



*Il Segretario Particolare
del Ministro per i Beni e le
Attività Culturali*

P n° 23105 del 03/12/2008
ce 06.01.00/50

Egregio Dottor Migno,

faccio seguito alla corrispondenza precedentemente intercorsa relativa a villa di Vitigliano a Greve in Chianti, per trasmetterLe copia della relazione, con allegata documentazione, che gli uffici competenti mi hanno fatto pervenire sulla questione.

Con i più cordiali saluti.


Francesca Temperini

All. vari

*~~Dott. Roberto Migno~~
Via di Mezzano, 40
50027 Strada in Chianti*

AP

GREVE IN CHIANTI (FI)

Complesso di Vitigliano

Relazione informativa

Il complesso di Vitigliano, situato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, è costituito da villa, cappellina e annessi; da tempo versa in stato di abbandono.

- 2007, marzo
- Viene segnalato alla Direzione Regionale un presunto futuro “sventramento” della villa di Vitigliano
 - Il sindaco di Greve, interpellato in proposito, riferisce che al momento non risulta pervenuta nessuna richiesta edilizia riguardante la villa, ma che i proprietari hanno comunicato informalmente l'intenzione di presentare un Piano di Recupero secondo le norme previste dal Regolamento Urbanistico, come di fatto poco dopo avviene.
- 2007, luglio
- Con delibera n. 94 del 25/07/2007 viene adottato dal Consiglio comunale di Greve il Piano di recupero dell'intero complesso, che prevede il riuso e frazionamento degli edifici e la realizzazione al loro interno di una serie di unità immobiliari.
- 2007, ottobre
- Alcuni consiglieri – pur avendo espresso in Consiglio parere favorevole alla delibera di adozione – manifestano il loro dissenso nei confronti del Piano, indicandone le ragioni in un incontro con la sottoscritta; inviano contemporaneamente le loro osservazioni al Comune di Greve.
- 2007, novembre
- Viene trasmessa ufficialmente alla Soprintendenza copia delle osservazioni sia dei suddetti Consiglieri comunali, sia del locale Circolo di Legambiente, insieme ad una serie di fotografie risalenti all'anno 2000, nelle quali la villa appare ancora abitata, o quanto meno arredata.
 - Viene acquisita una dettagliata rilevazione fotografica, dalla quale risultano evidenti le condizioni di degrado in cui versano gli immobili e in particolare la villa, condizioni molto diverse da quelle documentate dalle fotografie scattate alcuni anni prima.
- 2007, dicembre
- Esaminato il progetto inviato dal Comune di Greve per le valutazioni di carattere paesaggistico, viene espresso in Conferenza di Servizi un parere negativo (all. 1), fondato soprattutto sui sottoelencati motivi:
 - eccessivo frazionamento degli spazi esterni
 - inserimento di una seconda piscina (in aggiunta a quella già esistente)

- eccessiva ampiezza delle zone destinate a parcheggio
- eccessiva consistenza di movimenti di terra (sbancamenti e terrapieni)

Nel parere si tiene conto della «evidente valenza storica e paesaggistica» richiamata dall'Amministrazione comunale nella Relazione istruttoria, invitando l'Amministrazione medesima a valutare con particolare attenzione anche le modifiche interne.

2008, gennaio

- Dopo un colloquio con il progettista responsabile del Piano di recupero, durante il quale vengono meglio chiariti i motivi del parere negativo già espresso, viene effettuato un sopralluogo, che consente di valutare direttamente i luoghi interessati, sotto l'aspetto sia paesaggistico che architettonico e storico-artistico.

In particolare, per quanto riguarda la villa, pur constatando la presenza di alcuni elementi decorativi di qualche pregio, non si rileva quell'«interesse particolarmente importante» che, a norma dell'art. 10 comma 3 lett. a) e d) del D. Lgs. 42/2004, costituisce *condicio sine qua non* perché ad una cosa mobile o immobile appartenente a privati sia riconosciuta la natura di «bene culturale» (a differenza di quanto avviene per le cose immobili e mobili di cui al comma 1 - appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro - per le quali è sufficiente il riconoscimento del semplice «interesse»).

La villa di Vitigliano presenta certamente elementi storici, architettonici e decorativi interessanti, che tuttavia non appaiono tali da rivestire una particolare e peculiare importanza rispetto ad altri complessi che caratterizzano quel territorio, così denso di emergenze di grande pregio. Si rileva soprattutto come la villa abbia subito modifiche e aggiunte che ne hanno alterato l'impianto originario compromettendone in parte la leggibilità. In particolare, e con riferimento a quanto indicato nelle segnalazioni pervenute, si osserva che:

- Molti degli elementi decorativi citati appaiono di mediocre fattura e risalgono probabilmente a periodi relativamente recenti (figg. 1, 2, 3); il bassorilievo cosiddetto «di scuola *robbianica*» <sic>, oggi presente sulla parete di una sala sopra un lavabo in pietra (fig. 4), è in realtà una imitazione speculare, probabilmente novecentesca, come si nota dal confronto con un'immagine fotografica dell'originale - del quale non esiste più traccia - già situato nella cappella e connotato da ben altra qualità e fattura (fig. 5).
- Alcune sale, private del controsoffitto, hanno perduto l'originaria configurazione (figg. 6, 7).
- Al piano terreno, la creazione di aperture anomale nelle murature portanti ha pesantemente alterato l'originario impianto distributivo (figg. 8, 9, 10); alcuni ambienti, come la grande cucina, presentano evidenti tracce di sistemazioni recenti (figg. 11, 12).
- Restano in alcune stanze testimonianze decorative di qualche interesse, anche se lacunose e degradate (figg. 13, 14, 15, 16, 17).
- La facciata principale conserva, nella parte a sinistra sormontata dalla torretta, il sobrio impaginato originario, simmetrico rispetto all'ingresso, dove tuttavia sono percepibili interventi più tardi, probabilmente coevi all'ampliamento ottocentesco sulla destra, ben identificabile dalla diversa definizione delle aperture (figg. 18, 19); sul retro si notano invece corpi di fabbrica destinati ai servizi e modificati nel tempo (fig. 20).

- La cappella, che conserva sulla facciata lo stemma dei Da Verrazzano (la cui dimora storica è però da identificarsi nell'omonimo Castello, situato anch'esso nel comune di Greve in Chianti e oggi sede del Centro Studi Storici Verrazzano), presenta gli esterni inalterati nelle forme, anche se degradati per lo stato di abbandono (figg. 21, 22); all'interno, le infiltrazioni di umidità hanno invece in parte compromesso le partiture decorative (figg. 23, 24).
- Tutti gli elementi ornamentali, compresi i caminetti ancora presenti nella villa (fig. 25), restano comunque oggetto di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 comma 1 lett. a) del Codice, anche in assenza di notifica sull'immobile di cui fanno parte.

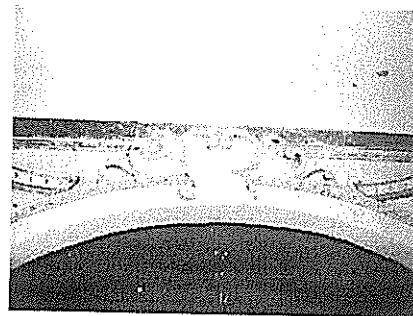
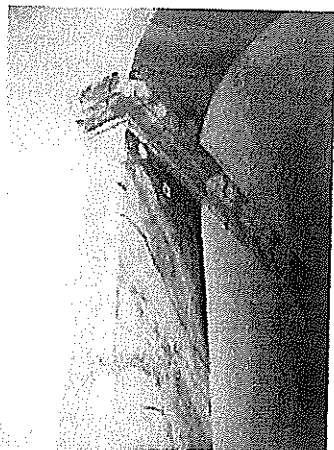
Per quanto riguarda invece le sistemazioni esterne, vengono concordate in sopralluogo modifiche che riducano notevolmente l'impatto delle realizzazioni previste dal progetto; in particolare:

- Si prescrive l'eliminazione della piscina esistente, situata in posizione troppo scoperta e prossima alla villa (figg. 26, 27), e la ricostituzione di un terrazzamento a verde;
- Si concorda che la nuova piscina (larghezza max 5 m) sia realizzata lungo un ciglio erboso e olivato, sostenuto da un muro a retta in pietrame locale (fig. 28), prescrivendo che il fondo sia di colore scuro, per integrarsi meglio nel contesto ed evitare riflessi azzurri, e che l'area intorno ad essa sia lasciata a pietra e prato;
- Si prescrive l'abbassamento di qualsiasi muretto divisorio fra le proprietà fino a non più di 50 cm da terra, senza alcuna soprastante recinzione a rete o a siepe, per evitare effetti di parcellizzazione del territorio e barriere visive;
- Si prescrive che l'area a parcheggio venga ridotta, che siano conservati al suo interno gli olivi esistenti e che il fondo sia realizzato in "conglomerato architettonico" con inerti in pietra locale o, in alternativa, in erba resa opportunamente carrabile.

2008, ~~1999~~

- Esaminate le varianti progettuali successivamente trasmesse, e preso atto che esse rispettano le prescrizioni indicate, nella Conferenza di Servizi del 31 marzo viene espresso parere favorevole al Piano di recupero (all. 2), raccomandando all'Amministrazione di valutare con attenzione anche le trasformazioni interne, in particolare quelle che interessano il nucleo più antico della villa.

Documentazione fotografica



Figg. 1, 2, 3 – Decorazioni a tempera all'interno della villa

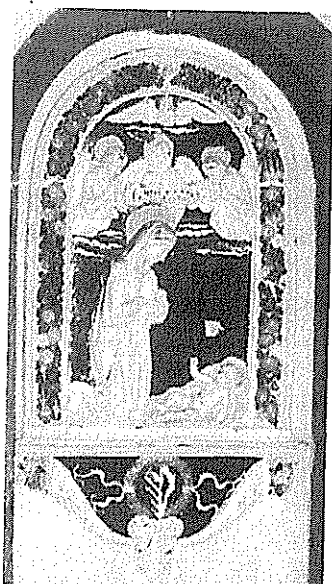


Fig. 4 – Bassorilievo situato in una sala della villa.

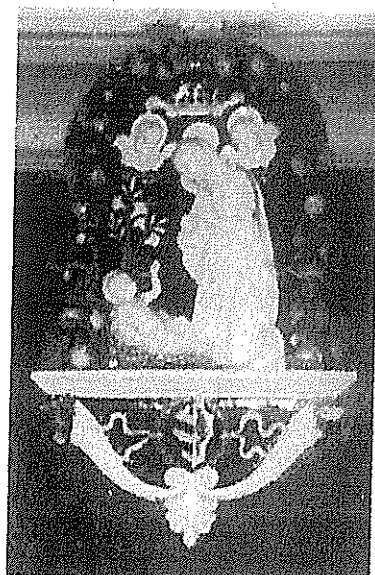
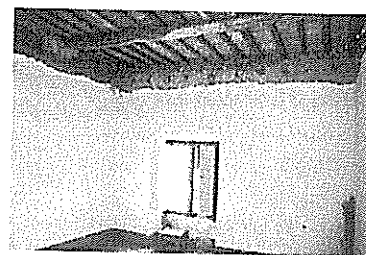
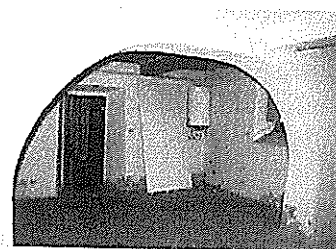
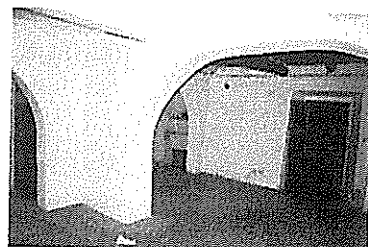
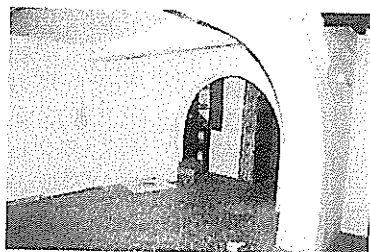


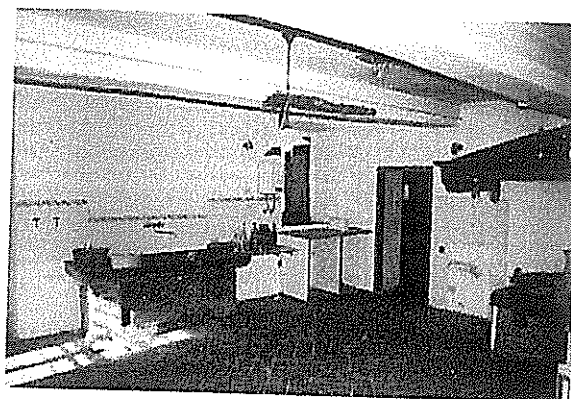
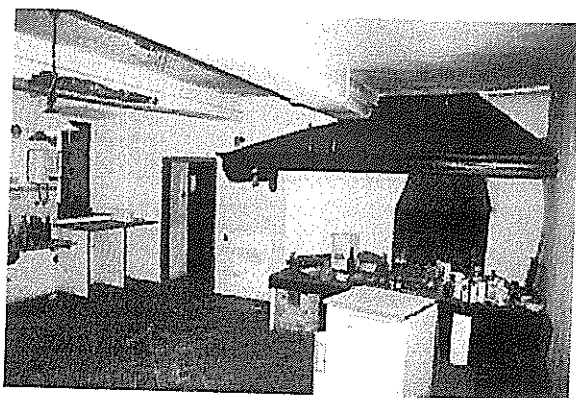
Fig. 5 – Terracotta invetriata (robiana) già situata nella cappella



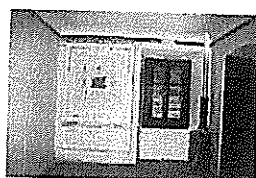
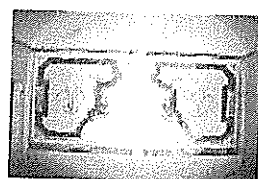
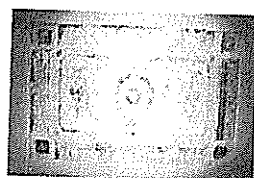
Figg. 6, 7 – Sale prive del controsoffitto



Figg. 8, 9, 10 – Sale terrene con aperture anomale nelle murature portanti.



Figg. 11, 12 – Cucina al piano terreno.



Figg. 13, 14, 15, 16 –Tracce di pitture murali

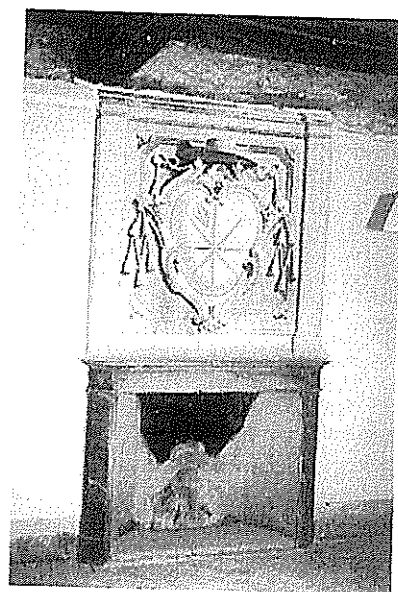


Fig. 17 – Caminetto sormontato da monocromo con stemma Da Verrazzano



Figg. 18, 19 – Facciata principale.

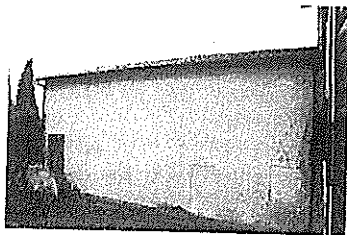
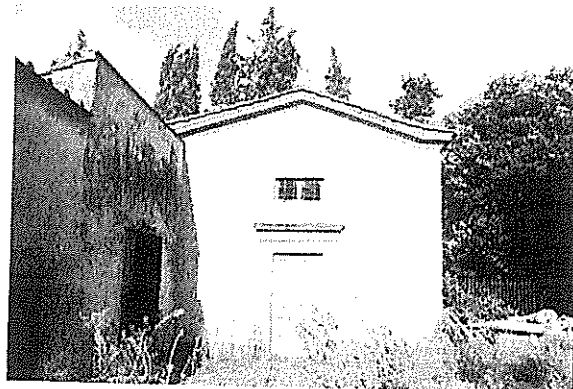
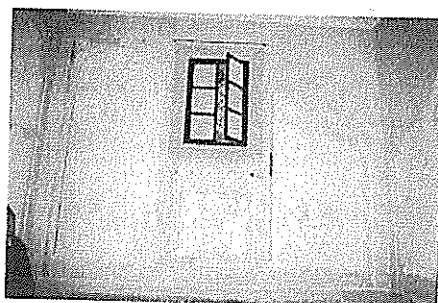


Fig. 20 – Ampliamento destinato a servizi



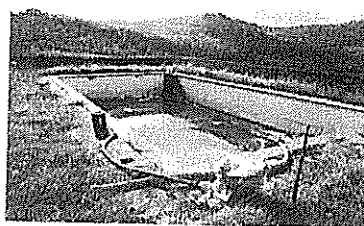
Figg. 21, 22 – Cappella (esterni)



Figg. 23, 24 – Interno della Cappella.



Fig. 25 – Sala con caminetto in pietra



Figg. 26, 27, 28 – La piscina attuale, da eliminare, e la zona dove è prevista la nuova piscina

Allegato 1

OGGETTO: GREVE IN CHIANTI (FI) – Complesso di Vitigliano – Piano di recupero

Con riferimento al piano di recupero in oggetto, si prende atto in primo luogo che nel Regolamento Urbanistico del Comune di Greve il complesso di Vitigliano è classificato tra gli immobili e complessi edilizi di alto valore storico-artistico, per i quali è necessario garantire la conservazione dell'impianto architettonico assicurandone la funzionalità ed un uso adeguato e compatibile con le intrinseche caratteristiche.

Ciò premesso, si osserva che:

- Il sistema degli spazi esterni risulta eccessivamente frazionato e parcellizzato; il progetto prevede infatti la creazione di giardini recintati con muretti e cancellate, che alterano in modo sostanziale l'unitarietà del complesso e snaturano completamente le caratteristiche dei luoghi
- L'inserimento di una seconda piscina, di dimensioni assolutamente abnormi, costituisce elemento incongruo e incompatibile rispetto al contesto;
- La realizzazione del parcheggio e della nuova viabilità comporta la distruzione di vaste zone olivate, creando inammissibili soluzioni di continuità;
- Tutte le opere esterne nel loro insieme – sbancamenti e terrapieni ecc. – contribuiscono ulteriormente ad alterare un contesto che si distingue per il proprio alto valore paesaggistico e che da tali opere verrebbe irrimediabilmente compromesso.

Per tali motivi si esprime parere negativo alla realizzazione del progetto, in quanto non sufficientemente rispettoso delle esigenze di tutela paesaggistica.

Si osserva inoltre che, anche se il complesso architettonico – villa e annessi – non è al momento tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, esso presenta un evidente valore storico-artistico intrinseco, peraltro riconosciuto dagli strumenti urbanistici del Comune. Desta quindi perplessità che si ritenga ammissibile l'eccessivo frazionamento degli immobili, in particolare della villa, dove perfino negli ambienti di maggior prestigio si prevedono suddivisioni che ne altererebbero la spazialità originaria e dove la sostanziale modifica di elementi fondamentali come scale e solai comporterebbe il completo stravolgimento della tipologia originaria. Si ricorda comunque, a tale proposito, che il citato D.Lgs. 42/2004 prevede specifiche disposizioni di tutela per tutti gli elementi decorativi di un immobile, indipendentemente dall'esistenza o meno di un decreto di vincolo sull'immobile stesso.

Si invita pertanto l'Amministrazione a valutare con particolare attenzione anche le modifiche interne, in rapporto alle conseguenze negative che esse avrebbero sulla conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi caratteristici degli edifici interessati.

Allegato 2

OGGETTO: GREVE IN CHIANTI (FI) - Complesso di Vitigliano - Piano di recupero
Conferenza di Servizi del 31.03.2008

Conferimento al piano di recupero in oggetto, nonché al parere negativo espresso nella precedente Conferenza;

viste le varianti apportate al progetto originario, che tengono conto in buona parte delle osservazioni che motivavano il suddetto parere;

considerato che tali varianti contribuiscono a mitigare l'impatto visivo delle nuove sistemazioni esterne sul contesto ambientale circostante,

tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole al progetto variato, con le seguenti prescrizioni:

- si ritiene preferibile, anziché mantenere appur parzialmente la presenza della vasca esistente, ricostituire un terrazzamento a verde, eventualmente piantumato con essenze locali (olivo, ecc.)
- non dovrà essere previsto alcun tipo di "barriera", nemmeno a verde, al di sopra dei muretti divisorii ribassati nel progetto di variante
- le pavimentazioni intorno alla piscina e all'interno dei parcheggi dovranno essere realizzate come da relazione integrativa

Si raccomanda pertanto che di tali prescrizioni sia tenuto conto nella redazione dei progetti esecutivi e che l'Amministrazione comunale vigili sul rispetto delle medesime, sia in fase progettuale che in fase di realizzazione.

Per quanto riguarda le modifiche interne - che non formano tuttavia oggetto del presente parere - si rinnova l'invito all'Amministrazione a valutare con attenzione le trasformazioni proposte, in considerazione degli elementi di carattere tipologico e storico che caratterizzano il nucleo più antico della villa.