



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO e VICENZA

NEGRAR (VR) - frazione Arbizzano – Area di rispetto dei complessi monumentali denominati Villa Verità ora Serego Alighieri, Villa Beraldini, Villa Dall'Abaco Trevisani Fedrigoni, Villa Turco Zamboni, Villa Prini Fedrigoni Chiaia, chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo con casa canonica e oratorio e Villa Albertini con annesso brolo.

Relazione tecnico-scientifica

A pochi chilometri da Verona, superato l'abitato di Parona che funge da anello di congiunzione tra il territorio di pertinenza della città e la Valpolicella, si imbocca l'arteria provinciale - realizzata alla fine degli anni Cinquanta in sostituzione del vecchio tracciato della ferrovia Verona-Caprino-Garda - che con direzione nord conduce ad Arbizzano, frazione di Negrar. L'apertura del nuovo asse viario ha determinato una profonda trasformazione del territorio comunale di Negrar che, benché sottoposto alle disposizioni di tutela paesaggistica per effetto del D.M. 23.05.1957 (*ex lege* 1497/1939), è stato oggetto di una massiccia espansione residenziale e di gravi fenomeni di intensiva speculazione edilizia (quali le imponenti lottizzazioni di Montericco, di Novare e di Val Fiorita) che hanno irreversibilmente deturpato il suggestivo paesaggio collinare, alterandone la fisionomia e le importanti testimonianze legate alla storia e all'economia della zona. Anche nella frazione di Arbizzano il progressivo inurbamento, favorito dalla creazione della nuova direttrice stradale, si è concretizzato in consistenti interventi edificatori (quali, ad esempio, la realizzazione negli ultimi decenni del secolo scorso della vasta zona industriale sul lato sinistro della carreggiata).

Alla destra della citata arteria, nel contesto territoriale di cui al presente provvedimento, benché alcune porzioni del medesimo siano state oggetto di improprie costruzioni (quali un vasto esteso complesso sportivo e più contenute strutture di tipo residenziale e commerciale), il carattere agricolo si è conservato pressoché inalterato. Oltre la distesa di campi coltivati a vigneto che degradano dolcemente dal pendio della collina verso la strada, è ancora ampiamente apprezzabile il rapporto di complementarietà esistente tra tale ambito territoriale e il sistema di storiche emergenze architettoniche, qui particolarmente concentrate e scenograficamente disposte sul versante della collina che costituisce una delle prime propaggini della Valpolicella, considerata fin dall'epoca romana luogo ameno di villeggiatura per l'incomparabile bellezza del paesaggio, la fertilità del suolo, la straordinaria ricchezza di acque e la vicinanza alla città.

E' utile rilevare, al proposito, come questa Soprintendenza, in considerazione dell'incalzante espansione edilizia sopra denunciata, abbia ritenuto di garantire una idonea protezione al significativo comprensorio di storiche ville venete sopra richiamate, predisponendo opportuni provvedimenti di tutela a favore delle medesime. Per effetto delle procedure vincolistiche attuate, con D.M. 22 gennaio 1962 è stato sottoposto alle disposizioni di tutela monumentale il grandioso complesso di "Villa Verità ora Serego Alighieri" con l'annessa chiesetta dedicata all'Immacolata Concezione. La villa, collocata all'inizio dell'abitato di Arbizzano in località Sotto Castello, è raggiungibile dalla stradina sterrata che si stacca sul lato destro della strada provinciale della Valpolicella; al termine del viale affiancato da cipressi che incide il piano di campagna si trova il



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

compendio dalle pregevoli forme cinquecentesche, nel quale viene riproposto lo schema quattrocentesco del sistema portico-loggia, enfatizzato da due ali laterali perpendicolari alla *domus* padronale, di cui una conclusa da una possente colombara. Nelle immediate vicinanze, appena sopra l'antico tracciato viario denominato Sottosengia, parallelo alla citata arteria provinciale, sulle prime pendici del colle si adagia Villa Dall'Abaco Trevisani Fedrigoni, sottoposta a tutela con dispositivo ministeriale in data 3 marzo 1989. L'elegante dimora, le cui soluzioni settecentesche sono l'esito di una radicale ristrutturazione operata su un preesistente edificio del Cinquecento, ospita all'interno notevoli decorazioni a stucco, statue e soffitti a volta lunettata e a ombrello; con gli annessi rustici che la completano, è immersa in un rigoglioso parco romantico popolato da piante ad alto fusto e da statue, fonti e ponti in pietra. Proseguendo lungo lo storico tracciato in direzione nord, si incontra a sinistra Villa Beraldini: come si evince dalla relazione storico artistica allegata al dispositivo ministeriale emanato il 16 luglio 1993, l'edificio, oggi caratterizzato da sobrie linee neoclassiche e circondato da un rigoglioso parco, è l'esito degli interventi di riqualificazione realizzati nell'Ottocento su più antiche preesistenze seicentesche che troviamo riprodotte nelle mappe dei periti G. Deottin (nel 1704) e S. Foin (nel 1769), tracciate in occasione di un contenzioso in materia d'acque.

Il percorso, in lieve salita, si conclude nel centro di Arbizzano dove emerge, in posizione dominante, la seicentesca chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo - le cui antichissime origini sono evidenziate dalle significative testimonianze architettoniche e decorative leggibili nelle attuali strutture - che, assieme all'annessa casa canonica e oratorio, è stata dichiarata di interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con provvedimento del 6 giugno 2013.

Numerosi reperti di epoca romana qui rinvenuti nonché alcuni atti notarili redatti attorno all'anno Mille, ci confermano la remota genesi del borgo e attestano la presenza in tale luogo di un presidio fortificato, il *castrum de Albuciano*, lungo il tracciato della via consolare Claudia Augusta. A tale proposito, si rivelano di grande interesse i ritrovamenti attribuibili alla presenza di un locale insediamento fortificato romano, scoperti nell'impianto dei rustici della vicina villa Prini Fedrigoni Chiaia che sorge nelle immediate vicinanze della pieve e che rappresenta, nel più ampio *corpus* delle pregevoli ville venete che caratterizzano questo lembo di territorio, l'archetipo tipologico e l'edificio cronologicamente più antico dell'abitato, come testimonia la presenza della quattrocentesca torre colombara che ne fa parte. In considerazioni del rilevante interesse storico artistico rivestito dal significativo organismo architettonico, dichiarato di importante interesse ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D. lgs. n. 42/2004 con provvedimento 15 settembre 2014.

Dal borgo, centro di convergenza della viabilità collinare, si dipartono stradine strette e tortuose con direzione nord-est verso la collina e sud-ovest verso la pianura; il tracciato in direzione nord, che lambisce sul lato destro le estese proprietà coltivate a vigneto di villa Prini Fedrigoni Chiaia e su quello sinistro la settecentesca villa Messedaglia Da Sacco con il relativo fondo agrario e i rustici di pertinenza, conduce alla panoramica località di Montericco, le cui pregevoli caratteristiche ambientali sono state purtroppo deturpate negli ultimi decenni da un'intensiva speculazione edilizia. L'altro percorso che scende dalla chiesa, denominato via San Francesco, diramandosi conduce ad alcuni significativi insediamenti collocati alle falde della collina quali contrada Belvedere, contrada Palazzina e Cambraga e interseca il progno di Novare alimentato dalle molteplici sorgenti che si trovano all'interno della vasta tenuta omonima e che anticamente facevano funzionare i numerosi mulini attestati lungo il suo corso (non a caso nella toponomastica ottocentesca viene denominato *Vajo dei Mulini*). Lungo il tracciato la via affianca l'alto muro di recinzione in sasso che accoglie all'interno il complesso monumentale di Villa Albertini, con i rustici e il parco ricco di essenze arboree pregiate; il bene, sottoposto a tutela con provvedimento del 31 ottobre 2011, è separato dal vicino brolo, ugualmente vincolato con dispositivo del 14 novembre 2011, da una canaletta di convogliamento delle acque del vajo dei Mulini. L'edificio ottocentesco è caratterizzato da austere



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

forme neoclassiche nella severa facciata, alleggerita da elementi plastici che interessano la lunga sequenza di aperture interrotte, nella porzione mediana, da una pregevole balconata sostenuta da quattro poderose colonne doriche, su cui affaccia un bel portale con timpano triangolare. In corrispondenza del muro di cinta di villa Albertini, sulla sinistra, la strada vicinale Don Benedetto Sboarina conduce alla località Bucchia dove sorge, protetto da alti muri, il pregevole compendio di Villa Turco Zamboni vincolato con provvedimento ministeriale in data 24 aprile 1963. Eretto nella seconda metà del Cinquecento, il complesso padronale, rispondente alla doppia funzione di centro di azienda agraria e agiata dimora signorile, faceva parte dei vasti possedimenti detenuti ad Arbizzano dai Turco, ricca famiglia di commercianti veronesi. Originariamente circondato da un vasto orto e da un esteso brolo con alberi da frutto irrigati dalle acque provenienti da Novare, il bene custodisce all'interno importanti decorazioni ad affresco attribuite a Bernardino India e riprende nella porzione centrale dell'edificio dominicale il ricorrente motivo cinquecentesco portico-loggia, richiamando, nei fornici trattati a bugnato e nelle protomi umane inserite nelle serraglie del portico, motivi di tradizione sanmicheliana.

La già citata strada comunale sita alle pendici del colle denominata Sottosengia, che collegava in direzione est-ovest Parona e Arbizzano e che ricalca un tracciato antichissimo identificato nel *"Campion delle strade"* del 1589, ben evidenzia le caratteristiche specifiche dell'ambito territoriale in argomento. Intersecato dai muri di contenimento dei corsi d'acqua a carattere torrentizio che incidono il versante collinare, denominati Vajo del Coppetto e Vajo della Galana, lo storico percorso si snoda tra le *"marogne"* - i muri a secco costruiti a sostegno dei terrazzamenti - le antiche corti rurali e le alte mura di recinzione dei pregevoli complessi monumentali sopra citati che, con i loro broli, i parchi e le pertinenze, si attestano lungo la via che sfocia nell'antico borgo sopraelevato in cui si sorge la pieve di San Pietro Apostolo.

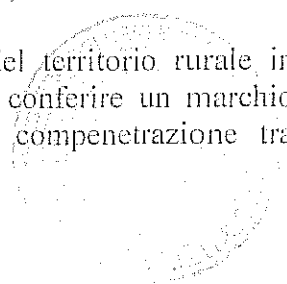
L'importanza del sistema idrico che caratterizza il territorio in esame, puntualmente ottimizzato nel corso dei secoli e che del territorio medesimo costituisce una delle qualità peculiari, ci viene confermata dagli importanti documenti cartografici realizzati a partire dalla seconda metà del Cinquecento, nei quali vengono altresì rappresentate le caratteristiche agrarie e la suddivisione delle proprietà fondiari con le relative dimore padronali.

E' utile ricordare, al riguardo, che dal 1558, con l'istituzione della magistratura veneziana dei Provveditori ai beni inculti, il governo delle acque sul territorio e gli interventi di regolazione idrografica necessari alla bonifica e irrigazione dei terreni veniva attentamente vagliato, e autorizzato, sulla scorta di documenti cartografici sottoposti all'esame delle autorità preposte e in seguito ai sopralluoghi eseguiti dai periti incaricati dalla magistratura.

Si rivela quindi particolarmente significativa la mappa acquerellata, riferita all'ambito territoriale in esame e risalente alla citata data (1558), redatta dal celebre perito veronese Cristoforo Sorte - pittore, cartografo, architetto e idraulico - in seguito a una supplica presentata alla Serenissima dal proprietario di una corte con giardino e brolo relativa alla regolamentazione delle acque e all'investitura di quelle superflue.

La copiosa ricchezza di acque provenienti dalle numerose sorgenti presenti sul versante collinare, sin dall'età romana irreggimentate con condotti in laterizio per alimentare l'acquedotto della città, durante il basso medioevo e nell'età moderna rappresenta un elemento determinante nel processo insediativo della ricca borghesia e nobiltà cittadina, che attuò nel territorio di Arbizzano vasti investimenti e consistenti opere di valorizzazione fondiaria, rispettandone e sviluppandone le specificità e realizzandovi parallelamente i pregevoli complessi sopra descritti, inseriti in armonioso equilibrio col paesaggio naturale.

A partire dal XV secolo, si può infatti parlare di una trasformazione del territorio rurale in Valpolicella in un *"paesaggio delle ville"* in quanto è la loro presenza a conferire un marchio inconfondibile a tale ambito territoriale, caratterizzato da una perfetta compenetrazione tra





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

architettura e paesaggio in un inscindibile rapporto di complementarietà. Le pregevoli emergenze architettoniche in oggetto, il cui insediamento ha connotato profondamente il territorio agricolo in esame, non costituivano solo "ville di delizia", ma erano centri organizzatori dell'economia agraria, complessi organismi edilizi "aperti" sul territorio la cui forma distributiva ed architettonica (villa, barchesse, porticati, broli e cortili, mura perimetrali) dava testimonianza delle funzioni che erano chiamati a svolgere e per le quali erano predisposti.

Il presente provvedimento di tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del D. lgs. 42/04, si rende pertanto necessario al fine di proteggere una porzione di territorio che ha conservato pressoché inalterati quegli elementi storici - quali antichi percorsi, le sorgenti e i corsi d'acqua con i loro vai di scorrimento, le recinzioni murarie delle ville, le marogne di contenimento dei terrazzamenti e le colture tradizionali - che costituiscono i caratteri peculiari della cornice ambientale entro la quale i beni culturali sopra descritti sono collocati. A tale scopo vanno garantite e difese le attuali condizioni di conservazione materiale, di visibilità complessiva, di lettura stilistica e storico artistica delle citate emergenze architettoniche mantenendo nel contempo integro il loro connaturato contesto identitario e storico.

Le prescrizioni di tutela indiretta previste dal presente dispositivo sono pienamente funzionali a contrastare la compromissione già avviata in aree vicine a quella in esame, con l'introduzione e l'applicazione di adeguate misure di protezione dei predetti caratteri distintivi, secondo criteri di congruenza, ragionevolezza e proporzionalità, tenendo salva la stima che il vincolo indiretto costituisce una misura necessaria e inevitabile, ai sensi del dettato degli articoli 9 e 117 della Costituzione e della Parte seconda del D. lgs. 42/04.

In tale ottica, vanno pertanto salvaguardate le principali direttrici prospettiche e visuali imperniate a ovest lungo la strada provinciale della Valpolicella, a sud ed a est lungo la strada comunale di Arbizzano, a nord lungo via San Francesco, via Montagnola e via Roverina, dalle quali è possibile apprezzarne l'inserimento, dettando specifiche prescrizioni sulle particelle elencate che censiscono il contesto agricolo complementare al pregevole complesso di ville sopra descritte.

Sotto tale profilo le relative prescrizioni imposte sulle particelle di seguito elencate, che individuano catastalmente il contesto ambientale in esame, distinto al foglio 49, particelle 802-803-parte della strada vicinale della Sparvieri-816-817-818-819-813-511-512-542-543-5-181-244-184-185-931-930-933-934-937-936-935-932-parte di via Valpolicella-307-308-251-3-4-parte della strada del cimitero-247-246-parte della strada vicinale Sotto Arbizzano-302-775-774-776-861-556-863-463-278-parte-706-515-15-862-320-516-517-328-518-581-441-582-980-584-566-parte-571-764-658-659-22-745-727-1007-989-1005-990-1006-1008-208-992-991-1009-209-210-364-336-parte-450-parte-102-164-789-790-parte-761-361-760-763-92-93-parte della strada vicinale dei Campi-parte della strada vicinale Trevisani-90-89-498-499-213-86-70-69-762-218-793-657-795-219-220-730-275-274-273-796-272-50-644-754-646-647-591-parte;
al foglio 44, particelle 54-56-57-174-63-200-924-59-148-58-937-446-60-241-155-240-68-69-70-71-72-67-208-207-185-65-64-66;

al foglio 44 allegato A, particelle 713-147-78-80-738-933-934-975 e parte della strada comunale Don Benedetto Sboarina;

intendono:

A - Aree libere:

- a) inibire totalmente edificazioni o modifiche dell'attuale morfologia degli scoperti, con particolare riferimento a scavi, scassi e rimodellazioni altimetriche; sono escluse altresì opere di sbancamento o di variazione dei profili altimetrici, sia in elevazione sia in profondità, ad eccezione di quelle volte all'eventuale documentato ripristino di assetti storici originali. Le aree non edificate saranno assoggettate a colture agricole tradizionali, stante la possibilità di rotazione e a condizione che tali attività non comportino la messa a dimora di piante ad alto fusto o di specie vegetali comunque suscettibili di incidere sulla percezione dei beni tutelati e



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

della loro cornice ambientale. E' ammessa la manutenzione dei fossati e dei manufatti necessari all'irrigazione e alla regolazione idraulica dei terreni nonché degli altri manufatti indispensabili ad assicurare l'esercizio dell'attività primaria. E' ammessa altresì la realizzazione di opere interrato e dei relativi accessi, purché non rilevanti ed emergenti nel contesto. Gli accessi dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, che garantiscano una sufficiente mimetizzazione all'interno del paesaggio.

b) E' vietato costruire o installare attrezzature fisse o mobili di alcun genere, ancorché precarie. E' vietato altresì l'inserimento di impianti tecnologici di qualsiasi tipo fuori terra, con l'eccezione di quelli a servizio delle attività agricole e di quelli previsti dall'art. 3 comma 7 del decreto ministeriale 6 ottobre 2005, emanato ai sensi dell'art. 1, comma 2 della legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*.

B – Edifici con caratteristiche costruttive riconducibili alla tradizione locale:

a) è vietato qualsiasi incremento volumetrico, planimetrico e di altezza degli edifici attualmente insistenti nel sito, in quanto il mantenimento della situazione attuale risponde alla necessità di non depauperare la percezione dei beni culturali in oggetto. In particolare non sono consentite modifiche delle altezze misurate alla linea di gronda e al colmo della copertura, aumenti di volume, variazione delle falde e delle tipologie di copertura; è fatto divieto di aprire prese di luce o abbaini o installare sovrastrutture fisse o mobili sulle coperture, qualora tali interventi siano lesivi della percezione del contesto territoriale in argomento.

C – Edifici privi di caratteristiche costruttive riconducibili alla tradizione locale:

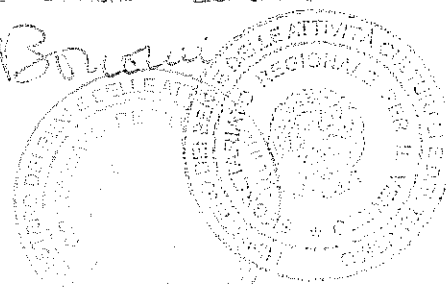
a) Sono ammessi interventi di demolizione, totale o parziale, e la successiva ricostruzione dei manufatti non congruenti con il contesto, purché tali interventi siano finalizzati a un inserimento armonico dei nuovi fabbricati nell'ambiente e a un miglioramento della qualità architettonica. La ricostruzione è ammessa anche con modesta variazione della cubatura, purché rispettosa del contesto e senza aumento delle altezze. I nuovi fabbricati dovranno fare riferimento a schemi tradizionali con l'utilizzo di materiali appartenenti alla tradizione locale. Sono altresì ammesse opere di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Soprintendente
Fabrizio Magani

Il Presidente della commissione f.f.

(dot.ssa Simona Bonomi)

SBonomi



MV