



Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore
Comune di Bologna



Indirizzo

Regione: Emilia Romagna

Comune: Bologna

Localizzazione: via Frassinago 6

Proprietà: Demanio dello Stato

Superficie territoriale del compendio: 3423 mq

Superficie utile lorda del compendio: 3260 mq c.a. (SL 4.238 mq)

Provvedimenti di tutela: Decreto di vincolo ex lege 1089/1939 emesso il 31/06/1978.

Destinazione d'uso vigente: bene inutilizzato (in fase di dismissione temporanea al Ministero di Giustizia)

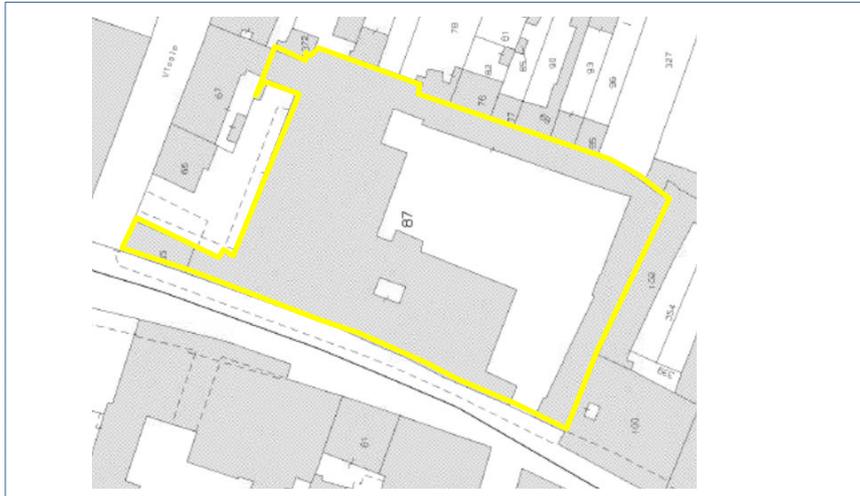
DESCRIZIONE Il complesso oggetto di concessione d'uso si estende su un lotto di terreno di circa 3400 mq all'incrocio tra via Ca Selvatica e via Frassinago, su cui presenta i due accessi principali, l'uno pedonale al civico 10, e l'altro carrabile civico 10/A. Dal primo si accede all'ampio androne coperto e dal secondo al cortile interno pavimentato, con alcune alberature di alto fusto. L'impianto planimetrico vede gli edifici principali disposti a T, con una stecca principale lungo via Frassinago e una palazzina, a questa ortogonale, che viene così tagliato in due aree cortilive scoperte. Tali fabbricati principali si elevano su tre livelli fuori terra, l'ultimo solo parzialmente agibile in quanto dotato di ampio sottotetto non praticabile, oltre piano interrato, già destinato a magazzini. Completa il compendio una stecca di edifici, ad un piano fuori terra sul confine sud del lotto, già utilizzati quali alloggi di servizio, e un locale magazzino a questo ortogonale.

Allegato A





Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore Comune di Bologna



Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 199, p.lla 87, 65

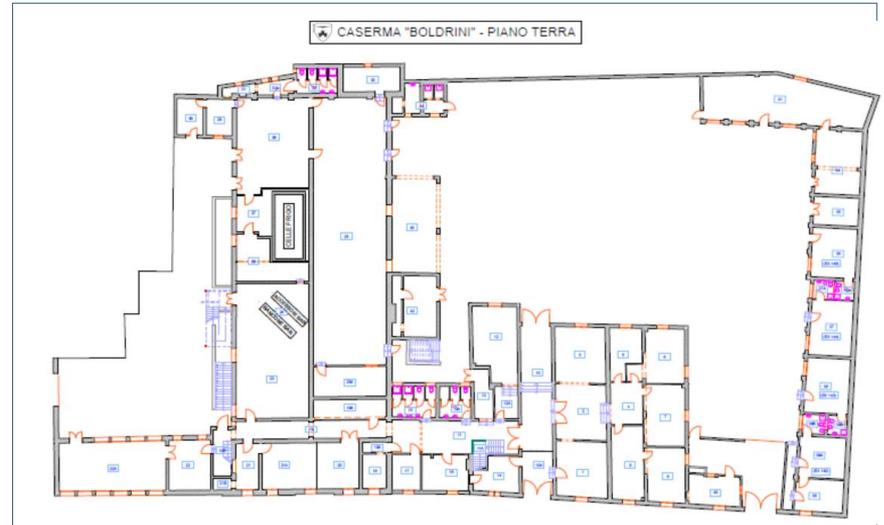
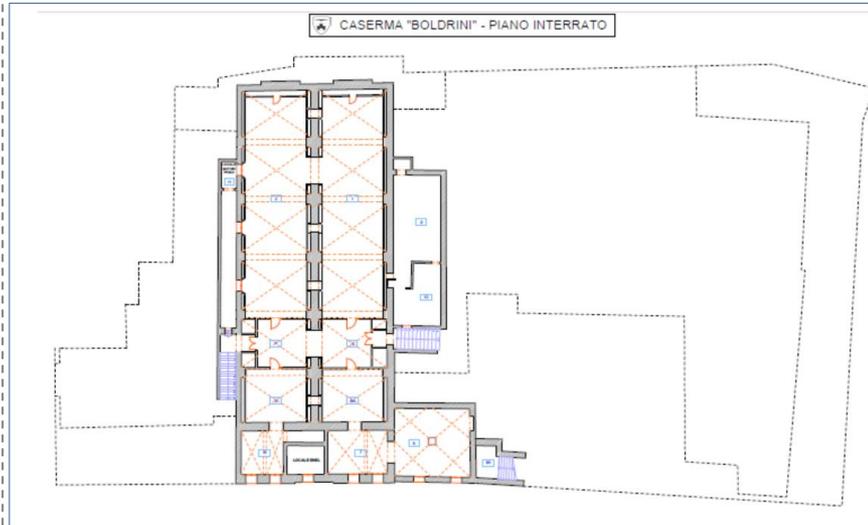
C.F. – Foglio 199, p.lla 65 e 87 (graffate), piani T, 1, 2, cl. B1, cons. 15.911 mc., intestato a DEMANIO DELLO STATO (RAMO GUERRA)



Immobile oggetto della concessione in uso temporaneo

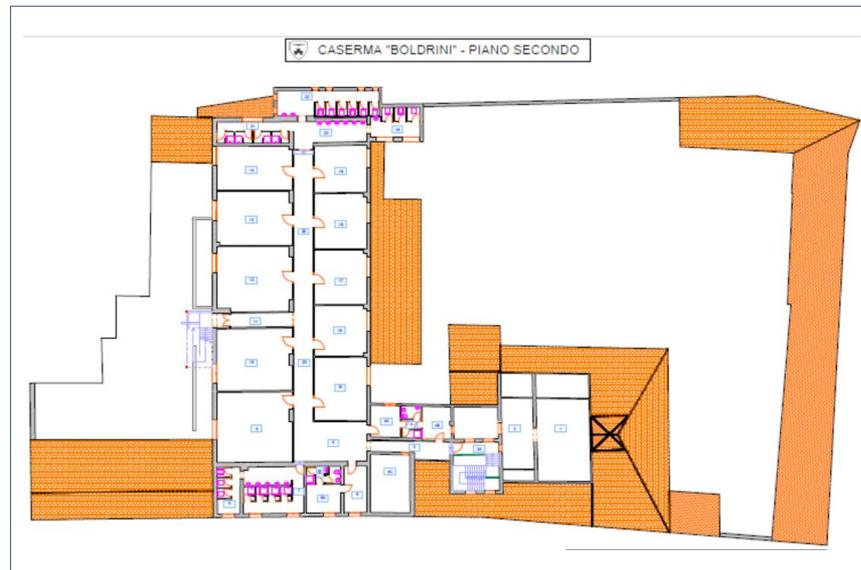
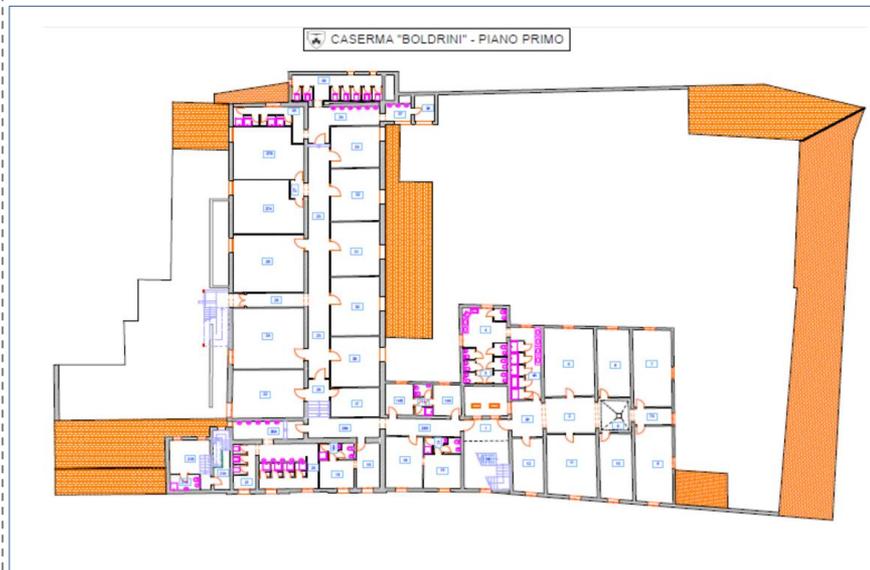


Ex caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore
Comune di Bologna





Ex caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore
Comune di Bologna



Allegato A





Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore
Comune di Bologna

QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 - Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio

DGR n. 1577 dell'8 luglio 2024 - Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di edilizia residenziale e sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge regionale . 27 del 2017

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- Il **Piano Territoriale Regionale (PTR)**, ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 20/2000 è lo strumento di programmazione con il quale la Regione definisce gli obiettivi per assicurare lo sviluppo e la coesione sociale, accrescere la competitività del sistema territoriale regionale, garantire la riproducibilità, la qualificazione e la valorizzazione delle risorse sociali ed ambientali.
- **Piano territoriale Metropolitano.** Pubblicazione ai sensi dell'articolo 17 del D.lgs. 152/2006 e dell'articolo 46 comma 7 della L.R. 24/2017

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

- **Piano Urbanistico Generale di Bologna** Il Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed è entrato in vigore il 29/09/2021 ed è stato oggetto di variante approvata con delibera PG 803390/2024 ed entrata in vigore il 4/12/2024.
- Il **Regolamento edilizio** è stato approvato con deliberazione PG 519336/2020 del 7 dicembre 2020, e modificato con deliberazioni PG 342650/2021 del 26 luglio 2021, PG 244433/2024 del 9 aprile 2024 e PG 803195/2024 del 11/11/2024. La versione attuale, comprensiva delle modifiche più recenti, è in vigore dal 4 dicembre 2024.



Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore
Comune di Bologna

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE DEI VINCOLI (1/2)

CDU rilasciato con PG 192254/2025 del 28/03/2025

Le aree, comprese nel Territorio urbanizzato, sono inoltre soggette alle prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli in scala 1:5.000, nonché nelle relative Schede

Tutele

1. Risorse idriche e assetto idrogeologico

- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura: aree di ricarica tipo B

2. Elementi naturali e paesaggistici

- Aree da sottoporre a verifica per la presenza di boschi e aree assimilate ai sensi del D.Lgs 34/2018.

3. Testimonianze storiche e archeologiche

- Zone ad alta potenzialità archeologica (mappali/interi)

- Edifici d'interesse

Edifici d'interesse storico-architettonico (mappali: 65/intero, 87/parte)

Edifici d'interesse culturale e testimoniale (mappale 87/parte)

- Componenti Sito Patrimonio Mondiale UNESCO (mappali/interi)

- Beni culturali

Beni culturali oggetto di dichiarazione (D.Lgs. 42/2004, art. 13)(mappali/interi)

- Viabilità storica

Tipo II (mappali 65,87/parti adiacente via Frassinago e via Cà Selvatica).

4. Rischio sismico

- Microzone omogenee in prospettiva sismica:

Zone stabili suscettibili di amplificazioni 1A.

Allegato A





Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE DEI VINCOLI (2/2)

Vincoli

1. Infrastrutture suolo servitù

- *Strade (mappali: 65/intero, 87/parte)*

2. Infrastrutture per la navigazione aerea 2

- *Superfici di delimitazione degli ostacoli:*

Superficie conica - Pendenza 1:20

- *Ostacoli alla navigazione aerea:*

Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile (Allegato A)

- *Pericoli per la navigazione aerea:*

Tipologia 1 (Tav. PC01A);

Tipologia 2 (Tav. PC01A);

Tipologia 4a - Impianti eolici - Area di incompatibilità assoluta (Tav. PC01C).

3. Elettromagnetismo

- *Elettrodotti ad alta e media tensione (mappali: 87/parte, 65/parte adiacente)*

- *Cabine di trasformazione secondarie (MT/BT) (mappale 87/parte)*

- *Emittenza radiotelevisiva: 2/3*

Area di divieto di localizzazione impianti (mappali/interi)

- *Aree con divieto di localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile:*

Fascia rispetto ricettori sensibili (mappali: 65/intero, 87/parte)

Le aree individuate catastalmente ai mappali n.ro 65,87 del foglio n.ro 199 sono incluse nelle perimetrazioni di cui al Catalogo dati cartografici denominate:

- “Strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato”, per le quali vale quanto disciplinato dell’azione 2.2c;

- “Tessuti della città storica - nucleo di antica formazione”, per la quale valgono le prescrizioni per gli interventi edilizi definite nell’azione 2.4a;

- “Componenti Sito Patrimonio Mondiale UNESCO”, per la quale valgono le prescrizioni per gli interventi edilizi definite nell’azione 2.4c.

Allegato A





Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore

INQUADRAMENTO URBANISTICO: STRATEGIE E AZIONI DEL PUG DI BOLOGNA 1/3

Abitabilità e inclusione



PIANO URBANISTICO GENERALE

Tessuti della città storica

- Perimetro del territorio urbanizzato
- nucleo di antica formazione
- Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale
- Edifici d'interesse
 - culturale e testimoniale
 - storico-architettonico
- Livelli di altre mappe
 - Parti di città da rigenerare

STRATEGIE	AZIONI PERTINENTI
2.1 Estendere l'accesso alla casa	Azione 2.1a - Favorire l'aumento e l'innovazione di offerta abitativa in locazione Azione 2.1b - Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale Azione 2.1c - Sperimentare nuove forme abitative Azione 2.1e - Coinvolgere le comunità attraverso processi partecipativi
2.2 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità	Azione 2.2a - Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali Azione 2.2b - Sostenere un'equilibrata diffusione di spazi per la cultura Azione 2.2c - Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato Azione 2.2d - Sostenere una logistica urbana sostenibile Azione 2.2e - Sperimentare nuove forme di gestione temporanea delle aree dismesse
2.3 Ridisegnare gli spazi e le attrezzature	Azione 2.3a - Rendere la città universalmente accessibile Azione 2.3b - Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale Azione 2.3c - Rinnovare lo spazio stradale in termini di qualità formale ed ambientale, accessibilità e sicurezza
2.4 Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano rinnovandone il ruolo	Azione 2.4a - Difendere l'abitabilità e i caratteri della città storica Azione 2.4c - Garantire la conservazione del patrimonio d'interesse storico architettonico e culturale testimoniale

Allegato A





INQUADRAMENTO URBANISTICO: STRATEGIE E AZIONI DEL PUG DI BOLOGNA (2/3)

Resilienza e ambiente



 Patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato

 Perimetro del territorio urbanizzato

Aree con elevato inquinamento acustico

 aree prospicienti le principali

infrastrutture

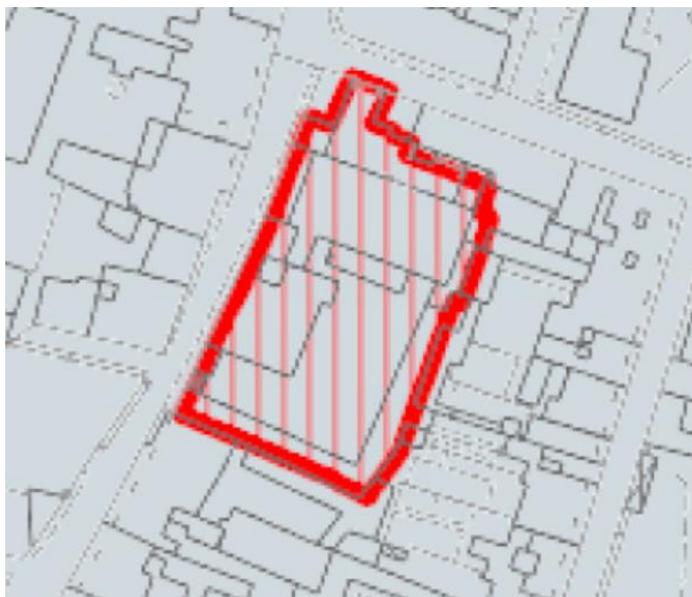
STRATEGIE	AZIONI PERTINENTI
1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo	Azione 1.1a - Favorire il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente Azione 1.1d - Rafforzare funzioni già insediate e favorire interventi di de-sigillazione
1.2 Sviluppare l'eco rete urbana	Azione 1.2b - Potenziare l'infrastruttura verde urbana Azione 1.2c - Costruire un'infrastruttura blu urbana Azione 1.2d - Mantenere in alveo le portate naturali e ridurre i prelievi da acque di falda Azione 1.2e - Migliorare la qualità delle acque superficiali
1.3 Prevenire e mitigare i rischi ambientali	Azione 1.3a - Contenere i rischi naturali Azione 1.3c - Mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici Azione 1.3d - Ridurre l'esposizione della popolazione agli inquinamenti e rischi antropici
1.4 Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare	Azione 1.4a - Promuovere e incentivare diverse forme di efficientamento energetico e l'equa accessibilità a servizi energetici a basso impatto ambientale Azione 1.4b - Programmare la diffusione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili creando reti di distribuzione locale Azione 1.4c - Incentivare l'economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo Azione 1.4d - Incrementare il riciclo e ridurre la produzione dei rifiuti



Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore

INQUADRAMENTO URBANISTICO: STRATEGIE E AZIONI DEL PUG DI BOLOGNA (3/3)

Attrattività e lavoro



STRATEGIE	AZIONI PERTINENTI
3.1 Sostenere una complessiva re- infrastrutturazione urbana	Azione 3.1a - Ricostruire la mappa unica delle reti infrastrutturali, dei nodi e delle intersezioni, dei gestori Azione 3.1b - Garantire il miglioramento delle infrastrutture urbane con gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia Azione 3.1c - Favorire la distribuzione e il coordinamento delle infrastrutture digitali Azione 3.1f - Realizzare la rete tranviaria urbana Azione 3.1g - Estendere ed integrare la rete ciclabile urbana ed extraurbana
3.2 Favorire l'insediamento diffuso delle attività economiche in condizioni di compatibilità ambientale	Azione 3.2a - Assicurare alle imprese esistenti flessibilità normativa e procedurale Azione 3.2b - Intercettare nuove esigenze produttive orientandole al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato Azione 3.2d - Favorire l'insediamento di aziende innovative e la promozione dei centri dell'innovazione nella Città della Conoscenza

 Patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato

 Perimetro del territorio urbanizzato

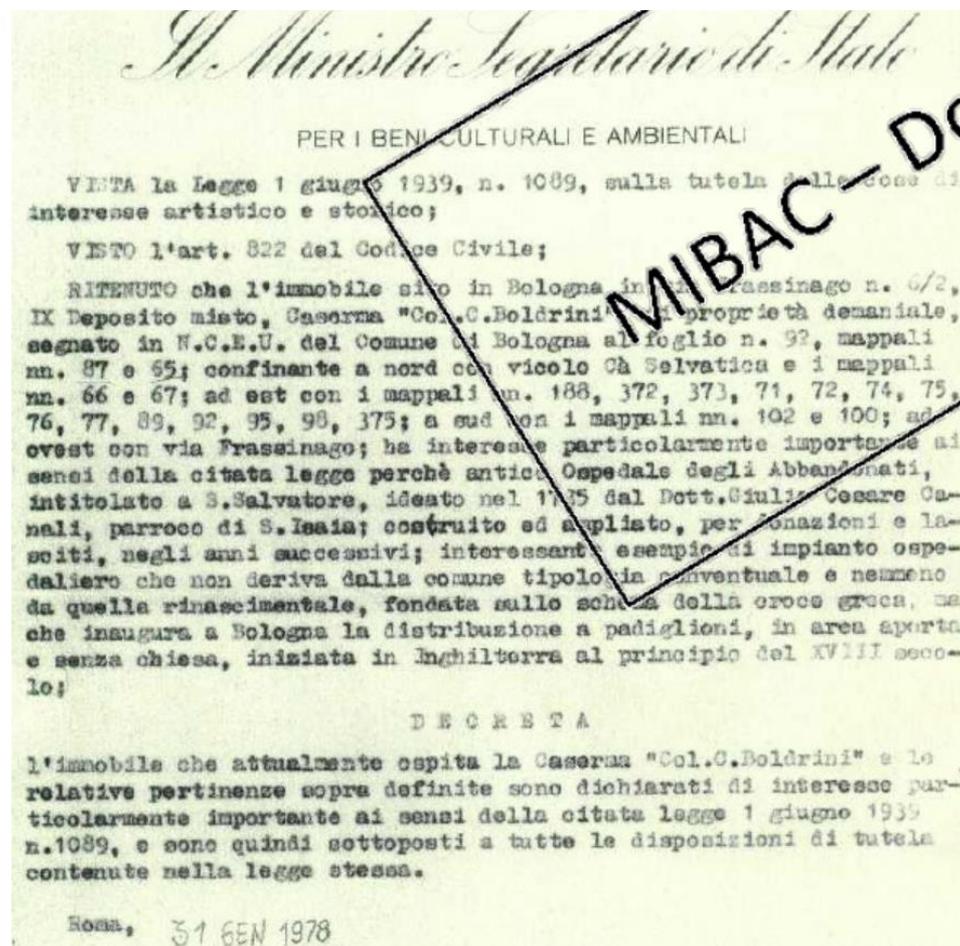
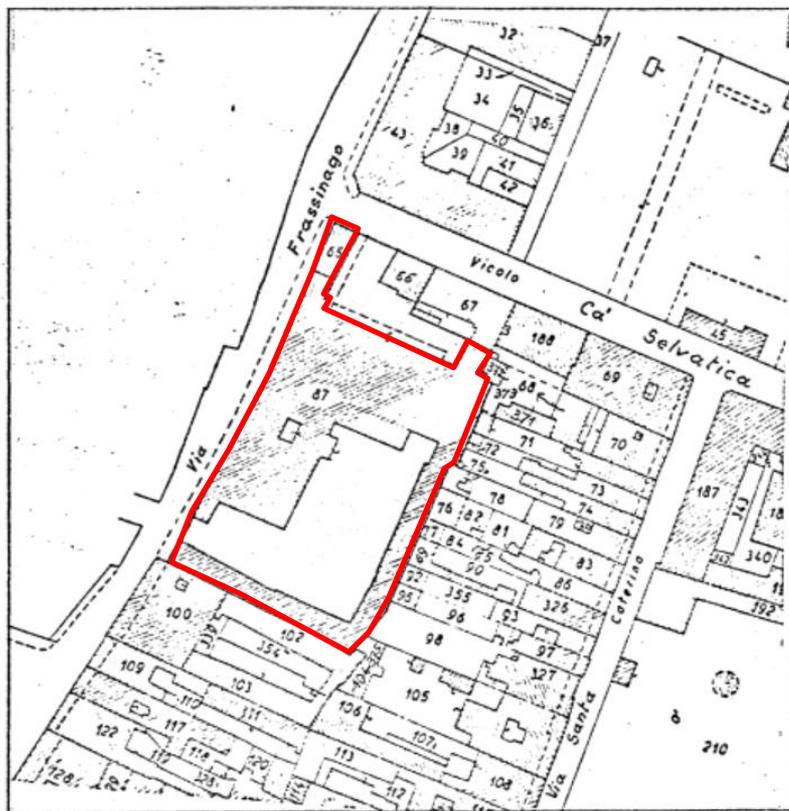




Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore

RILEVANZA STORICO-ARTISTICA

PROVVEDIMENTI DI TUTELA: Decreto di vincolo ex legge 1089/1939 emesso il 31/06/1978.



Allegato A





Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore

Usi ammessi:

Attività Socio-Culturali (eventi culturali, produzione artistica, spazi espositivi, concerti, spettacoli, mercatini, convegni, workshop, etc.) e connessi servizi complementari, di promozione territoriale (eventi aperti al pubblico), di fruizione pubblica e rigenerazione urbana.

Resta ad esclusivo onere del concessionario verificare la compatibilità delle attività che intende insediare nel compendio con gli strumenti ed i regolamenti urbanistici e comunali in materia.

Resta ad esclusivo carico del Concessionario l'onere di svolgere le verifiche statiche, igienico-sanitarie e per la messa in sicurezza delle aree in uso temporaneo, nonché l'acquisizione di tutti i permessi, nulla osta, autorizzazioni, approvazioni, licenze e/o provvedimenti amministrativi necessari ai fini dello svolgimento delle Attività, con espressa esclusione di qualsivoglia onere o responsabilità del Concedente.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, messa in sicurezza degli spazi disponibili ai fini dell'uso proposto dal Concessionario, indagini e prove conoscitive.

Trattandosi di immobile che appartiene al demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del demanio dichiara, ed il Concessionario ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura sono non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce l'efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.



Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE IN USO E PRESCRIZIONI MIBAC

Trattandosi di immobile che appartiene al demanio artistico, storico o archeologico, per la concessione in oggetto è pendente la richiesta di autorizzazione alla concessione presso il Ministero della Cultura, ai sensi dell'articolo 57bis, e 106 comma 2 bis, del decreto legislativo n. 42 del 2004, giusta istanza n. 2023_6933 del 08.05.2023

La sottoscrizione dell'atto di concessione è subordinato al rilascio della prescritta autorizzazione.

All'interno dell'atto di concessione verranno inserite, quale parte integrante, le prescrizioni che il Ministero intenderà disporre in merito.



Ex Caserma Boldrini, già Ospedale di San Salvatore

VINCOLI DI ALTRA NATURA E INDICAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE

Stato manutentivo immobile e aree esterne

- L'intero compendio versa in mediocre stato manutentivo

Certificazione energetica/Esenzione

- Assente

Criticità ed ulteriori informazioni

- All'attualità l'immobile è in fase di dismissione dal Ministero della Giustizia che ha in corso la progettazione relativa alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del compendio per le proprie esigenze istituzionali.

In ragione dei tempi ordinari necessari alla conclusione della fase progettuale e di affidamento dei lavori, questa Agenzia, in stretta collaborazione con il Comune di Bologna, intende procedere con una valorizzazione del compendio attraverso una concessione d'uso temporanea (c.d. temporary use).

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, deve consentire l'accesso al compendio da parte dei rappresentanti del Ministero della Giustizia in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, con un preavviso di almeno un giorno, obbligandosi a concordare l'ora in cui consentire la visita. Il concessionario è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dallo stesso Ministero della Giustizia.