



Ministero per i beni e le attività culturali

Segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per le Marche

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Visto il D.Lgs. 30 marzo 2001 n.165 e successive modificazioni, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il D.Lgs. 20 ottobre 1998 n.368 e successive modificazioni, recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";

Visto il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

Visti il D.P.C.M. 29 agosto 2014 n.171, contenente il "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e le attività culturali e del turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'art.16 comma 4 del D.L. 24 aprile 2014 n.66 convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014 n.89";

Visto il D.M. 27 novembre 2014, recante "Articolazione degli Uffici Dirigenziali di livello non generale del Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo;

Visto il D.M. 23 gennaio 2016 n. rep. 44 recante "Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015 n. 208", registrato dalla Corte dei Conti il 29 Febbraio 2016;

Visto l'art. 42 della Costituzione;

Visti in particolare gli artt. 10 comma 3 lett. a), 13, 14 e 15 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

Visto in particolare l'art. 39 comma 2 lettera b) del citato D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171, a norma del quale la Commissione regionale per patrimonio culturale dichiara, su proposta della competente Soprintendenza, l'interesse culturale delle cose, a chiunque appartenenti, ai sensi dell'art. 13 del Codice;

Visto il Decreto del Segretario Regionale n.4 del 27 marzo 2015 di costituzione della Commissione regionale e per il patrimonio culturale delle Marche nonché i successivi Decreti del Segretario Regionale n.5 del 7 marzo 2017, n. 44 del 28 luglio 2017, n.86 del 24/11/2017 e le successive integrazioni e modifiche dei componenti;

Visto il Decreto Direttoriale prot. n. 4957 del 20/03/2019, con il quale è stato conferito, da parte del Direttore Generale Bilancio dott. Paolo D'Angeli, alla dott.ssa Maura Del Borrello l'incarico di sostituzione della Dott.ssa Francesca Furst Segretario Regionale per le Marche per gli adempimenti di cui all'art. 39 del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 nelle more della nomina del nuovo Segretario regionale per le Marche;

Visto l'incarico prot. n. 678 del 20/02/2019 con il quale è stato conferito al funz. arch. Camilla Tassi l'incarico di responsabile del procedimento ai sensi della L.241/90 e s.m.i., per le dichiarazioni di interesse culturale dei beni mobili e immobili di cui all'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Vista la nota della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio delle Marche prot. n. 2576 del 06/02/2019 (acquisita al protocollo d'Ufficio n. 592 del 15/02/2019) di avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante del bene denominato "Villa Ceccolini Lungomare Nazario Sauro snc" di Pesaro, identificato nella citata nota di avvio del procedimento inviata ai proprietari sig.ri Montanari Mariangela, Pazzi Andreoli Paolo;

Vista la nota della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio delle Marche prot. n. 2574 del 06/02/2019 (acquisita al protocollo d'Ufficio n. 608 del 15/02/2019) con allegate relazione storico artistica e planimetria catastale;



Ministero per i beni e le attività culturali

Segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per le Marche

Visto il verbale della riunione n. 10 del 21/05/2019 della Commissione regionale per il patrimonio culturale delle Marche, sottoscritto dai relativi componenti, dal quale risulta che la Commissione, all'unanimità dei suoi componenti, ha approvato la proposta della Soprintendenza competente contenuta negli atti appena citati e fondata sulle argomentazioni ivi contenute;

Ritenuto che il bene:

Denominazione	Villa Ceccolini
Comune	Pesaro
Provincia	Pesaro e Urbino
Nome strada/n. civico	Lungomare Nazario Sauro, snc
Distinto al C.F.	Sezione E, Foglio 28, particella 14
Confinante con altro elemento	Lungomare Nazario Sauro, Via Marco Polo, Via Raffaello Sanzio
Proprietari	Montanari Mariangela, Pazzi Andreoli Paolo

presenta interesse storico-architettonico particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10 comma 3 lett. a) del citato D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 in quanto si presenta quale reale manifestazione dell'eclettismo architettonico a cavallo tra il XIX ed il XX secolo, fa parte dell'insieme dei venti villini in stile liberty che sono la caratteristica singolare dell'area urbana del Comune di Pesaro di particolare interesse denominata "città giardino", presenta caratteri architettonici-costruttivi ed elementi strutturali originali e mantiene caratteri stilistici connotanti l'epoca di edificazione, nonché essendo residuale testimonianza nell'area di cui trattasi di edifici appartenenti al piano di espansione urbana del 1898;

Tutto ciò premesso,

DELIBERA

Art. 1 Il bene indicato nelle premesse e meglio identificato negli atti della Soprintendenza proponente sopra citati è **dichiarato di interesse storico-architettonico particolarmente importante**, ai sensi degli articoli 10, comma 3, lett. a) e 13 del Codice dei Beni Culturali.

Art. 2 La relazione storico-artistica (all.1) e la planimetria catastale (all.2) fanno parte integrante e sostanziale della presente delibera.

Art. 3 Il presente atto è notificato al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene oggetto di vincolo diretto ai sensi e per gli effetti dell'art.15 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; sarà poi trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, a cura di questa Amministrazione, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i..

E' inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale, entro 60 gg. dalla notifica del presente atto, al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio, a norma del D.Lgs. 2 luglio 2010 n.104, ovvero, in via alternativa, è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n.1199 entro 120 gg. dalla notifica del presente atto.



PER IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

IL FUNZIONARIO SUPPLENTE

Dott.ssa Maura Del Borrello



Minister per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE
ANCONA

RELAZIONE STORICA ARTISTICA ARCHITETTONICA

**PESARO (PU): Villa Ceccolini, Lungomare Nazario Sauro, s.n.
Immobile censito al N.C.F. Fg. 28, part. 14.**

● Collocazione storica e cronologica del bene

L'immobile denominato Villa Ceccolini, situato lungo Lungomare Nazario Sauro, identificato al foglio catastale n.28, particella 14, fu costruito nel primo degli isolati verso sud, esterni al piano del 1900.

La sua architettura è particolarmente austera, priva di decorazioni floreali e caratterizzata sin dalle origini, come documentano le fotografie dei primi anni del '900 da una copertura scura, realizzata probabilmente in ardesia. Oggi mantiene nel manto di copertura una cromia scura anche se l'ardesia ha lasciato spazio alla più convenzionale tegola marsigliese.

● Collocazione storico-territoriale

La Città di Pesaro, in accordo con quanto accadeva nel resto d'Italia e dell'Europa, subisce, nei primi anni del Novecento, un profondo cambiamento nello sviluppo urbanistico, trasformandosi e ampliandosi per diventare una città moderna al passo con il "rinnovamento" industriale e culturale, attraverso due strumenti, il Piano Regolatore del 1898 e il Piano Particolareggiato del 1900.

L'impianto della città novecentesca è il chiaro sviluppo di un benessere cittadino borghese che, in accordo con le mode del tempo, inizia ad apprezzare l'abitare al mare. Sono questi gli anni in cui il mare, anche come forma terapeutica, diviene parte integrante della vita estiva, e non è dunque un caso che lo Stabilimento Balneare pesarese, posto fuori la Barriera Rossini, fosse già stato realizzato all'epoca della redazione del nuovo piano regolatore della città. Quest'ultimo, realizzato in posizione scenografica, diventò l'elemento architettonico posto a conclusione del decumano, definendo architettonicamente ed urbanisticamente la nuova *città giardino*.

Il Piano Regolatore di Ampliamento dell'abitato del 1898, redatto dall'Ing. Ugo Periani (Ing. Capo del Comune di Pesaro), il quale tenendo sempre in considerazione lo stretto rapporto con il centro antico senza mai porsi in antitesi con esso, imposta e definisce in maniera inequivocabile le direttrici di sviluppo della città con il mantenimento della cinta muraria roveresca.

Le nuove aree edificabili dovevano essere organizzate secondo una maglia geometrica regolare che, nella zona dello Stabilimento, avrà il suo asse centrale nel prolungamento del decumano della città romana (Via Rossini).

Nella zona fuori Porta Roma l'ampliamento verrà organizzato con strade parallele ed ortogonali al cardo (Via San Francesco). La maglia geometrica così definita delimiterà dodici isolati quadrangolari nell'area compresa fra la Strada Litoranea (Viale Trieste) e la strada provinciale verso Fano (Via della Vittoria) e sette isolati fuori Porta Romana. Il piano prevedeva anche una terza zona di ampliamento della città, compresa fra la barriera Garibaldi (attuale Piazzale Garibaldi), e il Bastione di Santa Chiara (attuale Piazzale Carducci) dove, ancora oggi, sono riconoscibili ville e case a schiera di chiaro gusto eclettico.

Per la zona mare il Piano del 1898 individuava un ulteriore fascia di espansione nell'area occupata dall'Orto Vaccarile e oggi compresa fra i Viali Dante e Leonardo da Vinci.

Particolarmente interessante è infine il sistema viario di connessione delle diverse parti della città: una sorta di circonvallazione delimitava tutte le nuove aree di espansione e partendo dalla stazione ferroviaria, passando per lo Stabilimento Balneare e il Porto, aveva uno sviluppo di 3280 m. Su questo percorso





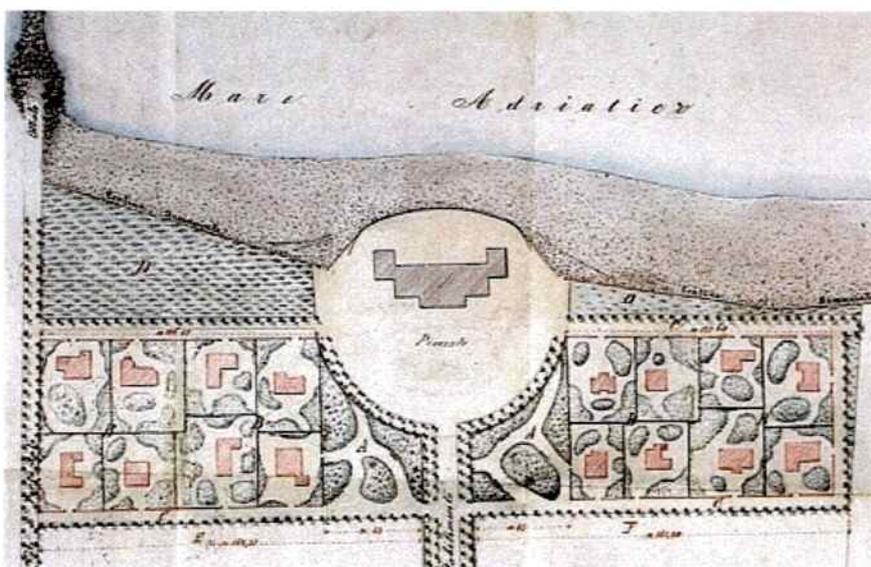
Minister per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

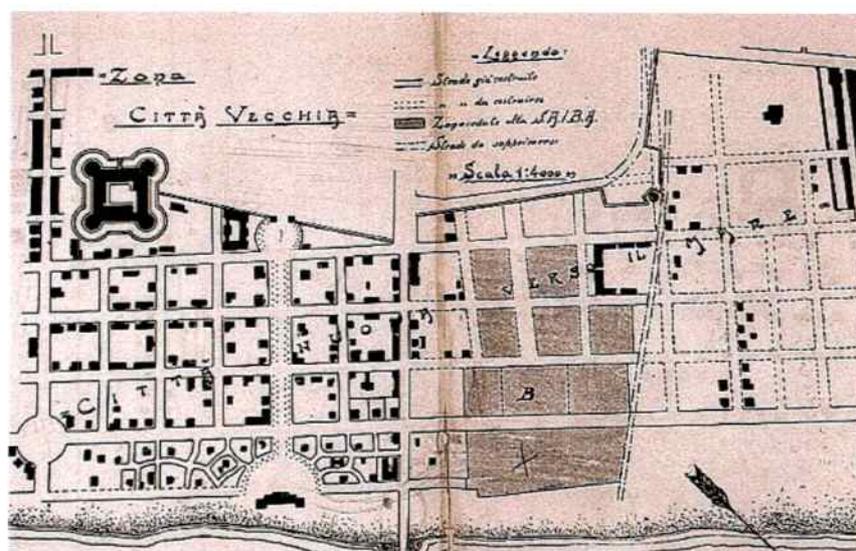
ANCONA

principale si innestavano anche le strade di collegamento fra i vari quartieri e le aree per il nuovo Mattatoio, il Foro Boario e l'Ospedale Civile.

Ciò che è d'interesse, nella stesura del medesimo, è la progettazione della *città giardino*, la quale nasceva come parte di città in cui la ricca borghesia dell'epoca (Ruggeri, Ugolini, ecc...), costruiva i propri villini, così come le nobili famiglie pesaresi costruivano sulle colline, a partire dal XVI fino a tutto il XIX sec., splendide ville circondate da giardini.



Progetto per la Sistemazione delle Aree di proprietà Comunale adiacenti allo Stabilimento Balneare, 1900



Progetto della S.A.I.B.A. (Società Anonima Industria Bagni), 1924





Minister per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE
ANCONA

Tutto ciò concretizzato attraverso i successivi Piani Particolareggiati, fra questo, quello del 1900 denominato “Progetto per la Sistemazione delle Aree di proprietà Comunale adiacenti allo Stabilimento Balneare”, firmato anche in questo caso, dall’ Ing. Ugo Periani. Il progetto prevedeva la sistemazione dell’area adiacente lo Stabilimento Balneare con la realizzazione di un giardino pubblico ed individuava le aree in cui si sarebbero dovuti costruire i primi sedici villini della nascente *città giardino*.

Gli edifici sono posti in modo simmetrico a sinistra e a destra dello Stabilimento, di fronte al quale viene disegnata una piazza ad esedra delimitata dai giardini.

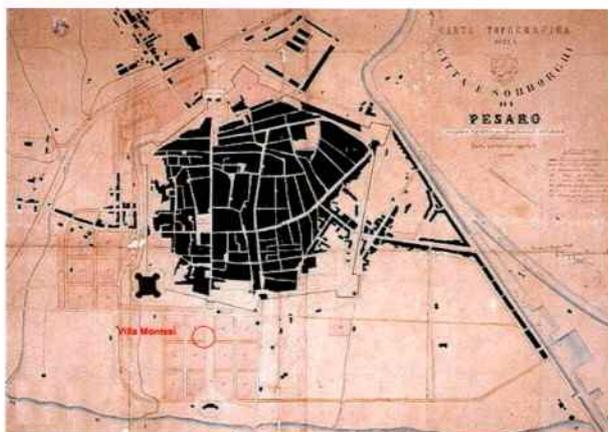
La realizzazione di questo piano ambizioso fu resa possibile dalla “convenzione” che il Comune di Pesaro fece con la “Società dei Villini” presieduta da Vitaliano Molaroni, che era anche il presidente della Cooperativa Muratori. La Società si impegnava a costruire in otto anni, quattordici dei sedici villini previsti dal Piano, lasciando al Comune i due lotti centrali che, successivamente sarebbero stati destinati a giardino pubblico. Il Comune cedeva gratuitamente la terra su cui sarebbero stati costruiti i villini, riconoscendo alla Società 500 lire per ogni villino realizzato oltre al materiale di recupero dall’abbattimento di parte delle mura della città.

La sistemazione della zona mare, in applicazione con ciò che era stato stabilito dal Piano del 1898, proseguì con diversi progetti di sistemazione urbana. Fra questo ricordiamo:

- 1- Il progetto della S.A.I.B.A. (Società Anonima Industria Bagni), il quale prevedeva la sistemazione della zona compresa fra Via Castelfidardo (attuale Viale Zara), via della Rocchetta (attuale Viale Fiume) e Via S. Martino (attuale viale dei Partigiani); inoltre il Comune cedeva la gestione dello stabilimento balneare alla medesima;
- 2- il progetto per il prolungamento e la sistemazione del Lungomare Nazario Sauro;
- 3- il progetto per l’area intorno al Piazzale Carducci, con le adiacenti Viale Umberto (attuale Via Buoizzi) e Via Palestro (attuale XI Febbraio).

La costruzione degli edifici, all’interno delle aree individuate dal piano del 1898, avvenne nei decenni successivi, mentre l’impianto geometrico originario venne riproposto, senza soluzione di continuità, verso nord fino al porto, e verso al limite della linea ferroviaria.

All’interno dell’area denominata “città giardino” si inseriscono i venti villini da ritenersi di particolare interesse storico artistico, tra cui l’immobile oggetto d’interesse, denominato *Villa Ceccolini*.



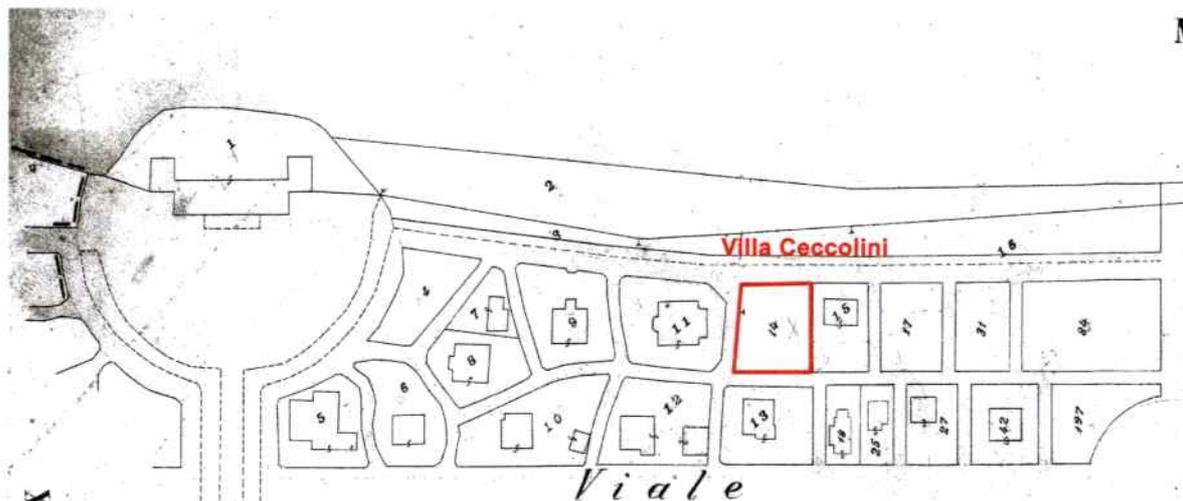
Piano Regolatore di Ampliamento dell’abitato con l’individuazione dell’immobile, 1898





Minister per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE
ANCONA



Mappa catastale con d'individuazione dell'immobile oggi, 2011

• Definizione dell'attuale consistenza materiale

L'immobile posto all'interno di una corte con giardino, si caratterizza in facciata da due volumi che si intersecano perpendicolarmente l'uno con l'altro, di due livelli.

Il prospetto principale, prospiciente il mare si presenta intonato di color giallo ocre, caratterizzato da fasce verticali realizzate in blocchi di pietra che sottolineano i medesimi fino alla copertura; gli unici elementi orizzontali sono le fasce marcapiano che corrono lungo tutto il perimetro, la prima posta in corrispondenza del piano d'imposta delle aperture al piano terra mentre la seconda in corrispondenza della copertura.

Le aperture perfettamente allineate secondo lo stesso asse verticale, si presentano con forme diverse. L'angolo sinistro è caratterizzato al piano terra da una grande apertura semicircolare, con cornice in pietra divisa in tre scomparti da blocchi verticali e un ricorso nella chiave, mentre al primo piano sono visibili due aperture rettangolari con cornice in pietra, con davanzale e frontone in aggetto, il primo poggiante su mensole con forma a sfera.

La porzione destra dell'immobile, presenta una apertura al piano terra e una al primo piano di forma rettangolare divisa in tre parti con davanzali e frontone a sbalzo.

L'edificio è chiuso da una cancellata in pietra, caratterizzata da colonne con sezione quadrata, mentre gli spigoli con decori curvilinei.

Non è possibile fornire alcuna informazione di carattere architettonico dell'interno, in quanto l'edificio è di proprietà privata ed è stato impossibile l'accesso.

• Inquadramento nell'ambito degli studi e della letteratura architettonica e storico-critica

Per le notizie storiche relative all'edificio oggetto della verifica e al contesto urbano-architettonico e territoriale nel quale esso è inserito, è stata consultata la seguente bibliografia: G. Biscontin Ugolini, *Ceramiche Pesaresi dal XVIII al XX secolo*, Bologna 1986; D. Trebbi, *Pesaro, storia dei sobborghi e dei castelli*, vol. III, Pesaro 1991; R. Martufi, *Viale, Ville e Villini. La Pesaro della Borghesia, 1898-1940*, Giornale di Mostra e CD Rom, Comune di Pesaro 1996; G. Caresana, *Nascita della città moderna: 1877-*





Minister per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

ANCONA

1914, Rimini 2004; L. I. Paolucci, *Il Villino Ruggeri in stile Liberty a Pesaro*, Pesaro 2007; A. Nave, *Affreschi inediti di Pio Pullini a Pesaro*, in *Città e Contà*, n.25, Pesaro 2007; G. Caresana, *Crescita Urbana fra le due guerre, 1914-1944*, Rimini 2007.

● **Ripercorrimto critico dei punti precedenti e valutazione complessiva finale**

L'edificio in oggetto, come emerso nei precedenti punti, è inserito in un'area urbana di particolare interesse, denominata "città giardino", essa si presenta quale reale manifestazione dell'ecllettismo architettonico a cavallo tra il XIX ed il XX secolo, nonché quale simbolica struttura urbana di cui la città di Pesaro in quel particolare periodo storico ha influenzato, con la propria impostazione, lo sviluppo successivo. Caratteristica di questa singolare area è l'insieme dei venti villini in stile liberty, da ritenersi di particolare interesse storico artistico, di cui fa parte anche l'immobile in questione.

Stante, dunque, le caratteristiche sopra descritte, la presenza di caratteri architettonici-costruttivi ed elementi strutturali originali, la permanenza di caratteri stilistici connotanti l'epoca di edificazione nonché residuale testimonianza nell'area di cui trattasi di edifici appartenenti al piano di espansione urbana del 1898, si ritiene che Villa Ceccolini, possegga requisiti di interesse storico architettonico ai sensi dell'art.10 comma 3 del D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i.

Redatta da:

Arch. Simona Guida

Visto: **IL SOPRINTENDENTE**

(Arch Carlo Birrozzi)

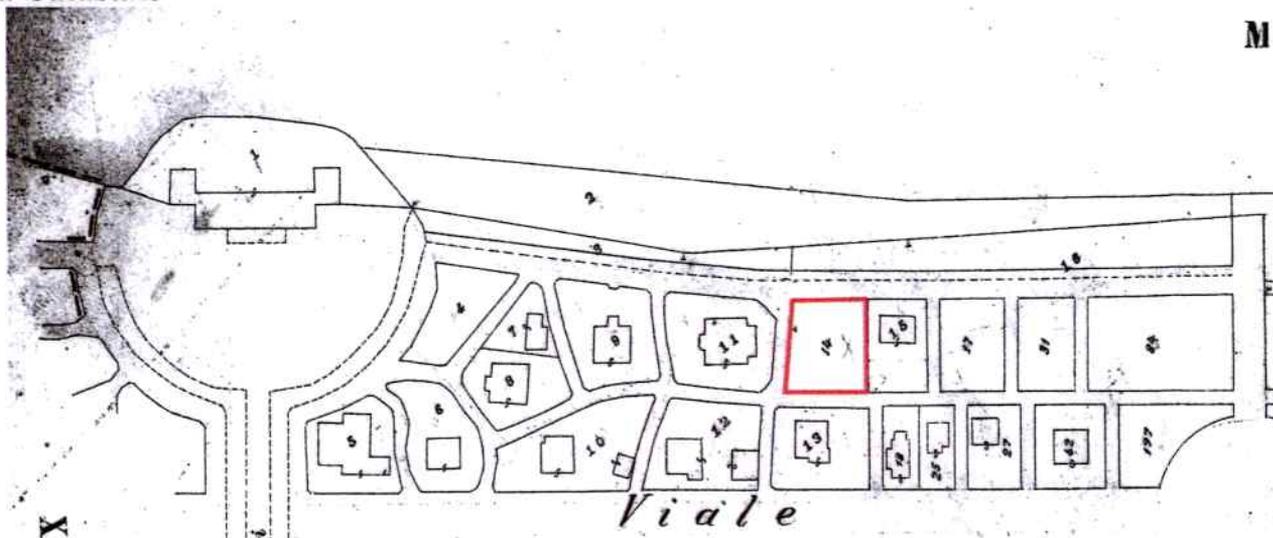


Prov: PU.....Comune: PESARO.....Localita': ZONA MARE

Oggetto: VILLA CECCOLINI.....

Negativo: Digitale.....Data: MARZO 2011

ASFC
Mappa Catastale



Foglio n. 28
Map. 14



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Carlo Marzi



L'ARCHITETTO
Simona Guida