

Villa Boschetti: patrimonio di opportunità

# RELAZIONE TECNICA

## A. ANALISI STORICO-ARCHITETTONICA DELLA DIMORA NOBILIARE

### INTRODUZIONE

Villa Boschetti rappresenta un monumento di primaria importanza nel tessuto storico e urbano di San Cesario sul Panaro, un bene architettonico che funge da fulcro per la memoria collettiva della comunità. Il presente rapporto si prefigge di condurre un'analisi storico-architettonica dettagliata dell'edificio, concentrandosi sul suo valore intrinseco come depositario di storia locale e patrimonio artistico. In linea con la richiesta, l'analisi si focalizzerà esclusivamente sulla struttura esistente e sul suo valore testimoniale, omettendo deliberatamente la descrizione di progetti futuri o nuovi interventi.

La villa non è un semplice edificio, ma un palinsesto storico, una testimonianza stratificata dell'evoluzione di San Cesario da avamposto medievale fortificato a un raffinato centro nobiliare. Le sue caratteristiche architettoniche e decorative sono documenti fisici che narrano questa profonda trasformazione. L'edificio si configura come un punto di riferimento e connessione, in cui la comunità si rispecchia e ritrova la propria identità, e la sua imponenza architettonica, unita al parco circostante, ne fa un simbolo di un forte senso di appartenenza al territorio.

### SEZIONE A1

#### Evoluzione storica: dalla rocca fortificata alla dimora dei Conti Boschetti

##### A 1.1. San Cesario: un avamposto strategico sul confine

Le origini di Villa Boschetti sono indissolubilmente legate al carattere militare del suo sito. San Cesario sul Panaro nasce come "paese fortificato", un avamposto isolato situato in una posizione strategica e turbolenta, al confine tra i possedimenti papali del bolognese e quelli estensi del modenese. Questo contesto di confine, caratterizzato da rilevanti violenze, rende necessaria la creazione di una solida struttura difensiva. La stessa architettura del borgo fu una diretta conseguenza di questa necessità di difesa.

Intorno al 1190, secondo le memorie di Anton Ferrante Boschetti, venne edificata una "perfetta cerchia di torri e mura", ulteriormente protetta da un largo fossato esterno, che trasformò l'insediamento in un vero e proprio castello. La sua funzione era quella di baluardo a difesa del papato. La forma iniziale del borgo non fu quindi dettata da considerazioni estetiche o di comfort abitativo, ma da un'improrogabile esigenza strategica e di sopravvivenza. Questa genesi, radicata nel conflitto, costituisce lo strato fondamentale su cui si sono innestati tutti gli sviluppi successivi, plasmando un'identità architettonica inizialmente introversa e protettiva.

##### A 1.2. L'Ascesa dei Boschetti e la nascita della rocca

Il destino del borgo mutò significativamente a partire dal 1368, con l'insediamento della famiglia Boschetti, che prese possesso della località fino ad allora controllata dai Benedettini di San Pietro. L'arrivo dei Boschetti segnò l'inizio di una notevole attività edilizia, che portò alla definizione di un nucleo di potere all'interno delle mura. Questo nucleo era la "Rocca", una vera e propria cittadella fortificata che separava fisicamente la famiglia dominante e i suoi beni dal resto del borgo.

Fonti risalenti al 1830 descrivono la Rocca come una struttura rettangolare circondata da un muro e da un ampio fossato, con una torre a ogni angolo e una quinta torre a presidio dell'accesso. All'interno di questo

perimetro esclusivo si concentravano i centri del potere religioso (la Chiesa), politico (la residenza dei Boschetti) e militare (una caserma). La collocazione di Palazzo Boschetti al centro di questo nucleo di potere è una chiara espressione della posizione sociale e politica della famiglia.

L'imponenza architettonica della villa, che ancora oggi la caratterizza, è l'eredità diretta di questo suo status di sede dei signori locali. Di questa antica struttura fortificata oggi sopravvivono solo la torre dell'orologio e il tracciato del perimetro, ancora percepibile nell'andamento dell'attuale via Marconi.

### A 1.3. La trasformazione settecentesca: da fortezza a villa patrizia

Un cambiamento radicale avvenne tra la fine del XVIII e l'inizio del XIX secolo, quando l'edificio si trasformò da fortezza a villa patrizia. Nel 1788, con il matrimonio di Claudio Boschetti, l'attuale palazzo divenne la dimora stabile dei conti. Questo periodo coincide con una nuova visione urbanistica e sociale. Le antiche fortificazioni, ormai anacronistiche, vennero abbattute per rendere il paese più "arioso e igienico", sacrificando l'immagine medievale "suggestiva e interessante" in favore di un assetto più moderno e funzionale.

Questo atto di "de-fortificazione" fu una scelta consapevole e simbolica, che rifletteva un cambiamento fondamentale nei valori della società: non più la sopravvivenza e la difesa, ma la pace, il comfort e la rappresentazione dello status aristocratico. L'architettura della villa divenne la manifestazione fisica di questa svolta. Le facciate austere furono sostituite da prospetti eleganti e decorati, e furono creati spazi dedicati al piacere e al relax, come il "Fabbricato delle Delizie", originariamente destinato al "riposo e al relax della famiglia nobiliare". La villa cessò di essere un castello per diventare un palcoscenico per la vita nobiliare. Lo stato attuale dell'edificio, in cui le forme raffinate del Settecento si sovrappongono alle vestigia della struttura medievale, crea un palinsesto architettonico che costituisce la sua più avvincente narrazione storica.

#### SCHEMA RIEPILOGATIVO Evoluzione storica del complesso di Villa Boschetti

Fase storica	Periodo	Assetto e funzione prevalente	Elementi caratterizzanti
<b>Origine fortificata</b>	ca. 1190	Insediamiento difensivo	Cerchia di torri e mura con fossato esterno; funzione strategica di presidio sul confine tra area bolognese ed estense; baluardo a difesa del papato
<b>Insediamiento nobiliare dei Boschetti</b>	dal 1368	Rocca signorile	Subentro della famiglia Boschetti ai Benedettini di San Pietro; avvio di una intensa attività edilizia; definizione della "Rocca" come cittadella fortificata separata dal borgo
<b>Palazzo feudale</b>	XV secolo	Centro del potere politico, militare e religioso	Attestazione come Palazzo feudale; concentrazione delle funzioni di potere all'interno della Rocca; residenza Boschetti al centro simbolico del sistema; sopravvivenze materiali (torre dell'orologio, tracciato perimetrale)
<b>Transizione a dimora patrizia</b>	Fine XVIII – inizi XIX sec. (1788)	Residenza nobiliare stabile	Matrimonio di Claudio Boschetti; abbandono della funzione difensiva; ristrutturazione architettonica per rappresentare lo status aristocratico
<b>De-fortificazione e assetto ottocentesco</b>	Prima metà XIX secolo	Villa di delizia e parco	Abbattimento consapevole delle fortificazioni per motivi igienici e urbani; realizzazione di spazi per l'otium; costruzione del Kaffeehaus; evoluzione del giardino da impianto all'italiana a parco romantico all'inglese

#### Chiave di lettura interpretativa

Il complesso di Villa Boschetti rappresenta l'esito di una **transizione storica continua**: da **architettura della difesa** (Rocca medievale), a **spazio di rappresentazione del potere feudale**, fino a **villa patrizia e luogo di delizia**, in cui architettura e paesaggio diventano strumenti di autorappresentazione culturale.

Questa stratificazione funzionale e simbolica costituisce il **fondamento storico-culturale della tutela unitaria villa-parco**.

## SEZIONE A2

### ANALISI ARCHITETTONICA E STRUTTURALE DEL COMPLESSO

#### A 2.1. Configurazione generale e dimensioni

Villa Boschetti è un imponente complesso architettonico situato nel cuore del centro storico di San Cesario, in posizione strategica accanto all'antica chiesa parrocchiale e al contiguo Palazzo Melotti. Il complesso è composto dal corpo di fabbrica principale, il palazzo nobiliare, e da un'ala annessa, oggi nota come "Cafè House", che corrisponde all'originario "Fabbricato delle Delizie". La sua mole è testimoniata da dati dimensionali significativi, che ne hanno lasciato la scala monumentale e la complessità strutturale.

La tabella seguente riassume le principali metriche quantitative dell'edificio, fornendo una base oggettiva per la successiva analisi qualitativa dei suoi spazi e delle sue caratteristiche. Questi dati evidenziano la vasta scala del complesso, fondamentale per comprendere il contesto dei diversi usi e stati di conservazione che lo caratterizzano.

<b>Superficie Lorda Totale</b>	<b>3.724,00 mq</b>	<b>3.078,00 mq</b> <i>spazio vitale interno</i>	<i>Superfici utilizzate ad oggi</i>
Superficie Lorda Piano Interrato	257 mq	253,08 mq	0,00 mq
Superficie Lorda Piano Terra	1.494 mq	1.319,50 mq	1.079 mq
Superficie Lorda Piano Ammezzato	725 mq	641,64 mq	91 mq
Superficie Lorda Piano Primo	892 mq	863,78 mq (di cui 425 occupati dalla Biblioteca e, di questi, 350 mq aperti al pubblico)	L'intero piano è impegnato in attività funzionali (biblioteca, eventi, rappresentanza) o logistica (vani tecnici, archivi)
Spazi di collegamento verticale e aree comuni non attribuite a un unico livello funzionale	356 mq		
Superficie Coperta	1.597 mq		
Altezza Vani Piano Terra	3,40 m – 6,25 m		
Altezza Vani Piano Ammezzato	2,60 m – 2,70 m		
Altezza Vani Piano Primo	3,76 m – 5,10 m		
Superficie Totale Facciate	4.352,50 mq		
<b>Superficie Parco Storico</b>	<b>28.000 mq</b>		

#### A 2.2. Articolazione degli spazi interni: un percorso attraverso la villa

L'interno della villa è un mosaico di funzioni diverse e stati di conservazione disomogenei, che riflette la sua complessa storia di adattamento a bene pubblico. Questa eterogeneità è il risultato di un processo di rifunzionalizzazione pragmatico e frammentario, piuttosto che di una strategia di conservazione olistica.

##### Piano Terra

Il piano terra ospita una varietà di funzioni. Una parte è adibita a spazi espositivi per mostre e sala convegni, mentre un'altra ala è utilizzata come spazio per le associazioni di volontariato, depositi, vani tecnici per impianto antincendio, uffici disponibili (attualmente non utilizzati). Quest'ultima zona appare fortemente modificata, con finiture che hanno perso la configurazione originaria e l'inserimento di materiali incongrui come pavimenti di tipo industriale. La circolazione è garantita da un "androne passante" e da una corte interna di grande pregio, recentemente ristrutturata, elementi chiave della distribuzione spaziale.

##### Il "Fabbricato delle Delizie" (Cafè House)

Questa ala, situata al piano terra, era originariamente destinata ad attività di svago e al ricovero invernale delle piante del parco. Il suo fulcro architettonico è il vano centrale, una sala ovale di notevole pregio, dotata di decorazioni parietali e sulla volta, un pavimento di pregio e particolari infissi scorrevoli in legno. Le altre stanze di questa ala, invece, non presentano elementi decorativi di rilievo. A fianco del Cafè House sono presenti altri due ambienti: un primo ambiente attrezzato a cucina, completo di elementi di arredo, attrezzature industriali ed impiantistica; un secondo ambiente attualmente utilizzato per riunioni, eventi didattici, rinfreschi e piccoli incontri.

## Piano ammezzato

Nella parte antistante lo scalone è presente l'acetaia comunale, gestita da volontari, mentre nella parte sud dell'edificio gli ambienti dell'ammezzato sono da ristrutturare e da riqualificare. È presente anche la biblioteca del Conte, attualmente gestita da volontari, senza accesso per il pubblico, con un patrimonio librario mai censito ma di notevole valore.

## Piano Primo (Piano Nobile)

Il primo piano è il cuore storico e architettonico della residenza. Qui si manifesta in modo evidente la giustapposizione tra usi diversi e destini conservativi opposti.

- **Le "Sale del conte Claudio" (Sale di Rappresentanza)** - Situate nell'angolo nord-est con affaccio su Corso Libertà, queste sale sono definite "di maggior valore architettonico del fabbricato". Comprendono il "salone delle Tende" e il foyer. Questi ambienti oggi sono in uno stato di buona manutenzione, ospitano il consiglio comunale, eventi e convegni. A margine di tali sale sono presenti alcuni vani inutilizzati, da ristrutturare completamente.
- **La Biblioteca Comunale** - In netto contrasto con le sale nobiliari, un'ampia porzione del primo piano è occupata dalla Biblioteca Comunale, un servizio pubblico pienamente funzionante. La biblioteca si estende su una superficie di circa 425 mq, articolata in una sala d'accoglienza, nove sale dedicate alle diverse sezioni (emeroteca, narrativa, saggistica, storia locale, ragazzi) e spazi di servizio. L'accesso avviene attraverso lo scalone monumentale che introduce in un ambiente aulico, creando una suggestiva fusione tra la funzione moderna del servizio e la storicità del contenitore. La biblioteca è altresì accessibile tramite un ascensore installato una quindicina di anni fa, indispensabile per l'abbattimento delle barriere architettoniche, raggiungibile da piano terra e dall'esterno su Vicolo Boschetti. Gli archivi e depositi della biblioteca sono spazi a latere, attualmente in cattivo stato di manutenzione che necessitano di sistemazione impiantistica, sistemazioni edili, infissi, serramenti, nonché di una distribuzione migliore degli spazi con inserimento di idonei elementi per l'archiviazione dei documenti.

Questa coesistenza tra le sale nobiliari e la biblioteca, funzionale e ben conservata, rivela le tensioni insite nella gestione di un monumento storico. L'edificio non è un pezzo da museo incontaminato, ma un bene civico vivo, che porta su di sé i segni del suo utilizzo e, in alcune sue parti, della sua negligenza.

## SEZIONE A3

### CATALOGO RAGIONATO DEGLI ELEMENTI DI PREGIO

Villa Boschetti conserva un ricco repertorio di elementi architettonici e decorativi che ne attestano le diverse fasi storiche e il prestigio. Questi elementi non sono semplici ornamenti, ma veri e propri dispositivi narrativi che raccontano la storia dell'evoluzione del gusto e delle ambizioni sociali della famiglia Boschetti.

#### A 3.1. Gli apparati pittorici e le decorazioni murali

- **Decorazioni esterne** - La facciata sud, prospiciente il parco, presenta una decorazione a "quadratura", tipica della tradizione tardo-emiliana, eseguita con la tecnica del "mezzo secco". Questo apparato pittorico, che simula elementi architettonici come bugnati e finte finestre, rappresenta una dichiarazione di cultura e status, in netta contrapposizione con la logica difensiva delle mura originarie. Su alcune finestre sono inoltre presenti tracce di "false persiane" dipinte.
- **Decorazioni interne (piano nobile)** - Le Sale di Rappresentanza custodiscono apparati decorativi ottocenteschi. Il "Salone d'onore" è caratterizzato da un gusto eclettico, con "finti tendaggi e paesaggi" dipinti. Sono altresì presenti due lampadari in vetro "Murrina" di notevole valore, installato nel corso del restauro del 2011. La sala attigua, di gusto tardo-neoclassico, è scandita da una "finta architettura con pannellature e sfondati", con un soffitto a volta che si apre su un cielo dipinto con uccelli. Quest'ultima sala, tuttavia, è stata "rinfrescata" nel XX secolo, con ridipinture che hanno occultato e semplificato l'apparato originale con pigmenti di qualità inferiore. Questo intervento successivo è esso stesso un capitolo della storia dell'edificio, che testimonia il mutare del gusto o forse una minore sensibilità conservativa.
- **Decorazioni (piano terra)** - La sala ovale del Cafè House presenta decorazioni di origine settecentesca alle pareti e sulla volta. La parte basamentale delle pareti è trattata a "marmorino", una

tecnica di finitura a stucco lucido che imita il marmo. È anche qui presente un lampadario in vetro “Murrina” sempre installato nel corso del restauro del 2011

### **A 3.2. Pavimentazioni, soffitti e volte**

- **Pavimenti** - L'elemento di maggior pregio è il "pavimento in battuto alla veneziana" conservato nella sala ovale. Questo tipo di pavimentazione, composta da graniglie di marmo e leganti, testimonia l'alto livello delle finiture originali. In altre aree della villa i pavimenti originali sono stati rimossi e sostituiti con materiali moderni e incongrui come ceramica e cemento.
- **Soffitti e volte** - La villa presenta una varietà di tipologie di soffitti. Le Sale di Rappresentanza sono caratterizzate da controsoffitti in "arelle" (un'intelaiatura di canne o listelli intonacati), sia piani che a volta. L'ala del Café House conserva un pregevole soffitto con orditura primaria e secondaria in legno a vista e piastrelle di cotto. Nel Salone d'Onore sono inoltre presenti travi dipinte che facevano parte dell'apparato decorativo del soffitto.

### **A 3.3. I Serramenti storici: porte, finestre e infissi d'epoca**

- **Finestre** - Il piano nobile conserva serramenti di grande valore. Le finestre sono realizzate con vetri storici "a mano con tecnica a cannella" e montati con la tecnica della legatura a "piombo", a formare piccole specchiature. All'esterno sono presenti "scuri alla veneziana".
- **Porte** - Tra le porte interne spicca per "particolare pregio" la porta curva della sala ovale, con cornici dorate in foglia e filetti dipinti. Le porte del primo piano sono descritte come laccate, con cornici modanate, pomoli in bronzo e ferramenta originali di straordinaria fattura.
- **Infissi speciali** - La villa conserva anche infissi unici, come le grandi porte scorrevoli in legno del Café House e i portoni principali, che nel tempo hanno subito trasformazioni nel meccanismo di apertura, passando da ante a battente a sistemi scorrevoli.

## **SINTESI DEL VALORE STORICO-TESTIMONIALE DI VILLA BOSCHETTI**

L'analisi condotta conferma che Villa Boschetti è un bene culturale di eccezionale valore per San Cesario sul Panaro. La sua importanza non risiede unicamente nei singoli elementi di pregio che ancora conserva, ma nella sua identità stratificata, che la rende un documento fisico dell'evoluzione strategica, sociale e culturale del suo territorio. L'edificio incarna la transizione da un passato segnato dalla necessità della difesa a un'era di stabilità, definita dalla ricerca della bellezza e dalla rappresentazione del potere civile.

La villa si erge un potente simbolo dell'identità comunitaria<sup>1</sup> proprio perché le sue pietre, i suoi intonaci e i suoi dipinti raccontano la storia stessa della comunità, un percorso che va da un passato di conflitti a un presente di vita civica e culturale. La sua struttura architettonica e il suo apparato decorativo costituiscono i più duraturi e significativi documenti storici di San Cesario sul Panaro, un patrimonio la cui comprensione è essenziale per la consapevolezza del passato e la valorizzazione del futuro.

## **B. ANALISI DEL PARCO STORICO E DELLA CORTE MONUMENTALE**

---

### **INTRODUZIONE**

La presente sezione si concentra su due componenti fondamentali del complesso: il parco storico e la corte esterna. Questi spazi non devono essere considerati come elementi ancillari, ma come parti integranti che hanno il carattere, la storia e il potenziale funzionale dell'intera proprietà.

L'analisi si basa su una sintesi di relazioni tecniche e documentazione storica con l'intento di offrire un quadro completo e dettagliato della condizione attuale e delle sfide future per la conservazione e la valorizzazione del bene.

### **SEZIONE B1**

#### **IL PARCO STORICO: UN PAESAGGIO STRATIFICATO**



### **B 1.1. Evoluzione storica e paesaggistica: da giardino formale a parco pubblico**

La configurazione odierna del parco di Villa Boschetti è il risultato di una complessa stratificazione di interventi, modalità paesaggistiche e periodi di abbandono che ne hanno profondamente alterato l'aspetto nel corso di due secoli.

La prima testimonianza documentale certa della sua esistenza risale a una mappa del 26 ottobre 1817 che illustra un impianto formale molto semplice, riconducibile alla tipologia del giardino all'italiana. Questo spazio era concepito come un'estensione "a cielo aperto" della residenza, un luogo riservato e di rappresentanza, cinto da una "fossa erbosa" che ne delimitava il perimetro. Questo primo disegno, per la sua essenzialità, tradisce un'origine probabilmente anteriore alla data del rilievo, configurandosi come il nucleo originario del complesso vegetale.

Una trasformazione radicale avvenne intorno agli anni '20 dell'Ottocento, in concomitanza con una ristrutturazione del palazzo. Adeguandosi alle modalità paesaggistiche del momento, la famiglia Boschetti convertì il giardino formale in un "parco a paese", espressione del gusto romantico di matrice inglese. Questo nuovo assetto introduceva elementi caratteristici del giardino paesaggistico: un lago artificiale, percorsi dall'andamento irregolare, un "bosco inglese" e forme naturali volte a creare un'atmosfera pittoresca e suggestiva. Sorprendentemente, all'interno di questo nuovo disegno, venne conservata una porzione di giardino all'italiana, quasi a voler mantenere un legame con la tradizione nazionale. Questa evoluzione riflette lo status culturale e le aspirazioni del conte Claudio Boschetti, figura di spicco dell'epoca in qualità di "Maggiordomo Maggiore e Ciambellano di Sua Altezza Reale" il Duca Francesco IV.

Il periodo successivo alla Seconda Guerra Mondiale segnò invece l'inizio di una fase di forte semplificazione e degrado. Elementi chiave dell'impianto ottocentesco, come il giardino formale e il laghetto (che venne interrato), furono eliminati. Questo processo portò a una perdita della precisa definizione dei rapporti tra spazi aperti (vuoti) e masse arboree (pieni) che caratterizzavano il disegno romantico, conducendo al paesaggio meno strutturato che si osserva oggi. A complicare ulteriormente la lettura storica del sito, si aggiunge negli anni '60 un ampliamento della porzione est del parco per volere della contessa Boschetti, che introduce specie e un disegno estranei all'impianto originale.

### **B 1.2. Morfologia attuale e composizione botanica**

Il parco si estende oggi su una superficie di circa 28.000 metri quadrati, che comprende le aree a verde, la viabilità interna e le adiacenze pedonali della villa. La sua morfologia attuale è quella di un sistema complesso, in cui la porzione di primo impianto, che si sviluppa a ovest dell'accesso carrabile, è caratterizzata da un fitto intreccio di vialetti che delimitano "areole" boscate di varia grandezza.

Il patrimonio arboreo è uno specchio fedele di questa storia stratificata. La componente originaria è costituita da specie autoctone o naturalizzate, tipiche del bosco planiziale, che formano l'ossatura del "bosco inglese" ottocentesco. Tra queste si annoverano esemplari di farnia (*Quercus pedunculata*), roverella (*Quercus pubescens*), frassino (*Fraxinus excelsior*, *Fraxinus oxyphylla*, *Fraxinus ornus*), pioppo nero (*Populus nigra*), carpino (*Carpinus betulus*), olmo (*Ulmus campestris*), tiglio (*Tilia cordata*) e tasso (*Taxus baccata*).

Una testimonianza della fase romantica del parco, sopravvive nel prato grande antistante la villa un'enorme magnolia (*Magnolia grandiflora*), la cui datazione risale con ogni probabilità alla metà dell'Ottocento e che fungeva da simbolo del rango nobiliare della famiglia.

L'intervento degli anni '60 ha introdotto numerose specie esotiche e varietà coltivate, in linea con le modalità vivaistiche dell'epoca che privilegiavano colori e forme insolite. Furono inseriti esemplari come l'abete nordmanniana (*Abies nordmanniana*), il peccio del Colorado (*Picea pungens* Kosteriana), il tassodio (*Taxodium distichum*), e varietà ornamentali di faggio (*Fagus sylvatica* pendula) e acero (*Acer platanoides* Fassen Black). Molte di queste piante, tuttavia, si sono rivelate effimere, non adatte al contesto pedoclimatico, e oggi sono in gran parte deperite o morte.

La tabella seguente riassume le principali specie arboree e arbustive presenti nel parco, evidenziandone la collocazione e lo stato di conservazione.

Nome scientifico	Nome comune	Periodo di introduzione Localizzazione	Nota sullo stato di conservazione
<i>Quercus pedunculata</i>	Farnia	Primo impianto	Sofferenza vegetativa diffusa
<i>Quercus pubescens</i>	Roverella	Primo impianto	Sofferenza vegetativa diffusa
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino maggiore	Primo impianto	Sofferenza vegetativa diffusa
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre	Primo impianto	Gravemente colpito da patologia (Armillaria)
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia	Prato grande	Esemplare monumentale in buono stato
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ippocastano	Viale di accesso carraio	Sofferenza vegetativa
<i>Abies nordmanniana</i>	Abete del Caucaso	Ampliamento anni '60	Esemplari in gran parte deperiti
<i>Picea pungens Kosteriana</i>	Abete blu	Ampliamento anni '60	Esemplari in gran parte deperiti
<i>Brussonetia papyrifera</i>	Gelso da carta	Invasivo	Specie infestante aggressiva, danneggia le murature
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinia	Invasivo	Specie infestante aggressiva
<i>Hedera helix</i>	Edera comune	Invasivo	Infesta le chiome degli alberi, occultando problemi strutturali

### B 1.3. Analisi complessiva dello stato di conservazione

Lo stato di conservazione del parco sta vivendo una fase di **radicale trasformazione**, segnando il passaggio da un lungo periodo di semplificazione e abbandono manutentivo a una gestione proattiva e scientificamente fondata. Sebbene permangano criticità legate allo stress ambientale storico, gli interventi completati tra il **2023 e il 2025** hanno invertito il processo di degrado.

**Il patrimonio vegetale: monitoraggio e messa in sicurezza** - Sulla base dell'indagine fitostatica condotta nel settembre 2025, il parco conta circa 230 esemplari arborei. Lo screening avanzato di livello 3, effettuato con tomografie soniche e prove di trazione (Pulling Test), ha permesso di mappare con precisione la stabilità meccanica delle piante. Questo ha portato alla classificazione dei soggetti in diverse classi di propensione al cedimento (CPC), consentendo l'abbattimento tempestivo degli esemplari in Classe D (pericolo estremo) e la pianificazione di interventi di rimonda del secco e consolidamento per i soggetti in Classe B e C. Una

campagna di ripiantumazione, avviata a fine 2024 e confermata per il 2026, mira a reintegrare il volume vegetale perduto con specie congrue al contesto storico.

**Infrastrutture e viabilità: il ripristino del disegno storico** - A differenza del passato, in cui l'inerbimento aveva quasi cancellato i percorsi, la rete dei vialetti pedonali è stata integralmente rifatta nel 2025. Questo intervento ha restituito piena leggibilità al disegno romantico ottocentesco, eliminando i sentieri spontanei e disordinati. Contestualmente, nel 2025 è stata ultimata l'automazione del cancello d'ingresso, migliorando sensibilmente l'accessibilità e la sicurezza del sito. Resta come obiettivo futuro il restauro completo del sistema irriguo e delle paratoie per contrastare lo stress idrico causato dal sottosuolo ghiaioso.

## **SEZIONE B2**

### **LA CORTE ESTERNA: IL CUORE PUBBLICO RIQUALIFICATO DELLA VILLA**

#### **B 2.1. Nuova funzione architettonica e culturale**

La Corte Esterna, spazio architettonico primario che funge da cerniera tra l'ingresso monumentale della Villa e il paesaggio del parco, ha recentemente completato una profonda trasformazione. Situata sul fronte posteriore rispetto all'ingresso principale, la corte non è più una semplice area di passaggio, ma è stata riconfigurata come il principale polo di accoglienza all'aperto del complesso.

Grazie a un mirato intervento di riqualificazione, sostenuto da fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dal contributo della Fondazione di Modena, lo spazio è stato trasformato in un vero e proprio "anfiteatro naturale". La sua conformazione, descrivibile come uno "spazio teatrale naturale" di "dimensione avvolgente", ha trovato piena realizzazione, rendendo la corte la sede ideale per i principali eventi culturali di San Cesario: concerti, rappresentazioni teatrali e proiezioni cinematografiche, specialmente durante la stagione estiva.

Questo investimento infrastrutturale segna una svolta strategica compiuta verso il "riuso adattivo" dell'intero complesso di Villa Boschetti. L'intervento non si è limitato a un mero restauro conservativo, ma ha realizzato un potenziamento funzionale concepito per generare attività, attrarre pubblico e sostenere la gestione del bene. La trasformazione, ora conclusa, agisce da catalizzatore per la programmazione culturale e sociale, posizionando questo spazio come il motore di una rinnovata vita pubblica della villa.

#### **B 2.2. Superfici, finiture e materiali post-restauro**

Il completo rinnovamento delle infrastrutture della corte è stato portato a termine con successo. I lavori hanno incluso la demolizione della precedente pavimentazione, che versava in stato di degrado, e la posa di un nuovo "percorso pedonale" in elementi di cotto. La scelta di questo materiale è stata dettata dalla volontà di creare un'armonia cromatica e materica con le pavimentazioni preesistenti in altre aree del complesso.

Per garantire la stabilità e la durabilità della nuova superficie, è stato realizzato un robusto sistema di fondazione, comprendente una caldana armata di sottofondo collegata direttamente alla muratura della villa. Contestualmente, è stato installato un nuovo sistema di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche, completo di pozzetti, chiusini e allacci ai pluviali, risolvendo in modo definitivo le problematiche pregresse di gestione idrica e prevenendo futuri fenomeni di degrado.

## **SEZIONE 3**

### **LA GHIACCIAIA E IL MURO DI SOSTEGNO**

#### **B 3.1. Caratteristiche architettoniche e costruttive**

La ghiacciaia si configura come una struttura ipogea di forma cilindrica, con un diametro di circa 5,50 metri e una profondità di 5 metri rispetto alla quota del locale d'accesso su Corso Libertà. Le pareti e il fondo sono realizzati in ciottoli di fiume, mentre la copertura è costituita da una volta in muratura di laterizi. Il muro di sostegno, che delimita il percorso d'accesso al parco, è lungo circa 20 metri con un'altezza massima di 4 metri. Sostiene il terrapieno sovrastante la ghiacciaia ed è costruito in mattoni pieni con uno spessore monumentale coerente con le fortificazioni della Rocca.



### B 3.2. Stato di conservazione e patologie riscontrate

Il sistema è affetto da un dissesto strutturale integrato:

- muro di contenimento - manifesta un evidente fenomeno di "fuori piombo" e spanciamiento dovuto alla spinta del terreno retrostante e alla scarsa coesione della malta storica;
- volta della ghiacciaia - danneggiata dall'azione degli apparati radicali delle piante infestanti (*Brussonethia* e *Robinia*) che hanno causato sollevamenti e lesioni strutturali;
- accessi - il locale d'ingresso presenta lesioni diffuse e decoesione della malta nella volta a botte.

### B 3.3. Interventi di restauro e consolidamento (aggiornamento 2025)

In linea con gli interventi previsti nel 2025, l'opera di recupero non è più solo conservativa ma funzionale, mirata a rendere il bene **visitabile in sicurezza**.

- **Consolidamento strutturale del muro** - Installazione sulla facciata esterna di un sistema a telaio con montanti e traversi in acciaio. Questa soluzione è progettata per contrastare la spinta del terreno in modo totalmente reversibile, lasciando a vista la tessitura muraria storica.
- **Riqualificazione del percorso d'accesso** - Nel 2025 è stato completato il rifacimento della pavimentazione del vialetto d'ingresso in elementi di cotto, in armonia con la corte monumentale.
- **Adeguamento impiantistico** - Inserimento di un nuovo impianto di illuminazione interna per valorizzare i volumi ipogei e di un sistema di fognatura per acque meteoriche completo di caditoie e allacci ai pluviali, per eliminare le infiltrazioni nel terrapieno.

### B 3.4. Indicazioni per la gestione integrata e il monitoraggio

Il mantenimento in efficienza delle strutture e del patrimonio vegetale richiede un approccio sistemico articolato su tre assi principali.

- **Gestione vegetazionale e orticulturale:** è indispensabile attuare un programma scientificamente fondato per la cura degli alberi storici e la rimozione sistematica delle specie infestanti (come *Brussonethia papyrifera* e *Robinia pseudacacia*). Nello specifico dell'area della ghiacciaia, il controllo degli apparati radicali è prioritario per impedire nuovi sollevamenti o lesioni strutturali alla volta e al muro di sostegno.
- **Monitoraggio strutturale continuo:** è necessario istituire un programma di ispezione periodica delle opere di consolidamento. In particolare, occorre verificare la tenuta del telaio in acciaio del muro di contenimento e la stabilità del solaio in vetro della ghiacciaia per garantire la costante sicurezza dei visitatori.
- **Protocolli di fruizione sostenibile:** la trasformazione della corte in anfiteatro e il rifacimento dei percorsi interni impongono un regolamento chiaro per l'uso degli spazi durante gli eventi. La gestione deve bilanciare l'accesso della comunità con la fragilità dell'ecosistema, regolando l'afflusso per evitare la compattazione del suolo a danno delle radici e prevedendo l'interdizione dell'area in caso di eventi atmosferici intensi.
- **Efficienza idrologica:** è necessaria una valutazione costante delle prestazioni del sistema di irrigazione ripristinato. Questo è fondamentale per contrastare lo stress idrico causato dal sottosuolo ghiaioso e garantire il corretto adeguamento delle ripiantumazioni previste per il 2026

Sono in corso di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di nuove opportunità di finanziamento per completare il restauro e posizionare il complesso di Villa Boschetti come un modello di riferimento per il riuso adattivo delle dimore storiche nella regione. La sinergia tra il parco rivitalizzato, la corte funzionale e le attività culturali ospitate all'interno della Villa può creare un potente volano per la coesione sociale, l'arricchimento culturale e il turismo sostenibile, realizzando pienamente gli obiettivi strategici dell'investimento ad oggi effettuato nella rigenerazione urbana e culturale.

## C. SISTEMI IMPIANTISTICI E INFRASTRUTTURE TECNICHE

---

### C.1 Inquadramento generale del sistema impiantistico

Il complesso di Villa Boschetti è dotato di un sistema impiantistico unitario e integrato, concepito per supportare in modo coordinato le diverse funzioni pubbliche oggi presenti — istituzionali, culturali, bibliotecarie ed eventi — garantendo condizioni adeguate di sicurezza, accessibilità e continuità d'uso.

Gli impianti non sono riferibili a singole porzioni edilizie isolate, ma costituiscono un'infrastruttura tecnica centralizzata, a servizio dell'intero compendio, comprendente la villa storica, la biblioteca comunale, la corte monumentale e le aree esterne.

La progettazione e la realizzazione dei sistemi impiantistici hanno privilegiato soluzioni compatibili con il carattere storico-architettonico del bene, con particolare attenzione alla concentrazione delle funzioni tecniche, alla riduzione dell'impatto visivo e alla reversibilità degli interventi.

### **C.2 Sistema di prevenzione e protezione antincendio**

Il complesso è dotato di un articolato sistema di prevenzione e protezione antincendio, che comprende estintori, rete idrica antincendio con idranti interni ed esterni, impianti di rivelazione incendi, sistema di allarme acustico e impianto di spegnimento ad acqua del tipo Water Mist, con copertura dei piani terra e primo.

La rete idrica antincendio è realizzata mediante una dorsale principale interrata ad anello in tubazioni di polietilene ad alta densità, dalla quale si diramano le colonne montanti interne e le cassette di piano tramite tubazioni in acciaio zincato. Gli idranti sono di tipo UNI 25, collocati in prossimità di accessi, scale, uscite e locali a rischio. Nelle aree esterne sono presenti due idranti soprassuolo UNI 70. Non sono presenti cassette o naspi antincendio con posa a vista nella corte monumentale.

La rete è unica per l'intero complesso ed è dimensionata per garantire una portata minima di 240 l/min per ciascuna colonna montante, con funzionamento contemporaneo di due colonne e autonomia di 60 minuti; l'erogazione al bocchello è pari a 35 l/min alla pressione di 1,5 bar.

### **C.3 Alimentazione degli impianti antincendio e locali tecnici**

L'alimentazione degli impianti antincendio è assicurata da un sistema dedicato che comprende:

- gruppo di pressurizzazione antincendio a norma UNI EN 12845, costituito da elettropompa e pompa di compensazione;
- gruppo di pressurizzazione a servizio dell'impianto Water Mist;
- riserva idrica antincendio interrata, dimensionata per garantire l'autonomia degli impianti senza necessità di ricalzo;
- sistema di riempimento automatico da acquedotto.

I volumi di progetto prevedono una riserva complessiva pari a 8 mc, idonea a soddisfare il fabbisogno della rete idranti (4,2 mc/h) e del sistema Water Mist (55 l/min per 30 minuti).

I locali tecnici di pompaggio e riserva idrica sono collocati nel cortile interno, con accesso da Corso Libertà, all'interno di strutture fuori terra conformi alla norma UNI 11292. Tali locali sono dotati di impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza, aerotermo di riscaldamento, quadro allarmi, impianto di prova e sistema di estrazione fumi e calore. Le soluzioni di posa degli impianti di alimentazione sono prevalentemente interrate, al fine di minimizzare l'impatto estetico sull'insieme monumentale.

### **C.4 Sistemi di rivelazione incendi, allarme e spegnimento**

Nei locali dell'area espositiva e della Biblioteca Comunale sono installati impianti automatici di rivelazione incendi del tipo a barriera lineare, conformi alla norma UNI 9795. Tali impianti fanno capo a una centrale di controllo collocata al piano terra, in posizione protetta dall'incendio e facilmente accessibile anche dall'esterno.

La centrale gestisce l'invio e la ricezione dei segnali di stato e di incendio relativi ai seguenti sistemi:

- impianto di allarme acustico;
- gruppo di pompaggio antincendio;
- impianto Water Mist.

Le segnalazioni di allarme possono essere trasmesse via rete ethernet e/o radio a istituti di vigilanza o centri di controllo. L'intero sistema è alimentato da sorgente di sicurezza, garantendo il funzionamento anche in caso di mancanza di tensione di rete.

L'impianto Water Mist è realizzato con posa a vista nelle aree interessate ed è composto da tubazioni e ugelli di erogazione. Per contenere l'impatto visivo, le tubazioni sono posate, ove possibile, al di sopra delle scaffalature, mentre gli ugelli con lancio a 180° sono collocati in prossimità delle stesse.

Nei locali della biblioteca è inoltre presente un sistema di allarme ottico-acustico, azionabile manualmente dal responsabile dell'attività o da un suo delegato, progettato per garantire la segnalazione delle condizioni di pericolo a tutti gli occupanti.

### **C.5 Impianto di illuminazione della corte monumentale**

La corte monumentale è dotata di un nuovo impianto di illuminazione esterna, realizzato per consentire la piena fruibilità dello spazio durante eventi serali e attività culturali. L'impianto utilizza proiettori ad alte prestazioni installati in posizione elevata sotto il cornicione dell'edificio, orientati esclusivamente verso il basso, al fine di garantire un'illuminazione diffusa e uniforme, preservando la percezione delle facciate storiche e prevenendo fenomeni di inquinamento luminoso.

L'impianto è alimentato dal quadro elettrico a servizio delle aree esterne della villa, con posa di nuove condutture interrate. Il montante verticale è stato realizzato in tubo di rame e accuratamente mimetizzato in prossimità di elementi esistenti. Due dei corpi illuminanti esterni sono collegati a un gruppo di continuità (UPS), che assicura un'illuminazione minima di sicurezza in caso di interruzione dell'alimentazione elettrica durante lo svolgimento di eventi pubblici.

**Nel loro insieme, i sistemi impiantistici descritti configurano un'infrastruttura tecnica integrata e centralizzata che consente l'uso contemporaneo e continuativo delle diverse funzioni ospitate nel complesso di Villa Boschetti, assicurando adeguati livelli di sicurezza e operatività, nel rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche del bene.**

## **D. INQUADRAMENTO DEL VINCOLO CULTURALE VIGENTE**

---

### **Oggetto**

Vincolo culturale ex D.Lgs. 42/2004 – *Villa Boschetti e parco*, San Cesario sul Panaro (MO)

### **Inquadramento normativo**

Il complesso denominato *Villa Boschetti e parco* è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Il vincolo deriva da:

- provvedimento ministeriale del 1946 (villa),
- dichiarazione di interesse culturale del 05/10/2005,
- revisione e ampliamento del perimetro di tutela (2024) con inclusione del parco.

Il bene è sottoposto a tutela diretta e a tutte le disposizioni del Codice dei beni culturali.

### **Perimetro del bene vincolato**

Il vincolo interessa l'intero compendio:

- **villa** - foglio 28, particelle 160 e 161
- **parco storico** - foglio 28, particella 162

La tutela riguarda sia gli elementi edilizi sia il sistema degli spazi aperti e delle relazioni storiche tra villa, parco e contesto urbano.

### **Oggetto della tutela**

La tutela si estende a:

- impianto architettonico della villa, volumetrie e strutture;
- apparati decorativi interni ed esterni;
- padiglione della Kaffeehaus (Cafè House) come elemento architettonico autonomo ma integrato;
- assetto storico del parco, comprendente:
  - tracciati, viali, percorsi e fossi irrigui storici;
  - alberature e composizione vegetazionale significativa;
  - manufatti (ghiacciaia, muri di cinta, cancellate, accessi);
  - rapporto visuale, funzionale e simbolico tra edificio e giardino.

### **Effetti amministrativi del vincolo**

- Qualsiasi intervento che incida sul bene, anche indirettamente, è subordinato ad autorizzazione della Soprintendenza competente.
- Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari ed è opponibile a terzi.
- Il regime di tutela prevale sugli strumenti urbanistici ordinari.

### Finalità della tutela

- Conservazione dell'unità storica villa-parco.
- Salvaguardia del valore architettonico, artistico e paesaggistico.
- Tutela della stratificazione storica e delle relazioni spaziali tra costruito e verde.

## Checklist operativa – valore orientativo e non prescrittivo

La seguente checklist è riportata **a titolo meramente esemplificativo e orientativo**, al solo fine di evidenziare alcune principali attenzioni operative connesse al vincolo culturale insistente sul complesso di Villa Boschetti e del relativo parco storico. Essa **non ha valore prescrittivo, non è esaustiva e non sostituisce in alcun modo** le verifiche puntuali da effettuarsi caso per caso né i provvedimenti autorizzativi di competenza della Soprintendenza, cui resta demandata ogni valutazione in merito alla compatibilità degli interventi proposti ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### A. Verifica preliminare

- ☐ L'intervento ricade su particelle 160, 161 o 162
- ☐ L'intervento interessa edificio, parco o entrambi
- ☐ L'intervento modifica materiali, forme, funzioni o assetti storici
- ☐ È stata verificata la necessità di autorizzazione ex art. 21 o 146 D.Lgs. 42/2004

### B. Interventi SULLA VILLA

#### Ammissibili (previa autorizzazione)

- ☐ Manutenzione ordinaria e straordinaria conservativa
- ☐ Restauro e risanamento conservativo
- ☐ Consolidamenti strutturali non alteranti
- ☐ Adeguamenti impiantistici compatibili e reversibili

#### Critici / da valutare con attenzione

- ☐ Modifiche distributive interne
- ☐ Inserimento di nuovi impianti visibili
- ☐ Cambi d'uso che incidano su spazi storici

#### Non ammissibili

- ☐ Alterazioni volumetriche
- ☐ Demolizioni di parti storiche
- ☐ Rimozione o copertura di apparati decorativi

### C. Interventi SUL PARCO STORICO

#### Ammissibili (previa autorizzazione)

- ☐ Manutenzione del verde storico
- ☐ Sostituzione alberature solo se motivata e filologicamente coerente
- ☐ Recupero di percorsi, viali e tracciati storici
- ☐ Interventi di sicurezza compatibili e minimamente invasivi

#### Critici / da valutare con attenzione

- ☐ Nuove pavimentazioni
- ☐ Inserimento di arredi o illuminazione
- ☐ Modifica dei fossi o del sistema idraulico storico

#### Non ammissibili

- ☐ Nuove edificazioni
- ☐ Impermeabilizzazioni estese
- ☐ Alterazione sostanziale dell'impianto storico del giardino

#### **D. Relazioni e contesto**

- ☐ Salvaguardato il rapporto visivo villa-parco
- ☐ Non compromesse le prospettive storiche
- ☐ Compatibilità con muri di cinta, accessi e cancellate

#### **E. Documentazione minima per l'autorizzazione**

- ☐ Relazione storico-critica
- ☐ Relazione tecnica descrittiva
- ☐ Elaborati grafici ante/post operam
- ☐ Documentazione fotografica
- ☐ Eventuale relazione agronomica/paesaggistica

### **FONTI**

*La presente relazione fornisce una sintesi dei contributi tecnico-descrittivi derivanti dalle indagini e dalle progettualità sviluppate nel corso degli ultimi venti anni.*

**Relazione Tecnica “Valutazione di stabilità del patrimonio arboreo” - Integrazione diagnostica strumentale -**  
Indagine fitostatica VTA sugli alberi d'alto fusto del parco – 2025

**Relazione Tecnica e Quadro Economico - Interventi di restauro e valorizzazione del parco storico di Villa Boschetti** – Documento dedicato agli interventi e i costi per la riqualificazione delle aree verdi - 2025

**Decreto di revisione della dichiarazione di interesse culturale relativa a "Villa Boschetti e parco"** - Atto del Ministero della Cultura (Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna) di riconoscimento del vincolo storico-artistico sull'intero complesso - 2024

**Progetto Preliminare per il restauro della ghiacciaia di Villa Boschetti** – Relazione tecnico-descrittiva del recupero della struttura ipogea e del relativo muro di sostegno - 2022

**Relazione Storica - Interventi di riqualificazione e restauro di Villa Boschetti, piano terra e piano primo, sale museali e biblioteca** - Documento redatto nell'ambito dei finanziamenti PNRR che ricostruisce l'evoluzione architettonica del complesso - 2023

**Progetto di sviluppo dell'offerta del servizio bibliotecario e di valorizzazione culturale di Palazzo Boschetti** - Relazione illustrativa sulle possibili strategie di potenziamento della biblioteca e delle attività culturali – 2019

**Relazione Tecnica Generale (Progetto Esecutivo)** – Documenti dedicati agli interventi di restauro e rifunzionalizzazione relativi ai lotti "Cafè House", "Sale di rappresentanza" e "Prospetto Sud" – 2005