



Ex Villa Turri, Comune di Bologna



Viale Carducci 30, via Dante 14

Regione: Emilia Romagna

Comune: Bologna

Localizzazione: viale Carducci 30, via Dante 14

Proprietà: Demanio dello Stato

Superficie territoriale del compendio: 5.378 mq

Superficie utile lorda del compendio: 3.500 mq ca. e area esterna di 4.000 mq ca.

Provvedimenti di tutela: Dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs.42/2004 con decreto n. 598 del 21/08/2019 per la maggior porzione

Destinazione d'uso vigente: bene inutilizzato (in fase di dismissione temporanea alla Corte dei Conti)

DESCRIZIONE Il complesso oggetto di concessione d'uso si estende su un lotto di terreno di circa 5.350 mq all'incrocio tra viale Carducci e via Dante con accessi pedonali e carrabili su entrambe le strade. All'interno dell'area sono presenti quattro fabbricati di maggiori dimensioni e quattro minori, adibiti a servizi.

Il fabbricato principale è costituito da una villa in stile Liberty dei primi anni del '900, denominata Villa Turri, posizionata al centro dell'area demaniale (tre livelli fuori terra ed un seminterrato, collegato ad una galleria/bunker anti incursione aerea). Alle sue spalle la «Palazzina B» e la «Palazzina A», collegate tra loro da una passerella al primo piano. Di modeste dimensioni il cd «Corpo di Guardia», su più livelli, e quello «Servizi». Nella zona sud del complesso demaniale, separata con una recinzione interna, insiste il fabbricato denominato «Ex DICAT» di tre livelli fuori terra ed uno semi-interrato ed una piccola autorimessa.

Allegato A



Ex Villa Turri, Comune di Bologna



Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 206, p.lle 52, 144, 1735.

Porzione vincolata:

C.F. – Foglio 206, p.la 52 subb 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 12, p.la 144 subb. 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15 e 16,

Porzione non vincolata

C.F. – Foglio 206, p.la 52 sub 10, p.la 1735 subb. 1 e 2

Tutti i subb. sono intestati a DEMANIO DELLO STATO

Allegato A





Ex Villa Turri, Comune di Bologna



«Palazzina B» (p.lla 52 sub 4, 5, 6, 7, 8, 9 - vincolata) e «Palazzina A» (p.lla 52 sub 10 - non soggetta a vincolo culturale) collegate funzionalmente al piano primo





Ex Villa Turri, Comune di Bologna

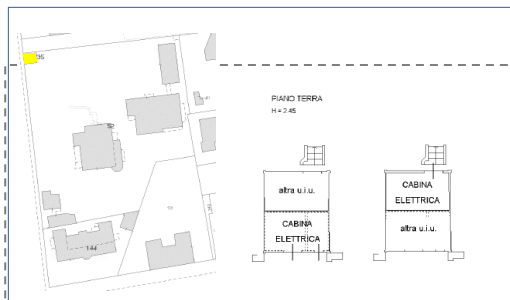


Fabbricato denominato «Ex DICAT» (p.lla 144 sub 9, 10, 11, 12, 13, 15 e 16) e autorimessa (p.lla 144 sub 6-7) – entrambe sottoposte a vincolo storico artistico

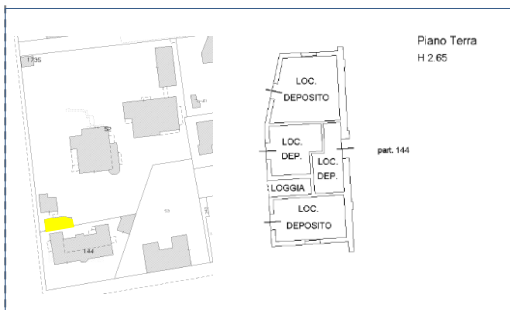




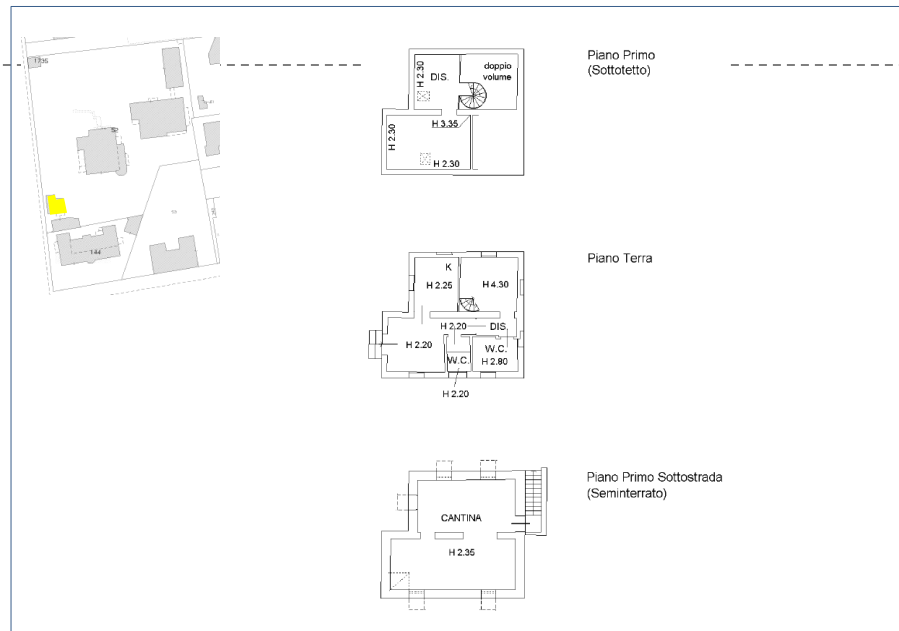
Ex Villa Turri, Comune di Bologna



Cabina elettrica (p.Ila 1735 sub 1 e 2) – non vincolata



Fabbricato denominato «Servizi» (p.Ila 52 sub 12) - vincolato



Fabbricato denominato «Corpo di Guardia» (p.Ila 52 sub 3) - vincolato





Ex Villa Turri, 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 Villa Turri, Comune di Bologna

DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE DEI VINCOLI (1/2)

Fonte sito Comune di Bologna

Le aree, comprese nel Territorio urbanizzato, sono 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 a media potenzialità archeologica (parti adiacenti viale Giosuè Carducci)

- Zone a bassa potenzialità archeologica (mappali interi)

- Edifici d'interesse

Edifici d'interesse storico-architettonico (mappali: 52/parte)

Edifici d'interesse culturale e testimoniale (mappale 144/parte e 52/parte)

- Beni culturali

Beni culturali oggetto di dichiarazione (D.Lgs. 42/2004, art. 13)(mappali: 52/parte e 144 intero)

- Viabilità storica

Tipo II (parti adiacenti viale Giosuè Carducci e via Dante).

4. Rischio sismico

- Microzone omogenee in prospettiva sismica:

Zone stabili suscettibili di amplificazioni 1A.



Ex Villa Turri, Comune di Bologna

DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE DEI VINCOLI (2/2)

Fonte sito Comune di Bologna

Vincoli

1. Infrastrutture suolo servitù

- Strade (mappali: 1735/intero, 52 e 144/parte)

2. Infrastrutture per la navigazione aerea 2

- Superfici di delimitazione degli ostacoli:

Superficie orizzontale esterna – Quota = 181,67 mt

- Ostacoli alla navigazione aerea:

Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (Allegato B)

- Pericoli per la navigazione aerea:

Tipologia 1 (Tav. PC01A);

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

3. Elettromagnetismo

- Elettrodotti ad alta e media tensione (mappali: 1735, 144/parte e 52/parte)

- Cabine di trasformazione secondarie (MT/BT) (mappale 1735)

- Emissione radiotelevisiva:

Area di divieto di localizzazione impianti (mappali/interi)

Le aree individuate catastalmente ai mappali n.ro 52, 144 e 1735 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 – quartieri giardino, per la quale valgono le prescrizioni per gli interventi edilizi definite nell’azione 2.4°.

Allegato A





Ex Villa Turri, Comune di Bologna

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

Abitabilità e inclusione



Edifici d'interesse

- culturale e testimoniale
- storico-architettonico

Tessuti della città storica

- nucleo di antica formazione
- quartieri giardino
- Edifici privi di particolare interesse nei tessuti della città storica - ES
- Strade su cui mantenere e incrementare i servizi di vicinato

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





Ex Villa Turri, Comune di Bologna

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
- Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale
- Impianti di telefonia mobile - aree distanti 200 metri
- Aree a rischio industriale diffuso

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

Allegato A





Ex Villa Turri, Comune di Bologna

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

Attrattività e lavoro



STRATEGIE

3.1 Sostenere una complessiva re-
infrastrutturazione
urbana


3.2 Favorire
l'insediamento
diffuso delle
attività
economiche in
condizioni di
compatibilità
ambientale


AZIONI PERTINENTI

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

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

 Perimetro del territorio urbanizzato

 Itinerari turistici ciclabili e pedonali

 Territorio comunale



Ex Villa Turri, Comune di Bologna

RILEVANZA STORICO-ARTISTICA

PROVVEDIMENTI DI TUTELA:

Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004, emesso il 21/08/2019 con il numero 598.



D 00598



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
 Commissione regionale per il Patrimonio culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
 Il Segretario regionale

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

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e successive modificazioni;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

Visto il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005, recante i criteri e le modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, recante modifiche e integrazioni al Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004;

Visto il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171 "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89";

Visto il Decreto Legge 12 luglio 2018, n.86, recante "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri dei beni e delle attività culturali e del turismo, delle politiche agricole alimentari e forestali e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, nonché in materia di famiglia e disabilità";

Visto il D.D.G. del 16 novembre 2018 con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito all'Arch. Corrado Azzollini l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per l'Emilia Romagna;

Vista la nota ricevuta il 25/06/2019 con la quale il Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio – Ufficio Generale Dismissioni ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile di seguito descritto;

Visto il parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, espresso con

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
 Commissione regionale per il Patrimonio culturale

nota prot. 9805 del 30/04/2019, e successiva integrazione pervenuta in data 26/07/2019 prot. 14864 del 25/07/2019;

Vista la delibera di dichiarazione d'interesse culturale espressa nel verbale della seduta del 12/07/2019 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;

Ritenuto che l'immobile

denominato	Villa Turri e pertinenze
Regione	Emilia Romagna
Provincia di	Bologna
Comune di	Bologna
Sito in	Viale Giosuè Carducci
Numero civico	30

Distinto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 206, particella 52 subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 11 parte sud (delimitata a nord dalla prosecuzione in linea retta verso ovest del fronte nord della Palazzina di servizio posta a nord di Villa Turri), e particella 144, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

che l'immobile denominato **Villa Turri e pertinenze**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene e al Comune di Bologna.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, come modificata con il Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 e s.m.i.

Bologna, 21/08/2019

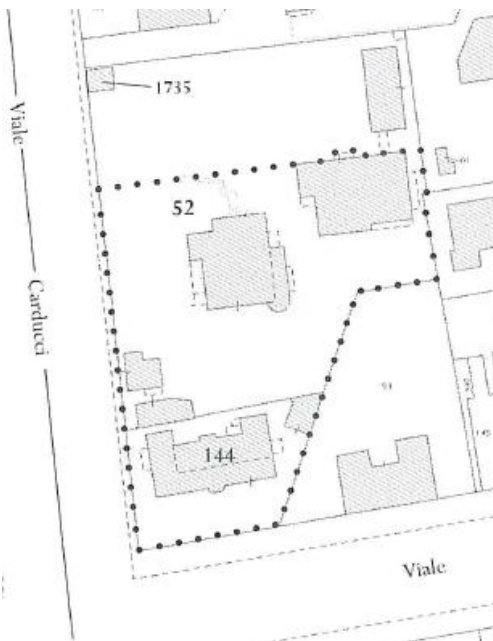
IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
 Arch. Corrado Azzollini, Segretario regionale

LD / PFR

B L

2

Allegato A





Ex Villa Turri, Comune di Bologna

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, per la maggior porzione appartenente 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 Villa Turri, Comune di Bologna

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE IN USO E PRESCRIZIONI MIBAC

Trattandosi di immobile che appartiene, per la maggior porzione, al demanio artistico, storico o archeologico, per la concessione in oggetto la Direzione Regionale Emilia-Romagna si riserva di acquisire, per la porzione di immobile sottoposta a vincolo, la prescritta autorizzazione dell'organo di tutela ai sensi dell'art. 106, comma 2-bis, del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Tale autorizzazione, rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, potrà contenere prescrizioni e puntuali indicazioni relative all'utilizzo e alla tutela del complesso. Il rilascio di detta autorizzazione costituisce condizione sospensiva per la stipula della concessione demaniale: in assenza della medesima, non sarà possibile procedere alla formalizzazione del titolo concessorio.

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



Ex Villa Turri, Comune di Bologna

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 - finalizzata alla valorizzazione temporanea - dalla Corte dei Conti che ha in corso la progettazione relativa alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso 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 della Corte dei Conti 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 dalla stessa Corte dei Conti.