

Comune di San Cesario sul Panaro

AVVISO

Manifestazione di interesse per l'attivazione di un partenariato speciale pubblico-privato,
ai sensi dell'art. 134, comma 2, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36,
per la valorizzazione e gestione strategica del complesso monumentale di Villa Boschetti

ALLEGATO A.3

Dossier grafico e fotografico

Dossier di supporto all'Avviso, contenente planimetrie di contesto e del complesso di Villa Boschetti, nonché una selezione di materiali fotografici finalizzati a restituire una lettura immediata dello stato di fatto e delle principali caratteristiche spaziali e ambientali del sito.

Il dossier ha esclusiva funzione illustrativa e conoscitiva e non introduce vincoli, prescrizioni progettuali o obblighi ulteriori rispetto a quanto previsto dal presente Avviso.



Villa Boschetti: patrimonio di opportunità

4 secoli di storia, 3 ettari di parco monumentale, 3.000 mq in gran parte restaurati:
un patrimonio pubblico del valore stimato di 16,7 milioni di euro

INQUADRAMENTO



Image © 2025 Airbus

INQUADRAMENTO - Contesto urbano

L'area è fortemente caratterizzata dalla presenza dei due corsi principali, che incidono sia sull'assetto urbanistico sia sulla viabilità. A sinistra di corso Vittorio Veneto, racchiuso dal tracciato di via Marconi, si colloca il cuore storico dell'abitato, comprendente anche il tratto centrale di corso Libertà.

La parte est della città è attraversata orizzontalmente da corso Libertà ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi e ampi spazi verdi. A nord si trovano la Basilica e la Torre dell'Orologio, oltre a un esteso giardino pubblico con numerose alberature e due grandi aree sportive a verde.

A sud sono presenti Villa Boschetti e la Rocca Boschetti, entrambe inserite in un ampio parco alberato.

Sempre in quest'area, ma più a est, si collocano l'Istituto Comprensivo Pacinotti e la palestra comunale.

Nel complesso emerge con evidenza il carattere di alta percorrenza carrabile dei due corsi principali.

Su di essi sono stati realizzati diversi interventi di riqualificazione, riguardanti sia i sottoservizi sia gli aspetti funzionali ed estetici; tali interventi si sono tuttavia concentrati quasi esclusivamente sul fronte ovest del paese.



INQUADRAMENTO - Rete stradale e trasporto pubblico

Rete stradale urbana

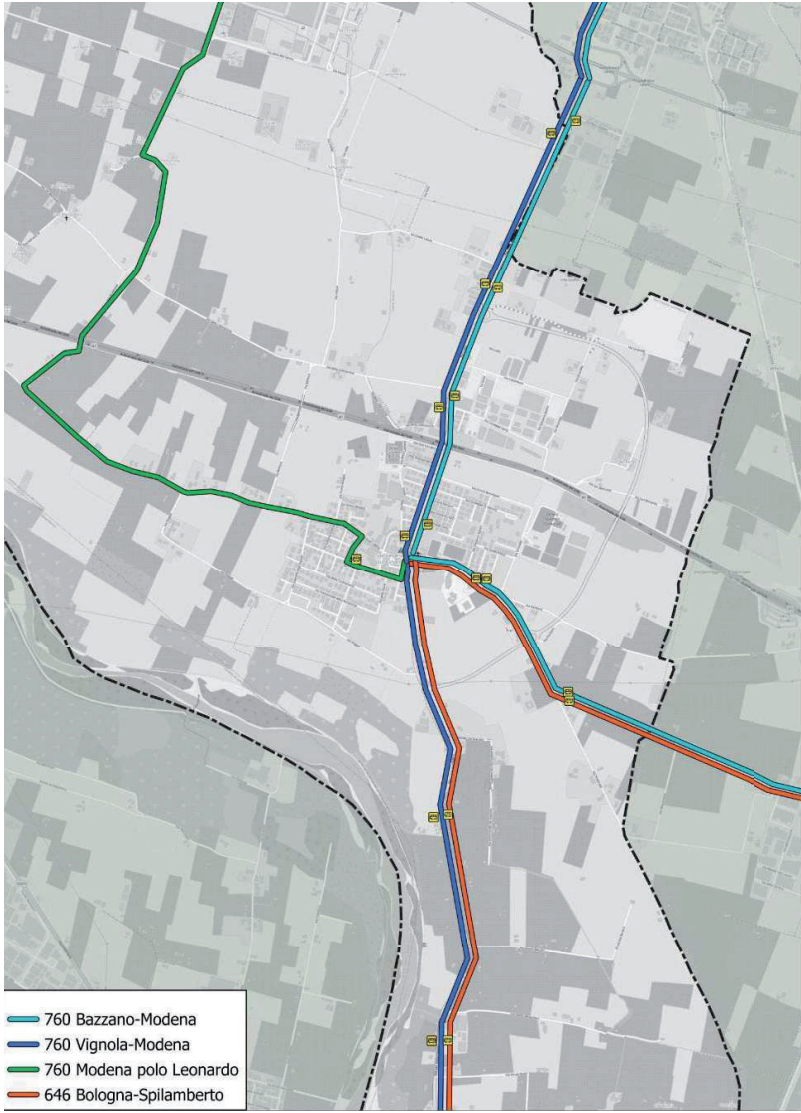
Sull'impianto definito dalla viabilità di interesse territoriale si innesta la maglia di distribuzione locale, ben distinta nei due comparti a est e a ovest della SP 14 (corso Vittorio Veneto). Nel comparto ovest la maglia è formata dall'anello di via Marconi, sul quale si innesta via Dante Alighieri. Sono inoltre da segnalare via degli Esposti, che connette corso Libertà con via Pioppe, e via Amendola, che collega via Pioppe con via Dante. A nord di corso Libertà è presente via della Cartiera, innestata su via Marconi verso nord e successivamente ricondotta a corso Vittorio Veneto attraverso via Garibaldi. Nel comparto opposto la rete di distribuzione è costituita da un doppio semianello, formato internamente dalle vie Di Vittorio e Agnini/Giovanni XXIII ed esternamente dalle vie Ghirnelle e Berlinguer. Si segnala infine l'anello di distribuzione del comparto produttivo collocato a nord dell'A1, formato dalle vie Colombo e Verdi.



Rete stradale e classificazione d'uso

Trasporto pubblico locale

San Cesario è principalmente servito dalla linea SETA 760, che connette i comuni di Vignola e Spilamberto con la stazione ferroviaria di Castelfranco e con l'autostazione di Modena, con 21 e 24 corse rispettivamente in andata e ritorno. A San Cesario convergono inoltre i servizi da e per Vignola/Spilamberto e da Bazzano/Plumazzo, che transitano rispettivamente attraverso la SP 14 e via Boschetti. Una corsa al giorno connette direttamente San Cesario con il polo scolastico Leonardo di Modena, transitando da via Modenese e Sant'Anna. Da San Cesario transita anche la linea TPER 646 Bologna/Anzola/Spilamberto. Si tratta tuttavia di un servizio piuttosto modesto, che offre solo sei coppie di corse al giorno.



Percorsi e fermate del TPL

INQUADRAMENTO - Rete ciclabile

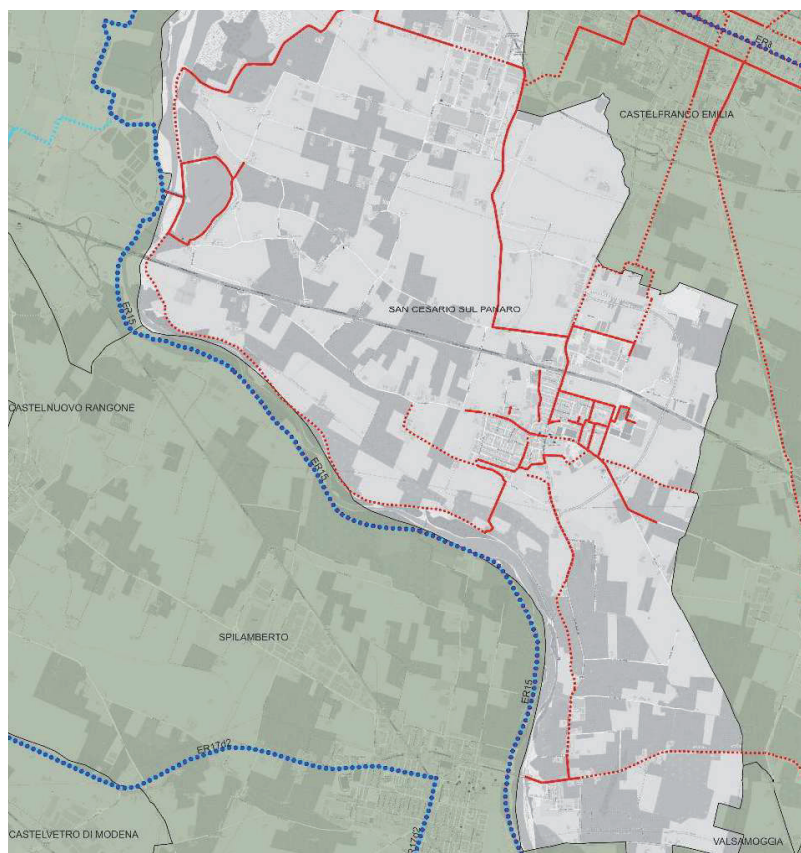
Il sistema della ciclabilità è stato recentemente oggetto di uno studio approfondito esteso all'intera Unione dei Comuni del Sarbara.

Nelle mappe sottostanti è possibile visualizzare la rete delle piste e corsie ciclabili attualmente esistenti, insieme a quelle di prossima realizzazione (rappresentate in forma tratteggiata).
La rappresentazione permette di verificare il livello di integrazione con le reti ciclabili dei Comuni di Castelfranco Emilia e Modena.

Sono inoltre riportati i tracciati delle ciclovie regionali, evidenziati in colore blu: la ER15 (ciclovia del Panaro), la ER8 (ciclovia Emilia) e la ER17 d2, che rappresenta la variante modenese della Ciclovia del Sole.



**Rete ciclabile esistente
e di previsione (area centrale)**



**Rete ciclabile esistente
e di previsione (territorio)**

Di seguito viene presentata anche una mappa dei percorsi Piedibus, il servizio comunale che consente agli studenti di raggiungere la scuola a piedi in sicurezza, camminando in gruppo lungo itinerari prestabiliti e accompagnati da volontari adulti, promuovendo così la mobilità sostenibile e l'autonomia dei più giovani.



EVOLUZIONE STORICA

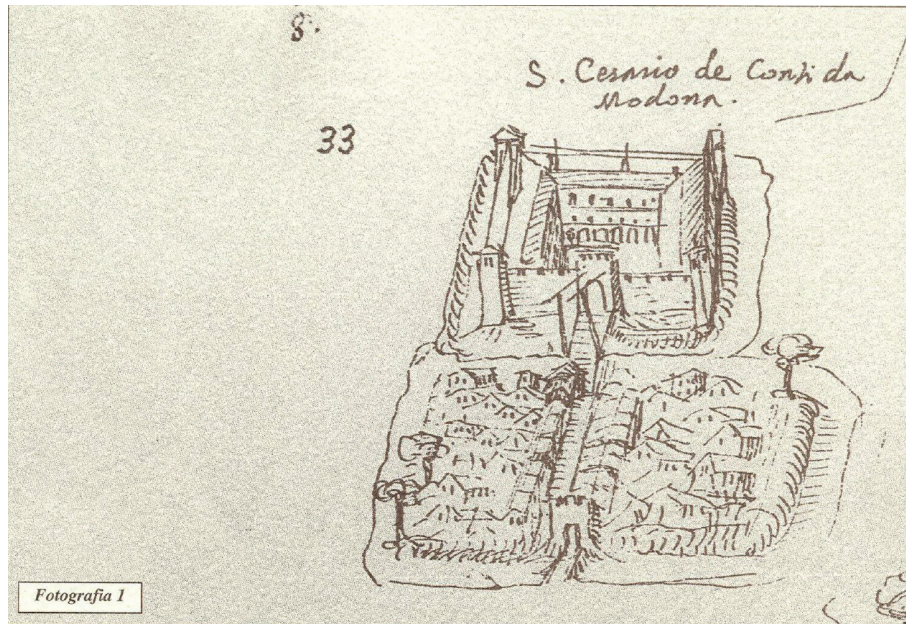
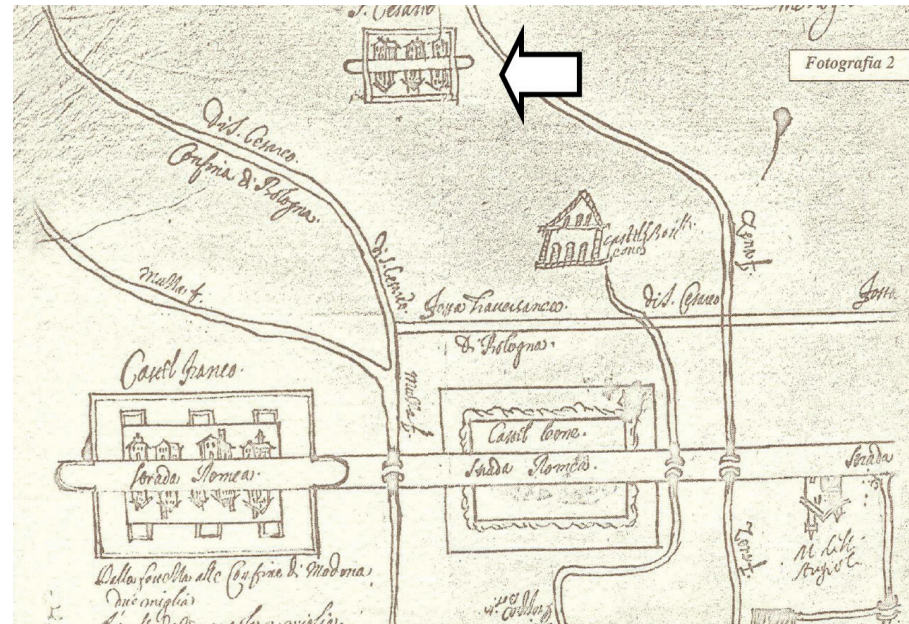


Tavola del Gozzadini risalente al XVI° sec.



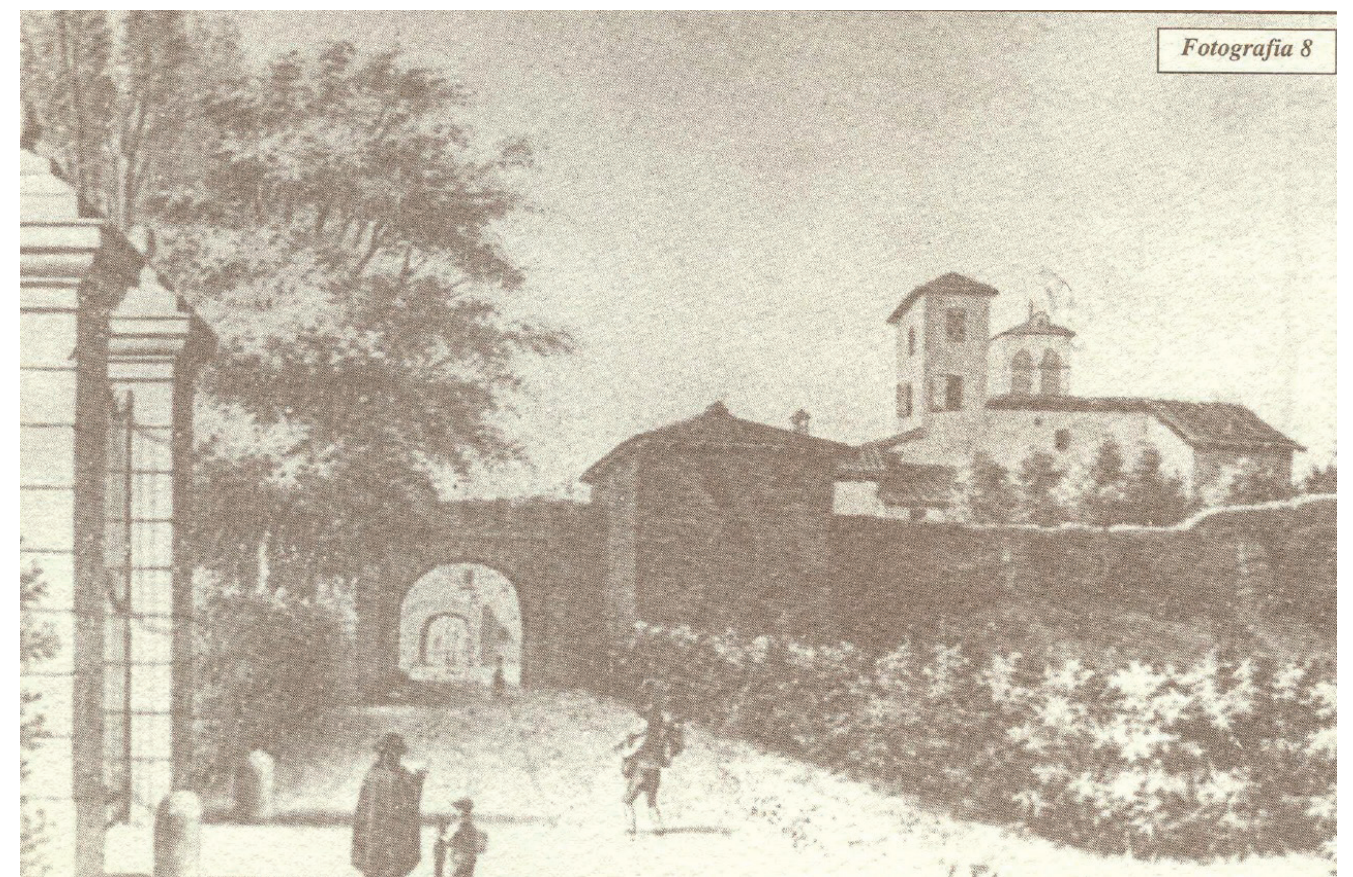
Disegno risalente al XVII° sec. che evidenzia il collegamento tra il forte di San Cesario e la via Romea, oggi via Emilia.



Tavola topografica redatta dall'Abate Bachini nel 1713.

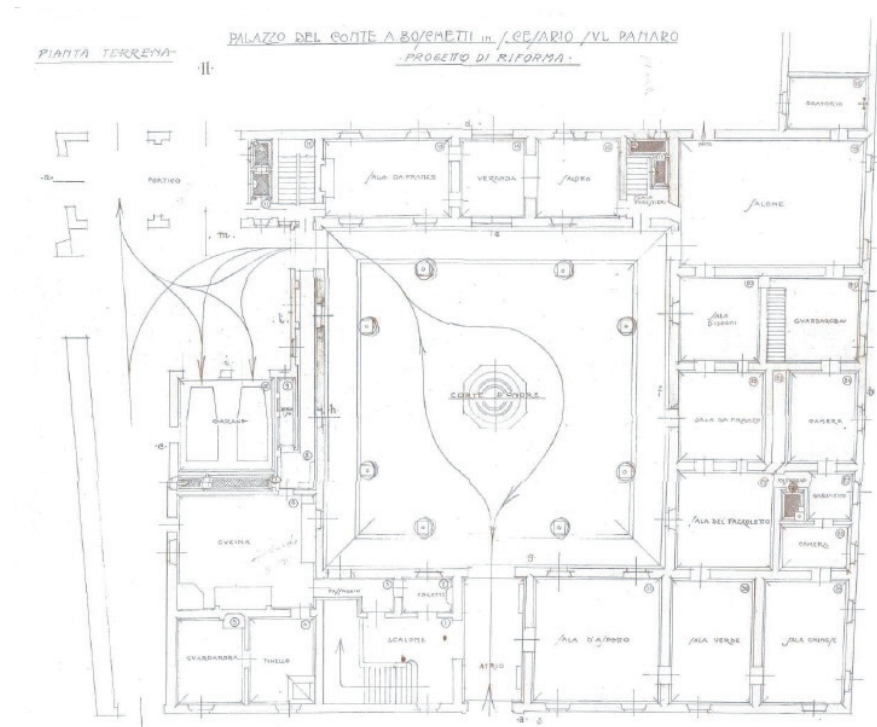


Tavola topografica sempre del 1713 in cui San Cesario appare divisa dalla cortina con relativo fossato, naturale delimitazione della Rocca.

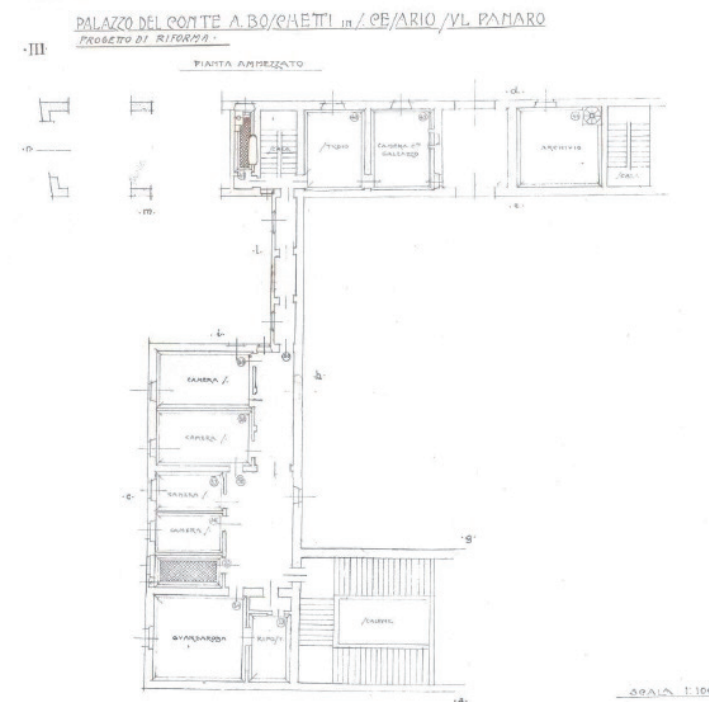


Stampa della metà dell'800 raffigurante la torre della porta Est e parte della cinta muraria a contrafforti (barbacani) fatti erigere da Luigi Boschetti.

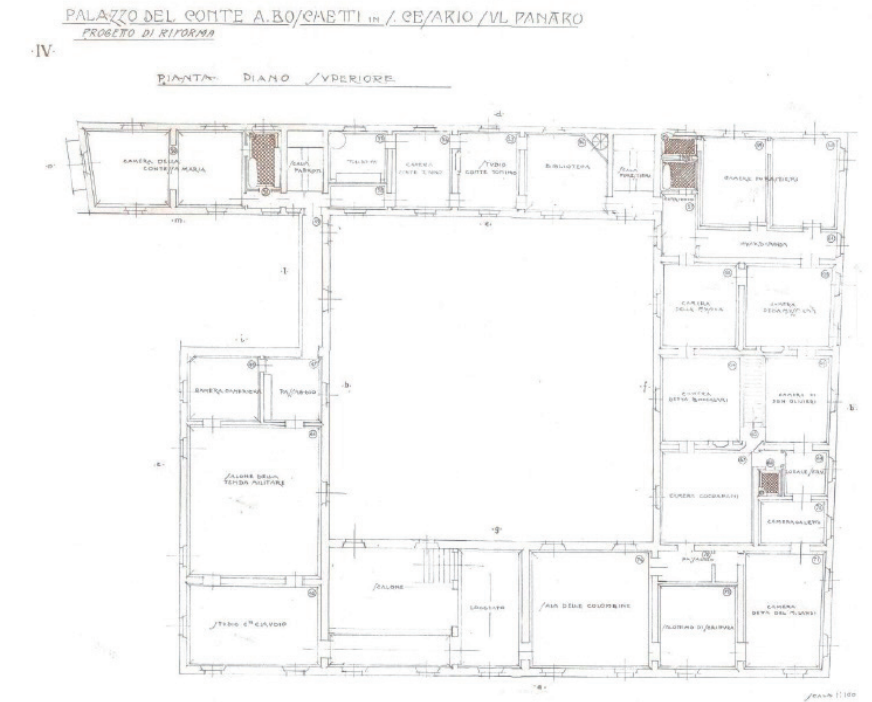
EVOLUZIONE STORICA - Progetto di riforma di Palazzo Boschetti risalente ai primi del '900



piano terreno



piano ammezzato



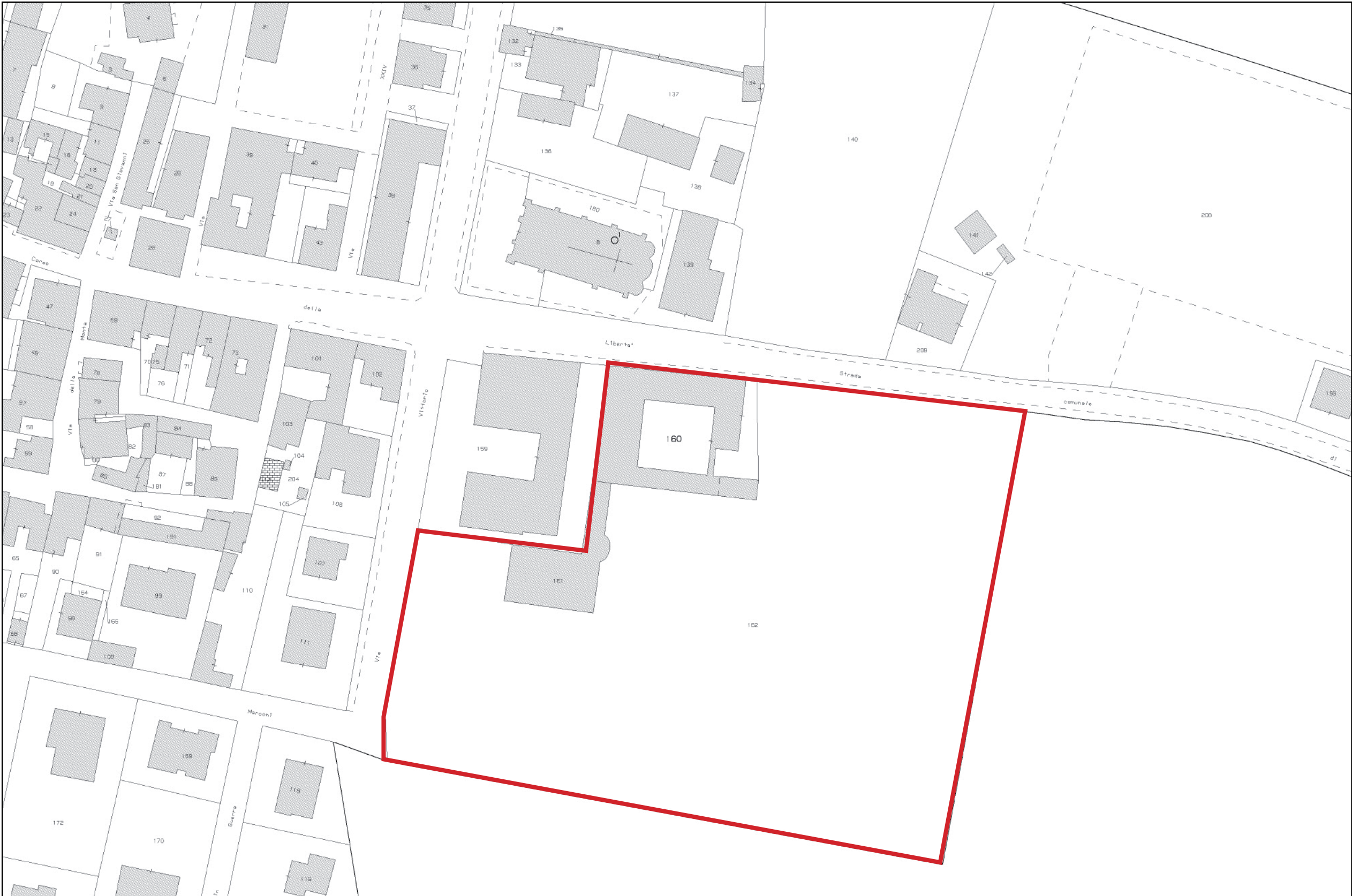
piano superiore

Il progetto di riforma realizzato nei primi anni del Novecento documenta lo stato del Palazzo nella sua piena articolazione funzionale: gli ambienti del conte, studioso e collezionista, le zone destinate all'accoglienza e alla rappresentanza, gli spazi di soggiorno e le aree di servizio. Si tratta della configurazione precedente agli interventi attribuibili al periodo successivo alla Seconda Guerra Mondiale. Il progetto, oltre a documentare l'articolazione funzionale degli spazi, offre una preziosa testimonianza dell'apparato pittorico e decorativo che permea quasi interamente il palazzo

“...oltrepassato l'atrio si spalanca a destra sale coi nomi curiosi e suggestivi: sala verde, sala cinese, sala del fazzoletto. Di ciascuna sala gli affreschi sulle pareti e sulla volta richiamano temi e soggetti in voga nell'800 nelle case nobiliari: stemmi, paesaggi di gusto romantico, festoni con grottesche, strumenti musicali, decorazioni floreali, piante e uccelli esotici, grifoni, drappaggi di tende svolazzanti, cieli di un azzurro delicato con uccelli e ghirlande di fiori... Salendo poi l'imponente scalone d'onore originale in terracotta, oltrepassiamo l'ammezzato e giungiamo al piano nobile. A destra percorriamo le sale attualmente occupate dalla Biblioteca Comunale, preceduta dalla sala detta delle Colombine per via dei due deliziosi volatili dipinti nel medaglione centrale del soffitto, mentre negli angoli delle pareti disegni con paesaggi di boschi e ruderi rimandano al gusto romantico ottocentesco. Anche tutte le sale successive presentano nelle volte affreschi interessanti; particolarmente suggestivi sono quelli nella camera detta della musica per quel velo lieve che adombra medaglioni con figure della cultura greco-romana. Oltrepassate le sale della biblioteca, nel lato prospiciente il giardino si aprono le stanze che sono state la residenza vera e propria delle ultime generazioni dei Conti Boschetti”.

STATO DI FATTO - Individuazione catastale

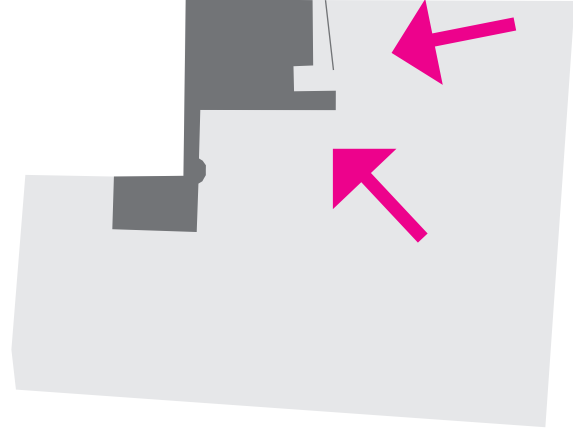
VILLA BOSCHETTI - Fg. 28 Particelle 160 e 161 | PARCO - Fg. 28 Particella 162



STATO DI FATTO - Parco







STATO DI FATTO - Parco: carta della pericolosità



CLASSI DI PERICOLO PROPENSIONE AL CEDIMENTO

Aggiornamento 27/10/2025

- A Trascurabile ●
- B Basso ●
- C Moderato ●
- C/D Elevato ●
- D Estremo ●

STATO DI FATTO - Parco: carta del rischio arboreo



CLASSI DI RISCHIO

Aggiornamento 27/10/2025

- Basso
- Moderato
- Discreto
- Elevato

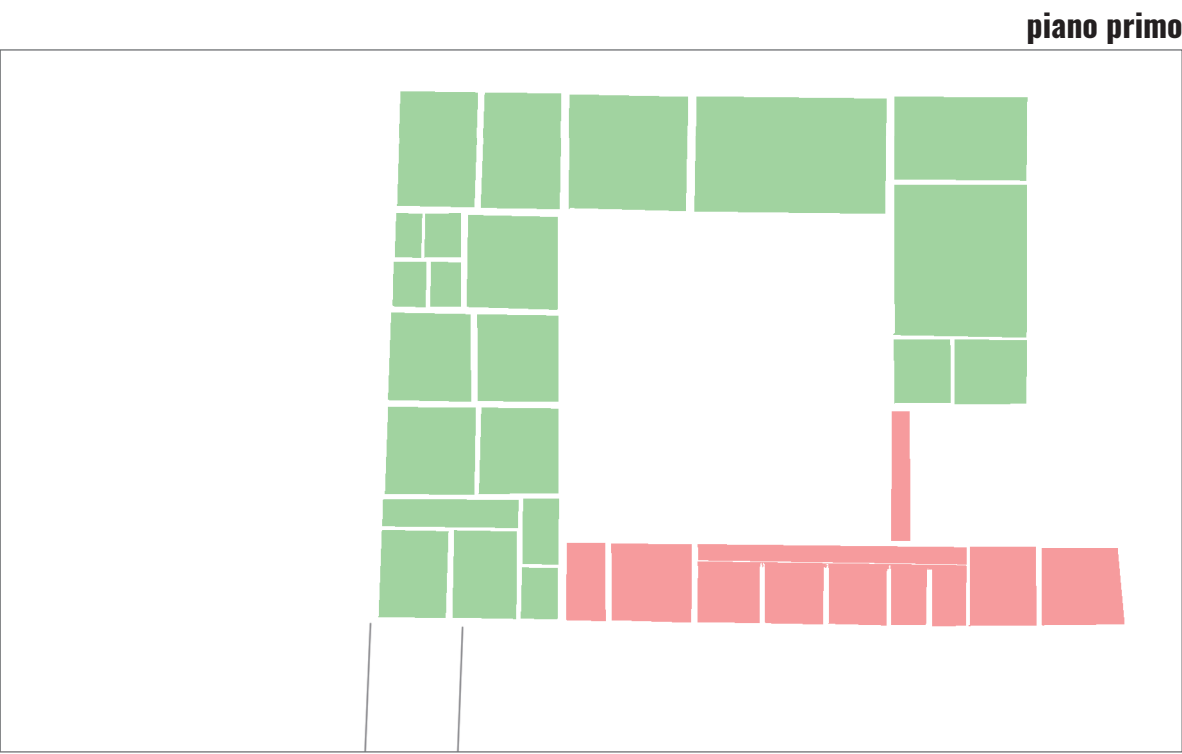
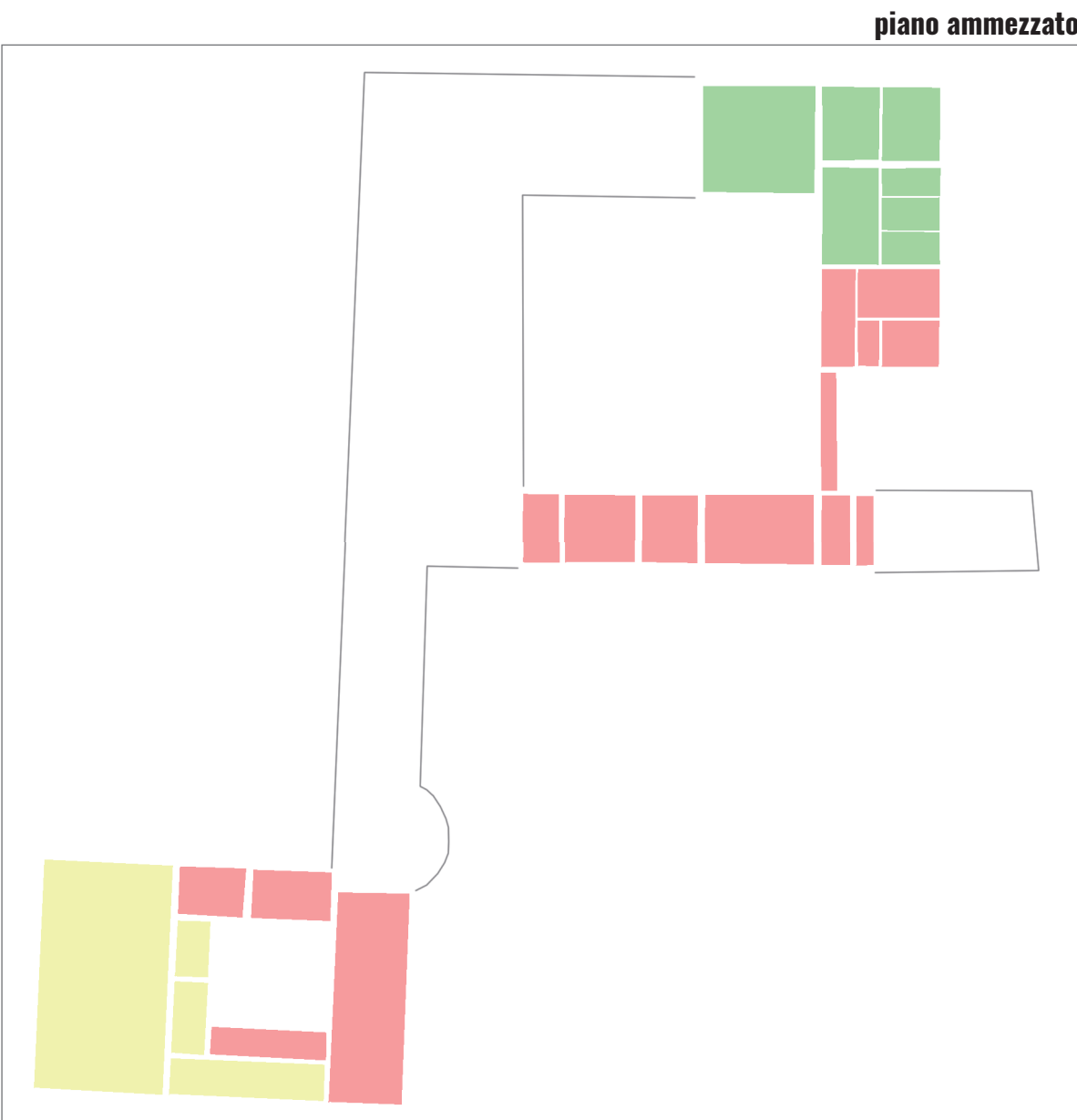
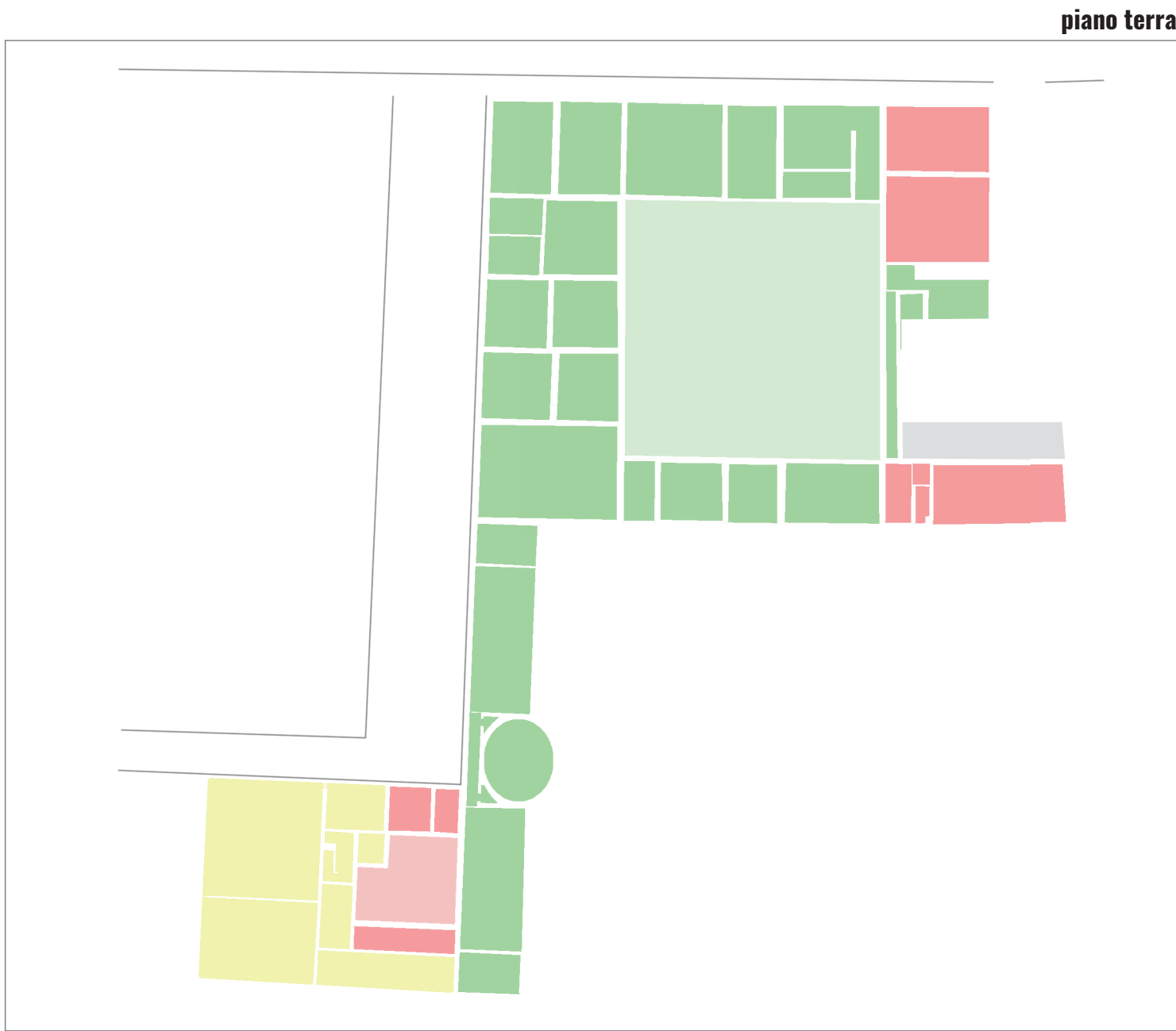
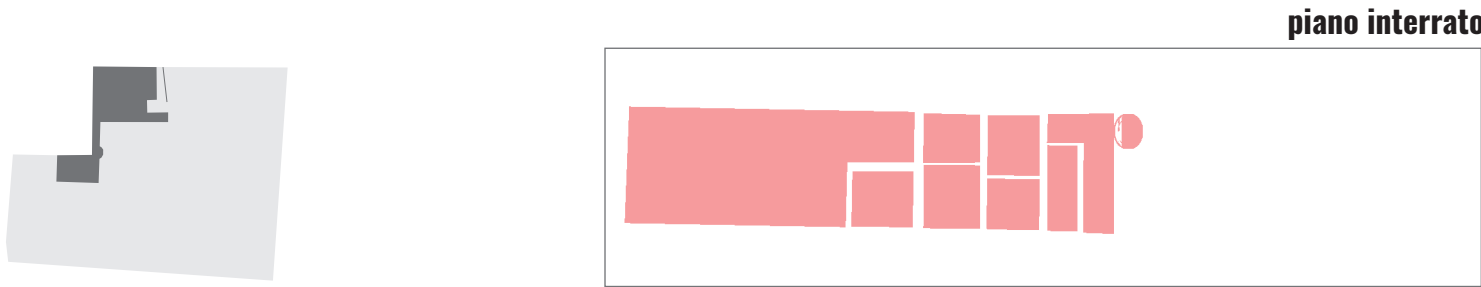
CLASSI QUALITATIVE VULNERABILITÀ

Aggiornamento 27/10/2025

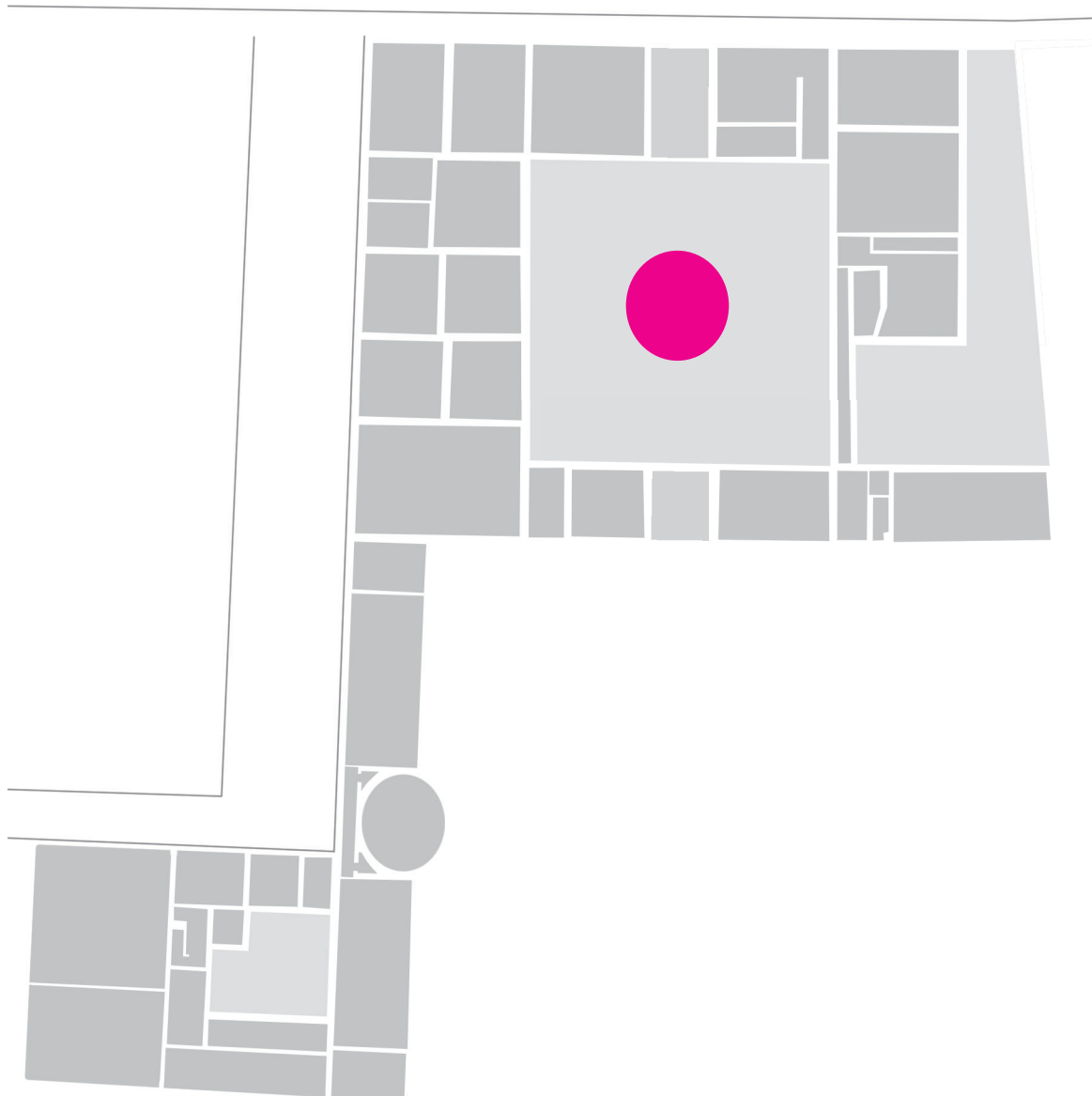
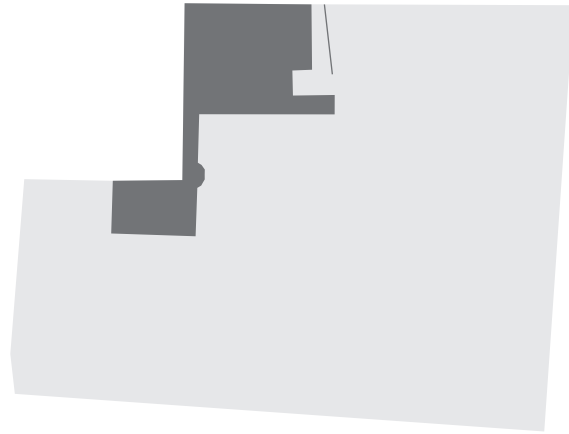
- Trascurabile
- Basso
- Moderato
- Elevato

STATO DI FATTO - Villa: restauri effettuati e da effettuare

- aree già restaurate
- aree con progetto di restauro
- aree da restaurare senza progetto

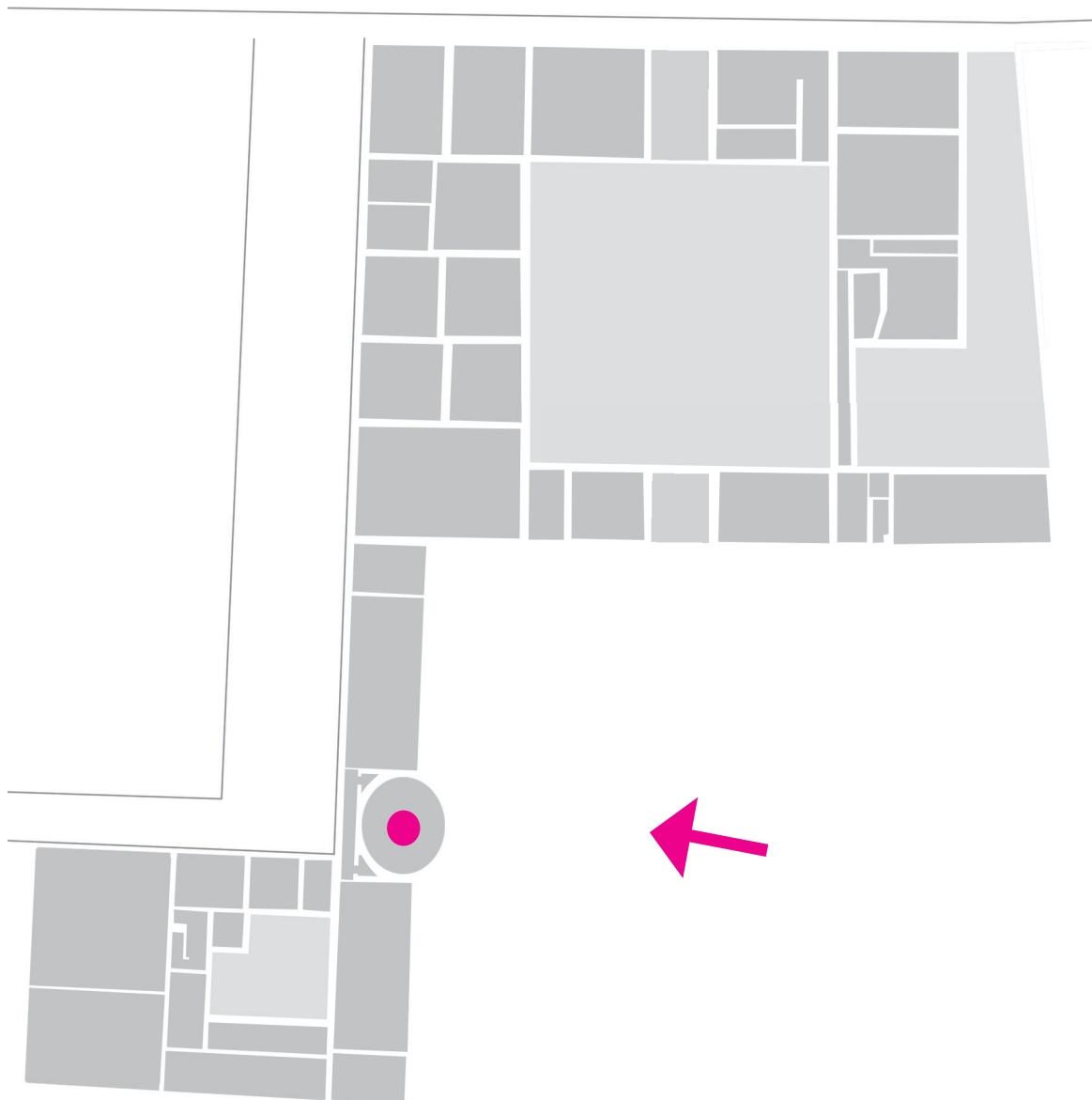
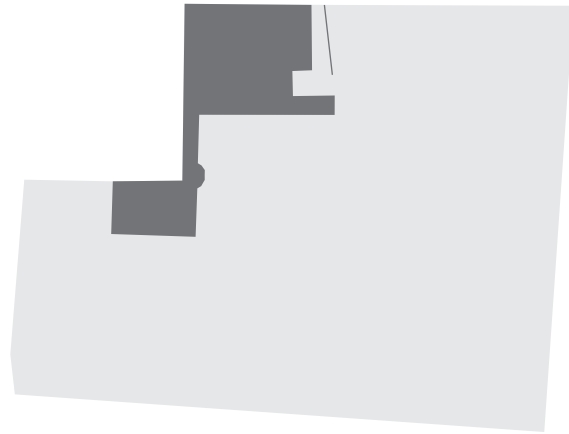


STATO DI FATTO - Piano terra



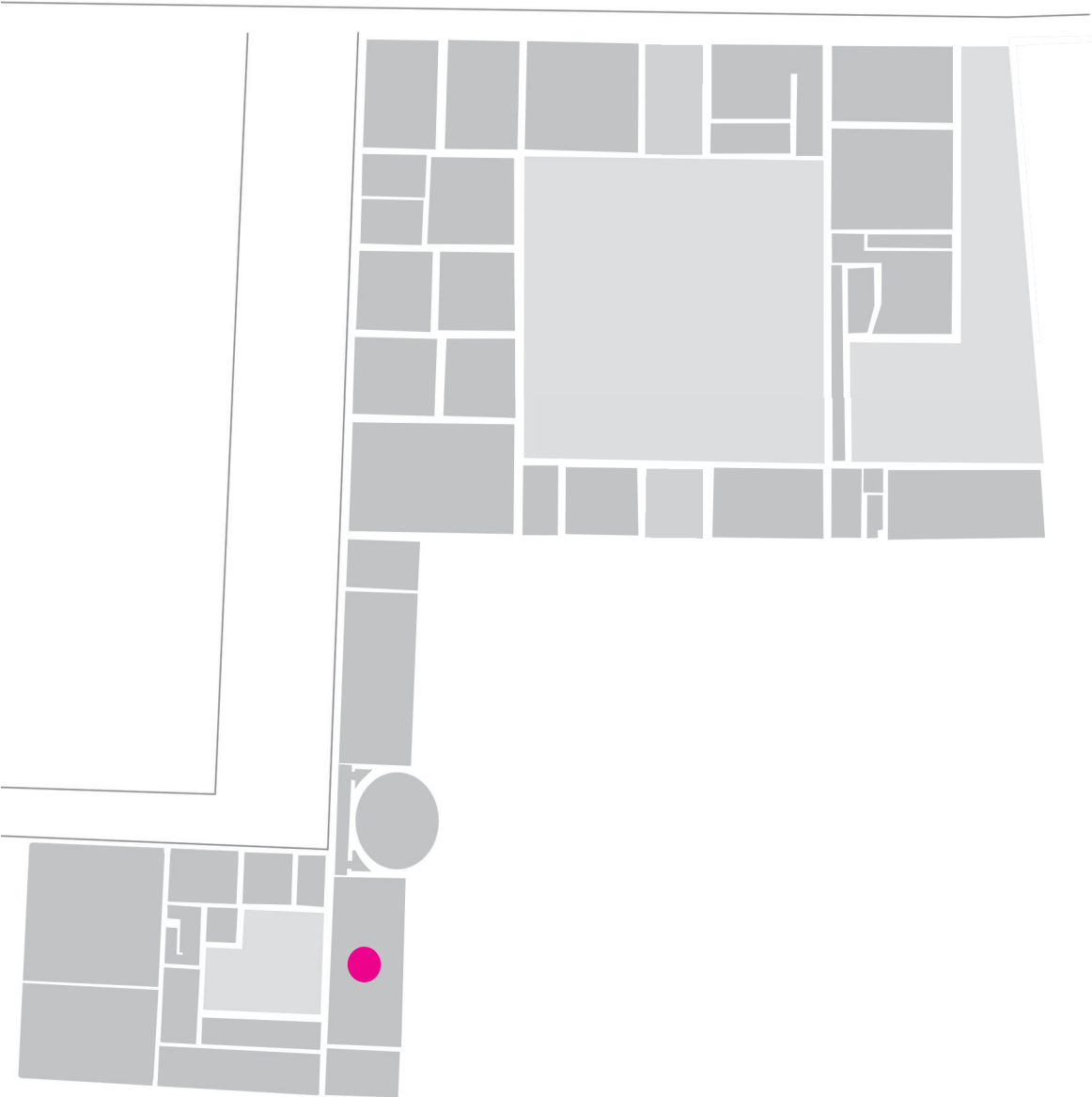
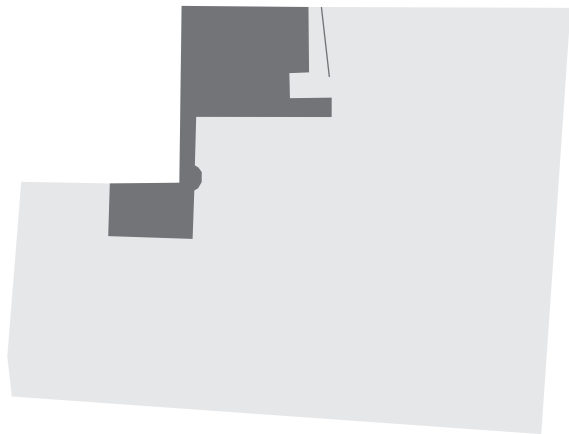


STATO DI FATTO - Piano terra

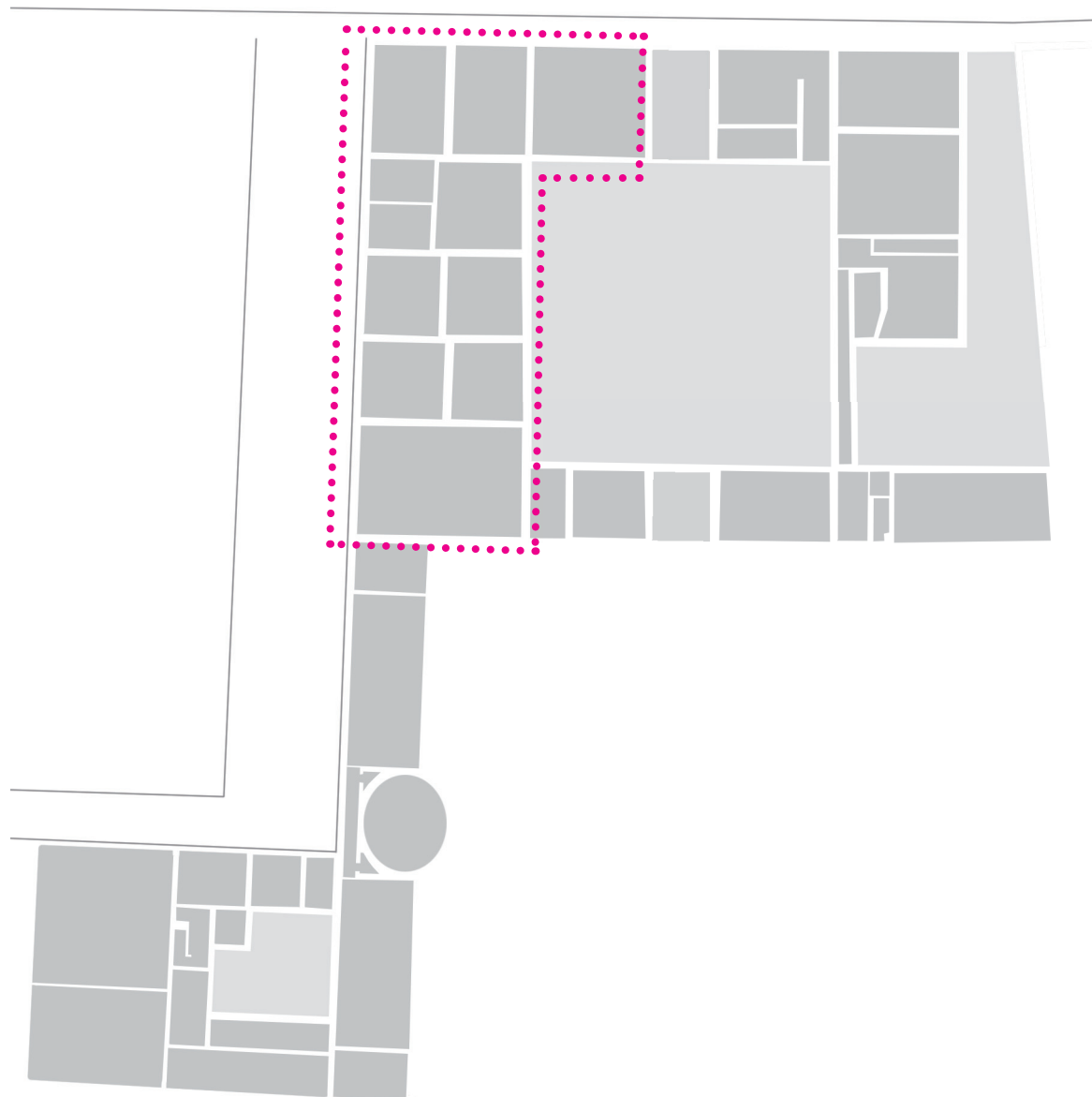
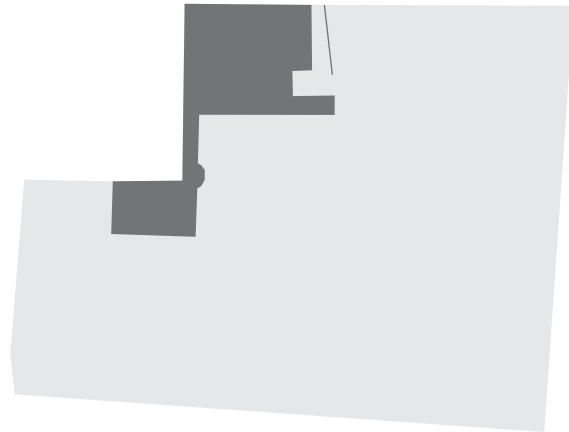




STATO DI FATTO - Piano terra



STATO DI FATTO - Piano terra

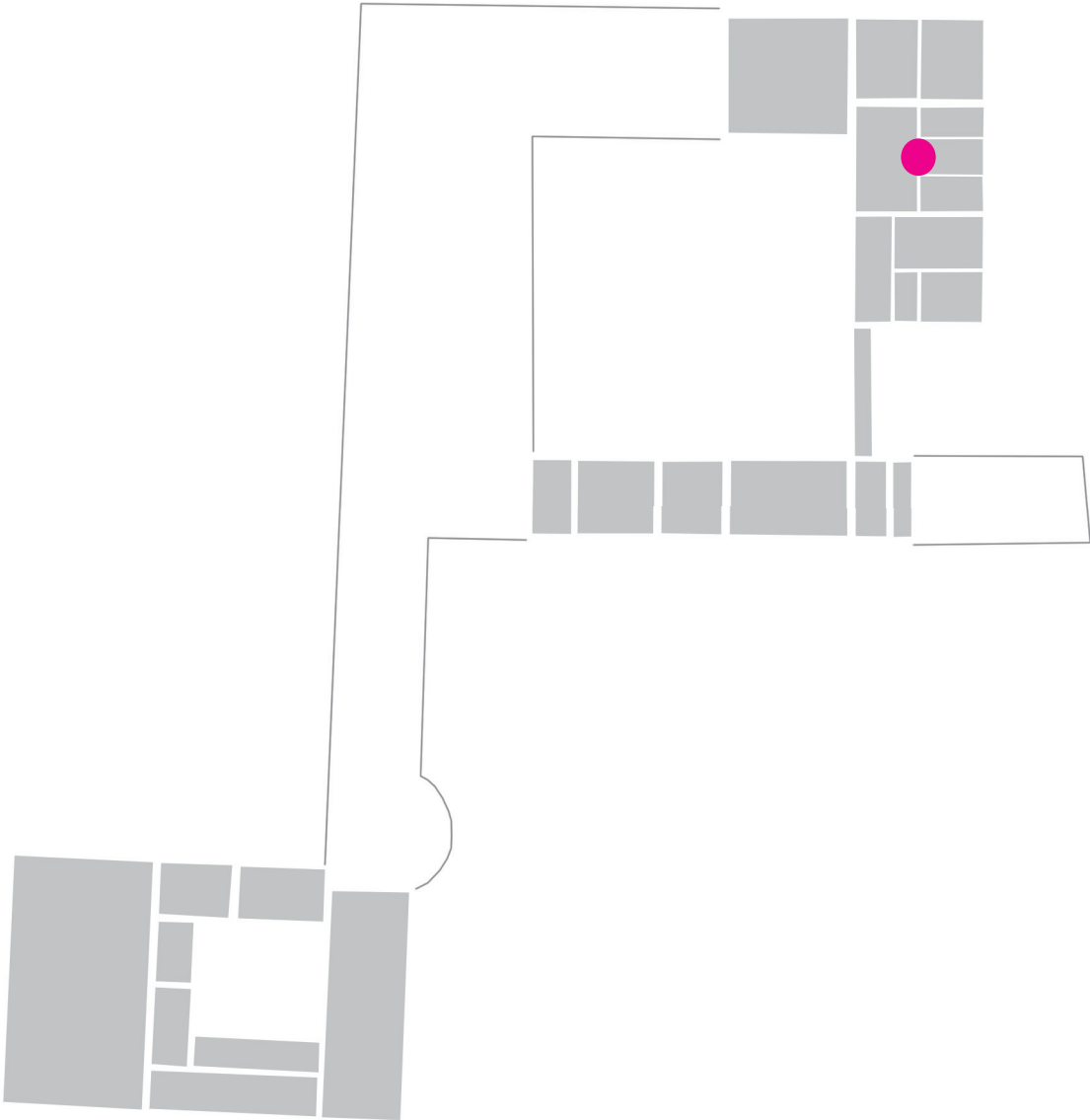
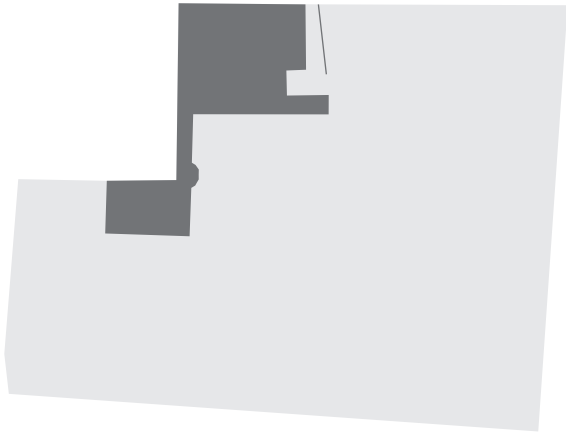




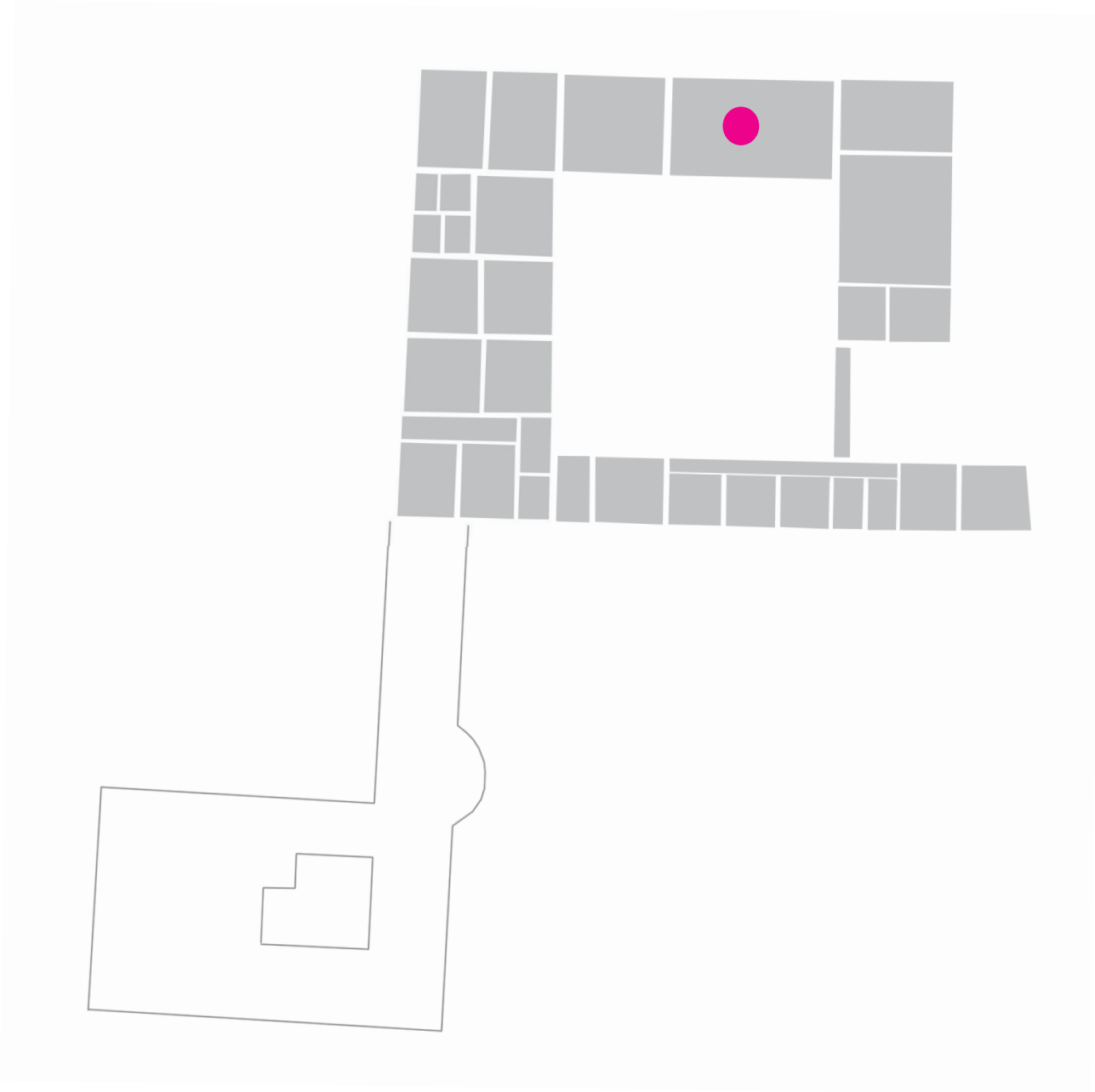
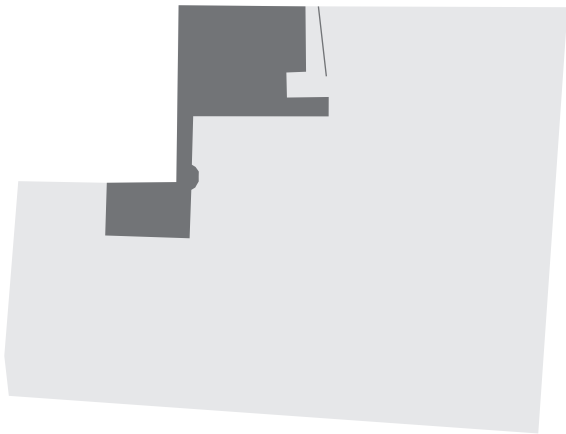




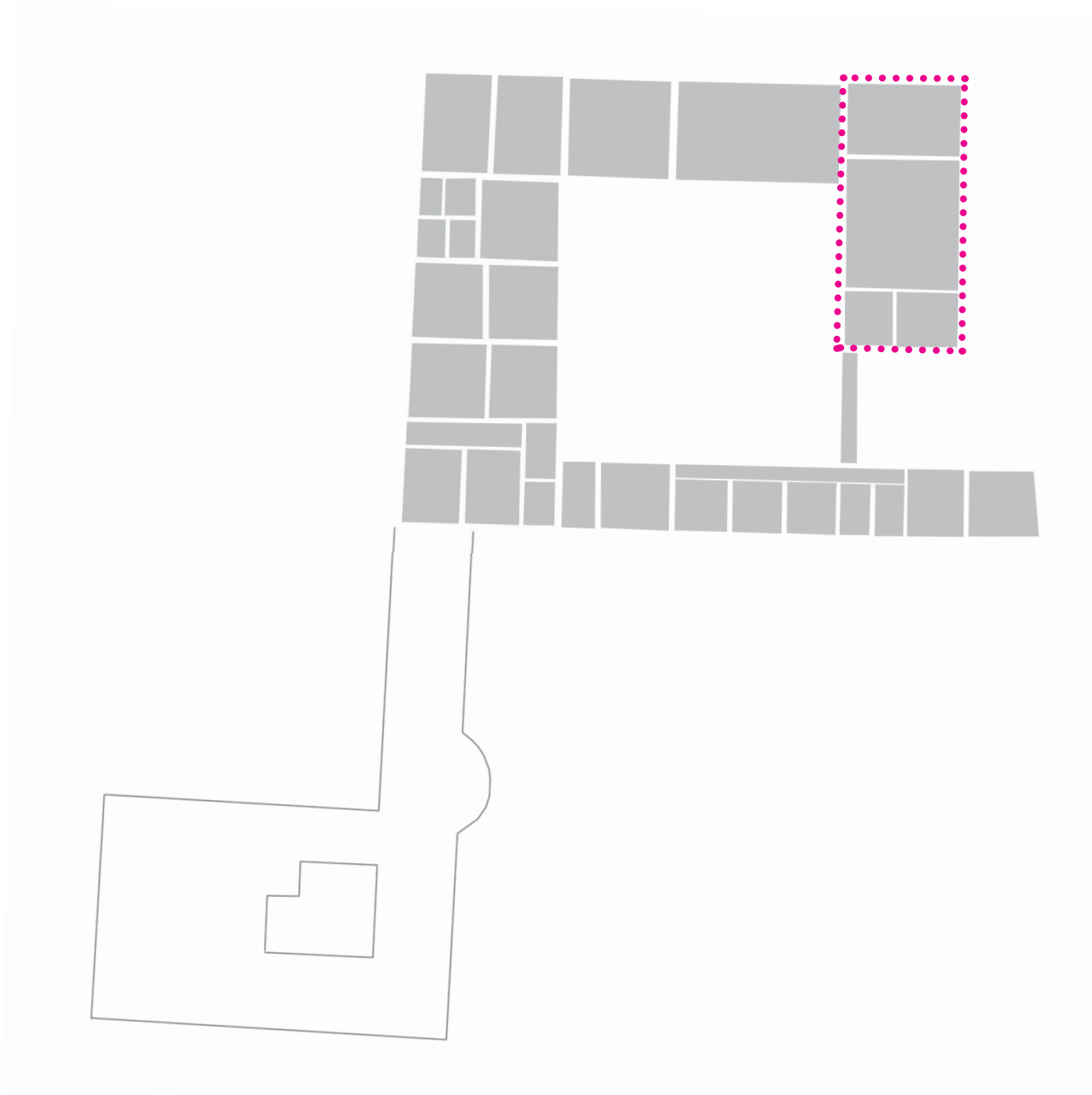
STATO DI FATTO - Piano ammezzato



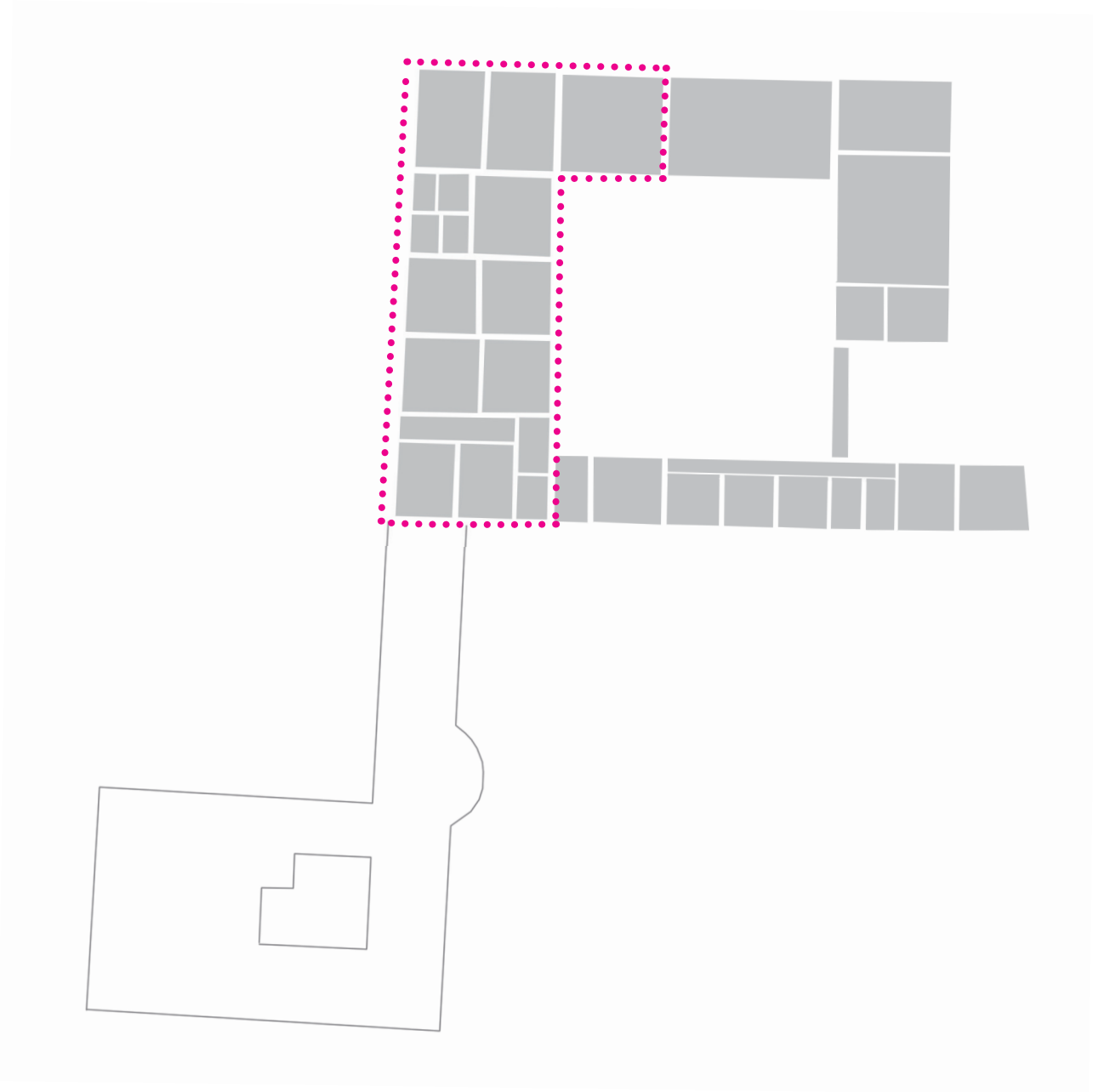
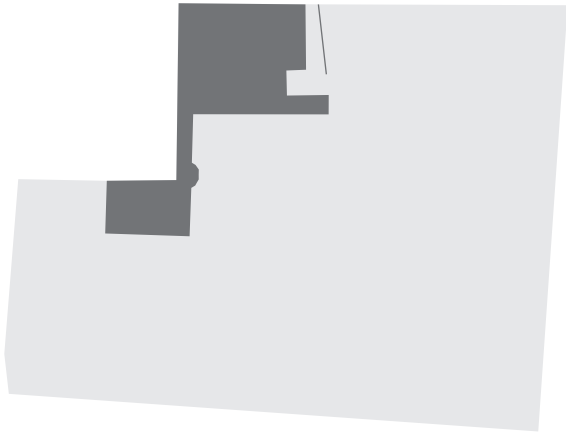
STATO DI FATTO - Piano primo



STATO DI FATTO - Piano primo



STATO DI FATTO - Piano primo







Villa Boschetti: patrimonio di opportunità

4 secoli di storia, 3 ettari di parco monumentale, 3.000 mq in gran parte restaurati:
un patrimonio pubblico del valore stimato di 16,7 milioni di euro