



Ministero della Cultura

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

CAGLIARI

Unità immobiliare facente parte della
 Palazzina in via Firenze civ. 16A e 16

Relazione Storico-artistica

L'immobile suddetto, catastalmente identificato al F. NCEU 21, Mappale 1483 sub. 2, è ubicato in via Firenze n. 16A, una delle vie principali del quartiere di Bonaria che si sviluppa ad Est della città di Cagliari attorno all'omonimo colle, dove sorge la Basilica di Bonaria.

La particolare forma urbana della città deriva dalla sua nascita per "entità" separate, per lungo tempo dotate di sviluppo autonomo e rappresentate dai quattro borghi poi divenuti quartieri storici: Castello, Marina, Stampace e Villanova.

Quando nel 1323 i catalani giungono in Sardegna, la cittadella pisana di Castello resiste a tutti gli attacchi e l'assedio dura per parecchi anni; la comunità spagnola viene costretta a sistemarsi in una collina prospiciente Castello, che essi chiamano *Bonayre*, a significare l'area salubre del colle a confronto con quella malsana delle vicine zone paludose. Il nome Bonaria deriva dallo spagnolo *Buen Ayre* (aria buona) con cui gli Aragonesi ribattezzarono il colle dove fondarono la loro colonia nel XIV secolo; successivamente si legò alla statua della Vergine, rinvenuta nel 1370 e custodita nell'antica cappella del castello dal 1335 sede del convento dei frati Mercedari. L'area dell'attuale quartiere di Bonaria era abitata già prima dell'età Punica; qui i Cartaginesi sul colle omonimo costruirono una necropoli che venne utilizzata anche dai Romani e più tardi anche come cava. In questa zona i commercianti, gli aristocratici e gli artigiani a seguito dell'infante Alfonso futuro re, costruirono quella che può essere considerata la prima città catalana in Sardegna. Per motivi militari si decise subito di fortificare Bonayre con altre mura di guardia munite di un vallo e possenti torri ormai scomparse. Lo stesso principe Alfonso volle costruirvi nel 1324 la chiesa inizialmente dedicata alla SS. Trinità e poi alla Vergine Maria, oggi nota come Santuario di Nostra Signora di Bonaria.

Sul colle si continuò a costruire e fortificare anche quando, nel 1326 dopo il lungo assedio, il comune di Pisa abbandonò definitivamente il "Castello di Castro di Cagliari" che venne immediatamente occupato dai catalani, poiché la struttura urbana del quartiere era di pronta funzionalità; mentre le mura di Villanova e Stampace cominciarono a perdere la loro importanza fin dal 1500 permettendo l'espansione edilizia dei due quartieri lungo quelle che diverranno anche in seguito le principali direttrici dello sviluppo urbano, ossia a ovest lungo il corso Vittorio Emanuele e ad est con la via Garibaldi, mentre a nord con il completamento del quartiere di Villanova, quelle di Castello e Marina si conservano fino alla prima metà dell'Ottocento con la conseguenza di una scarsa integrazione tra le parti, poiché il processo di crescita dei due quartieri avviene mediante la saturazione dei pochi spazi liberi ancora disponibili o con l'aumento progressivo del numero dei piani delle unità edilizie sempre impostate sull'antico lotto gotico.

Dal punto di vista urbanistico la città della prima metà dell'Ottocento è ancora identificabile nei quattro borghi di antica formazione, mentre i primi piani di edificazione di un certo peso al di fuori del perimetro edificato storico hanno oggetto, a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, la zona di Stampace bassa, individuata, assieme alla Marina, come il nuovo centro direzionale della città e luogo ideale per la realizzazione di edifici di pregio per la sempre più potente borghesia cagliaritano.

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

L'adozione del Piano Regolatore dell'ing. Capo del Comune, ing. Giuseppe Costa, prevede numerosi interventi, da realizzarsi essenzialmente nel venticinquennio successivo che, tra gli altri, avrebbero comportato l'apertura di nuove strade tra il corso Vittorio Emanuele e la parte bassa di Stampace, la regolarizzazione delle fronti degli edifici ubicati lungo lo stesso corso, il taglio di un corpo avanzato della Chiesa dell'Annunziata (che avverrà poi nel 1912), la sistemazione della annessa piazza e del viale omonimo ad essa tangente (oggi viale Merello).

Il successivo Piano di ampliamento della città di Cagliari del 1906, a firma dell'ing. Francesco Sanna Manunta, vuole regolamentare la lenta urbanizzazione che si sta verificando nell'area compresa tra la piazza del Carmine ed i viali Trento e Trieste.

L'area di viale Merello e viale Trento, oltre a quella della nascente via Mameli, viene ad assumere la connotazione di quartiere-giardino vero e proprio, pur se non dichiarato palesemente nelle intenzioni della predetta pianificazione: se nella parte bassa di Stampace, infatti, si ricorre ad un'urbanizzazione incentrata prevalentemente sul tipo del palazzo multipiano, l'area in oggetto, invece, viene progressivamente edificata negli anni Venti e Trenta del Novecento ricorrendo al tipo del "villino" borghese che dà luogo ad alcuni esempi veramente pregevoli nel panorama cagliaritano.

In modo del tutto analogo, seppure più debolmente e sempre in mezzo a problemi di ordine economico, era continuata l'attività costruttiva con lo schema della città-giardino sulle pendici del colle di Bonaria, con tipologie diverse, comprendenti villette unifamiliari e bifamiliari. Nel decennio compreso tra il 1920 e il 1930, infatti, in cui Cagliari vide



Ministero della Cultura

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

incrementare notevolmente la sua popolazione, il fabbisogno di nuove case portò l'espansione urbana attraverso le aree pianeggianti fino al colle di Bonaria in oggetto.

I primi villini che sorsero in cima a questo colle funsero da preludio alla formazione del futuro quartiere residenziale che portò alla trasformazione della collina, già sede di cave di calcare, in un colle alberato e fiorito. Nella costituzione del quartiere si preferì quindi un impianto urbanistico di carattere estensivo e a bassa densità.

A Bonaria la tipologia dei villini si diffuse rapidamente a partire dal 1926: la Società Anonima Bonaria, infatti, richiese l'autorizzazione per poter costruire sul colle sei villini nell'ambito di un progetto redatto dall'ingegnere Giacomo Barbera; questi interventi sorsero lungo la direttrice della via Milano e si differenziavano inizialmente in nove tipi edilizi, finalizzati a trasformare la squallida collina pietrosa in un ridente colle alberato e fiorito. Risulta molto interessante l'ampio repertorio di tipi proposti, che spaziavano dal neomedievalismo all'art déco; per quanto i progetti fossero stati approvati, furono costruiti soltanto alcuni villini eclettici ancora oggi visibili, pur se mescolati a edifici di tutt'altro stile o periodo.

Il piano della Società infatti dovette essere ridimensionato nel 1930 per la cessione al Comune di aree necessarie a sistemare il collegamento con la zona della futura via della Pineta e per riservare uno spazio alla scalinata monumentale del santuario di Bonaria, realizzata successivamente.

Se da un lato l'alta borghesia si assicurava comunque la prerogativa di veder realizzare edifici di pregio che in un certo qual senso fossero rappresentativi del proprio "status" sociale, dall'altro il Comune si vide costretto ad avviare in quella stessa zona un intervento edilizio di un certo spessore, essenzialmente per far fronte alla richiesta di alloggi da parte dei ceti impiegatizi ed operai: proprio per questo motivo lo stesso Comune finanziò la costruzione di complessi residenziali a carattere economico.

Il quartiere "moderno" sorge nel periodo in cui Cagliari fu interessata da diverse operazioni edilizie di una certa consistenza dovute agli interventi dell'Istituto Case Popolari, sia del Comune che dell'I.N.C.I.S. ovvero Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato. Una consistente operazione edilizia, compresa tra il 1927 e il 1929, riguardò la collina di Montixeddu,

Nella zona di "Montixeddu", oltre la basilica di Bonaria, peraltro non ancora terminata, si poté assistere al doppio intervento dello stesso Istituto Case Popolari e del Comune con una serie di tipologie diverse, che superavano il concetto di edificio multi-piano o di "casermoni", tipico delle case popolari, e prediligevano invece case bifamiliari e unifamiliari e "palazzine".

Era evidente il tentativo di unire alla funzionalità e ai bassi costi della casa di abitazione economica la qualità e il decoro del villino; questo si ottenne ricorrendo ai vari ingredienti del linguaggio eclettico, dalle ringhiere in ferro battuto, all'uso di elementi classicheggianti, dalle finestre ad arco, ai rivestimenti in pietra, il tutto sempre nello spirito della città-giardino.

Con il piano urbanistico del 1938 dell'ingegnere Giacomo Crespi, in base al quale l'asse portante di tutta la città, dal punto di vista economico, diventava la via Roma che si era faticosamente formata con la "discesa verso il mare" di fine Ottocento, si assistette ad un progressivo abbandono della città storica da parte della borghesia, favorendo ancora una volta lo spostamento di molte residenze borghesi ai margini di essa ovvero, ancora una volta, i villini e le case borghesi di Bonaria e in via San Benedetto o le ville signorili a ridosso di Tuvixeddu e del viale Merello.

In seguito ai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, la città e gli edifici che la costituivano ne uscirono devastati e ci fu la necessità in questo senso di ripristinare, attraverso il piano regolatore emanato negli anni successivi, le costruzioni che avevano subito dei danni riparabili e riedificare dove non era possibile intervenire ripristinando l'esistente. Le nuove costruzioni dovevano accogliere il maggior numero di utenti, in seguito all'aumento progressivo della popolazione negli anni della ripresa economica e sociale, e c'era quindi la necessità di usufruire al massimo della capacità volumetrica dei lotti edificabili ancora disponibili, a discapito del concetto di città-giardino in auge nel periodo antecedente l'ultima grande guerra che vide la costruzione delle grandi ville padronali di cui si è parlato in precedenza.

La maggior parte di questi edifici, per lo più in pessime condizioni di conservazione, vennero messi in vendita nei primi anni '70 del Novecento e, a seguito del cambio di proprietà, vennero restaurati con cura in virtù della notevole rendita di posizione; purtroppo molti di questi interventi modificarono in modo radicale la fisionomia dei villini facendo sì che, oggi, se ne conservino solo ormai pochi esemplari, tra cui quelli su via Milano.

Accanto alle ville più rappresentative ed imponenti, il più delle volte in stile eclettico e contornate da un vasto parco di pertinenza e relativi annessi, intorno agli anni Trenta del Novecento si sviluppa il tipo del "villino minimo" destinato alla borghesia di livello medio-alto, contornato anch'esso da un giardino di pertinenza di dimensioni ovviamente più ridotte. Purtroppo gli stravolgimenti urbanistici del secolo scorso, legati alla sempre crescente necessità di reperire nuovi spazi per edifici di più ampie dimensioni, hanno di fatto cancellato molti degli esempi più interessanti, tra i quali si segnalano una villa di via Dante, il cui progetto era a firma dell'ing. Aymerich, e la Villa Usai, impropriamente abbattuta un decennio or sono.

Le tipologie dei villini sono di diverso stile in base al periodo di edificazione e al progettista che ha curato l'ideazione di ognuno di essi; se ne possono identificare fondamentalmente tre:



Ministero della Cultura

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

- La prima tipologia è situata in cima al colle in zona altamente panoramica, l'impianto volumetrico e composito del villino, articolato su due piani con torretta belvedere a pianta quadrata asimmetrica, riprende un modello molto diffuso in quegli anni riflettendo lo stile eclettico del tempo. Stilisticamente sono rintracciabili richiami neomedievali, ossia la torretta quadrangolare con la copertura a padiglione, l'apertura a bifora, gli archi a sesto acuto del piano rialzato, il trattamento a bugnato del primo piano e l'uso del mattone faccia a vista.

- Della seconda tipologia sono rimasti vari esempi, alcuni caratterizzati da una semplificata volumetria e da una composizione bloccata, resa asimmetrica dalla torretta belvedere quadrangolare, mentre altri sono caratterizzati da una maggiore attenzione alla decorazione della facciata, dalla balaustra presente nell'ingresso e nel balconcino e dal grosso cornicione con decorazioni geometriche a forma di rombo; a questi si accompagnano sempre il bugnato angolare e le cornici delle finestre semicircolari.

- La terza tipologia richiama immediatamente il linguaggio moderno con il suo volume puro, compatto e regolare. Le lisce superfici dei muri sono semplicemente rivestite con un intonaco bianco uniforme usato per mettere in evidenza i valori geometrici della composizione; la copertura non è più costituita da falde inclinate ma da un terrazzo piano che conclude con una linea retta lo sviluppo dei volumi. La soluzione angolare dell'ingresso poi, le finestre quadrate e l'assenza di decorazioni superflue, possono essere considerati termini del nuovo stile razionalista.

Oggi, purtroppo, di questa città-giardino della prima metà del Novecento non restano che flebili tracce in alcuni esempi di edificio con area di pertinenza, situati per lo più sulla via Milano e sulle direttrici limitrofe, nonché in altre zone della città, come quelle di viale Trento, viale Merello e dintorni.

L'importanza dei villini di via Milano, realizzati negli anni trenta del Novecento, deriva proprio dal fatto che costituiscono uno degli ultimi esempi ben conservati di un tessuto altrove altrimenti compromesso, contrariamente ad altre zone di Cagliari in cui, invece, si è conservato occasionalmente un singolo edificio di pregio (Villa Laura in viale S. Avendrace, Villa Devoto Pangher in viale Marconi, ecc.) ma al contorno si è assistito ad una lottizzazione edilizia per lo più priva di attento controllo.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano terra e piano primo di un villino bifamiliare composto da due unità abitative contigue, sito nel quartiere di Bonaria a Cagliari, tra la Via Firenze e la via Milano: l'unità immobiliare è composta da cinque vani, disimpegno e due bagni, della superficie netta calpestabile di mq 68 circa e superficie lorda commerciale di mq 99 circa.

Il fabbricato rientra appieno tra le realizzazioni di cui s'è detto nella collina di Bonaria, con schemi costruttivi che spaziarono dal villino alla palazzina seguendo un indirizzo urbano di città-giardino di elevato valore architettonico.

I lavori vennero realizzati dall'Impresa Fratelli Perra su progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali interventi edilizi vennero condotti dal Comune ed in adiacenza, fronte opposto sulla via Firenze, dall'allora Ente Autonomo Case Popolari, su terreni di proprietà della Società Anonima Bonaria (S.A.B.) con l'intento di realizzare abitazioni per il ceto medio-borghese per gli impiegati dello Stato.

La tipologia di tali palazzine si sforza di superare il concetto di edificio multipiano lineare tipico delle case popolari per conferire un livello di decoro e attenzione all'aspetto esteriore.

L'immobile è un perfetto esempio di un momento architettonico di transizione durante il quale si passa da un linguaggio neoclassico, con composizione di elementi aulici come cornici, fasce marcapiano, cornicioni aggettanti, bugnato e balaustra, ad un linguaggio funzionale tipico del razionalismo architettonico degli anni trenta, fatto di aggregazioni di volumi, forme squadrate ed articolazione studiata di pieni e vuoti nei prospetti, con utilizzo di simmetrie.

La parte di edificio contenente l'unità immobiliare è composta da metà di un unico blocco, perfettamente simmetrico, di due piani fuori terra, con cornice perimetrale di coronamento e cornici sulle aperture delle finestre che divengono elemento fondante da un punto di vista architettonico e conferisce decoro formale all'intera composizione.

I due blocchi, pur nella simmetria planimetrica presentano un gioco di volumi con rientranze e altezze sfalsate che creano un movimento gradevole nell'edificio.

I prospetti, la cui manutenzione è stata effettuata a più riprese, non recentemente e mai in modo compiuto e completo, presentano alcuni stilemi tipici del linguaggio classico: cornici marcapiano di coronamento con inglobata la gronda e cornice leggera alle finestre, finto bugnato basamentale e angolare con corsi orizzontali al piano terra.

Gli infissi in legno, di cui si rilevano due elementi pregevoli ad arco, al piano terra sul fronte nord, sono stati per la maggior parte sostituiti e presentano una diversità di materiali, tipologie e forme, dall'alluminio anodizzato al legno, alle inferriate. Sono presenti due balconi simmetrici, di cui solo uno risulta ancora aperto e scoperto e due loggiati, di cui solo uno ancora aperto, seppure delimitato con inferriata, entrambi al civico 16a (destra per chi guarda il prospetto principale a nord).

Tali elementi conferiscono alla facciata un aspetto disordinato nonostante la pulizia e la leggibilità del disegno complessivo. La composizione nel complesso è sobria ed equilibrata, la facciata è attualmente parzialmente tinteggiata in colore rosa, con colorazioni in più intensità, con elementi decorativi bianchi a contrasto. Sono presenti in facciata unità esterne di condizionamento, tettoia in lamiera e fili per stendere che accentuano l'allontanamento dell'edificio dalla pulizia architettonica del disegno originario. La copertura è a tetto a spiovente.





Ministero della Cultura

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

I fabbricati al contorno presentano tipologie diverse, dalla palazzina alla villetta, in certi casi più classicheggianti in altri maggiormente razionalisti.

Si ritiene necessario riconoscere l'interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dell'immobile in questione, di proprietà pubblica e parte di un più ampio compendio che include anche un'altra proprietà privata, che rappresenta la preziosa testimonianza residua di un villino del quartiere-giardino della propaggine orientale della città cagliaritano e, in quanto tale, assolutamente meritevole di essere salvaguardato.

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

IL FUNZIONARIO DI ZONA

arch. Paolo Margaritella

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Stefano Montinari

VISTO: LA SOPRINTENDENTE
Maura Picciau

