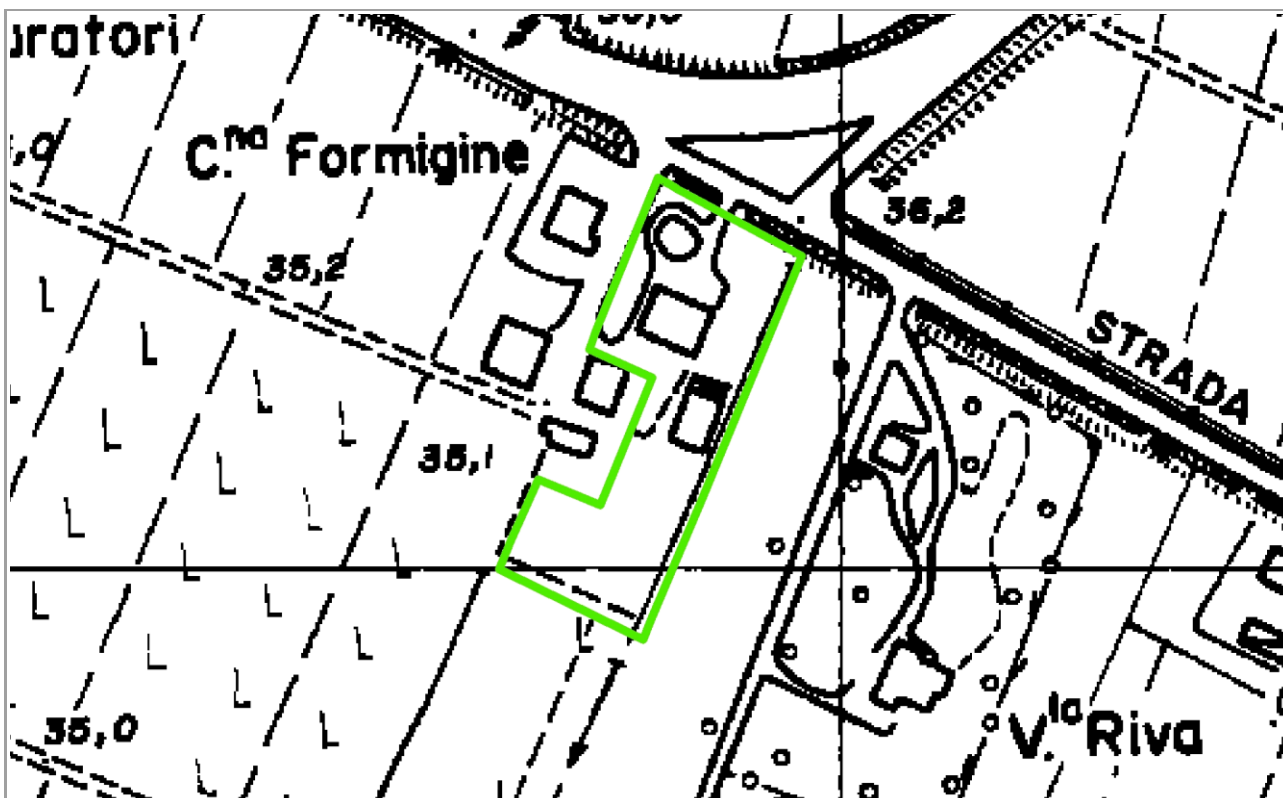
Codice identificativo: ALB098

# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.  
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

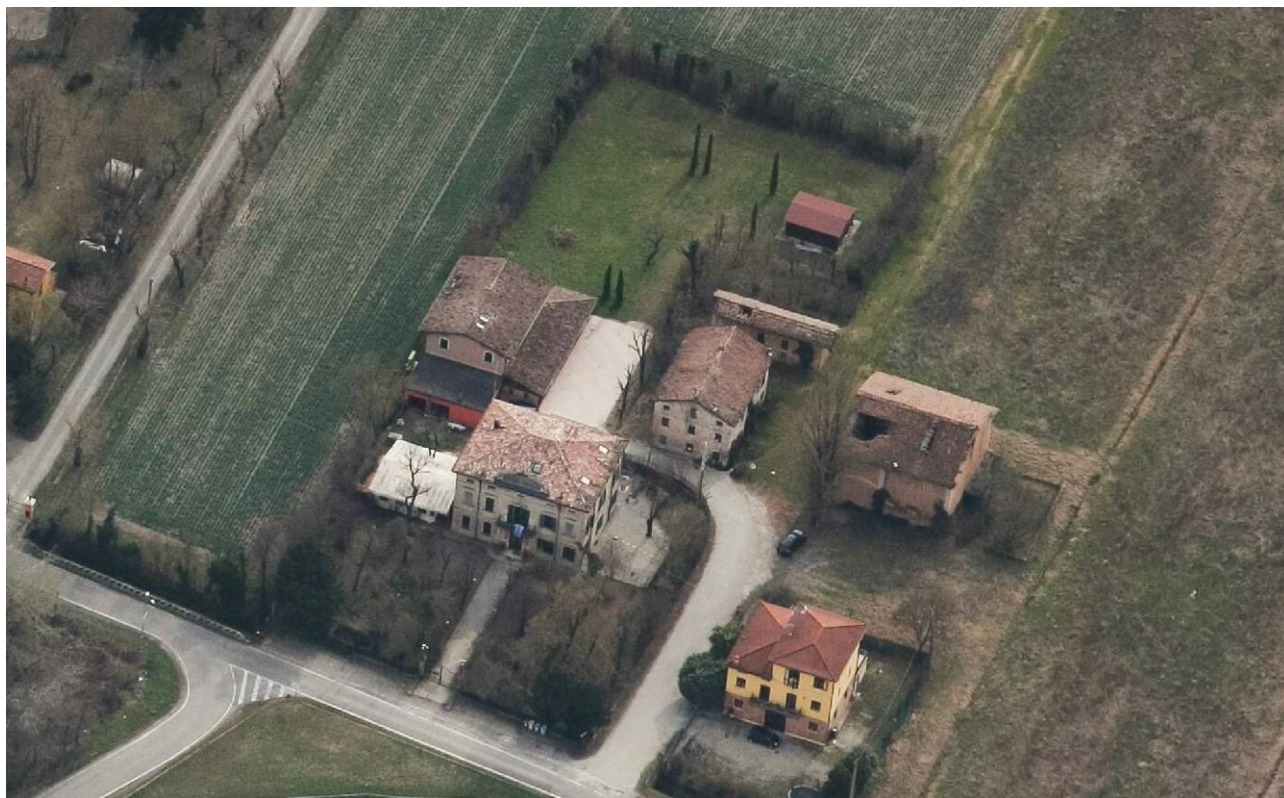
**Codice identificativo: ALB098**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB098****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Complesso risale alla fine dell'Ottocento; non e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 bensì nel catasto di primo impianto del 1898, senza toponimo.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco e limitrofo corte rurale che si attestano sulla storica strada Montecatini in prosecuzione della via Emilia Est, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato senza toponimo nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa di campagna con un parco alberato tipico del Secondo Ottocento, e comprende oltre alla villa padronale, l'annesso granaio-bassocomodo al map. 46 / Il Sito della villa che sorge in prossimità del ponte di S. Ambrogio, risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P. 14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P. 11 - Paesaggio perfluviale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito e' interessato da una vasta area archeologica estesa su via Emilia: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; inoltre il sito e' limitrofo a un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud in località Fossalza / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale - (AS46).

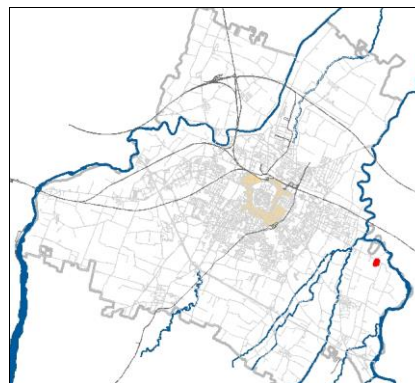
**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB099****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casa Tardini****Indirizzo: STRADA MONTECATINI**

civ. 4

**Località: Forese****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019 Foglio/i: 212****Mappale/i: 49-275-51-52-276-217p-220p-253p****Visibilità dalla strada: no****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 7573**

**VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio non presente**  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 24785****Categoria di intervento: Restauro e risanamento conservativo****Scheda edificio: 212051****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

- |  |              |
|--|--------------|
| <input type="checkbox"/> Restauro scientifico                  | Sch.edifici: |
| <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo   | Sch.edifici: |
| <input type="checkbox"/> Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica | Sch.edifici: |





**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB099****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **2***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete con siepe***Viale di ingresso:* **presenza di viale alberato che fiancheggia il giardino e oltre***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |                                  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli

Data: maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB099****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 212051****Codice edificio: 24785****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:****Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con torre angolare, le rifiniture esterne; il giardino storico.****Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica consolidatasi dalla fine '800 agli Anni '30 del Primo Novecento: il carattere architettonico dominante è il Liberty o tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo con Impianto che si attesta sulla storica strada Montecatini, in prosecuzione della via Emilia Est, edificato in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 212 con map. 51, la casa padronale di cui all'oggetto, all'interno del parco giardino con fisionomia all'inglese. In prossimità e collegata con un doppio filare in direzione sud, vi è la corte rurale con impianto a corte aperta con corpi disgiunti formata dalla casa del mezzadro e dalla stalla-fienile. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificio prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Fossalta verso il ponte di S. Ambrogio.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB099

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 099

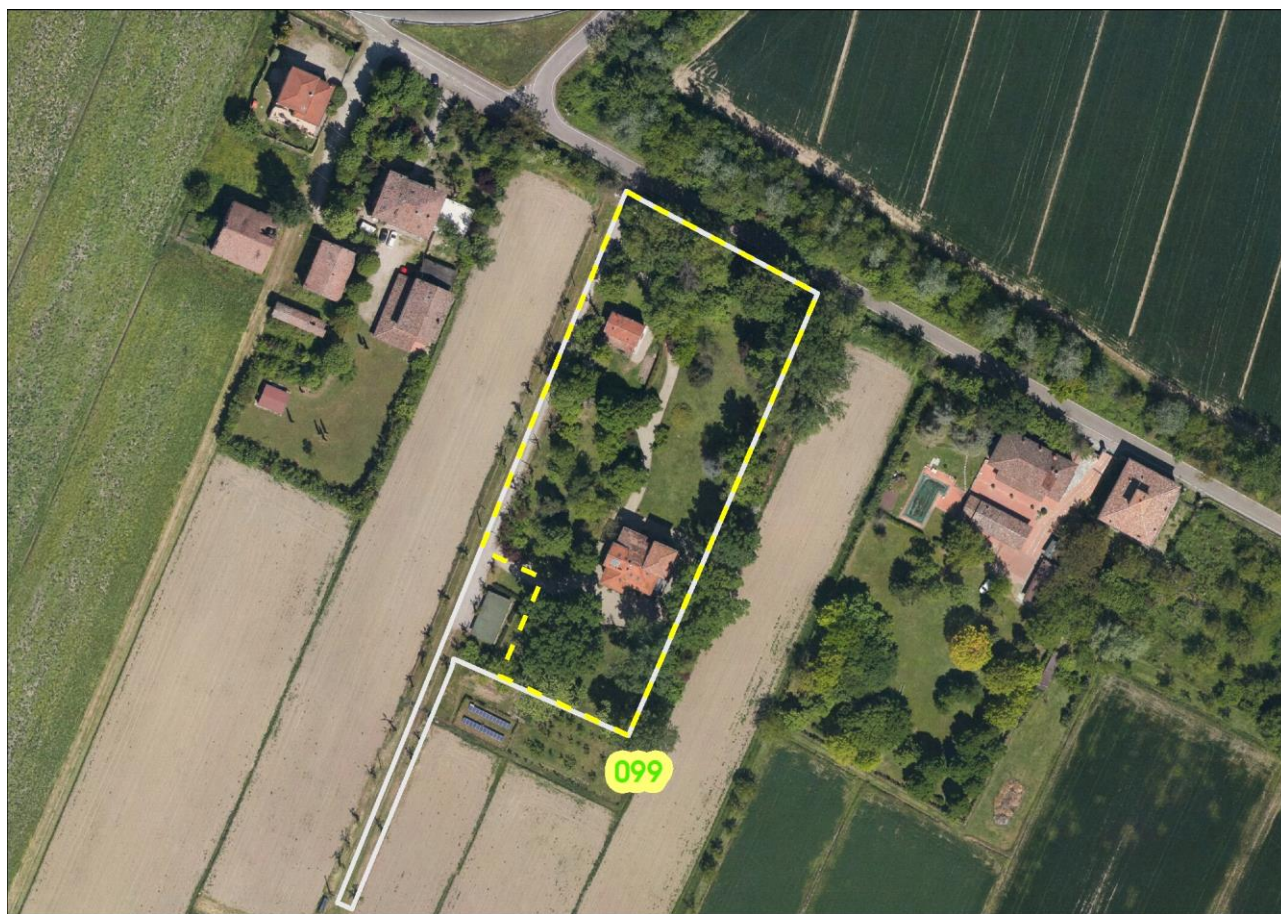


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

**IMPIANTO PLANIMETRICO**Forma geometrica: **irregolare**Tipologia: **informale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**Stato di conservazione: **ottimo****ELEMENTI DI PREGIO**Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

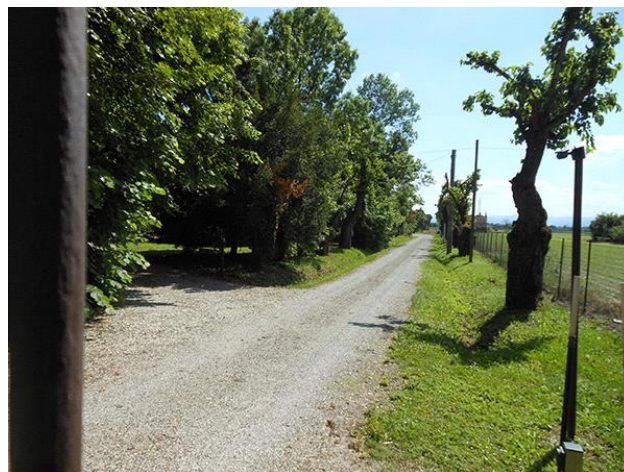


**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB099****VEGETAZIONE DI PREGIO: 099***Specie arboree:*

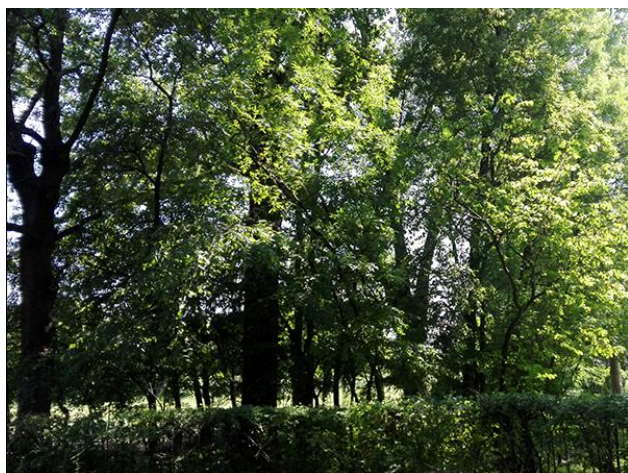
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer        | <input type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus                 | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



Comune di Modena

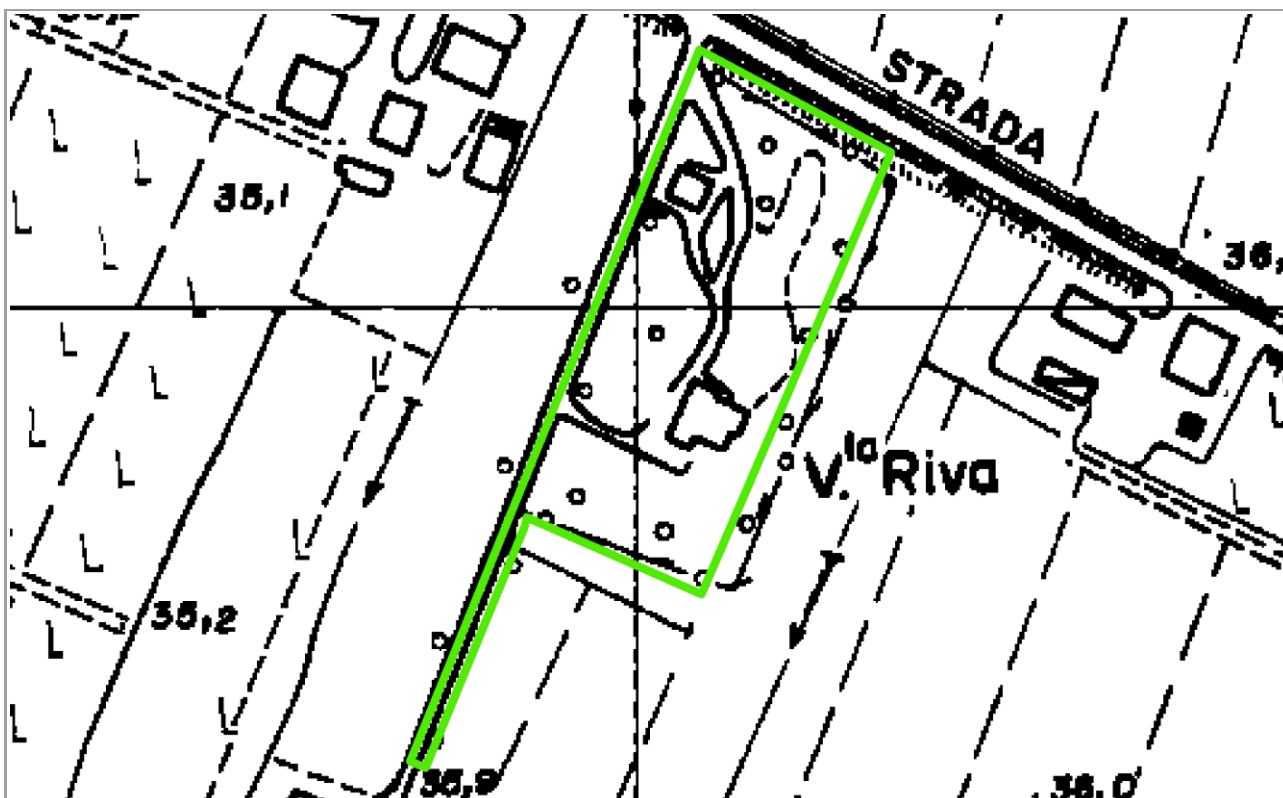
Codice identificativo: ALB099

# CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.  
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB099**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB099****DATAZIONE DEL SITO**

20MO (Anni '30 del Primo Novecento). Il Complesso risale agli Anni Trenta del Primo Novecento. Non è riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898: bensì riscontrato nel 1935 con toponimo Casa Tardini, formato da un villino-casa padronale con torre in stile tardo Liberty, e limitrofa corte rurale a cui si collega attraverso un doppio filare in direzione Sud.

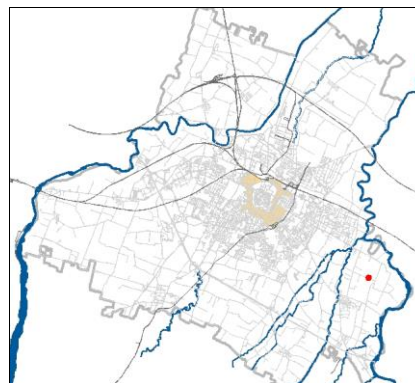
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente ai primi decenni del Novecento, che si attesta sulla storica strada Montecatini in prosecuzione della via Emilia Est, è stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Casa Tardini nel 1935 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Complesso di Casa Tardini è formato da un villino-casa padronale con torre in stile tardo Liberty, e limitrofa corte rurale a cui si collega attraverso un doppio filare in direzione Sud. Il Giardino circonda la villa di campagna con un parco alberato con fisionomia all'inglese / Il Sito della villa che sorge in prossimità del ponte di S. Ambrogio, risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui è identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perfluviiale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata / Il Sito è ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito è interessato da una vasta area archeologica estesa su via Emilia: A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; inoltre il sito è limitrofo a un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud in località Fossalta / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

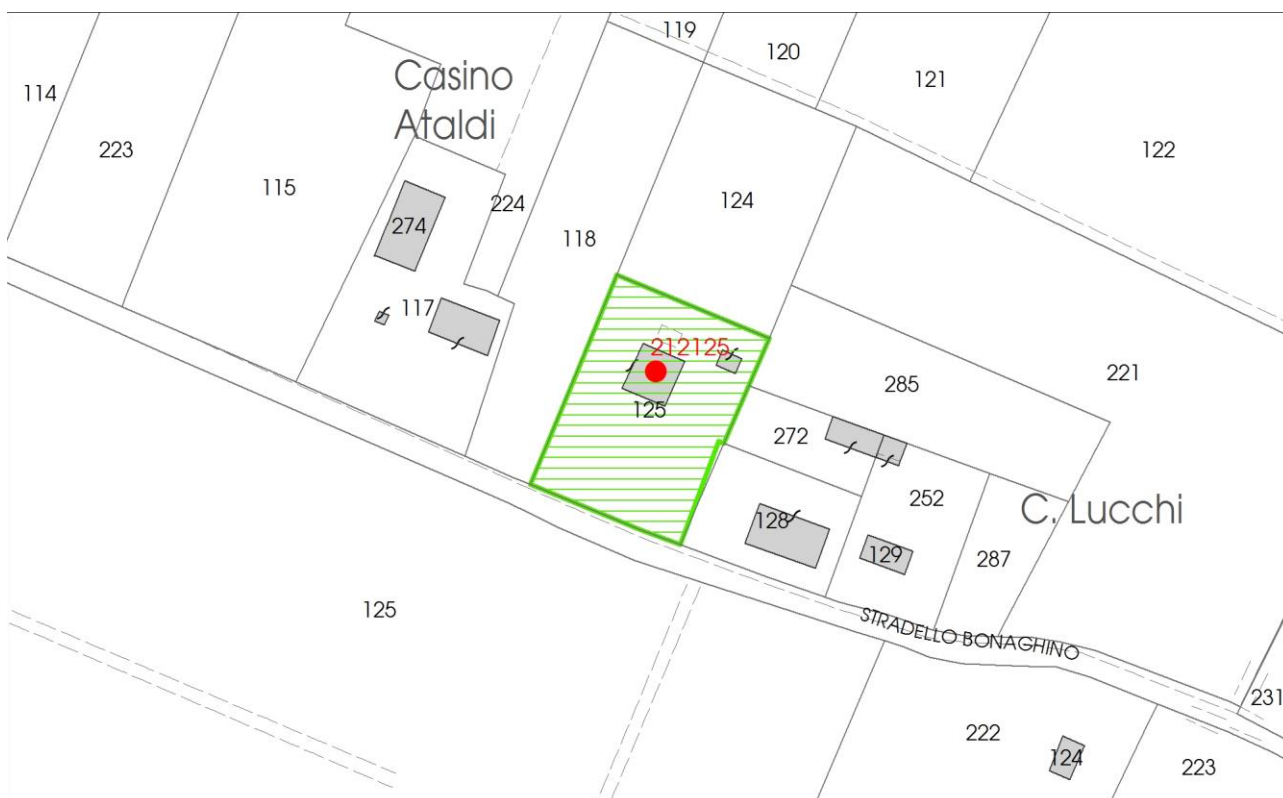
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB100****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino casino Lucca****Indirizzo: STRADELLO BONAGHINO****civ. 93****Località: Forese****Quartiere: 3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 212****Mappale/i: 125p****Visibilità dalla strada: sì****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Privata****Estensione (mq): 2556**

**VINCOLO MONUMENTALE** ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**)  
**Note:**

**Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 non presente**● **Edificio principale collegato: CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO****Codice edificio: 24799****Categoria di intervento: Riqualficazione e ricomposizione tipologica****Scheda edificio: 212125****Altri edifici vincolati pertinenziali:**

(fg., mp. originari)

☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB100****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **non accessibile***Recinzione:* **rete***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ghiaia****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **1***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**

|   |                                  |                                   |                                  |                                   |                                      |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Chiesa           | <input type="checkbox"/> Rustico | <input type="checkbox"/> Torretta | <input type="checkbox"/> Stalla  | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> Spogliatoio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/> Serra    | <input type="checkbox"/> Fienile | <input type="checkbox"/> Rimessa  | <input type="checkbox"/> Piscina     |

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB100****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 212125****Codice edificio: 24799****VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.**

**Motivazioni:**

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con impianto ottocentesco che si attesta su stradello Bonaghino, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 212 con map. 125, la casa padronale di cui all'oggetto, all'interno del parco giardino tipico del Secondo '800. In prossimità, in direzione est, vi è la corte rurale formata dalla casa del mezzadro e annessi bassocomodi. Il contesto ambientale circostante è caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Fossalta nella zona del ponte di S. Ambrogio in direzione del fiume Panaro.

**ALTRI EDIFICI**

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB100

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 100

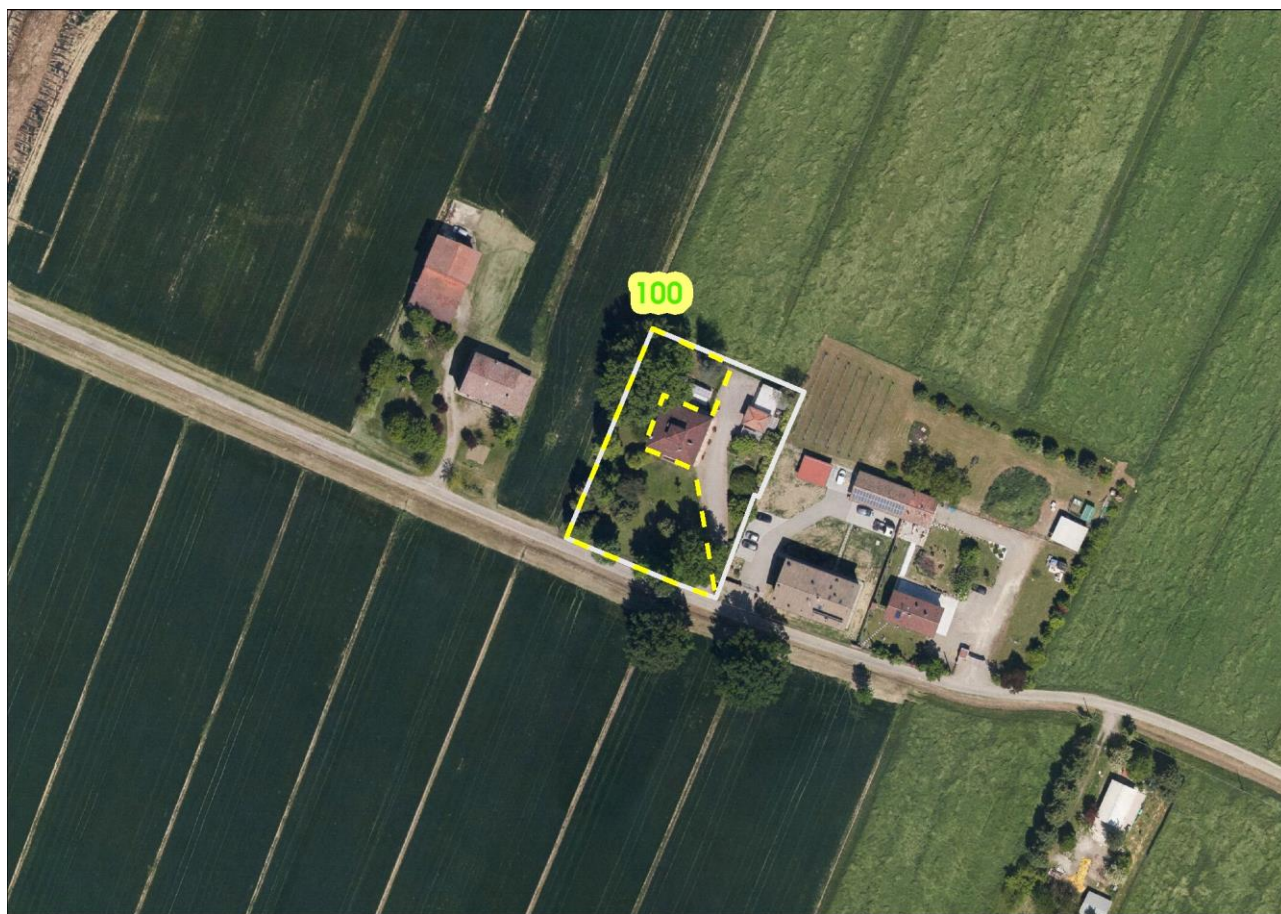


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: irregolare

Tipologia: informale

Schema: con unico asse centrale

Fisionomica del giardino: parco-giardino del Secondo '800

Stato di conservazione: mediocre

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: non presente

Manufatti di pregio: non presenti

Elementi fontanieri: non presenti

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☒ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB100****VEGETAZIONE DI PREGIO: 100***Specie arboree:*

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Acero/Acer         | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus             | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input type="checkbox"/> Cedro/Cedrus       | <input checked="" type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia         | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus           | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus  | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input checked="" type="checkbox"/> Quercia/Quercus | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus                | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo:* **no****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB100

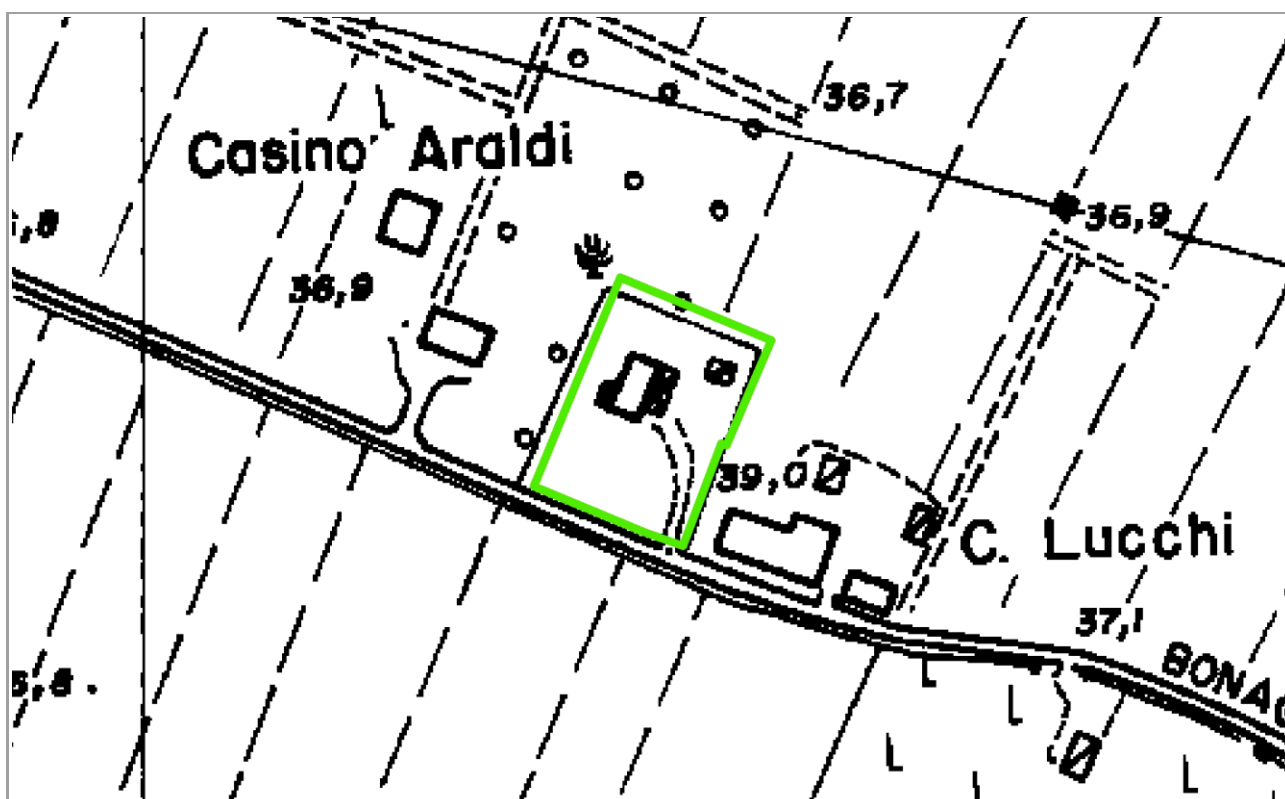
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 87 4 NO, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE

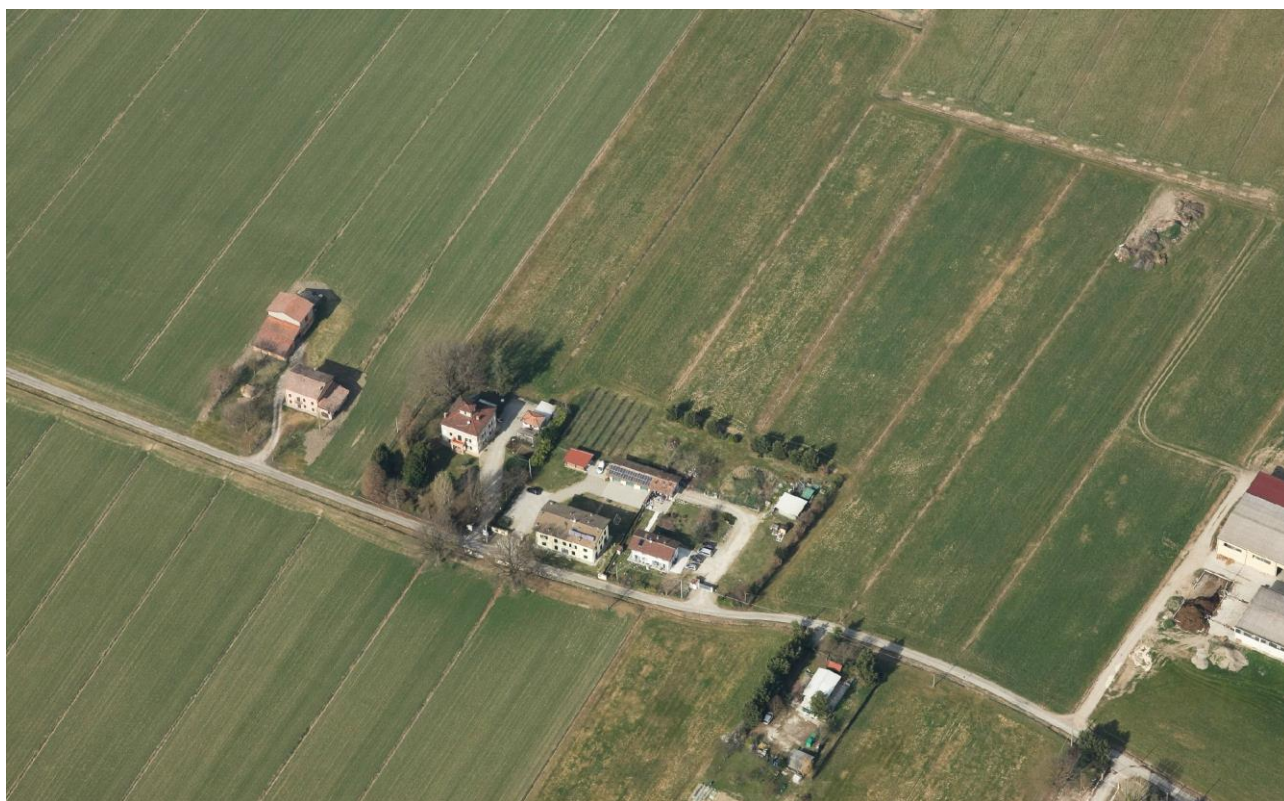


"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB100**

### **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

### **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB100****DATAZIONE DEL SITO**

19MO-20MO ( 1800-1900). Il Complesso risale alla fine Ottocento, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Lucca.

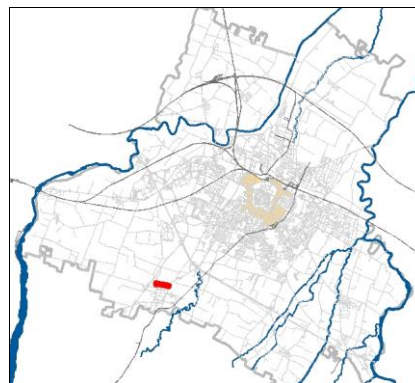
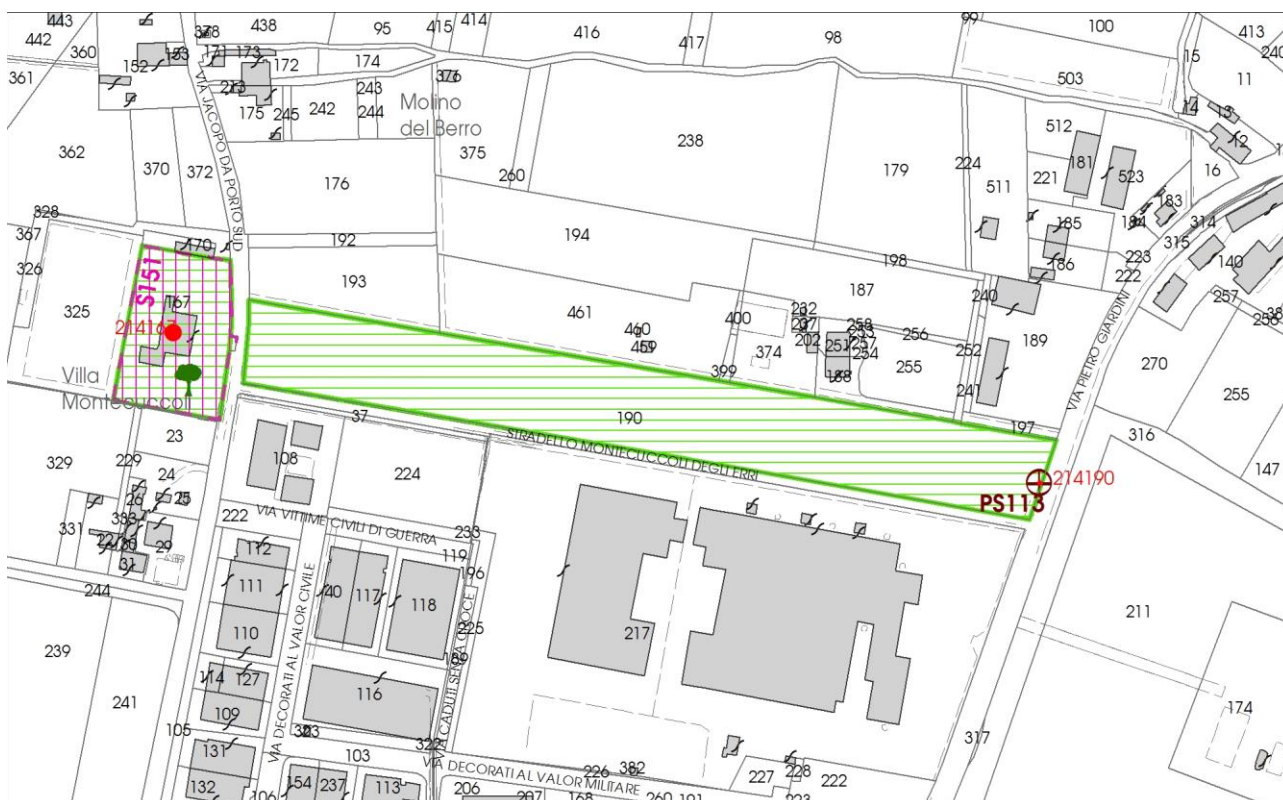
**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante***Conclusioni:*

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente ai primi decenni del Novecento, che si attesta su stradello Bonaghino, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Casino Lucca nella carta IGM del 1893 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Complesso e' formato dalla casa padronale di campagna, circondata dal Giardino con parco alberato tipico del Secondo Ottocento. Sul lato Est In vi e' la corte rurale, con la casa del mezzadro e bassocomodi / Il Sito della casa padronale risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.11 - Paesaggio periferiale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata; limitrofo a U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale formato da alcune aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; sono anche presenti alcuni ALBERI DI PREGIO, sia in filare e sia singoli / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB101****LOCALIZZAZIONE****TERRITORIO RURALE****Denominazione: Giardino ex villa Montecuccoli****Indirizzo: VIA JACOPO DA PORTO SUD****civ. 490****Località: Baggiovara****Quartiere: 4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE****Estremi catastali 2019****Foglio/i: 214****Mappale/i: 167-190****Visibilità dalla strada: parziale****CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI****Proprietà: Comune di Modena + Privata****Estensione (mq): 36236****VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio S151****Note: DLgs 42/2004 artt.10-12 del 05/10/2005.****Tutele da PSC/RUE 2016****Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 Albero singolo (cedro del libano).****● Edificio principale collegato: VILLA NOBILIARE-SERRA****Codice edificio: 24958****Categoria di intervento: Restauro scientifico****Scheda edificio: 214167****Altri edifici vincolati pertinenziali:****(fg., mp. originari)**☐ **Restauro scientifico****Sch.edifici:**☐ **Restauro e risanamento conservativo****Sch.edifici:**☐ **Riqualficaz. e ricomposiz. tipologica****Sch.edifici:****Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000)****Evidenziazione tutele sovraordinate**



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB101****RAPPORTO CON IL CONTESTO***Ingressi alla proprietà:* **1***Fruibilità:* **accessibilità limitata a particolari occasioni***Recinzione:* **muro con ringhiera in ferro***Viale di ingresso:* **nessuno***Pavimentazioni o trattamento suoli:* **ciottoli****EDIFICI E USI***N° edifici legati al sito:* **2***Utilizzo degli spazi aperti:* **giardino**☐ Chiesa☒ Rustico☐ Torretta☐ Stalla☐ Deposito☐ Spogliatoio☒ Villa☐☐ Serra☐ Fienile☐ Rimessa☐ Piscina**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017

2017

**RILIEVO**

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:

- 1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Università di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
- 2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Università di Parma.
- 3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

*Rilevatore/i:* S.Fedregghini, L.Marchetta, G.Pellicelli*Data:* maggio 2017

**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB101****EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO****Scheda edificio: 214167****Codice edificio: 24958****VALORE: Valore Storico Architettonico****ELEMENTI DI INTERESSE:**

**Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne. Sul tracciato di via Giardini vi sono le colonne di accesso all'impianto originario: Persistenza Storica, cod. PS113.**

**Motivazioni:**

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna ottocentesca, in stile neoclassico. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale ha accesso dalla storica strada Jacopo Da Porto. La villa è identificata al Fg. 214 map. 167 ed è immersa nel Giardino storico, ed un tempo era collegata al fondo agricolo attraverso uno scenografico prato antistante che dalla storica via Giardini conduceva al cancello d'ingresso alla villa, delimitata dagli stradelli laterali con doppio filare di pioppi: ora rimangono solo le colonne di accesso su via Giardini. Sul lato Nord della villa vi è un edificio di servizio, map. 170. Il contesto ambientale circostante è l'edificato di Baggiovara, e formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatesi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese.

**ALTRI EDIFICI**

Il complesso architettonico-territoriale della villa nobiliare Montecuccoli, in località Baggiovara, è costituito dalla residenza principale e da un gruppo di manufatti edilizi storici ubicati lungo la via Giardini: le colonne di ingresso all'ex fondo attraverso uno scenografico prato che dalla strada conduceva al cancello d'ingresso della villa; i manufatti sono di Valore Storico Architettonico.

| <i>Scheda</i> | <i>Cod.Edif.</i> | <i>Tipologia</i> | <i>VALORE</i>                 |
|---------------|------------------|------------------|-------------------------------|
| 214190        | 0                | COLONNE INGRESSO | Valore Storico Architettonico |



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB101

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 101

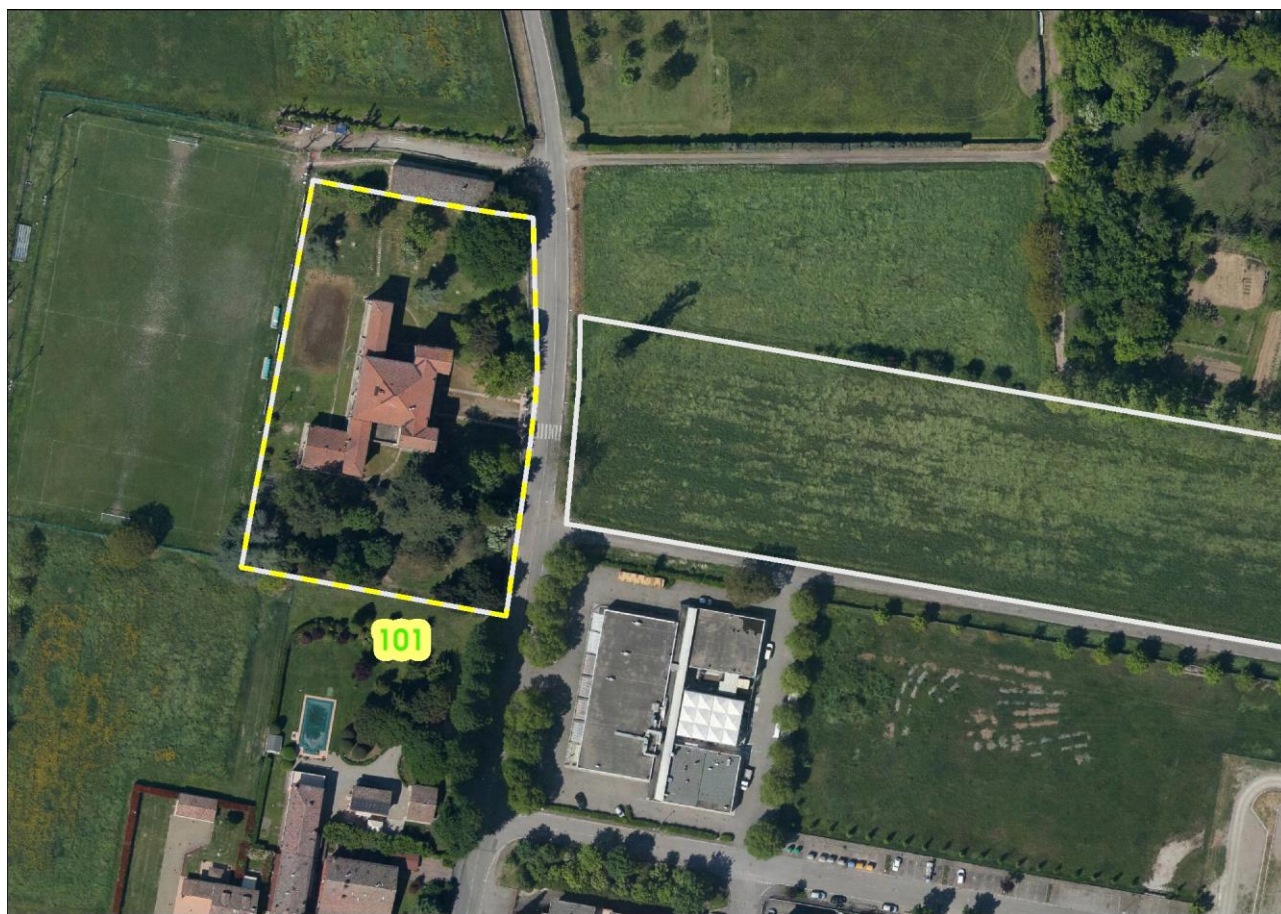


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

### IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare**Tipologia: **formale**Schema: **con unico asse centrale**Fisionomica del giardino: **giardino alberato e Cedro del Libano**Stato di conservazione: **buono**

### ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**Manufatti di pregio: **non presenti**Elementi fontanieri: **non presenti**Elementi decorativi: ☒ nessuno ☐ Monumento ☐ Statua ☐ Voliera ☐ Fioriere ☐ Altri arredi

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:  
 forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.  
 Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:  
 a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;  
 b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);  
 c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB101****VEGETAZIONE DI PREGIO: 101***Specie arboree:*

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acero/Acer        | <input checked="" type="checkbox"/> Ippocastano/hippocastanum | <input type="checkbox"/> Pioppo/Populus   | <input type="checkbox"/> Tiglio/Tilia     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cedro/Cedrus      | <input type="checkbox"/> Magnolia/Magnolia                    | <input type="checkbox"/> Platano/Platanus | <input type="checkbox"/> Bosso/Buxus      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frassino/Fraxinus | <input type="checkbox"/> Olmo/Ulmus                           | <input type="checkbox"/> Quercia/Quercus  | <input type="checkbox"/> Nocciolo/Corylus |
| <input type="checkbox"/> Cipresso/Cupressus           | <input type="checkbox"/> Pino/Pinus                           | <input type="checkbox"/> Tasso/Taxus      | <input type="checkbox"/>                  |

*Esemplari di rilievo: si (Cedro del Libano)***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

2017



2017



2017



2017



Comune di Modena

Codice identificativo: ALB101

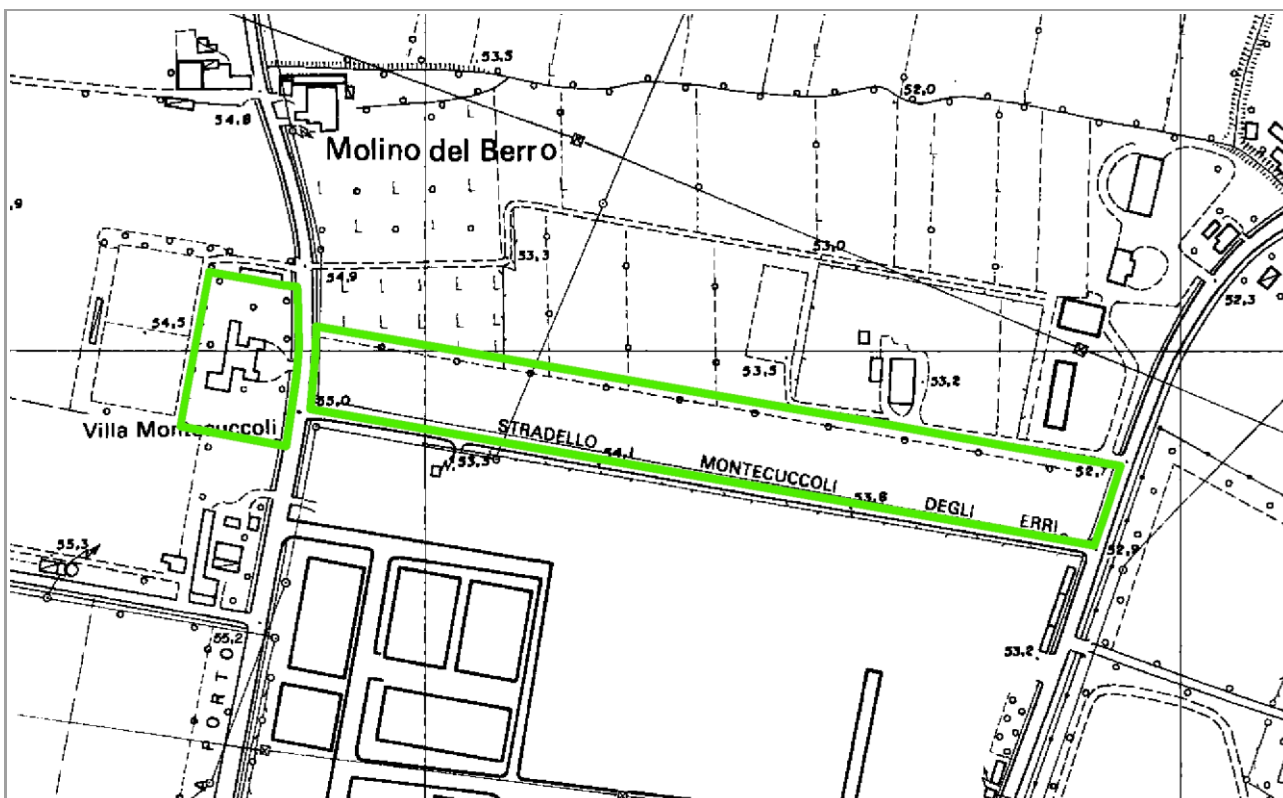
## CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.

Tavoletta 86 1 NE, Modena.

## CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)



**Comune di Modena**

**Codice identificativo: ALB101**

## **VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*

## **VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO**



*BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.*



**Comune di Modena****Codice identificativo: ALB101****DATAZIONE DEL SITO**

DAL 17MO AL 18MO (1600-1700). Originaria villa di campagna della famiglia nobiliare Montecuccoli: documentata in una mappa catastale del 1847. Nel 1949 il complesso diviene proprietà del Comune di Modena, che la trasforma in edificio scolastico.

**Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante****Conclusioni:**

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di notevole interesse architettonico, artistico e storico ai sensi del DLgs. 42/2004 artt. 10-12, con Decreto Ministeriale del 2005: il Complesso architettonico-territoriale dell'ottocentesca Villa Montecuccoli con giardino, riveste un significativo e ben conservato esempio di villa residenziale di campagna tardo ottocentesca con linea architettonica neoclassica. Il Giardino storico circonda la villa, a cui si accede dalla storica strada Jacopo Da Porto: a seguito della trasformazione a edificio scolastico nel 1949, l'edificio viene distinto dal fondo agricolo di originaria appartenenza e pertanto anche la fascia di prato antistante che dalla storica via Giardini conduceva al cancello d'ingresso alla villa, delimitata dagli stradelli laterali con doppio filare di pioppi; contemporaneamente, una porzione di giardino retrostante alla villa venne trasformata dal Comune in campo di calcio per la frazione Baggiovara / Si evidenzia la presenza di un ALBERO DI PREGIO MONUMENTALE ai sensi della LR 2/1977 (Cedro del Libano) / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P. 12 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di Alta Pianura, U.P. 13 - Paesaggio dell'Alta Pianura occidentale. Il Sito di villa Montecuccoli e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale. Nel Complesso di Villa Montecuccoli sono presenti in direzione est sulla storica via Giardini, le colonne dell'originario scenografico accesso paesaggistico alla villa: PERSISTENZA STORICA cod. PS113 di Valore Storico Architettonico / Il Sito risulta sufficientemente protetto: tutelato nella sua interezza, solo in parte con tutela monumentale - Decreto.

**VALORE: Valore Storico Architettonico****Precisazioni finali**

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO):  
GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intelleggibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.
2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.
3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio