



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **54**

in data **07/03/2023**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventitre** addì **07 - sette** - del mese **marzo** alle ore **16:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

## **DEMOLIZIONE AI FINI DI PUBBLICA INCOLUMITÀ DI FABBRICATO COMUNALE SITO IN VIA GALLIANO, 10/B**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	NO
RABITTI Annalisa	Assessore	NO
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	NO
TRIA Nicola	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 188 del 20/12/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2023 – 2025 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- che con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 31/1/2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione approvato con GC n. 2023/2 del 12/1/2023;
- in data 28/05/2020 con atto n. 90567 di P. G. il Sindaco ha provveduto all'attribuzione dell'incarico dirigenziale all'Ing. Ermes Torreggiani per la direzione del Servizio "Ingegneria Edifici", a decorrere dal 01/06/2020;
- nel Piano Esecutivo di Gestione è stata attribuita all'ing. Ermes Torreggiani la gestione delle risorse del capitolo di spesa:  
cap. 25020 denominato "SPESE PER PROVVEDIMENTI DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE O OPERE PRECAUZIONALI PER PUBBLICA INCOLUMITÀ";

### Dato atto che:

l'Amministrazione Comunale è proprietaria di un fabbricato 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.*

Il Servizio Ingegneria Edifici, a cura della progettista arch. Giorgia Lombardini, ha elaborato una dettagliata relazione, allegata al presente atto, nella quale si evince che:

*[...] Il fabbricato in oggetto insiste sull'area inquadrata dal PSC come "ambito di riqualificazione AR-4 – GARDENIA" e localizzata a nord del nucleo storico nell'area e compresa tra i viali di circonvallazione e l'asse di Via Cisalpina-Via Costituzione. L'ambito comprende:*

- a sud del tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza:
- un tessuto residenziale all'interno del quale è presente un quartiere di edilizia pubblica vincolato;
- il viale di accesso alla stazione Gardenia;
- a nord del tracciato ferroviario Reggio Emilia-Ciano d'Enza:
- un tessuto misto residenziale e produttivo già in parte esito di interventi di riqualificazione (PRU Gardenia);
- stabilimenti produttivi (CAP, MAPRE)

*Il fabbricato da demolire ricade all'interno dell'ambito nord.*

*Anche il PUG di imminente entrata in vigore conferma le caratteristiche e le linee di indirizzo del PSC definendo l'area "Ambito di rigenerazione strategica (9.1C)".*

*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.*

*[...]*

*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. [...]

Dato atto che :

*dagli accertamenti [...] si è evidenziato che l'area oggetto del presente intervento è contraddistinta da un settore caratterizzato da una contaminazione di terreni da metalli [...]; tale contaminazione consiste nella presenza di concentrazioni elevate di Piombo, Zinco e Rame [...] 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.*

Considerato che:

*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 n. 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 n. di CUI L00145920351202100052.

Rilevato che

*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.

La richiesta di autorizzazione alla demolizione rassegnata dalla tecnica del servizio Ingegneria Edifici, arch. Giorgia Lombardini, è costituita dalla Relazione illustrativa, che riporta nel dettaglio:

le informazioni catastali

inquadramento del PSC

analisi storica e descrizione dell'immobile

aspetti di criticità e motivazione del ricorso alla demolizione.

Il costo della per la demolizione del fabbricato è stimato in € 51.000,00 .

#### **Dato atto che:**

- 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.
- 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 sopra descritta 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 PNRR
- all'ing. Ermes Torreggiani è attribuita la gestione delle risorse del capitolo di spesa 25020 denominato "SPESE PER PROVVEDIMENTI DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE O OPERE PRECAUZIONALI PER PUBBLICA INCOLUMITÀ";

- l'approvazione costituisce condizione necessaria per procedere alla demolizione del manufatto in oggetto.

Ritenuto di provvedere all'approvazione della demolizione in oggetto.

Visti:

l'art. 23 comma 4 del d.lgs 50/2016

Il titolo II Sez- III del D.P.R 207/2010

l'art. 49. del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. - comma 1 - ed i relativi pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai Dirigenti competenti allegati alla presente.

Con voti unanimi palesemente espressi

### **DELIBERA**

1) di approvare la DEMOLIZIONE AI FINI DI PUBBLICA INCOLUMITÀ DI FABBRICATO COMUNALE SITO IN VIA GALLIANO, 10/B costituito dalla dettagliata relazione illustrativa allegata;

2) di dare atto che :

- il costo stimato per la demolizione del fabbricato di € 51.000,00 è previsto nella annualità 2023 del bilancio 2023/2025 al cap. **25020** "SPESE PER PROVVEDIMENTI DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE O OPERE PRECAUZIONALI PER PUBBLICA INCOLUMITÀ codice prodotto \_progetto 2023\_PG\_4216;

- il costo stimato per la bonifica dell'amianto troverà copertura nel capitolo di pertinenza;

- con successivo atto sarà definita la spesa dell'intervento dettagliata nel quadro economico ;

- i Dirigenti dei Servizi competenti, con appositi atti contabili e successiva determina a contrattare ex art 32 comma 2 del D. Lgs 50/2016, provvederanno a:

- effettuare le operazioni contabili di prenotazione di spesa.

- individuare gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici cui affidare l'esecuzione dei lavori.

Inoltre

**LA GIUNTA COMUNALE**

ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza, onde dare corso alle procedure finalizzate all'autorizzazione alla DEMOLIZIONE AI FINI DI PUBBLICA INCOLUMITÀ DI FABBRICATO COMUNALE SITO IN VIA GALLIANO 10/B .

Visto l'art 134 comma 4 del D.P.R. 267/2000 con voti unanimi palesemente espressi

**DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**VECCHI Luca**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**GANDELLINI Dr. Stefano**