MINISTERO DELLA DIFESA

SEGRETARIATO GENERALE DELLA DIFESA E DIREZIONE NAZIONALE DEGLI ARMAMENTI

DIREZIONE DEI LAVORI E DEL DEMANIO

Ufficio Generale Dismissioni Immobili

COMPENDIO MILITARE "VILLA TURRI con GIARDINO e PERTINENZE"
BOLOGNA – Viale Giosuè Carducci, 30

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA

Indice

Sommario

SCHEDA RIEPILOGATIVA 1
OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE 2
1. UBICAZIONE 3
2. DESCRIZIONE ARCHITETTONICA 4
a. EDIFICIO PRINCIPALE: VILLA 4
I. ESTERNI 4
II. DISTRIBUZIONE INTERNA 6
III. FINITURE 7
b. FABBRICATO Ex-DICAT 8
c. FABBRICATO CORPO DI GUARDIA 8
d. PALAZZINE A E B 9
e. BOX AUTO E MANUFATTO SERVIZI 10
3. IDENTIFICATIVI CATASTALI 11
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI 12

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Codice identificativo:	*LOTTO 6/4774*
Nome	*Villa Turri con giardino e pertinenze*
Indirizzo:	*Bologna - Viale Giosuè Carducci n. 30*
Descrizione:	*Ex comprensorio militare costituito dai seguenti fabbricati:* • *villa di pregio dei primi anni del XX sec. costituita da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato (circa 3300 metri cubi);* • *manufatto in muratura originariamente utilizzato come corpo di guardia;* • *due fabbricati, denominati A e B precedentemente adibiti ad uffici, collegati tra loro al primo piano (circa 2500 metri cubi);* • *palazzina alloggi sede dell'ex DICAT (circa 2000 metri cubi);* • *fabbricato accessorio dedicato a servizi ed uffici;* • *ampio parco dotato di campo da tennis;* • *n. 4 box auto.*
Epoca di costruzione:	*Primi anni del '900*
Tutela culturale e paesaggistica	*Complesso immobiliare dichiarato di interesse storico artistico dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 21 agosto 2019. Una piccola aliquota del compendio è priva di vincoli (campo da tennis e fabbricato "A").*

OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

La presente relazione si prefigge lo scopo di descrivere, dal punto di vista architettonico, l'ex complesso militare denominato "Villa Turri con giardino e pertinenze" ubicato nel Comune di Bologna, in Viale Giosuè Carducci n. 30, al fine di procedere all'alienazione come previsto dal D.Lgs. 15 marzo 2010, n. 66.

1. UBICAZIONE

Il complesso immobiliare “Villa Turri con giardino e pertinenze” è situato nella zona ovest di Bologna, poco fuori le mura storiche della città (Tessuto della città storica - quartiere giardino), più precisamente nella zona signorile delimitata da Viale Giosuè Carducci e Viale Dante. Il compendio ha due accessi indipendenti tra loro, rispettivamente in viale Carducci e in viale Dante.

Figura 1: Vista aerea del complesso con indicazione delle vie di accesso

2. DESCRIZIONE ARCHITETTONICA

a. EDIFICIO PRINCIPALE: VILLA

I. ESTERNI

La villa sorge al centro di un complesso immobiliare che raggruppa una serie di fabbricati aventi diverse destinazioni d'uso.

Realizzata in muratura portante nei primi anni del Novecento è costituita da tre piani fuori terra più un piano seminterrato e presenta forme regolari sia nell'andamento planimetrico che nell'articolazione dei prospetti.

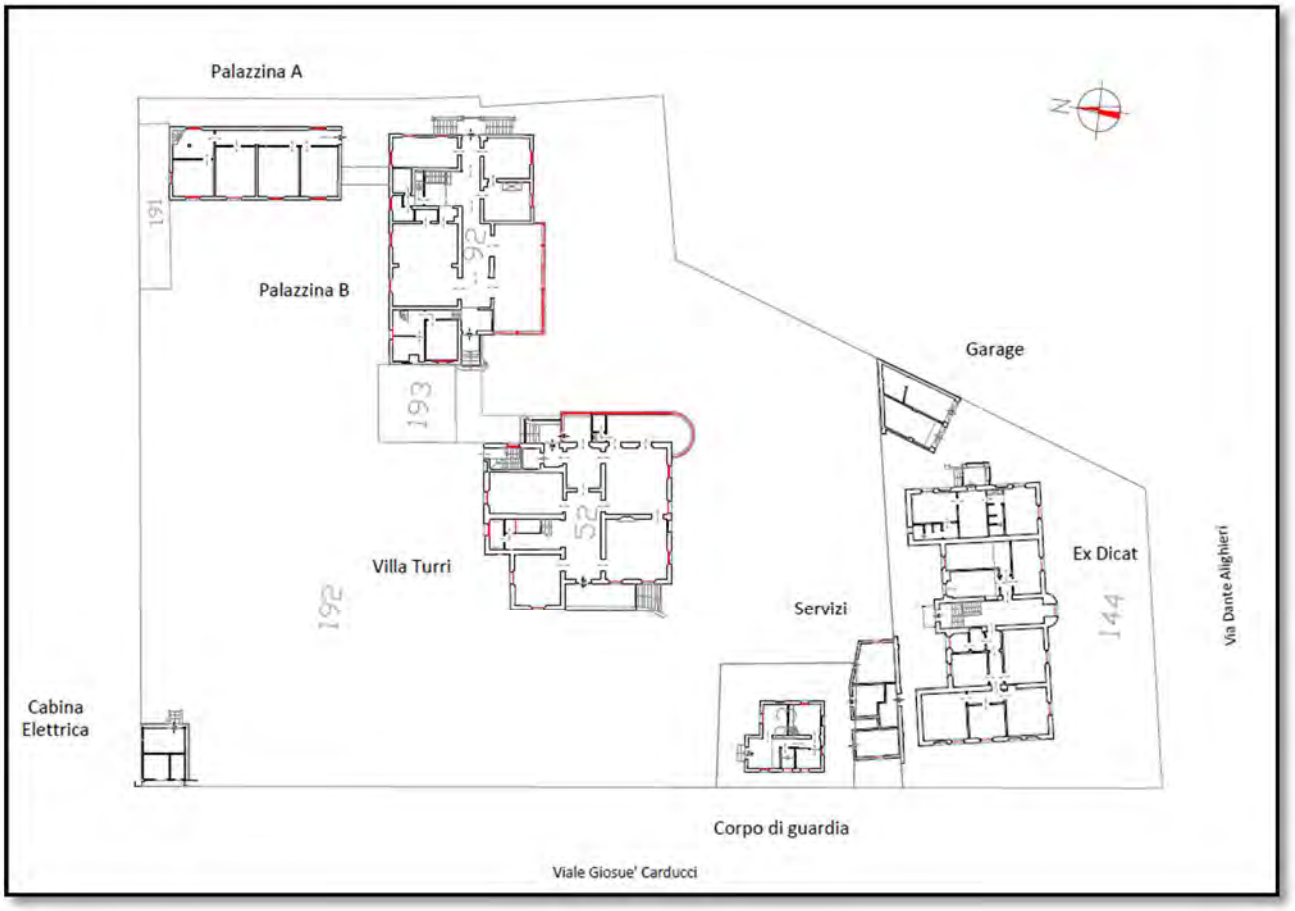


Figura 2: pianta del complesso edilizio

In particolare, lo stile architettonico che caratterizza i prospetti è il cosidetto “stile liberty”, tipico degli inizi del ‘900, con cornici marcapiano ed elementi a bugnato negli angoli delle facciate e nei contorni delle finestre.

Figura 3: Prospetto Frontale

Figura 4: Prospetto Laterale

Figura 5: Prospetto Tergale

Figura 6: Prospetto Laterale

II. DISTRIBUZIONE INTERNA

Gli ambienti interni della villa, rispondendo a logiche determinate dalla destinazione d'uso cui erano impiegati, sono suddivisi in livelli funzionali:

- al piano seminterrato ed al piano terra si trovavano gli uffici e la centrale operativa dell'ex CME (Comando Militare Emilia);
- al primo e secondo piano erano presenti gli alloggi per il quadro ufficiali.

Lo schema distributivo dei piani, complice la struttura in muratura portante, è similare nei vari livelli, per cui si ha un grande ambiente centrale (un ingresso, piuttosto che un salotto o un ufficio, a seconda del piano), da cui si dipartono gli accessi agli altri ambienti. Le superfici approssimative di ogni piano sono circa 230 metri quadri. Le planimetrie dei vari piani sono riportate di seguito:

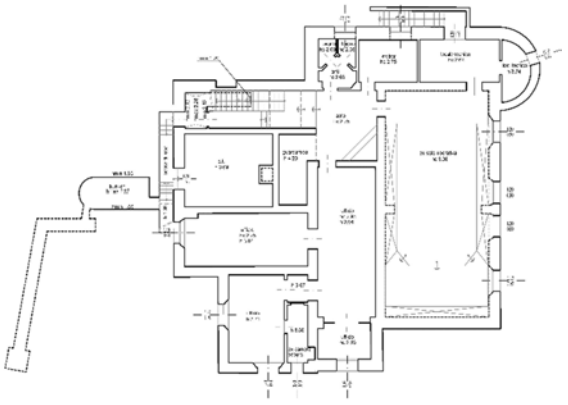


Figura 7: pianta piano seminterrato

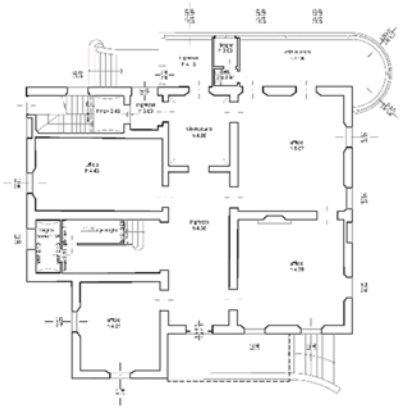


Figura 8: pianta piano terra

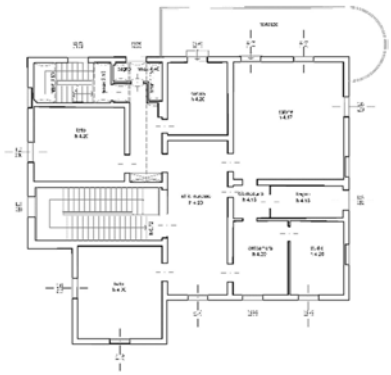


Figura 9: pianta piano primo

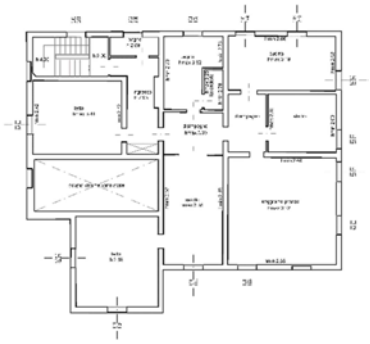


Figura 10: pianta piano secondo

III. FINITURE

La villa, ricca di elementi decorativi e di finiture perfettamente conservate, si caratterizza per il notevole pregio architettonico. Tra gli ambienti interni di particolare raffinatezza si trovano saloni passanti con eleganti pavimenti alla veneziana, in marmo o parquet; inoltre, di particolare rilievo, sono anche gli elementi di finitura come gli stucchi di decoro delle pareti e dei soffitti.

Figura 11: interni

Figura 12: interni

Figura 13: interni

Figura 14: interni

Figura 15: interni

b. *FABBRICATO Ex-DICAT*

Questo fabbricato originariamente destinato ad uso uffici, sede dell'ex DICAT, ha un accesso indipendente da viale Dante ed è realizzato in calcestruzzo armato. Le finiture al suo interno non presentano lo stesso pregio architettonico della villa. Di seguito sono riportate le planimetrie dell'edificio.

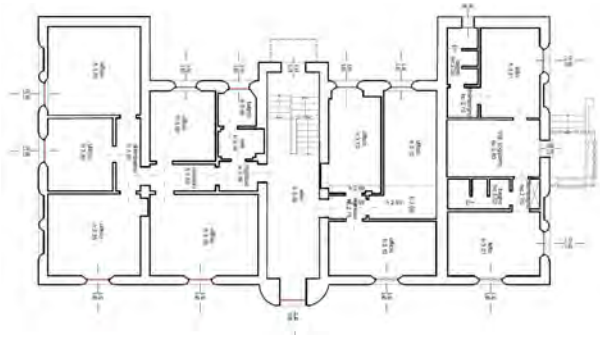


Figura 16 ex dicat piano terra

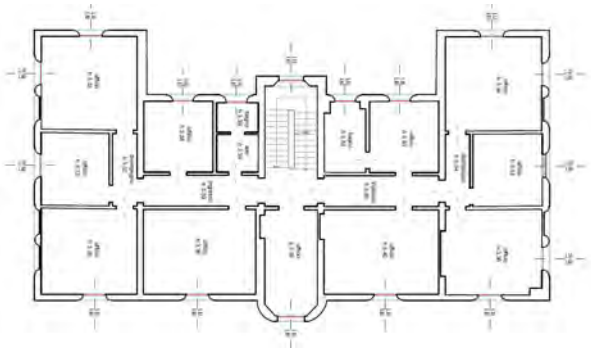


Figura 17 ex dicat piano primo

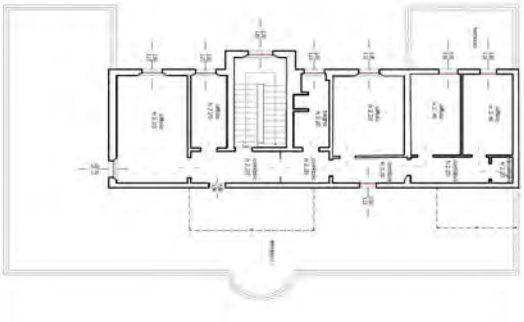


Figura 18 ex dicat piano secondo

c. *FABBRICATO CORPO DI GUARDIA*

In prossimità dell'ingresso principale vi è un piccolo manufatto realizzato in muratura e che era originariamente destinato allo stazionamento del corpo di guardia dell'ente.

Figura 19: Corpo di Guardia

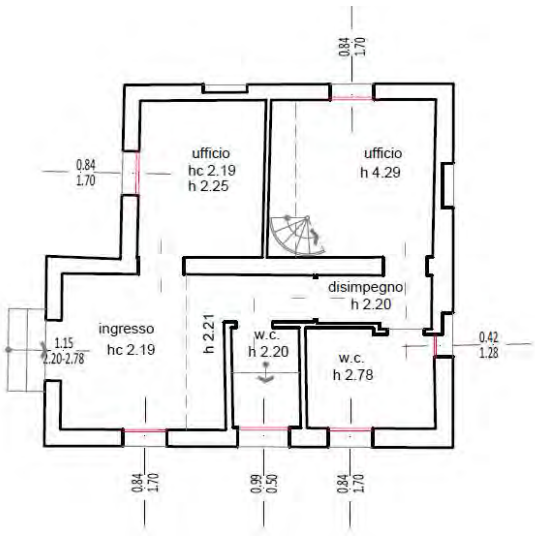


Figura 20: pianta Corpo di Guardia

d. PALAZZINE A E B

Trattasi di due palazzine, in calcestruzzo armato, in precedenza adibite ad uffici e a mensa di servizio. I fabbricati sono stati costruiti successivamente alla villa e sono collegati, al primo piano, tramite un corridoio di passaggio. Di seguito le planimetrie di entrambe gli edifici:

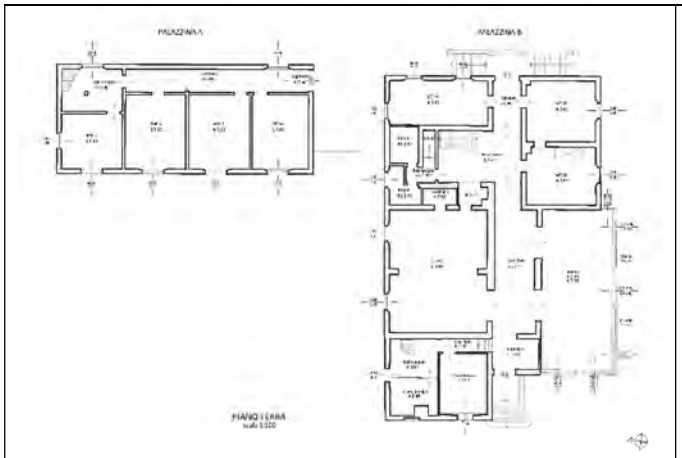


Figura 21: Palazzina B, vista laterale

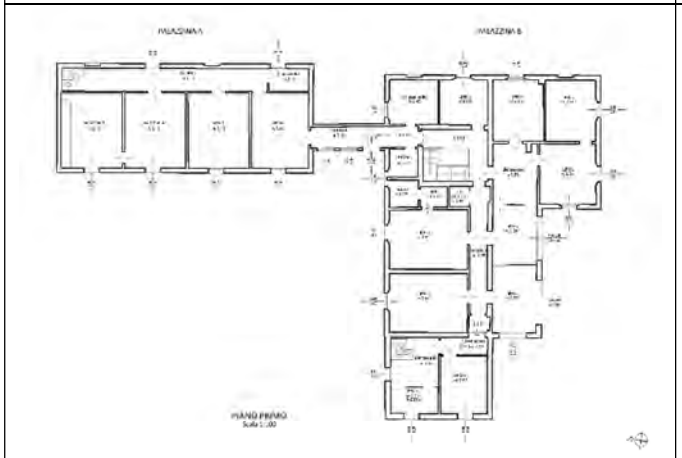


Figura 22: Palazzina A e B, vista frontale

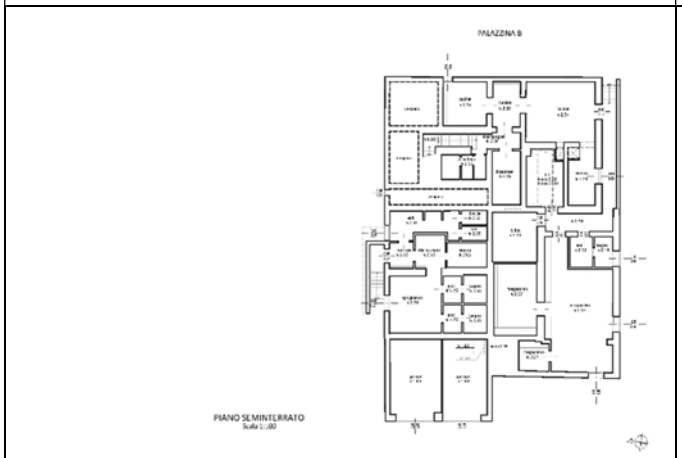


Figura 23: Palazzina B, vista laterale

e. BOX AUTO E MANUFATTO SERVIZI

All'interno del compendio sono presenti 4 ampi box auto, due dei quali ricavati al piano primo sottostrada della palazzina "B", mentre altri due sono collocati in un edificio a sé stante a ridosso della ex DICAT.

Inoltre fra il corpo di guardia e la palazzina DICAT è ubicato la palazzina servizi un tempo adibita a barberia e ufficio posta, anch'essa realizzata successivamente alla villa.

Figura 25: Box in prossimità della ex DICAT

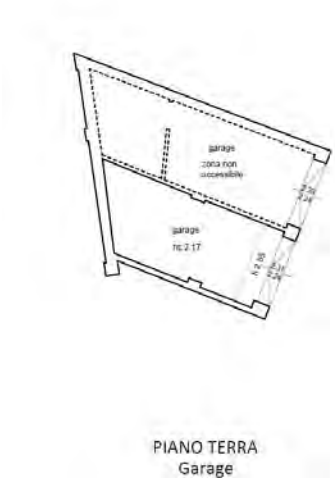


Figura 26: Box al piano sottostrada della palazzina B

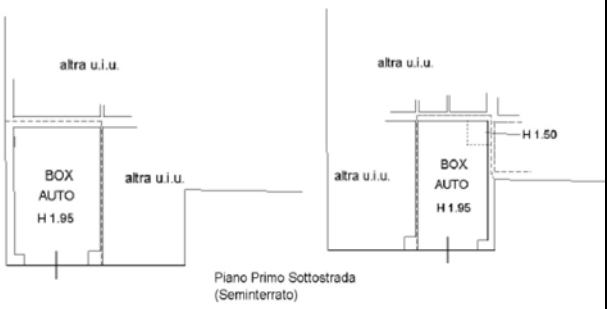


Figura 27: Ingresso palazzina servizi

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il comprensorio in vendita è individuato al NCEU del comune di Bologna al Foglio 206, Particelle 52 e 144, i cui subalterni sono di seguito riportati:

- Edificio principale: Villa

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
206	52	2	A/8	949 mq	10.935,97

- Corpo di Guardia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
206	52	3	A/4	89 mq	610,71

- Le palazzine A e B con n. 2 box

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
206	52	4	A/2	639 mq	5.061,28
206	52	6	C/2	61 mq	223,42
206	52	7	C/2	58 mq	234,06
206	52	8	C/6	21 mq	194,03
206	52	9	C/6	18 mq	159,79
206	52	10	C/2	249 mq	1.270,48

- Manufatto Servizi

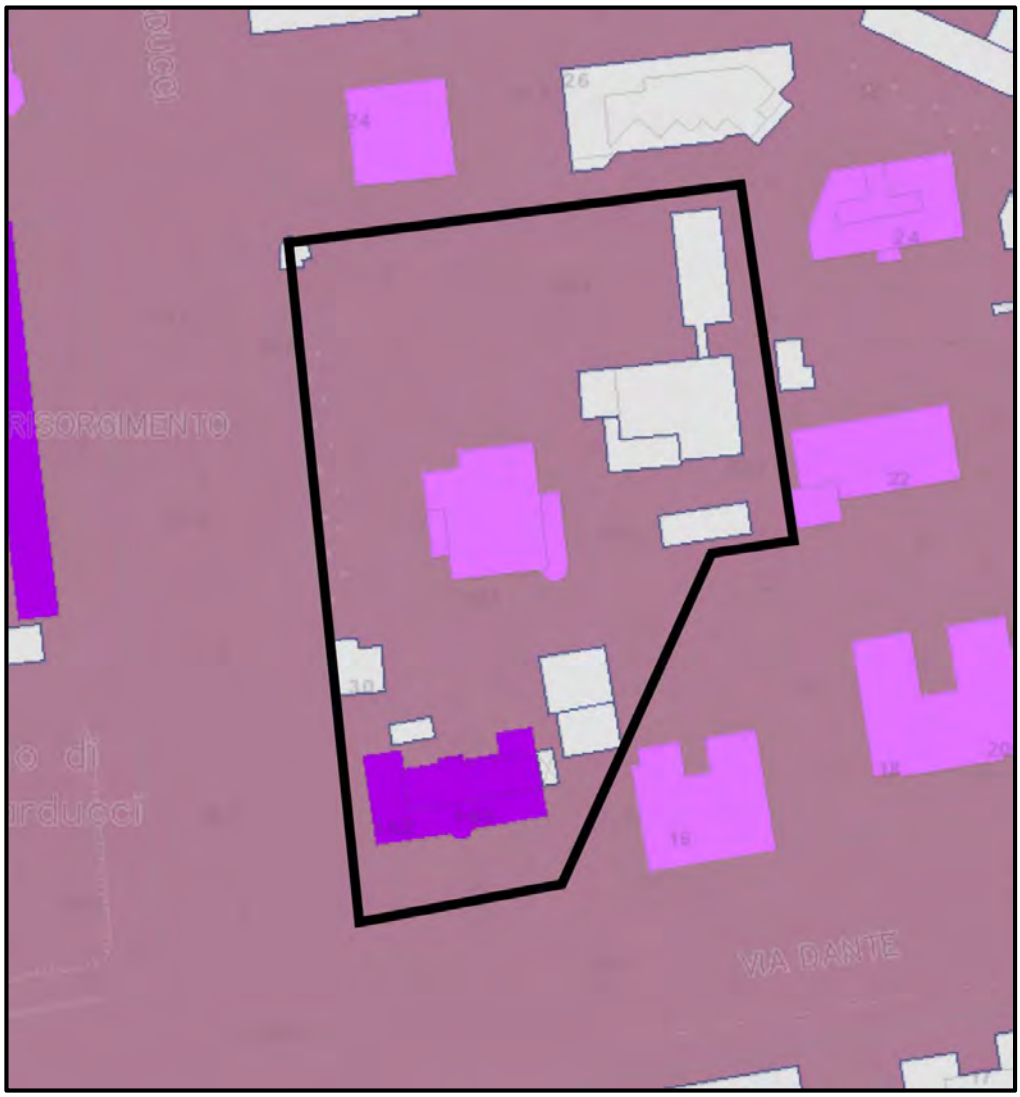
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
206	52	12	C/2	52 mq	212,78

- Il fabbricato EX DICAT con n. 2 box

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
206	144	6	C/6	19 mq	147,19
206	144	7	C/6	23 mq	176,63
206	144	9	A/3	130 mq	1.518,38
206	144	10	A/3	128 mq	1.301,47
206	144	11	A/3	129 mq	1.301,47
206	144	12	A/3	127 mq	1.301,47
206	144	13	C/2	106 mq	381,76
206	144	15	C/2	123 mq	386,31
206	144	16	C/2	130 mq	427,21

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Il compendio denominato "Villa Turri con giardino e pertinenze", identificato al Foglio 206 particelle 52 - 144 - 1735 del NCEU del Comune di Bologna, ricade nel *"Tessuto della città storica - quartiere giardino"* individuato dalla vigente Disciplina del Piano.
Di seguito viene riportata uno stralcio della Disciplina del Piano e Tavola dei Vincoli (Piano Urbanistico Generale – PUG) a cui si rimanda per ulteriori dettagli.



Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, con Decreto n. D00598 del 21.08.2019 ha dichiarato, ai sensi dell'art. 10 comma l del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, il già citato compendio di "*interesse culturale"* per cui, lo stesso, è sottoposto a tutte quelle disposizioni di tutela la cui finalità è conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici che presentano un particolare interesse storico architettonico o culturale e testimoniale. Tutti gli interventi, pertanto, devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari ed essere compatibili con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari, senza modifiche di composizione architettonica dei prospetti e di configurazione generale dei principali ambienti interni, delle scale principali e degli androni. In ogni caso qualsiasi tipo di intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici secondo le procedure previste dal medesimo Codice.

A tal proposito, la citata Commissione Regionale con decreto n. 66 del 06.05.2021 ha autorizzato l'alienazione del bene con le seguenti vincolanti prescrizioni:

1. prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b):
   - *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche ed artistiche dell'immobile;
   - *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso a residenza;
2. ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico ed artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, co. 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
3. ai sensi dell'art. 21, co. 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione dei lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza;
4. il bene, in quanto dichiarato di interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, co. 1, 2, 3, 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
5. ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

Le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli elementi architettonici o tipologici da salvaguardare, le modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia degli edifici e con il contesto ambientale sono disciplinati dal Piano Urbanistico Generale, elaborato "Disciplina del Piano" (Azioni 2.4c e 2.4d) e dal Regolamento Edilizio art. 73.

Gli interventi di riqualificazione edilizia per i quartieri giardino devono rispettare il principio insediativo del tessuto con particolare riferimento al rapporto nel lotto tra edificio e spazio aperto, al rapporto tra lotto e strada, alla bassa densità e all'altezza del contesto come previsto dall'art. 63 del Regolamento edilizio.

Nei tessuti della città storica è escluso l'insediamento di:

- funzioni produttive (C), ad eccezione del tessuto compatto nel quale è possibile insediare le funzioni di produzione industriale e artigianale (C1) e di magazzinaggio e logistica (C2) per cui valgono le limitazioni di cui all'Azione 3.2b;
- funzioni turistiche in strutture all'aperto attrezzate (B2);
- commercio in grandi strutture e centri commerciali (E1), in medio grandi strutture (E2) e in medio-piccole strutture (E3).