

## Breve Storia della Villa Adriana - Specchio dell'Impero - e della lottizzazione c.d. Nathan

La Villa Adriana di Tivoli fu costruita tra il 118 e il 138 d.C. dall'imperatore Adriano. E' un vasto complesso edilizio, destinato non tanto ad essere una villa di *otium*, sull'esempio delle numerose ville dell'aristocrazia romana presenti a Tivoli fin dal II sec. a.C., ma realizzato soprattutto come **centro di rappresentanza dell'impero romano**. Di ciò sono testimonianza le riproduzioni, con i loro nomi, degli edifici e dei luoghi più celebri dell'impero ed anche lo sfoggio di audaci innovazioni dell'architettura del tempo, di cui abbiamo qui la maggiore testimonianza. Il complesso della villa Adriana è espressione della politica dell'imperatore, mirata, come è noto al consolidamento dell'impero entro confini definiti, con la rinuncia a territori indifendibili, e stabilizzando i confini con la costruzione di fortificazioni (*limes*) (Vallo di Adriano in Britannia, *limes danubiano*). Adriano, unico tra gli imperatori, viaggiò estesamente nell'impero, e le riproduzioni di Villa Adriana ne sono testimonianza.

Dopo Adriano, le strutture furono in uso fino all'epoca tardo-antica. Nell'alto Medioevo furono abbandonate in gran parte, e occasionalmente utilizzate da monaci, da eremiti, e dagli abitanti locali per usi agricoli, ed anche per ricavare materiali di costruzione. Alla fine del Medioevo, nel 1434, Ciriaco d'Ancona, considerato il padre dell'archeologia, riconobbe le rovine come residenza imperiale. Nel 1450 furono visitate dall'umanista Flavio Biondo, e poi dal papa Pio II Piccolomini, che ne scrisse un vivace resoconto, seguiti, nel secolo successivo, da Leonardo, Bramante, Raffaello e Michelangelo. Furono fonte di ispirazione per famosi architetti, tra cui Francesco di Giorgio Martini, Giuliano da Sangallo e il Borromini. Nell'ambito del Grand Tour dei secoli XVII-XVIII molto contribuirono alla fama di Villa Adriana in Europa le straordinarie incisioni di Piranesi. Per gli echi letterari basterà citare Marguerite Yourcenar, che nel 1924 visitò la villa e iniziò la stesura delle famose *Memorie di Adriano*.

Villa Adriana ha restituito circa 300 importanti opere d'arte. Molte sono nel Museo Vaticano e nel Museo Capitolino, altre nel Museo Nazionale Romano, nella Villa Albani, nella Galleria Borghese, nel British Museum, nell'Antiquarium di Berlino, a Dresda, Stoccolma, San Pietroburgo, e anche in molte collezioni private.

L'attuale parco archeologico fu creato nel 1870, subito dopo l'unità d'Italia, su terreni acquistati dalla famiglia Braschi. Non occupa l'intera area della villa imperiale, stimata tra i 120 e i 200 ettari, ma si estende su circa 80 ettari, di cui è visitabile solo la metà. Nella Villa Adriana si sono succeduti, e sono tuttora in corso, scavi, restauri, studi e rilievi, che hanno permesso di riconoscere e di valorizzare le antiche strutture. Il parco archeologico ebbe da subito un eccezionale successo culturale e di pubblico, anche per il suggestivo paesaggio in cui è inserito, con olivi centenari, grandi querce e pini: un lembo superstite del paesaggio pastorale della Campagna Romana, tema preferito dai pittori paesaggisti dal Cinquecento al Novecento.

Nel dopoguerra parte del paesaggio agrario intorno alla villa purtroppo sparì, sostituito dalla disordinata borgata che ora i visitatori attraversano per giungere all'ingresso. Ma il peggio doveva ancora venire: negli anni sessanta il comune di Tivoli inserì nel piano regolatore la previsione di un milione di metri cubi sui pendii tufacei degradanti sulla via Maremmana Inferiore, chiudendo così il parco archeologico in un cerchio di cemento. Negli anni ottanta fu presentato il piano del primo intervento edilizio, per circa 330.000 mc, noto a Tivoli come la «lottizzazione Nathan», dal nome del precedente proprietario dei terreni, Ernesto Nathan, sindaco di Roma (1907-1913), che si distinse, per ironia della sorte, per il suo contrasto alla speculazione edilizia. Nel seguito si susseguirono diverse varianti con diversi assetti proprietari e con diversi nomi: per tutte useremo per semplicità l'espressione «lottizzazione cosiddetta (c.d.) Nathan».

Nel 1990 l'amministrazione comunale approvò una variante della lottizzazione c.d. Nathan, ma nel corso dei lavori per le opere di urbanizzazione vennero alla luce importanti resti archeologici. I lavori furono bloccati dalla Soprintendenza nel 1991, anche grazie alle proteste di associazioni come Italia Nostra. La questione ebbe risonanza sulla stampa nazionale con articoli sul Corriere della Sera e l'Avanti.

Nel luglio 1998 la società proprietaria presentò un nuovo progetto. Nello stesso anno fu emanato il DPCM 29/09/1998, che stabilì l'individuazione delle aree di rischio esondazione. Risultò che parte della lottizzazione ricadeva nell'area ad alto rischio (R4) per le esondazioni del fiume Aniene.

Nel 1999, la Villa Adriana fu inclusa nella lista del Patrimonio dell'Umanità (World Heritage, WH) dell'UNESCO. Nel testo della motivazione si afferma quanto segue: *«Villa Adriana è un capolavoro che riunisce in maniera unica le forme più alte di espressione delle culture materiali dell'antico mondo mediterraneo. Lo studio dei monumenti che compongono la Villa Adriana ha svolto un ruolo decisivo nella scoperta degli elementi dell'architettura classica da parte degli architetti del Rinascimento e del Barocco. Essa ha, inoltre, profondamente influenzato un gran numero di architetti e disegnatori del XIX e del XX secolo.»*

Non si può dire che il comune di Tivoli e la Regione Lazio si dessero da fare per valorizzare l'inserimento della Villa Adriana nel WH. Anzi, in realtà, come riportato in un articolo di Sergio Rizzo sul Corriere della Sera, che citiamo più avanti, nei 14 anni successivi all'inclusione nella lista del WH, Villa Adriana perse circa il 34% dei visitatori, mentre l'inclusione nel WH di altri complessi monumentali in Italia ha prodotto in media un aumento del 30% del flusso turistico. Si tratta di un caso raro, forse unico, dovuto, secondo Rizzo, alle scelte dell'amministrazione, comunale e regionale, di privilegiare la speculazione edilizia sul reale sviluppo del territorio.

Ed infatti Comune e Regione si impegnarono non poco per risolvere i problemi della lottizzazione c.d. Nathan. L'ARDIS (Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo) concluse nel 2004 un progetto di difesa idraulica per eliminare la zona R4 assai duro per il patrimonio archeologico. Il complesso archeologico monumentale di Ponte Lucano, con il ponte romano sull'Aniene e il Mausoleo dei *Plautii*, un *landmark* tra i più integri e significativi della Campagna Romana, ritratto dai pittori paesaggisti, venne racchiuso tra argini alti 5 m, tagliando l'antica strada romana, ed esponendolo all'urto delle ondate di piena del fiume. Lo scempio scatenò proteste delle associazioni, della cittadinanza (a Tivoli furono raccolte circa 2000 firme), e del mondo della cultura. Si interessò alla vicenda anche la Presidenza della Repubblica, e il Mausoleo dei *Plautii* giunse a fama mondiale con l'inclusione nella lista del *World Monument Fund* dei 100 monumenti importanti minacciati di distruzione. Intervenero poi il MiBAC, imponendo misure di mitigazione, solo in parte realizzate. La vicenda richiederebbe un intero articolo: qui basterà ricordare che i lavori dell'ARDIS si sono anche rivelati inutili; si è visto nel corso degli anni che hanno peggiorato i danni delle esondazioni, con richieste di indennizzi di milioni di euro. I lavori non sono mai stati collaudati. La zona R4 rimase.

Nel 2008 il consiglio comunale adottò una lottizzazione ridotta a 120.000 metri cubi, come «primo intervento»; un «secondo intervento» era previsto non appena risolti i problemi legati alla zona R4. Si ignorava però un altro problema: la lottizzazione era all'interno dell'area buffer, la fascia di rispetto del monumento concordata dal ministero con l'UNESCO. Il regolamento prevede che interventi significativi nell'area buffer debbano essere sottoposti all'UNESCO per una valutazione di impatto (Heritage Impact Assessment, HIA).

Per di più, il ministero aveva posto nel 2001 un vincolo sull'area buffer, poi riportato nel PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) della Regione Lazio, adottato il 14/02/2008. Al

riguardo il comune dichiarò di aver presentato nei termini prestabiliti osservazioni alle previsioni del PTPR nell'area, chiedendo di salvaguardare le indicazioni del piano regolatore, e che tali osservazioni erano state accolte dagli uffici regionali. Si trattava di una «svista»: in realtà, come era facile verificare, le osservazioni del comune erano state «accolte parzialmente», solo relativamente alle pertinenze di casali preesistenti, come del resto era chiaro dalla cartografia annessa al PTPR. Non solo, ma il PTPR proponeva al comune la parziale delocalizzazione degli insediamenti previsti, e l'attivazione di programmi di riqualificazione dell'area. Alle osservazioni in questo senso presentate da Italia Nostra e altre associazioni l'amministrazione comunale non rispose, e nel 2010, sulla base della stessa «svista» la lottizzazione ottenne il parere favorevole della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica della Regione Lazio. Nel dicembre 2011 la lottizzazione venne approvata dal consiglio comunale di Tivoli.

Nel 2012 Italia Nostra ricorre al T.A.R. Lazio per l'annullamento delle delibere del consiglio comunale, l'adozione e l'approvazione della lottizzazione, e del parere paesaggistico emesso dalla Regione Lazio. Nel giugno 2012 il Comitato per il patrimonio mondiale dell'UNESCO, tenutosi a San Pietroburgo, lamentò la mancanza della valutazione d'impatto (HIA) per la lottizzazione c.d. Nathan, e chiese allo stato italiano di effettuarla e presentarla al Centro del Patrimonio Mondiale. La HIA fu affidata all'arch. Jane Thompson.

Nello stesso anno 2012 apparve un'altra seria minaccia alla Villa Adriana, ad opera della Regione Lazio, che proponeva una discarica per i rifiuti di Roma in una cava di pozzolana abbandonata a poche centinaia di metri dall'area archeologica. La lottizzazione c.d. Nathan, la proposta discarica, e lo scempio di Ponte Lucano suscitarono forti proteste ed ebbero notevole risonanza sui media: fu memorabile, per il suo intervento appassionato, Philippe Daverio. Nell'aprile 2013 viene presentata al senato un'interrogazione parlamentare ai ministri competenti firmata da 53 senatori.

La HIA fu consegnata nel luglio 2014. Vi si afferma che la lottizzazione c.d. Nathan era in conflitto con la normativa del WH, avrebbe avuto un forte impatto negativo sul monumento, e la sua realizzazione avrebbe portato all'apertura del procedimento per l'esclusione dal WH. La vicenda di Villa Adriana raggiunse la massima visibilità, sui media e nelle dichiarazioni di uomini di cultura e politici: memorabile in proposito fu un documentato articolo di Sergio Rizzo sul Corriere della Sera del 14/05/2014.

Nel luglio 2014 il ministro Franceschini, rispondendo ad un'interrogazione parlamentare garantì che la lottizzazione non si sarebbe fatta, e affermò che il suo ministero intendeva *«avviare un eventuale procedimento di revisione degli atti fin qui adottati.»* Ma la revisione non ci fu, e nello stesso anno la ditta titolare della lottizzazione chiese al comune i permessi necessari per iniziare i lavori. Per fortuna il nuovo sindaco di Tivoli, il dott. Giuseppe Proietti, archeologo e in passato dirigente del MiBAC, nonostante la minaccia di pagare pesanti indennizzi, ebbe il coraggio di negare i permessi, sulla base dell'impatto delle opere di urbanizzazione nell'area di esonazione R4.

Seguirono vicende giudiziarie complesse, mentre il ricorso di Italia Nostra rimaneva in attesa di discussione. Il nostro avvocato, il dott. Domenico Cagnucci, temeva che, visti i precedenti, gli uffici regionali potessero modificare il PTPR per salvare la lottizzazione, anche a costo dell'estromissione di Villa Adriana dalla lista del WH. La situazione è cambiata quando, nel 2021, il PTPR del Lazio, a seguito dell'accordo tra Ministero e Regione, è divenuto definitivo. Il ricorso andò in aula nel 2023: con sentenza 04841/2023, il T.A.R. del Lazio lo accolse, e annullò gli atti autorizzativi della lottizzazione, riconoscendo che l'area era vincolata, con vincolo recepito nelle tavole del PTPR della Regione Lazio. La ditta ha presentato al Consiglio di Stato un ricorso, che è andato in aula lo scorso luglio. Il Consiglio di Stato lo ha respinto, confermando l'annullamento degli atti autorizzativi perché basati su «falso presupposto», cioè che fossero state approvate le richieste del

comune sulla classificazione dell'area della lottizzazione nel PTPR, mentre invece erano state respinte. Nessun indennizzo è dovuto da parte del comune alla ditta.

Chiusa la vicenda giudiziaria per evitare l'estromissione di Villa Adriana da WH, **bisogna affrontare il problema della gestione dell'area buffer in funzione della valorizzazione**, come previsto dal regolamento dell'UNESCO, che richiede la redazione di un Piano di Gestione. Qualche anno fa l'allora titolare dell'Istituto VILLAE, il dott. Andrea Bruciati, incaricò una ditta di consultare gli *stakeholders*. Il risultato fu una raccolta di opinioni, per lo più generiche, da parte di associazioni locali di varia natura, che non ebbe, a quanto si sa, seguito. Il problema è urgente e di cruciale importanza perché i terreni agricoli accessibili dalla rete viaria, compresi quelli della lottizzazione c.d. Nathan, rischiano di diventare e in parte già lo sono, una discarica.

La gestione dell'area buffer dovrebbe essere realizzata in funzione della **chiara vocazione paesaggistica del parco archeologico, che già conserva un lembo del paesaggio storico dell'Agro Romano**, celebrato e rappresentato in quadri e stampe dal Rinascimento ai tempi moderni, ma ora in gran parte scomparso. La manutenzione del paesaggio sarebbe garantita dalla stessa attività agricola tradizionale, che del resto è già presente a Villa Adriana con un oliveto di alberi secolari appartenenti a varietà locali, coltivato dall'Istituto VILLAE, che produce un olio denominato «Olio di Adriano».

I terreni agricoli dell'area buffer potrebbero essere acquisiti o comunque gestiti in funzione paesaggistica, anche usando l'istituzione dei Paesaggi Agrari Storici del MASAF.

E' anche opportuno studiare l'apertura di un nuovo ingresso della villa, che potrebbe essere nell'area della lottizzazione c.d. Nathan, dove si ritiene fosse l'ingresso antico. Di questo ingresso, facilmente accessibile dal casello autostradale, si parlò anche in relazione all'ultimo progetto di lottizzazione, redatto dall'architetto Paolo Portoghesi, per evitare ai visitatori il passaggio attraverso la moderna borgata..

Auspichiamo che il funzionario che sarà scelto tra breve dal ministero per la direzione dell'Istituto VILLAE sia al corrente della situazione di Villa Adriana e disposto ad agire di conseguenza, procedendo concretamente al varo di un serio piano di gestione dell'area buffer, che possa sottrarre un monumento di tale importanza ad un triste destino di degrado.

Carlo Boldrighini, presidente della sezione Aniene di Italia Nostra

Tivoli, 31/08/2025

\*\*\*\*\*

E' di qualche giorno fa la notizia che l'antica tenuta dei Colleoni, nell'area buffer, tra l'attuale area di visita e l'area della lottizzazione Nathan, è in vendita. Sono cinque ettari, di grande valore paesaggistico, e con un bel casale antico, presso il quale ci sono notevoli resti di edifici del complesso adrianeo. E' area vincolata, e il Ministero ha diritto di prelazione.

L'acquisizione della tenuta Colleoni sarebbe un'estensione naturale del parco archeologico, che potrebbe dare l'avvio ad un concreto piano di gestione dell'area buffer. Ricordiamo in proposito che un'attività agricola è già presente nella villa, nel quadro di un programma concordato con il ministero dell'agricoltura che ha lo scopo di salvaguardare il patrimonio genetico agricolo tradizionale e i paesaggi rurali storici. A Villa Adriana si produce, e si commercia, l'Olio dell'Imperatore Adriano prodotto da olivi appartenenti a varietà selezionate a Tivoli nei secoli. L'acquisizione di una tenuta agricola potrebbe potenziare questo aspetto della gestione, conservando la bellezza del paesaggio agricolo tradizionale.

Piano di gestione Nulla finora è stato fatto tranne una raccolta di dichiarazioni disparate degli *stakeholders*, promossa dall'allora direttore dell'Istituto VILLAE, dott. A. Bruciati, senza ulteriori conseguenze.

### **Note.**

1) Dalla sentenza del CdS del luglio 2025: si propone al Comune la parziale delocalizzazione degli ulteriori insediamenti previsti, nonché l'attivazione di programmi di intervento di cui all'art. 31 bis della LR 24/1998, d'intesa con il Ministero dei Beni Culturali".

L'articolo in questione prevede interventi regionale per la salvaguardia dei manufatti agricoli storici, del paesaggio e dell'agricoltura tradizionale.

2) Interrogazione parlamentare 3/00630 presentata da PEPE BARTOLOMEO (MOVIMENTO 5 STELLE) in data 15/01/2014. Vi si parla del parere negativo della Cogotti: *il nulla osta favorevole della Direzione non sembrava tenere conto del precedente parere negativo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Lazio (prot. MBAC-SBAP-LAZ\_U-PROT 0019324 21/06/2011 CI 34.19.07/4.155, a firma dell'architetto Cogotti) e della macroscopica violazione degli impegni internazionali sottoscritti dall'Italia,*

*il 6 luglio 2012 a San Pietroburgo, la vicenda della lottizzazione è stata analizzata dall'Unesco, che ha concluso la propria analisi con la seguente valutazione: «Si richiede, allo Stato membro di informare il Whc in tempo utile rispetto a qualsiasi progetto di sviluppo pianificato nell'area buffer, includendo anche il progetto di sviluppo edilizio del "Comprensorio di Ponte Lucano", per il quale deve fornire inoltre una valutazione sull'impatto in relazione al paragrafo 172 delle linee guida,*

**3) Dalla motivazione per l'inserimento di Villa Adriana nel WH:** *«Villa Adriana è un capolavoro che riunisce in maniera unica le forme più alte di espressione delle culture materiali dell'antico mondo mediterraneo. Lo studio dei monumenti che compongono la Villa Adriana ha svolto un ruolo decisivo nella scoperta degli elementi dell'architettura classica da parte degli architetti del Rinascimento e del Barocco. Essa ha, inoltre, profondamente influenzato un gran numero di architetti e disegnatori del XIX e del XX secolo.»*

