



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **228**

in data **28/10/2025**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **28 - ventotto** - del mese **ottobre** alle ore **16:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

MESSA IN SICUREZZA CASA MANFREDI - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA (PFTE)

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	SI
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENGO Dr. Donato Salvatore**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
 - con delibera di Consiglio Comunale n. 193/2025 del 13/10/2025 è stata approvata 5^ variazione al DUP, al bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e relativi allegati: modifica alla parte investimenti;
 - con propria Deliberazione n. 209 del 9/10/2025, dichiarata immediatamente esecutiva, si è provveduto ad approvare il 2° aggiornamento Piano Esecutivo di Gestione 2025 e Piano Integrato Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 alle sezione 2.2 "Performance";
 - con provvedimento di incarico dirigenziale PG n. 57474 del 28/02/2025 il Sindaco ha attribuito all'ing. Salvatore Falbo la responsabilità di direzione del Servizio "Edifici Pubblici" con decorrenza dal 01/03/2025;
 - negli allegati al bilancio 2025-2027 relativi agli INVESTIMENTI NON RICOMPRESI NEL P.T.LL.PP. viene individuato per il 2025 l'intervento denominato "Messa in sicurezza casa Manfredi":
- Codice obiettivo: D_55601
 - Importo stanziato: € 80.000,00
 - Codice CUP: J89D24000330004
 - RUP: Salvatore Falbo
 - il PEG per l'esercizio 2025 prevede il seguente capitolo:

Capitolo	40103/48	MESSA IN SICUREZZA CASA MANFREDI
	CLASSIFICAZIONE IN	(Precedente classificazione:
	ARMONIZZAZIONE: 01.05.2	2.01.05.01)
MACROAGGREGATO	202 (Spese in conto capitale - Investimenti fissi lordi e acquisto di terreni)	
Missione/Programma	01.05	Gestione dei beni demaniali e patrimoniali
Piano Finanziario	2.02.01.09.99	Beni immobili n.a.c.

Atteso che:

- l'abitazione della famiglia Manfredi è un edificio rurale che si trova in quella che fino al secolo scorso era una zona di aperta campagna che faceva riferimento alla piccola frazione di Villa Sesso (RE) e che ora rientra nella prima periferia della città, vicino a un'ampia zona industriale e all'ingombrante infrastruttura autostradale e ferroviaria;
- Casa Manfredi è portatrice di un grande valore immateriale per la custodia della memoria delle lotte partigiane e dello spargimento di sangue, riveste pertanto una grande importanza storica quale luogo simbolo dell'antifascismo, casa di latitanza e base della Resistenza per i giovani partigiani. Qui, per mano della Brigata Nera, si consumò il triste epilogo di questa famiglia e dei suoi cinque membri morti per la liberazione dal nazifascismo. In totale saranno 23 le vittime dell'eccidio di Villa Sesso fra cui i fratelli Manfredi e il padre Virginio, il quale non volle sopravvivere ai suoi ragazzi;
- nel 1985 davanti alla casa a ricordo dei Manfredi venne collocata una lapide dedicata alla famiglia; con la riapertura nel 2019 il percorso storico di Casa Manfredi, unica casa partigiana presente nel Comune di Reggio, è iniziato e proseguito con l'inaugurazione nel 2020 dell'opera murale di street art "Partigiano Reggiano" tributo alle vittime dell'eccidio fascista del dicembre 1944, collocato sulla facciata nord della casa, essa infatti è stata denominata casa del "Partigiano Reggiano";
- per garantire una percezione protetta dell'opera d'arte da parte degli utenti che percorrono il tratto dell'autostrada A1, sul lato ovest del fabbricato sono state messe a dimora alcune alberature di recente impianto. La zona è servita da una piccola strada di campagna asfaltata (via Nove Martiri) che attraversa il lotto proprio in corrispondenza del murales.

Considerato che:

- per i valori custoditi in essa, emerge il postulato della necessità della conservazione materiale ed immateriale di casa Manfredi, casa del Partigiano Reggiano, tuttavia il fabbricato versa ad oggi in condizioni critiche, con crolli molto evidenti che hanno interessato sia la copertura ed i solai di piano intermedi sia le murature perimetrali. In particolare, proprio il crollo della copertura ha avuto come diretta conseguenza una accelerazione dell'ammaloramento che si riflette su una generale instabilità delle strutture ancora in piedi, ivi compreso il prospetto nord su cui è stato realizzato il sopra citato murales;
- l'Amministrazione Comunale intende porre in atto interventi di messa in sicurezza del fabbricato al fine di garantire la sicurezza degli utenti del percorso storico di Casa Manfredi e nel contempo scongiurare l'insorgere di ulteriori crolli consolidando le strutture del fabbricato;

- in particolare prevede di sviluppare l'intervento su 2 stralci di cui:
 1. il primo, nell'anno 2025, per un importo complessivo finanziato di €. 100.000,00 (di cui 50.000,00 ca per lavori al netto dell'IVA), finanziato all'interno del Triennale dei Lavori Pubblici 2025-2027
 2. il secondo, per un importo complessivo di €. 120.000,00 (di cui 80.000,00 per lavori al netto dell'IVA), per cui non sono ancora state stanziare le risorse,
- con determina dirigenziale RUD 335 del 26/03/2025 si sono affidate all'operatore economico ing. Antonio Perretti con sede in via Paganini, 55 – Modena (MO) e P.IVA 001186800767, per un importo complessivo offerto di prestazione di € 21.342,39, i servizi di Ingegneria ed Architettura necessari per procedere con la Messa in Sicurezza del fabbricato, nella fattispecie:
 - o *Redazione Progetto Di Fattibilita' Tecnica Economica - I e II Stralcio;*
 - o *Redazione Del Progetto Esecutivo - I Stralcio;*
 - o *Coordinamento Della Sicurezza In Fase Di Progettazione - I Stralcio;*
 - o *Direzione Lavori E Coordinamento Della Sicurezza In Esecuzione - I Stralcio*
- la relazione generale del PFTE illustra la proposta di conservazione e messa in sicurezza dei resti del manufatto in prospettiva di un più ampio progetto di tutela e valorizzazione del 'rudere' di casa Manfredi. La prima fase del progetto per la messa in sicurezza del rudere (PFTE_1) è stata indirizzata esclusivamente alla tutela della pubblica incolumità, pertanto, i lavori sono stati focalizzati in due direttrici: l'una alla tutela dei cittadini in transito sulla ciclabile e dei pedoni visitatori del reperto storico, l'altra alla messa in sicurezza della parete nord decorata col murale realizzato nel 2019; inoltre viene messo in evidenza l'esecuzione dei lavori deve essere eseguita in un ordine preciso, senza sovrapposizione di attività, di mezzi e di maestranze;
- il progetto di fattibilità tecnico economica dell'intervento è stato acquisito agli atti con PG 2025/243093 ed è composto dai seguenti elaborati:
 - a. *101_SCM_OEG - Elenco elaborati*
 - b. *102_SCM_OEG - Relazione generale del PFTE - fase I*
 - c. *103_SCM_OEG - Documentazione fotografica*
 - d. *104_SCM_OEG - Relazione CAM _opere provvisoriale*
 - e. *105_SCM_OEG - Relazione sulla gestione materie*
 - f. *106_SCM_OEG - Quadro tecnico economico*
 - g. *107_SCM_OEG - Computo metrico estimativo*
 - h. *108_SCM_OEG - Elenco prezzi unitari e analisi prezzi*
 - i. *109_SCM_OEG - Quadro incidenza manodopera*
 - j. *110_SCM_OEG - Prime indicazioni preliminari finalizzate alla-PSC*
 - k. *111_SCM_OEG - Indicazioni Piano di sicurezza - Layout di cantiere*
 - l. *112_SCM_OEG - Cronoprogramma.pdf*

- m. 113_SCM_0EG - Piano preliminare di manutenzione opere provvisionali.pdf
- n. 200_SCM_0EG - Relazione tecnica illustrativa del PFTE - fase I
- o. 201_SCM_0ES - Planimetria catastale_ inquadramento territoriale e rilievo piano altimetrico.pdf
- p. 202a_SCM_0ES - Piante_ sezioni_ prospetti - Stato catastale.pdf
- q. 202b_SCM_0ES - Piante_ sezioni_ prospetti - Stato catastale.pdf
- r. 203a_SCM_0ES - Pianta intervento - Livello partenza e livello 0.pdf
- s. 203b_SCM_0ES - Pianta intervento - Livello 1 e livello 2.pdf
- t. 203c_SCM_0ES - Pianta intervento - Livello 3 e livello 4.pdf
- u. 203d_SCM_0ES - Pianta intervento - Livello 5
- v. 204a_SCM_0ES_Prospetti intervento - prospetto EST.pdf
- w. 204b_SCM_0ES_Prospetti intervento - prospetto EST.pdf
- x. 204c_SCM_0ES_Prospetti intervento - prospetto NORD.pdf
- y. 204d_SCM_0ES_Prospetti intervento - prospetto NORD

- il Quadro Economico di intervento (redatto a partire dall'elaborato 106_SCM_0EG - Quadro tecnico economico) è articolato come segue:

A) SOMME a BASE D'APPALTO	
A.1) LOTTO A - Percorsi	
1) Importo dei lavori	€ 29.994,80
2) costo della manodopera	€ 20.825,20
3) oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 26.392,76
TOTALE LAVORI LOTTO A	€ 56.387,56
Totale quadro A	€ 56.387,56
B) SOMME a DISPOSIZIONE	
B.1 Spese tecniche	
Indagini e analisi	
a) indagini archeologiche	
b) indagini geologiche	
c) analisi di laboratorio	
d) analisi specialistiche	
e) prove di laboratorio	
Totale spese indagini e analisi	
B.2 Progettazione, D.L., Sicurezza	
s) progettazione, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza (contr integr compreso)	€ 17.493,76
t) Incentivo funzioni tecniche interne	€ 1.127,75
Totale progettazione, d.l. sicurezza	€ 18.621,51
B.3 Allacciamenti	
v) rete di energia elettrica	€ 2.000,00
z) rete telefonica	
aa) rete idrica	
bb) rete fognaria	
cc) rete gas	
dd) espropri – acquisizioni	
ee) fibra ottica – reti dati	
Totale allacciamenti	€ 2.000,00
B.4 Imprevisti/Accantonamenti/Spese generali	
Imprevisti - IVA inclusa	€ 6.737,04
Polizze rischi professionali personale interno per progettazione	
Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)	
Spese per pubblicità e notifiche (ANAC)	
Totale Imprevisti, accantonamenti, spese generali	€ 6.737,04
B.4 IVA/oneri fiscali	
IVA al 22% su lavori	€ 12.405,26
IVA al 10% su manodopera	
IVA al 10% su oneri sicurezza	
IVA al 22% su forniture	
IVA al 22% su servizi	
IVA al 22% su rilievi e indagini	
IVA su spese tecniche (aliquota 22%) - B.2-s)	€ 3.848,63
IVA al 22% su allacciamenti	
arrotondamenti	
Totale IVA/oneri	€ 16.253,89
Totale quadro B	€ 43.612,44
TOTALE (inclusa IVA) 100.000,00 €	€ 100.000,00

Vista la relazione illustrativa del RUP Ing. Salvatore Falbo ad oggetto messa in sicurezza Casa Manfredi Progetto di fattibilità tecnica ed economica – Codice progetto D_55601 – CUP J89D24000330004, si propone:

2. di approvare il progetto di Fattibilità Tecnica Economica per la Messa in Sicurezza di Casa Manfredi per un **importo complessivo di € 100.000,00** e tutti gli elaborati allegati;
3. dato atto che dagli elaborati risulta che le risorse inizialmente allocate per l'intervento in oggetto non sono sufficienti e che l'intervento costituisce una priorità per l'amministrazione e riveste carattere di somma urgenza, di provvedere ad integrare lo stanziamento di € 80.000 previsto dal bilancio 2025-2027 al capitolo **40103/48** del PEG denominato "*MESSA IN SICUREZZA CASA MANFREDI*", piano finanziario 2.02.01.09.999, Responsabile procedura 42, mediante storno dell'importo totale di **€ 20.000,00** dal capitolo di uguale missione, programma e macroaggregato **40202** del PEG denominato "*INTERVENTI MANUTENZIONE URGENTI NON PREVEDIBILI*", piano finanziario 2.02.01.09.999, Responsabile procedura A3, che presenta idoneo stanziamento;
4. di dare atto che si provvederà ad adeguare l'elenco degli INVESTIMENTI NON RICOMPRESI NEL P.T.LL.PP. per il 2025 nella prima variazione utile.

Rilevato che il Progetto di fattibilità tecnica ed economica in oggetto è stato verificato e validato dal RUP ai sensi dell'art. 42 del D. lgs 36/2023 e pertanto si dispone di procedere all'approvazione.

Visti:

1. l'art. 41 Commi 1, 3, 6 e art 42, comma 1 del D. lgs. 36/2023;
2. l'art. 49. del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. - comma 1 - e i relativi pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Dirigenti competenti allegati alla presente.
3. la Disciplina per il funzionamento Della Giunta Comunale approvata con Delibera ID n.61 del 14/04/2022.

DELIBERA

1) di **approvare**, ai sensi e per gli effetti dell'art 41 comma 1,3,6 del D.lgs 36/2023, **il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica 1° e 2° stralcio** per la Messa in Sicurezza di Casa Manfredi, Codice progetto D_55601 – CUP J89D24000330004, articolato negli **elaborati progettuali** elencati in narrativa ed al presente atto allegati, per un importo complessivo di € 100.000,00 suddiviso nel seguente **Quadro economico**:

A) SOMME a BASE D'APPALTO	
A.1) LOTTO A - Percorsi	
1) Importo dei lavori	€ 29.994,80
2) costo della manodopera	€ 20.825,20
3) oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 26.392,76
TOTALE LAVORI LOTTO A	€ 56.387,56
Totale quadro A	€ 56.387,56
B) SOMME a DISPOSIZIONE	
B.1 Spese tecniche	
Indagini e analisi	
a) indagini archeologiche	
b) indagini geologiche	
c) analisi di laboratorio	
d) analisi specialistiche	
e) prove di laboratorio	
Totale spese indagini e analisi	
B.2 Progettazione, D.L., Sicurezza	
s) progettazione, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza (contr integr compreso)	€ 17.493,76
t) Incentivo funzioni tecniche interne	€ 1.127,75
Totale progettazione, d.l. sicurezza	€ 18.621,51
B.3 Allacciamenti	
v) rete di energia elettrica	€ 2.000,00
z) rete telefonica	
aa) rete idrica	
bb) rete fognaria	
cc) rete gas	
dd) espropri – acquisizioni	
ee) fibra ottica – reti dati	
Totale allacciamenti	€ 2.000,00
B.4 Imprevisti/Accantonamenti/Spese generali	
Imprevisti - IVA inclusa	€ 6.737,04
Polizze rischi professionali personale interno per progettazione	
Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)	
Spese per pubblicità e notifiche (ANAC)	
Totale Imprevisti, accantonamenti, spese generali	€ 6.737,04
B.4 IVA/oneri fiscali	
IVA al 22% su lavori	€ 12.405,26
IVA al 10% su manodopera	
IVA al 10% su oneri sicurezza	
IVA al 22% su forniture	
IVA al 22% su servizi	
IVA al 22% su rilievi e indagini	
IVA su spese tecniche (aliquota 22%) - B.2-s)	€ 3.848,63
IVA al 22% su allacciamenti	
arrotondamenti	
Totale IVA/oneri	€ 16.253,89
Totale quadro B	€ 43.612,44
TOTALE (inclusa IVA) 100.000,00 €	€ 100.000,00

2) di dare atto

- che, poiché l'intervento denominato “Messa in sicurezza casa Manfredi” è previsto nell'elenco INVESTIMENTI NON RICOMPRESI NEL P.T.LL.PP. del 2025 attuale al capitolo **40103/48** del PEG denominato “*MESSA IN SICUREZZA CASA MANFREDI*”, Missione/Programma 01.05,

titolo 2, piano finanziario 2.02.01.09.999 per un importo totale di **€ 80.000,00** ed il quadro economico del PFTE è superiore all'importo previsto per il 1° stralcio, si rende necessario, considerato il carattere di urgenza dell'intervento, provvedere ad integrare le risorse stanziare mediante storno di € 20.000 dal capitolo **40202** del PEG 2025 denominato *"INTERVENTI MANUTENZIONE URGENTI NON PREVEDIBILI"*, piano finanziario 2.02.01.09.999 di uguale missione, programma e macroaggregato, che presenta idoneo stanziamento;

- che si provvederà ad adeguare l'elenco degli INVESTIMENTI NON RICOMPRESI NEL P.T.LL.PP. per il 2025 nella prima variazione utile;
- che ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 del D. Lgs. 36/2023, le funzioni di RUP dell'intervento sono svolte dall'Ing. Salvatore Falbo;
- che viene dato mandato al dirigente del Servizio Edifici Pubblici di provvedere all'approvazione del progetto esecutivo in conformità al progetto di fattibilità tecnico economica, ad ogni ulteriore atto da effettuarsi ed all'aggiudicazione entro il corrente anno;
- che viene effettuata prenotazione di impegno pari ad € 78.657,61 al cap. **40103/48** finanziato con mezzi propri (risorse ex fondo Tasi), mentre la restante quota di € 21.342,39 è stata impegnata con RUD 335 del 26/03/2025 per spese di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi d'urgenza, onde procedere alla fase di progettazione esecutiva delle opere.

Visto l'art 134 comma 4 del D.P.R. 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

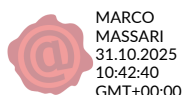
DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco



IL SEGRETARIO GENERALE

MARENGO Dr. Donato Salvatore

**SALVATORE
MARENGO
28.10.2025
16:15:21
UTC**

