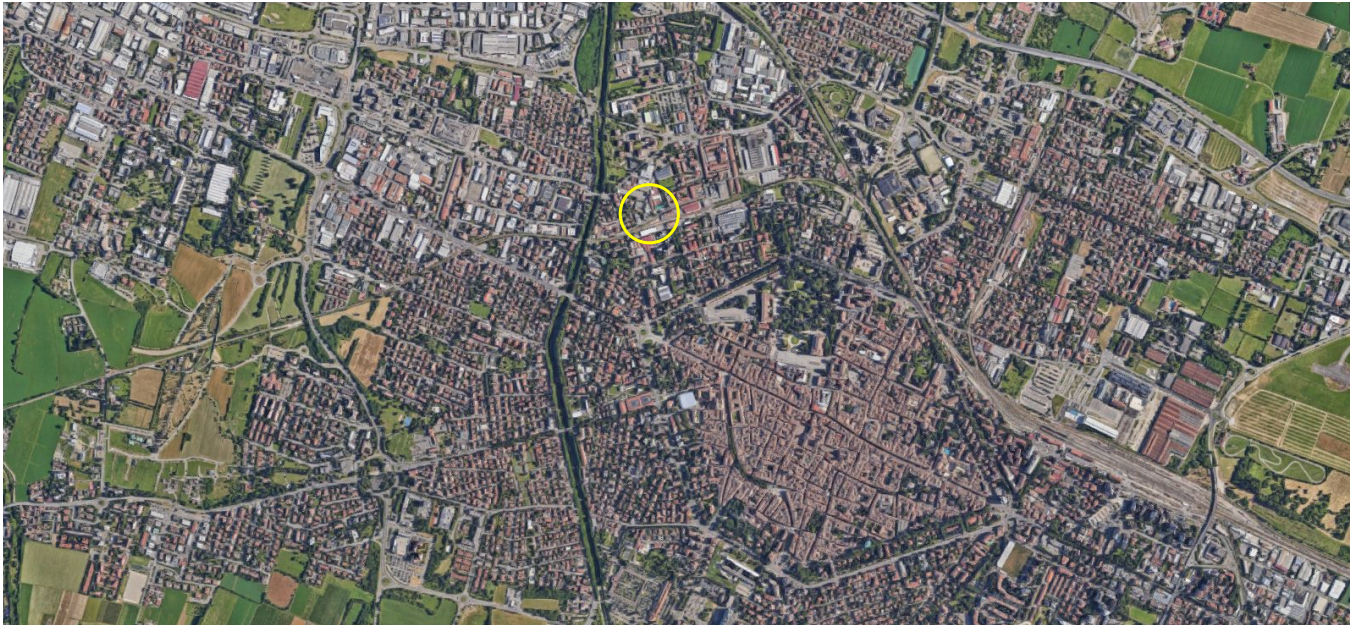
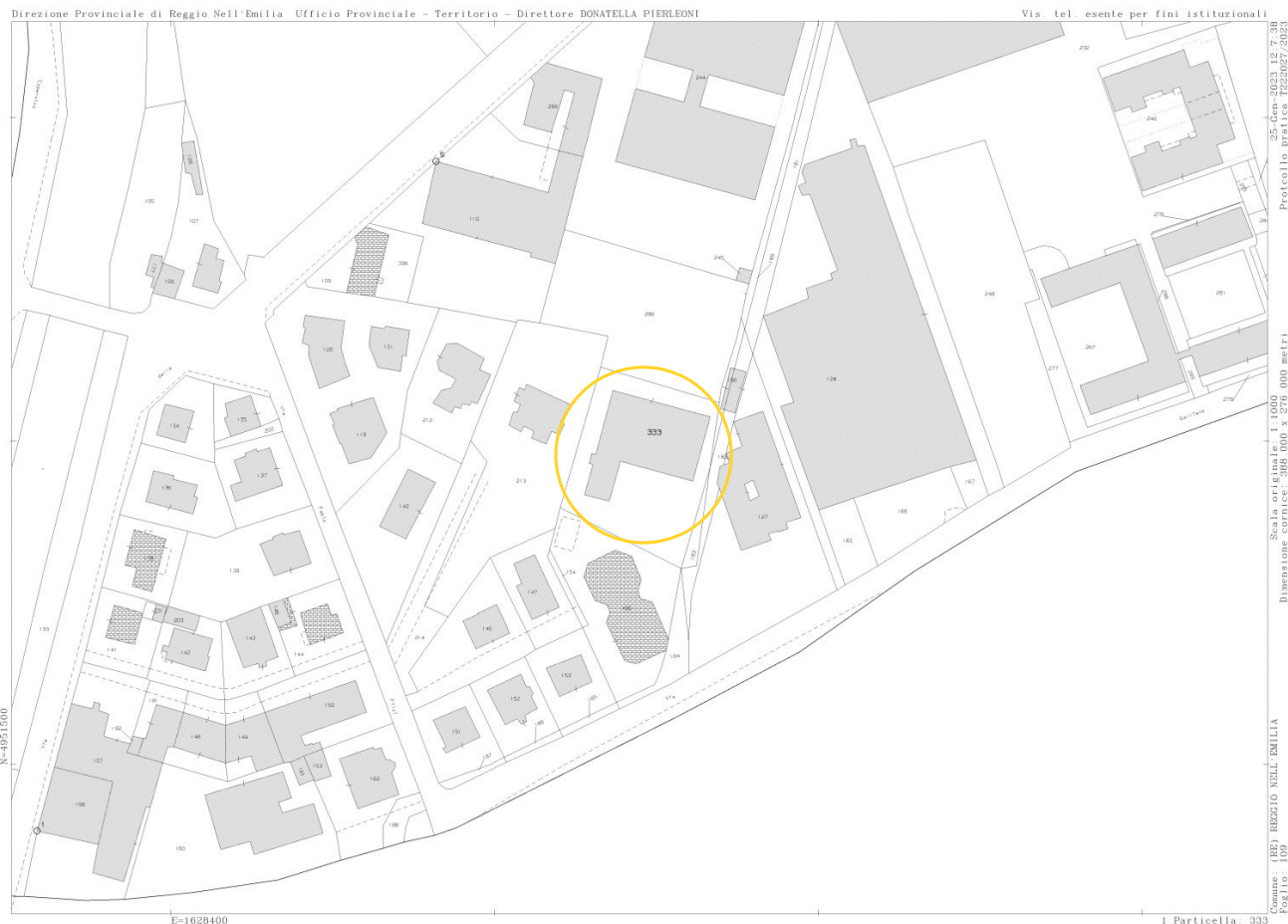


**OGGETTO: Richiesta di autorizzazione a demolire fabbricato comunale sito in via Galliano, 10/b**

Il fabbricato oggetto dell'intervento di demolizione è ubicato in Via Galliano, 10/b. Posizionato all'interno del quartiere Gardenia, ricade nell'ambito urbanistico di rigenerazione strategica AR-4 in un contesto legato tradizionalmente al settore produttivo per la presenza del Consorzio Agrario Provinciale, del Mercato Agricolo Provinciale e dell'area produttiva ex Franzini. Gli strumenti pianificatori vigenti individuano per l'area in oggetto, attualmente sottoutilizzata, l'obiettivo del recupero con nuove funzioni grazie al notevole potenziale, alla disponibilità di vasti spazi, alla prossimità fisica e funzionale con il centro storico e all'ottima accessibilità. Si tratta di un'area ad elevata densità urbanistica, per lo più caratterizzata dalla presenza di terziario, residenziale e servizi.



Catastalmente l'immobile è identificato al Foglio 109 mappale 333 e la proprietà è comunale.  
La richiesta di demolizione riguarda l'intero fabbricato.



Gli strumenti pianificatori prevedono per l'ambito in cui si situa il fabbricato in oggetto la rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree dismesse e la qualificazione diffusa del tessuto esistente e prescrive che le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono la residenza e le funzioni terziarie e di servizio.



La precedente normativa urbanistica (PRG 2001) classificava già l'area come Tu (Area di Trasformazione Urbana) e la inseriva all'interno del comparto denominato Tu-17 a sua volta suddiviso nei subcomparti Tu-nord (allora proprietà della ditta Tecton srl successivamente fallita) e Tu-sud (il sedime del fabbricato comunale in oggetto).

## Analisi storica

Nella zona in cui si situa l'immobile, dai primi anni del XX secolo e fino agli anni 80, hanno avuto intenso sviluppo attività legate all'industria "pesante" (fonderie) o al deposito di materiali (magazzino legnami di via XX settembre, magazzino comunale, area ex Dogana).

Negli anni 1904-1909 fu realizzata la ferrovia Reggio-Ciano per iniziativa del "Consorzio Cooperative Produzione e Lavoro". Attorno alla piccola stazione del quartiere "Gardenia" e al suo scalo merci, nella zona Ovest della città si forma un polo industriale in cui le prime aziende a insediarsi sono la Ing. Greco e C. (costruzione di locomotive a vapore da manovra) e due cooperative, tra cui la "Coop. Lavoranti Fabbri e Meccanici", che con l'avvento del fascismo dovrà cambiare denominazione in Società "Metallurgica".

Nel 1933 i fratelli Lombardini, con la liquidazione della loro partecipazione nell'azienda meccanica fondata a Novellara insieme ai fratelli Slanzi, acquistarono la "Metallurgica", che da allora si chiamerà "Fabbrica Italiana Motori Lombardini".

Nel 1935 a fianco della Lombardini sono intanto cresciute altre attività: ad est la fabbrica di locomotive ha saturato ben presto lo spazio disponibile mentre a sud sorgono altre attività piccolo-industriali.

Dal 1946 al 1963 lo stabilimento Lombardini continua a crescere, riempiendo progressivamente tutti gli spazi

disponibili dei due ettari e mezzo di proprietà, ormai circondato da costruzioni su tutti i lati. All'interno di tali attività si inseriva anche il complesso dei magazzini, macello e mercato del pesce comunali, realizzati tra 1945 e il 1957 nel cuneo nord compreso tra le vie Galliano e via della Costituzione.

Alla fine degli anni 80 sia la Lombardini Motori che la fabbrica di locomotori Greco e C., adiacente a est, e la Hidroirma, adiacente a ovest, vengono dismesse, così come vengono cedute a privati buona parte delle proprietà comunali.

Dal 1984 gli strumenti urbanistici, seguendo il principio di una riconsacrazione della zona nord agli usi della residenza e del terziario, hanno gradatamente modificato tale spazio urbano: nessuna delle attività precedentemente citate è ancora presente nella zona, mentre sono in fase di ultimazione diversi interventi edilizi di riqualificazione di tutte le aree già destinate all'industria e in seguito dismesse.

L'area su cui sorge l'immobile comunale fu acquistata per l'ampliamento del macello comunale con rogito del Segretario Generale Dott. Natale Ferraboschi in data 10.06.1954 al n.20464 di Rep. Il terreno fu acquistato per la costruzione del frigorifero da adibirsi a servizio del macello comunale e di una stalla per la sosta del bestiame.

Una prima parte del fabbricato fu realizzata dall'Amministrazione Comunale: con deliberazione C.C. 13.02.1957 n. 3161/57 venne approvato il progetto di massima per la costruzione del macello pubblico Comunale, di cui si ebbe il collaudo a firma dell'Ing. Sergio Galeotti in data 29.07.1957.

In Archivio Generale non sono stati rintracciati ulteriori documenti relativi ad ampliamenti, ristrutturazioni o modifiche dell'immobile. Peraltro, da un esame dello stato dei luoghi, risultano sicuramente eseguiti lavori di ampliamento e ristrutturazione non riconducibili al periodo di costruzione e che si ritengono successivi al 1967; negli anni '80 e '90 l'edificio ospitò la sede dell'associazione sportiva dilettantistica "Let's dance" e parte dell'immobile fu trasformato in palestra con annessi locali di servizio, spogliatoi, ufficio.

Da alcuni anni "Let's dance" si è trasferita presso una nuova sede e il fabbricato è in stato di abbandono, occupato a più riprese da senza fissa dimora come da ripetute segnalazioni di polizia locale e cittadini. Nell'estate 2022 si è provveduto ad una bonifica degli ambienti interni, alla pulizia dell'area cortiliva ed alla muratura degli accessi.



Nell'anno 2002 fu richiesto alla competente Soprintendenza se l'immobile rivestisse, a qualsiasi titolo, un interesse storico architettonico che, sottoponendo l'edificio alle disposizioni del D.Lgs. 490/1999 all'epoca vigente, ne impedisse la demolizione o stabilisse particolari obblighi in caso di vendita. Con lettera Prot.4097 del 18.03.2002 la Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio dell'Emilia Romagna confermò l'assenza di ogni interesse dell'immobile sul piano storico-architettonico.

## Descrizione della struttura

L'immobile è composto da due corpi di fabbrica collegati fra loro per una superficie lorda complessiva in pianta di 660 mq.

Il primo immobile, destinato ad uffici e spogliatoi, ha pianta rettangolare (m 7,60 x 13,20) ed altezza in colmo di circa 8 metri, si articola su due piani fuori terra, con strutture di elevazione verticale in laterizio a vista (ad esclusione del blocco posto maggiormente a sud, realizzato su pilastri in c.a. con muratura in funzione di tamponamento) e strutture orizzontali (solai) in latero-cemento.



Il corpo scale, affiancato alla centrale termica, permette l'accesso ai due piani ed al sottotetto, non abitabile, sul quale è disposta una copertura a due falde. L'uscita di sicurezza dal secondo piano è garantita da una scala esterna, in ferro e acciaio.

Il secondo corpo di fabbrica, che contiene i locali già destinati a palestra, ha pianta rettangolare (m 20 x 23) ed altezza in colmo di circa 5 metri, si articola su unico piano con struttura formata da telaio di travi e pilastri in c.a. con tamponamento in mattoni a vista.

Sulla coppia di 6 pilastri (fronte nord e fronte sud), posti ad interasse di 6 metri, sono ancorate sei travi in c.a. precompresso, su cui poggia la copertura a due falde.

All'interno, all'altezza di 4 metri circa, è posta apposita controsoffittatura termo-fono assorbente.



*vista del fabbricato prima dell'intervento di sanificazione di settembre 2022*



*vista degli ambienti interni prima della sanificazione di settembre 2022*

## **Aspetti di criticità e motivazione del ricorso alla demolizione**

In ottemperanza all'articolo 48 delle NTA del PRG 2001, che disponeva per l'area di trasformazione urbana in cui si situa il fabbricato di produrre in sede di pianificazione attuativa *“una relazione tecnica attestante lo stato del suolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva”* il privato proprietario dell'area confinante ha dato luogo alle opportune indagini in ordine agli eventuali effetti di

contaminazione dell'area determinati dalle preesistenti attività produttive. Le indagini hanno portato al rinvenimento di contaminazione da rifiuti nel sottosuolo dei terreni.

Tale accertamento ha determinato l'attivazione, da parte delle Amministrazioni competenti, del procedimento di cui al DM 25.10.1999 n. 471 ai fini della caratterizzazione e della individuazione delle misure necessarie e opportune per l'analisi dei rischi, la messa in sicurezza o l'eventuale bonifica del sito.

Il complesso procedimento di accertamento ha coinvolto anche l'area in proprietà del Comune oggetto del presente procedimento nel sottosuolo della quale è stata parimenti rinvenuta la presenza di contaminazione rifiuti.

Il procedimento di Conferenza di Servizi, intrapreso ai sensi del D.Lgs. 22/1997 e del DM 471/99, è proseguito dando applicazione alle medesime norme anche successivamente all'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2006 e ciò ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 01.06.2006 n.5 come modificato dall'articolo 25 della L.R. 28.07.2006 n. 13, norma secondo la quale *"restano di competenza dei Comuni i procedimenti di bonifica dei siti contaminati già avviati alla data di entrata in vigore del decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 che li concludono sulla base della legislazione vigente alla data del loro avvio"*.

*Peraltro, durante l'iter procedimentale della conferenza dei Servizi, la Corte Costituzionale, con sentenza 09-18 giugno 2008 n. 214, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 5 della Legge Regionale 5/2006, con la conseguenza di attivare un nuovo procedimento di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'articolo 242 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, procedimento al quale il Comune di Reggio Emilia ha dato corso nel 2008 acquisendo agli atti comunali:*

- a) "Caratterizzazione e Analisi del Rischio di II Livello dell'area ex deposito materiali e attrezzature comunali in Reggio Emilia Via Costituzione Via Galliano (TU-17)" elaborato recante data 17.09.2008 relativo al sub comparto sud del Tu17, redatto dallo Studio Chiono & Associati srl,
- b) "Analisi di rischio sanitario-ambientale sito specifica" relativa al sub comparto nord del Tu17, redatta dal dr. Andrea Bruschi di Studio Alfa srl, per conto del proponente Tecton srl.

Il provvedimento finale assunto dalla conclusione della Conferenza di Servizi accerta ineludibilmente la presenza in sito di materiale qualificabile come rifiuto, l'inidoneità di un intervento di mera messa in sicurezza e la necessità che il sito contaminato sia fatto oggetto di bonifica con successivo smaltimento del rifiuto medesimo, precisando altresì che la contaminazione interessa entrambi i sub comparti del comparto TU-17.

In particolare, dagli accertamenti e dalla caratterizzazione eseguiti dal Comune e da Tecton per le aree di rispettiva proprietà, accertamenti e caratterizzazione acquisiti dalla Conferenza di Servizi, si è evidenziato che l'area oggetto del presente intervento è contraddistinta da un settore caratterizzato da una contaminazione di terreni da metalli per uno spessore variabile che si estende, rispetto al piano di riferimento del piazzale, da -1,5 a - 3 m; tale contaminazione consiste nella presenza di concentrazioni elevate di Piombo, Zinco e Rame con quantità tali che hanno permesso di classificare il terreno, al fine del suo smaltimento, secondo il codice CER 1705042; il volume complessivo individuato e oggetto di bonifica è pari a 953 mc.

In data 14 marzo 2008, a seguito di valutazione del rischio amianto effettuata ai sensi del D.M. 06/09/1994 sullo stato di conservazione della copertura in cemento amianto del fabbricato in oggetto, è emersa una situazione tale da rendere opportuno l'incapsulamento della stessa che è avvenuto l'anno successivo.

In data 27 maggio 2021 Con Deliberazione di Giunta comunale nr. 104 è stato approvato un documento di fattibilità delle alternative progettuali per lavori di “Ristrutturazione della ex palestra Let’s dance in Via Galliano” con cui si prevedeva di recuperare il manufatto con un insieme sistematico di interventi di bonifica dall’amianto, bonifica del terreno, miglioramento sismico della struttura, efficientamento energetico dell’involucro mantenendo invariata la destinazione d’uso come struttura sportiva.

Contestualmente sono state approvate le modifiche necessarie al Piano Triennale dei lavori pubblici al fine di candidare l’opera al “Contributo statale opere di rigenerazione urbana – bando 2021 – D.P.C.M. del 21/01/2021 - Gazzetta Ufficiale 06/03/2021” per un importo complessivo di € 1.200.000.

Il progetto in oggetto è così risultato beneficiario di finanziamento, come da Decreto di assegnazione del Ministero dell’Interno del 30/12/2021, nell’ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR Missione 5 – Componente 2 – Investimento/subinvestimento 2.1 “Rigenerazione Urbana”), successivamente ratificato con Atto d’obbligo sottoscritto in data 12/05/2022.

Con Deliberazione di Consiglio comunale nr. 178 del 28/11/2022 è stata approvata la variazione al bilancio 2022/2024, al D.U.P. e ai relativi allegati, inserendo così l’intervento in oggetto nel programma triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024 con nr. di CUI L00145920351202100052.

A seguito di approfondimenti progettuali successivi, considerati lo scarso pregio architettonico del manufatto, le sue precarie condizioni di conservazione, il quadro fessurativo delle parti strutturali e la necessità di operare complessi interventi di bonifica nel sottosuolo **si è valutata l’opportunità di prediligere la soluzione che prevede la demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato.**

Tale soluzione consente infatti:

- di realizzare un più efficace intervento di bonifica del sito che richiede uno scavo fino ad almeno 3 mt di profondità,
- di realizzare una nuova costruzione in grado di soddisfare i più alti standard in materia di contenimento delle dispersioni energetiche,
- di ridurre gli imprevisti e le incognite che inevitabilmente un intervento di ristrutturazione porta con sé,
- di accelerare le tempistiche di completamento dell’opera di rigenerazione urbana che, data la natura del finanziamento, sono indifferibili.

## Conclusioni

Il fabbricato di cui si propone la demolizione è una proprietà comunale situata in via Galliano,10/b ed è individuato catastalmente al Foglio 109 Mappale 333.

L’edificio nel suo complesso non presenta caratteristiche di pregio, sia dal punto di vista formale che da quello tipologico; si è infatti conclusa con esito negativo la verifica di interesse culturale (art. 12 D.Lgs. 42/2004) presentata da questa amministrazione ai competenti organi del Ministero nel 2002.

Lo stato di abbandono predispone il fabbricato alle occupazioni abusive; le diverse lesioni osservate sulle strutture murarie e la presenza di lastre di copertura in cemento amianto rendono necessario un intervento di ristrutturazione imponente con tempi e stima dei costi difficilmente controllabili.

Inoltre, la necessità di effettuare la bonifica del terreno, suggerisce l’opportunità di **procedere alla demolizione**

**del fabbricato, previa bonifica della copertura in amianto**, per poi completare l'intervento con la costruzione in situ di un nuovo edificio dotato di caratteristiche tecnologiche, strutturali e architettoniche in linea con la normativa vigente ed in grado di assolvere al ruolo di elemento di rigenerazione urbana.

La demolizione del fabbricato sopradescritta consentirebbe di effettuare correttamente la preventiva bonifica del sottosuolo, di rimuovere un possibile pericolo di crollo nonché di occupazioni abusive e di rendere certa in termini di tempistiche e di risorse la successiva realizzazione del nuovo manufatto, attraverso i fondi già messi a disposizione dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

I lavori di bonifica da amianto e quelli di demolizione del fabbricato sono stimati intorno a € 30.000 per la bonifica da amianto ed € 51.000 per la demolizione

I lavori saranno conferiti mediante affidamento diretto a due imprese qualificate nel rispetto del principio di rotazione e pari trattamento attingendo alle disponibilità già in essere sui capitoli di spesa nr. 10300 ("manutenzione ordinaria sedi comunali" per la bonifica da amianto) e nr. 25020 ("provvedimenti di demolizione, opere precauzionali per la pubblica incolumità" per la demolizione del manufatto).

**Con la presente si richiede pertanto l'autorizzazione a procedere alla demolizione del fabbricato in oggetto.**

Reggio Emilia, 01/02/2023

IL TECNICO INCARICATO  
arch. Giorgia Lombardini

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO INGEGNERIA EDIFICI  
ing. Ermes Torreggiani