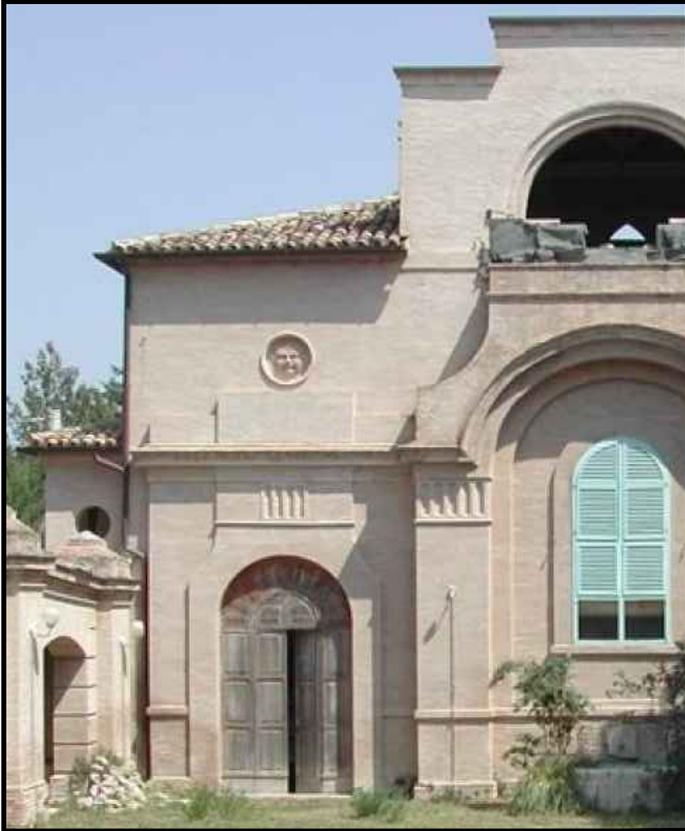


# COMUNE DI TREIA

Settore VII

“Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio”



STUDIO DI FATTIBILITA'  
TECNICA-ECONOMICA

UNITA' PROGETTAZIONE

Arch. Michela FRANCONI

*Responsabile del Procedimento*

PROGETTISTI INCARICATI

*Capogruppo*

Arch. Michela Francioni

*Collaboratori*

Ing. Ester Alimento

Geom. Sergio D'Ascanio

*Firme dei professionisti*

INTERVENTO DI RIPARAZIONE DANNI E  
MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'EDIFICIO DI  
PROPRIETA' PUBBLICA, DESTINATO ALLA  
SODDISFAZIONE DELLE ESIGENZE ABITATIVE POST  
SISMA, UBICATO IN C.DA SNA MARCO, FACENTE PARTE  
DEL COMPLESSO DI VILLA SPADA E DENOMINATO  
"CASA DEL CUSTODE".  
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 74  
PARTICELLE 30 E 92

Scala disegno:

Data:

Marzo 2020

ELABORATO:

RELAZIONE ED ANALISI STORICO CRITICA

TAVOLA N.

2

Revisione

Data revisione

Disegnatore

Controllato

Verifica RUP

## RELAZIONE STORICA

### 1.1 Dati identificativi del fabbricato

#### RELAZIONE STORICA

Le informazioni di natura storica fanno risalire l'attuale conformazione del complesso di Villa la Quiete al 1818 quando, con editto napoleonico, il convento dei padri Cappuccini<sup>1</sup>, insistente sull'area, viene soppresso ed acquistato, insieme al terreno adiacente (orto e selva), dal gonfaloniere Luigi Angelini.

Questi, nel 1815, aveva commissionato all'architetto Giuseppe Valadier che si trovava a Treia per la facciata dell'Accademia Georgica, il progetto di un "*Casino di campagna*"<sup>2</sup>. L'edificio principale viene realizzato attorno al 1820, come attestato da diverse fonti<sup>3</sup> mentre il parco con i relativi padiglioni ed il fabbricato adibito a stalla e casa del giardiniere, vengono edificati successivamente. Luigi Angelini cede il complesso ai conti Spada (dai quali deriva l'attuale e più nota denominazione), poi all'ingegnere Angelo Ferranti, da questi a Luigi Butteri e ancora ai conti Vanutelli ed infine a tale don Mastrocola.

Successivamente l'intero complesso vede alterne vicende: durante l'ultimo conflitto, l'edificio principale viene utilizzato come comando polacco delle truppe di appoggio alle operazioni di liberazione.

Dal 1960 viene reimpiegata come asilo, (gestito da personale ecclesiastico) e poi come scuola materna comunale, fino al 1982 anno in cui viene sgomberata a causa delle precarie condizioni di conservazione.

La proprietà "Istituti Riuniti S.Rita da Cascia - Fondazione Mastrocola" in data 23 giugno 1983, con scrittura privata, cede il possesso del complesso al sig. Adriano Bettucci (Domenico) che ne detiene il possesso sino alla sua morte avvenuta nel 1998. In seguito il complesso è stato acquistato dal Comune di Treia.

La Villa è inserita in un parco di circa Ha 4.80.00, ricco di vegetazione secolare e di costruzioni accessorie, di valore architettonico ed ambientale, quali tempietti, rotonde, terrazzamenti e sottopassi artificiali. Nel parco erano ospitate, in passato, serre per lo studio di colture sperimentali. Il giardiniere della villa Vittorio Micucci pubblicò nel 1857 un catalogo in cui elencava

---

<sup>1</sup> In contrada San Marco Vecchio nel 1036 fu edifi cata la chiesa di San Savino alla quale, nel 1579, venne aggiunto il convento dei padri Cappuccini; cfr. A. Montironi, *Villa la Quiete*, in A. Montironi (a cura di), *Nel segno di Napoleone, ville e dimore signorili marchigiane tra settecento e ottocento*, Macerata 2002, pp.106-11; segnatamente p.106.

<sup>2</sup> *Ibidem*.

<sup>3</sup> *Ibidem*.

le specie e le varietà coltivate presso la villa<sup>4</sup>: collezioni di anemoni, azalee, camelie, crisantemi, dalie, garofani, rose, verbene e viole, palme e cicadacee.



**Fig. 1:** planimetria attuale del complesso;  
<http://iluoghidelcuore.it/luoghi/macerata/treia/villa-la-quiete-o-villa-spada-/80350>



**Fig. 2** Planimetria del complesso, 1812.

Al complesso si accede attraverso un viale alberato che conduce all'ingresso principale contrassegnato da quattro propilei in muratura laterizia, di fattura neoclassica contrassegnati da colonne doriche scientemente ruderizzate; al centro dei quattro propilei si trova un cancello neogotico, che consente l'accesso al parco. Sul lato destro si sviluppa il sistema delle scuderie concluso dalla casa del giardiniere, comunemente conosciuta come casa del custode.

<sup>4</sup> F. Panzini, *Giardini delle Marche*, Jesi 1998, pp. 42, 74-77.

Questo fabbricato mostra una conformazione plano-altimetrica ispirata alla tipologia degli archi trionfali, contraddistinta quindi da un grande vano centrale con arco a tutto sesto nei due fronti e due forcipi laterali.



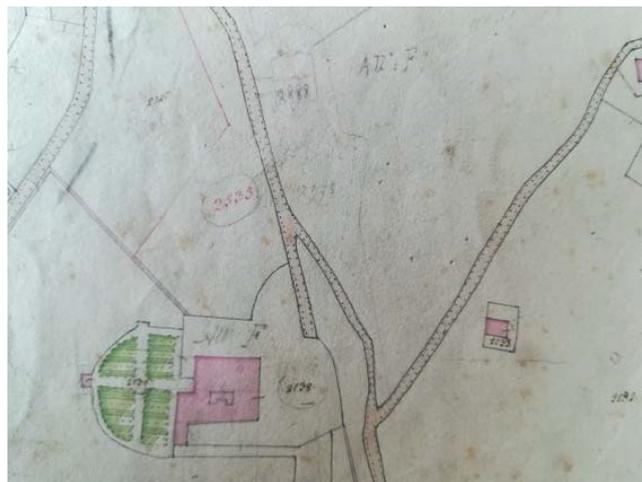
**Fig. 3** Casa del custode, fronte sud

Come evidenziato nella relazione tecnico descrittiva, la fabbrica ha subito numerosi interventi manomissivi che ne hanno sostanzialmente alterato la distribuzione interna cancellando l'organizzazione degli spazi riconducibile alla primigenia fase edificatoria.

Nel merito è possibile affermare, sulla base della documentazione catastale consultata e risalente ai primi decenni del XIX° secolo, che la "casa del custode" viene edificata in un secondo momento rispetto alla villa. Il catasto del 1818, infatti, riporta già l'ingombro del fabbricato principale, mentre il sistema dei propilei, delle scuderie e della casa del giardiniere è appena abbozzato e riprodotto a matita, come di prassi per le modifiche introdotte nelle planimetrie catastali, dopo la loro redazione. Da ciò si deduce che alla data di elaborazione della planimetria catastale (1818 c.a.) la villa era già esistente mentre la porzione del complesso in parola, doveva ancora essere realizzata. La successiva redazione della pianta catastale, datata 1879, restituisce invece il complesso nella sua interezza, permettendone di apprezzare la sostanziale conservazione dell'impianto generale. La casa del custode, quindi, viene inserita nel catasto urbano solo nel 1885 al n. 2888, come trasporto dal catasto rustico derivante dallo stralcio della particella 2149 che risulta essere un semplice terreno a seminativo. Da tali documenti si deduce che la data più probabile di edificazione è compresa tra il 1820 ed il 1879, più probabilmente spostata dopo il 1835 anno in cui il complesso venne acquistato dal letterato Lavinio Spada; appaiono quindi non suffragate le ipotesi che riconducono il progetto allo stesso Valadier o, come suggerito da altri autori, al Poletti.



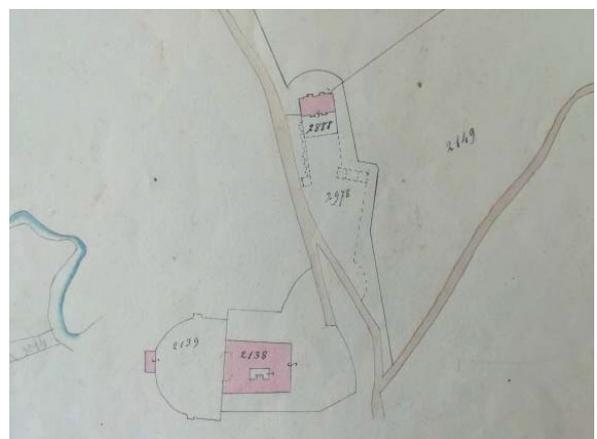
**Fig. 4** Catasto Gregoriano, 1818, tavola comune di Treja; in evidenza la planimetria della Villa e del parco. La casa del custode è rappresentata a matita



**Fig. 5** Particolare: si legge il n. 2888 che contraddistingue la particella che individua la casa del custode



**Fig. 6** Catasto Gregoriano, 1879, tavola comune di Treja

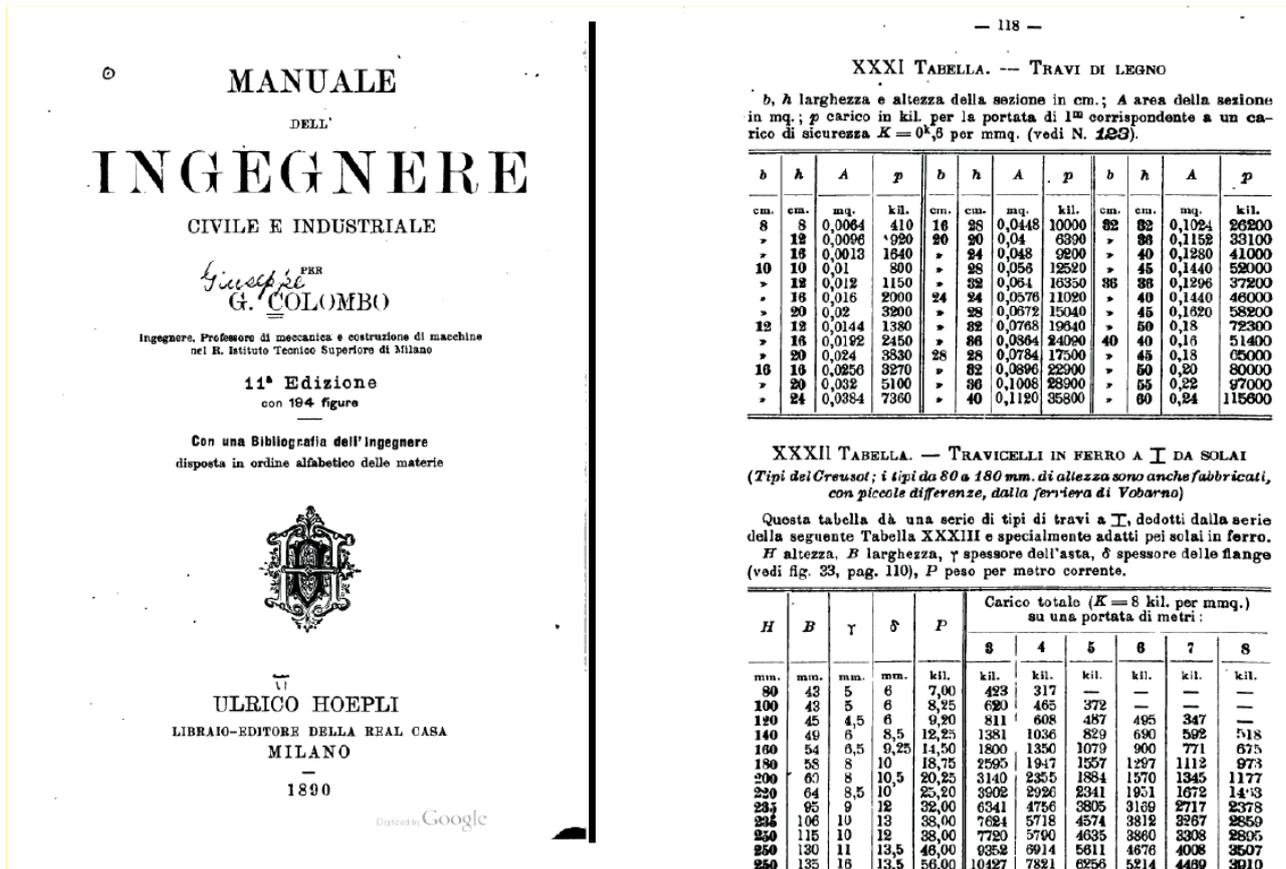


**Fig. 7** Particolare tavola comune di Treja; in evidenza la casa del custode rappresentata con il sistema dei propilei

Le prime sostanziali modifiche interne sono state sicuramente realizzate nei primi anni del '900.

Va ricondotta a questo periodo la realizzazione dei solai in ferro e voltine laterizie del vano centrale a piano terra ed al piano primo.

In merito, l'analisi dei profili metallici impiegati, ha consentito di individuare le precise dimensioni degli elementi che risultano essere coincidenti con quelle pubblicate sul Manuale dell'Ingegnere di G. Colombo datato 1890, nel profilario presente a pag. 118. (figg. 8-9)



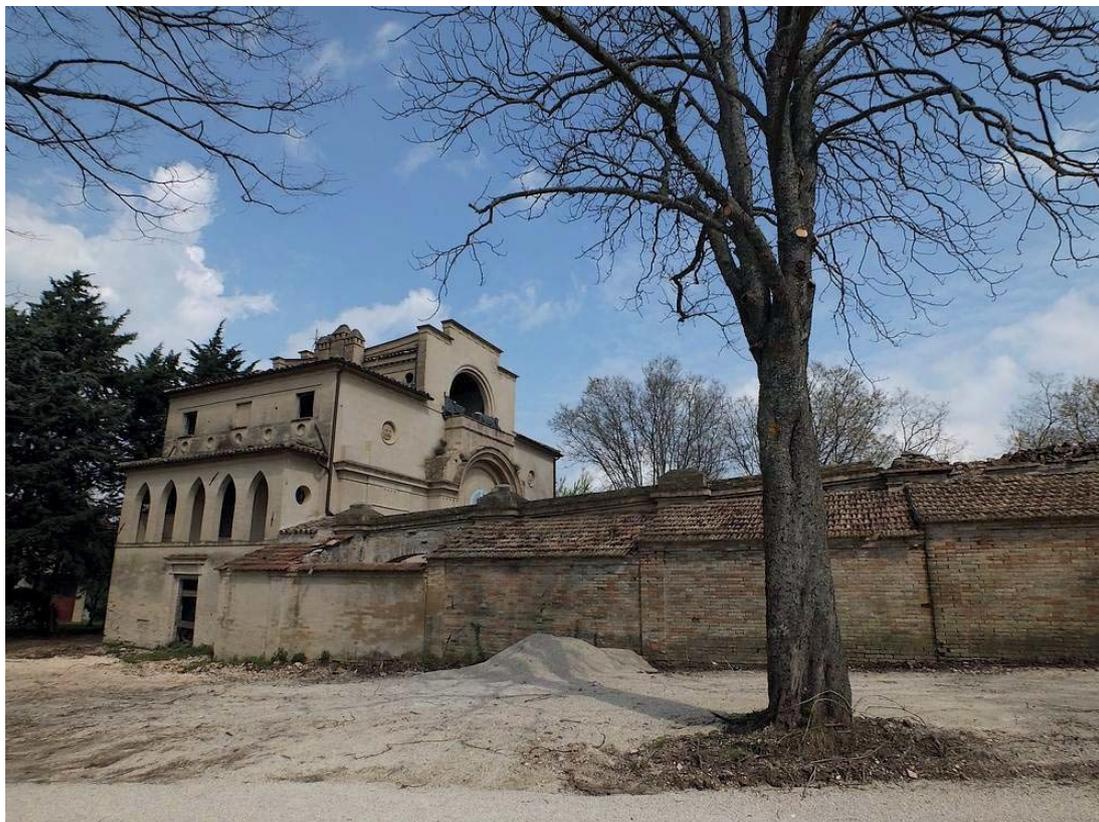
Figg. 8-9 Manuale dell'ingegnere, Hoepli editore, Milano 1890; frontespizio e pag.118.

Anche il sistema di scale esterne e loggiati è da ricondurre a queste nuove sistemazioni, sia per le evidenze costruttive (tutte le murature appaiono semplicemente accostate alla scatola muraria principale) sia in quanto questi due piccoli corpi di fabbrica non appaiono nella planimetria catastale del 1879.

Il sistema di volte a crociera in laterizio del piano terreno è anch'esso coevo a questi interventi, dato che i piedritti in muratura laterizia che sorreggono le volte risultano solo accostati alla scatola muraria esterna ed alle murature di spina ortogonali.

A conferma di questa ipotesi, inoltre, è utile osservare che lo stesso sistema voltato è completamente avulso dal partito delle aperture della facciata sud, al punto da risultare molto più basso delle arcate dei due grandi portali. In altre parole i solai del piano terreno (volte e solaio in ferro e laterizio) sono

stati ribassati rispetto alla loro primigenia posizione e tipologicamente alterati. Ulteriore conferma di questa evidente manomissione, viene dai due grandi varchi centinati interni, posti al centro dei due muri di spina, che risultano parzialmente tamponati nella porzione sommitale, per la presenza del nuovo sistema di orizzontamenti.



**Fig. 8** Casa del Custode: fronte ovest



**Fig. 9** Casa del Custode: fronte sud con vista sui propilei



**Fig. 10** Casa del Custode, fronte sud; vista dei propilei, dell'ingresso e del viale



**Fig. 11** Casa del Custode, fronte nord



La distribuzione interna al 1940 ci viene restituita da planimetrie catastali risalenti a tale data che registrano la presenza di quattro unità abitative collegate da due scale interne e due scale esterne. L'organizzazione del piano terreno appare simile all'attuale, mentre per i due piani superiori si registrano suddivisioni completamente differenti nonché la presenza di una scala ora non più esistente. In questi elaborati non è rappresentato il quarto livello, probabilmente realizzato solo successivamente e sicuramente trasformato nell'attuale configurazione, negli anni 80 del secolo scorso.

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1934 N. 1552)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

Comune Teramo

Via S. Agostino Vecchio

Ditta Vannucchi Bruno fu Gallo

Seguono rogatorie, norme, particolari del modo primo accertamento

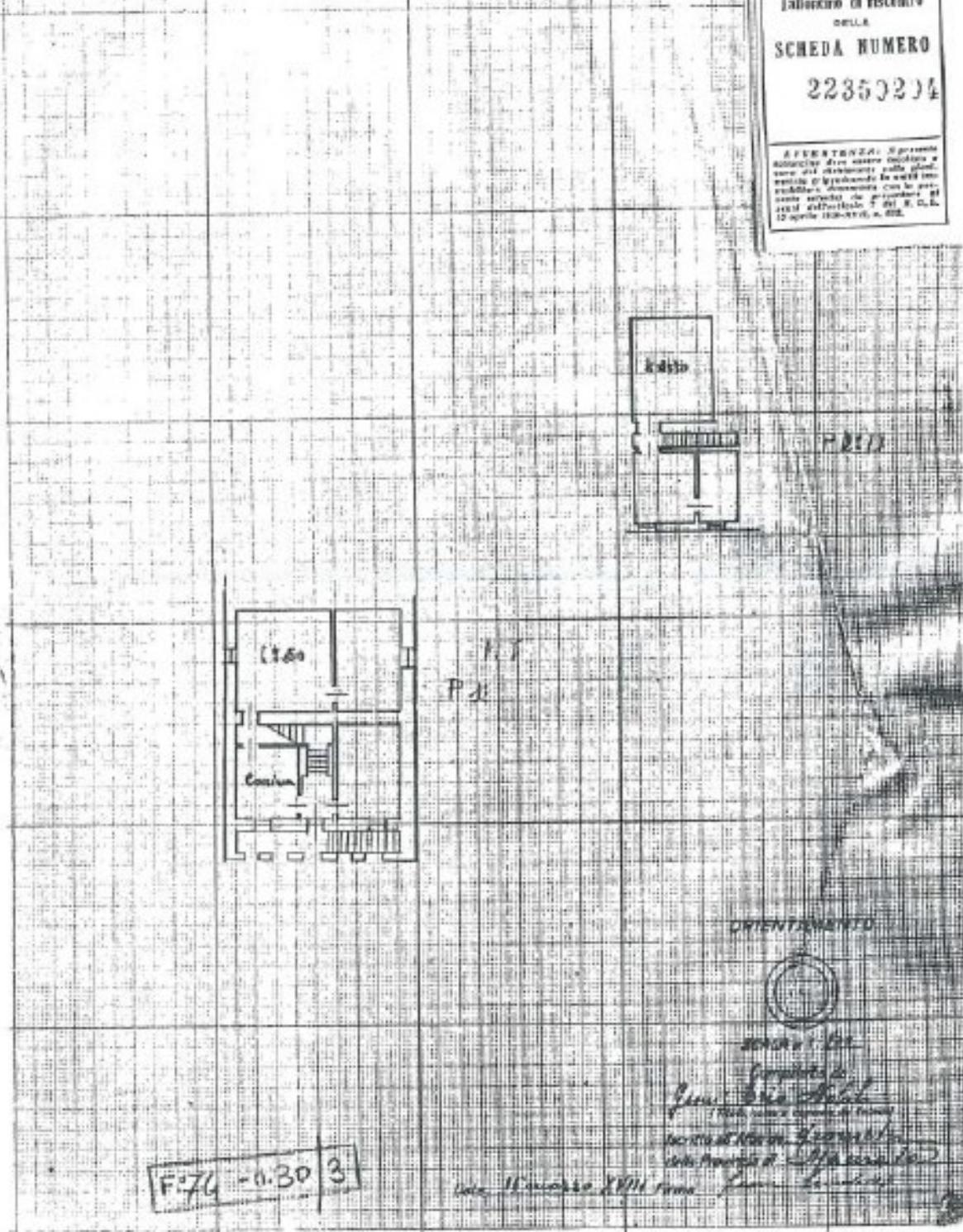
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 15 APRILE 1934 N. 1552)

COMUNE Teramo

Talco di riepilogo DELLA SCHEDA NUMERO **22850204**

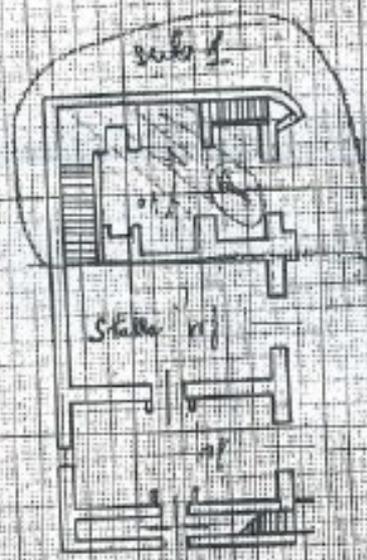
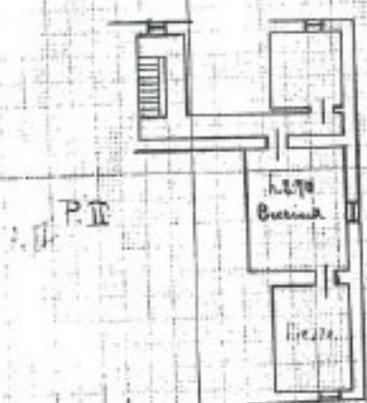
**AVVERTENZA:** Spese accertamento deve essere indicata e sono del denunciante sulla planimetria di deposito la quale immobiliare denunciata con le rogatorie sottoposte da procedura di accertamento (R. D. L. 15 aprile 1934 N. 1552, art. 208).



**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1948-N. 1625)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.  
 Comune Prato 0162 V. Annunziata, borgo s. Galileo  
 Via L. Galvani Vecchio  
\* Segnare i confini, i muri, i portali, i colli, i pozzi, i giardini, ecc.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (P. D. L. N. 13 APRILE 1948, N. 1625)  
 COMUNE  
 di Prato  
 Taloncino di ricalco  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**22350202**  
AVVERTENZE: Il presente taloncino deve essere tenuto a disposizione del richiedente e del proprietario dell'immobile denunciato con la presente scheda di proprietà al fine dell'art. 17 del D. L. N. 13 APRILE 1948, N. 1625.



ORIENTAMENTO



*Prato, 12/11/1954*  
 Comune di Prato  
 Ufficio di Catastro  
 Ufficio di Catastro  
 Ufficio di Catastro

F. 76 n. 30/1





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939 N. 1708)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune Genova  
Via S. Marco Vecchio

Ditta "Famelli Enrico fu Gallo"

\* Segnare cognome, nome patrività ed età primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

CELL. 132001-103 N. 1-170

COMUNE

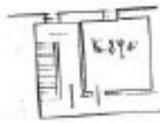
DI

Tolleranza di ricalco

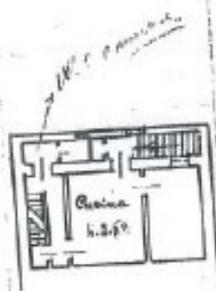
DELLA

SCHEDA NUMERO

22350213



P. II



P. II

ORIENTAMENTO



SCALA = 1:100

Completata da  
Genio Teo Nobile  
Ingegnere e Geometra di Genova  
iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Genova

Data 15 marzo XVII

Firma Genio Teo Nobile

T. 74 - n. 30/4



Lo stato di fatto odierno è il risultato proprio degli interventi attuati in quegli anni, interventi non autorizzati nè sotto il profilo urbanistico nè sotto quello della tutela e conservazione del bene. Pertanto le soluzioni tecnico costruttive, distributive e decorative attualmente in opera all'interno dell'edificio sono qualitativamente inadeguate e non congruenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. In particolare le strutture e gli elementi introdotti o profondamente alterati in occasione dei suddetti lavori sono stati i seguenti:

- corpi di fabbrica delle due scale esterne: smontati sino alla quota del piano primo e rimontati con rifacimento completo delle coperture
- strutture di copertura: completamente sostituite in tutte le membrature lignee e completate con l'introduzione di una caldana armata in c.a.
- solai piano quarto: completamente rifatto il elementi latero cementizi
- intonaci interni completamente sostituiti
- introdotte controsoffittature in cartongesso decorato
- introdotte nuove pavimentazioni in tutti i piani
- introdotti impianti elettrico, idraulico e termico non completati
- infissi completamente sostituiti, fatto salvo per i due grandi portoni del fronte sud
- introdotto l'intonaco a velo esterno prima non esistente
- introdotte quattro nuove canne fumarie con relativi comignoli
- demoliti i parapetti dei due piccoli balconi dei fronti sud e nord

In sostanza appare parzialmente inalterata la sola scatola murarie esterna e le murature di spina interne; sono da segnalare inoltre le tre volte in canna e gesso che ancora permangono in opera nei vani est del piano primo, le quali mostrano, al di sotto delle tinteggiature, apparati decorativi policromi.





**Fig. 12-13-14** Casa del Custode, piano primo vano lato ovest; piano primo vano centrale; piano secondo vano centrale con in vista il solaio latero cementizio del piano terzo.