



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

VERBALE LAVORI IN SOMMA URGENZA

ai sensi dell'art. 140 e 140 bis del Dlgs 36/2023

Premesso che

In data 15/07/2026, tra le ore 17:30 e le 19:10, il territorio di Reggio Emilia è stato colpito da un evento atmosferico di eccezionale intensità.

I dati tecnici registrati confermano la gravità dell'evento:

- Vento: raffiche fino a 93,3 km/h (rilevate in località Baragalla).
- Precipitazioni: 44 mm di pioggia caduti in soli 30 minuti (tra le 17:45 e le 18:15).

I sopralluoghi effettuati dalle squadre tecniche hanno evidenziato danni diffusi a immobili pubblici, scuole e infrastrutture:

- Edifici: coperture divelte, controsoffitti saturi d'acqua e pericolanti, distacchi di intonaci, impianti elettrici fuori servizio e locali allagati.
- Viabilità e Parchi: interruzioni dovute alla caduta di alberature, rami, pali dell'illuminazione e segnaletica stradale.
- Elementi Instabili: presenza di materiali in precario equilibrio con rischio di distacco o trasporto da parte del vento.

L'intensità dell'evento ha inizialmente impedito l'accesso in sicurezza a tutti i luoghi colpiti, rendendo necessaria una gestione unitaria e coordinata delle criticità.

Dai sopralluoghi eseguiti nei giorni successivi all'evento è stato accertato che permane una situazione di grave e concreto rischio che richiede interventi immediati, non compatibili con i tempi delle ordinarie procedure di affidamento.

E' stato quindi accertato che ricorrono le condizioni di somma urgenza previste dall'art. 140 e 140 bis del d.lgs.n 36/2023, essendo presente un concreto pregiudizio per la pubblica e privata incolumità che impone l'immediata esecuzione delle opere indispensabili alla rimozione dello stato di pericolo.

A supporto della procedura si richiamano i seguenti atti fondamentali:

- Allerta di Protezione Civile n. 75/2026: che prevedeva un'allerta Arancio per temporali intensi e raffiche di vento;



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

- Decreto del Sindaco n. 1757 del 16.07.2026: che ha attivato il Centro Operativo Comunale (COC);
- Ordinanza contingibile e urgente del 15/07/2026 a partire dalle 16.30 R.U.O. 28 per la chiusura precauzionale di parchi e cimiteri con successive modifiche RUO 29 del 17.07.2026 ecc. ;
- Verbale Generale di Somma Urgenza (PG 180450 del 18/07/2026): l'atto principale che accerta la sussistenza delle circostanze emergenziali e dispone l'immediata esecuzione degli interventi.

Tutto ciò premesso

Le avverse condizioni meteo, e l'ingente numero di danneggiamenti diffusi su tutto il territorio comunale, non hanno permesso un adeguato intervento volto a scongiurare in toto il pericolo di incolumità/danneggiamento dei manufatti ma esclusivamente un primo intervento volto ad eliminare gli elementi in precario equilibrio ovvero con possibilità di essere divelti e trasportati dal vento.

Si rende pertanto necessario procedere all'immediata rimozione delle condizioni di rischio per l'incolumità pubblica e di danneggiamento ulteriore dei beni mediante specifici interventi limitati allo stretto necessario.

Si procede pertanto alla redazione della perizia prevista dagli articoli 140 e 140 bis del dlgs 36/2023 individuando le lavorazioni da eseguirsi, l'operatore economico che li effettuerà e i Prezzi concordati con l'operatore economico per ogni lavorazione.

Interventi Necessari e Modalità di Esecuzione

Per rimuovere il pericolo e prevenire l'aggravamento dei danni, sono stati disposti interventi limitati allo stretto necessario.

Tipologie di lavorazioni autorizzate:

- Messa in sicurezza: ripristino provvisorio di coperture, facciate, cornicioni e strutture danneggiate, inclusa la rimozione di parti instabili.
- Sgombero e Pulizia: rimozione di detriti e materiali, pulizia di pluviali e caditoie per garantire il deflusso delle acque.
- Gestione acque: pompaggio, aspirazione e asciugatura urgente di locali allagati anche con mezzi di espurgo.
- Verifica Impianti: sezionamento e ripristino minimo in sicurezza di impianti elettrici e illuminazione.



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

- Ogni intervento strettamente necessario all'eliminazione delle situazioni di pericolo.
- Ripristino della continuità delle coperture, dei solai negli edifici che sono stati danneggiati per evitare il propagarsi dei danni.
- Ripristino dei controsoffitti, delle murature degli intonaci e dei tinteggi nei locali interessati dai danneggiamenti per permettere la ripresa delle regolari attività lavorative, didattiche ecc.

Tali lavorazioni rivestono carattere di assoluta urgenza e risultano indispensabili per ripristinare le condizioni minime di sicurezza

L'anno 2026, il giorno 20 del mese di luglio, i tecnici in forza presso il Servizio Edifici Pubblici del Comune di Reggio Emilia, ed in loro rappresentanza l'arch. Giovanni Gherpelli e l'ing. Matteo Tanzi in qualità di tecnico incaricato, e l'ing. Salvatore Falbo in qualità di RUP dell'intervento e dirigente del Servizio Edifici Pubblici redigono il seguente verbale ai sensi dell'art. 140, comma 1 e 2 del D.lgs. 36/2023, avendo constatato quanto a seguito riportato.

Sono presenti ai sopralluoghi:

- l'impresa "ICOED s.r.l." con sede in Via Papa Giovanni XXIII, 26, 41122 Modena MO, P.Iva e Cod. Fisc. 03365040363
- il tecnico/i tecnici
 - ing. Matteo Tanzi
 - ing. Elisa Torreggiani
 - tutti in forza presso il servizio Edifici Pubblici

Descrizione dello stato di fatto e degli interventi che si sono resi e/o ancora si rendono necessari separati per fabbricato:

- **Sede comunale, sita in Viale Trento Trieste n. 11**



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

In data **20/07/2026**, a seguito di una segnalazione di infiltrazioni d'acqua presso la sede comunale, sita in **Viale Trento Trieste n. 11** nel Comune di Reggio Emilia, i funzionari comunali ing. **Matteo Tanzi** e ing. **Elisa Torreggiani**, alla presenza del rappresentante dell'impresa ICOED s.r.l. Ing. **Pasquale Torano**, effettuavano un sopralluogo volto a constatare lo stato dei luoghi.

Durante il sopralluogo veniva rilevata un'importante infiltrazione d'acqua in corrispondenza della porzione ovest dell'edificio con copertura piana e nel vano scala centrale dell'ex stazione ferroviaria S.Stefano che attualmente ospita la sede CSV centro servizi per il volontariato di Reggio Emilia e Polo sociale Nord, accatastato al Foglio 110 Mappale 65.

Si premette come l'edificio in oggetto sia composto da corpi di fabbrica affiancati, la parte centrale infatti presenta una copertura a due falde in coppi, mentre le porzioni est ed ovest del fabbricato sono piane in lamiera. Dall'interno nella zona ovest del fabbricato, nella porzione interessata dalla copertura piana, si è riscontrato un **importante accumulo di acqua** che è percolato direttamente attraverso il solaio di copertura allagando anche il sottostante vano e **causando distacchi di intonaco** per entrambi gli impalcati del primo e del secondo piano, creando una **situazione di pericolo per gli utilizzatori** delle medesime sale. Anche in corrispondenza del vano scale, in posizione centrale dell'edificio si è riscontrato infiltrazioni di acqua, con evidenti segni lungo le murature perimetrali e presenza di muffa, oltre al distacco dell'intonaco. Oltre alla presenza dell'infiltrazione, non venivano riscontrati ulteriori segni di danneggiamento: non risultavano infatti visibili lesioni o altri evidenti fenomeni di degrado.

Dall'esterno, mediante sorvolo della copertura con drone, era possibile constatare lo stato delle falde di copertura sovrastanti le aree interessate dall'infiltrazione, che apparivano nel complesso integre, ma con **grondaie completamente ostruite dalla vegetazione e in alcuni punti forate**.

Si procedeva pertanto ad un sopralluogo nei locali del primo e del secondo piano al fine di raggiungere il punto di infiltrazione e verificare lo stato di fatto, dove si è preso visione del distacco degli intonaci, dell'accumulo di acqua che ancora percola dal solaio della copertura nella zona ovest del fabbricato, che si accumula sul sottostante impalcato, che coincide col piano di calpestio del secondo piano e soffitto del primo. Si sono riscontrati per colpa delle infiltrazioni **danneggiamenti dei controsoffitti** presenti in questi ambienti. Per la zona centrale dell'edificio si è potuto visionare solo la porzione in prossimità del vano scale, con infiltrazione di acqua, presenza di muffa e distacco di intonaco, mentre il resto della copertura risultava **irraggiungibile**, in quanto non di pertinenza del Comune.

Si procedeva ad **interdire l'area interessata dal danneggiamento**, per prevenire il rischio dovuto al distacco degli intonaci.



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

A descrizione dello stato di fatto si allegano la documentazione fotografica a corredo del presente verbale. Si evidenzia l'estrema urgenza di intervento in quanto le aree interessate dal crollo degli intonaci sono in corrispondenza di sale riunioni e ambienti in uso alle associazioni di volontariato aperte al pubblico e con funzioni di assistenza sociale.

Descrizione dei lavori immediati necessari per rimuovere lo stato di pericolo per la pubblica e privata incolumità, ai sensi dell'art 27 del Dlgs 42/2004

- Battitura degli intonaci instabili e appesantiti dall'infiltrazione;
- Manopera per eseguire la pulizia delle gronde;
- Contestuale verifica dell'attuale consistenza della guaina impermeabile e della copertura, per accertamento dello stato di fatto e prevenzione di ulteriore aggravio della sicurezza dell'edificio in caso di altro evento meteorico;
- Noleggio automezzo con cestello per lavorazioni in copertura;
- N°30 pannelli controsoffitti da sostituire.

L'impresa ha fornito una stima dei lavori previsti, di cui alleghiamo la specifica, per un importo pari a euro milleottocentododici/00 (€ 1.812,00) oltre IVA .

Il costo dei servizi di ingegneria, consistenti nella progettazione dell'intervento, nella predisposizione del PSC, nella direzione lavori e nel coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione lavori, sarà determinato sulla base del costo degli interventi, applicando la normativa sull'equo compenso e/o il calcolo dell'incentivo tecnico qualora si tratti di figure tecniche alle dipendenze dell'Amministrazione comunale.

Conclusioni e decisioni di intervento.

Per quanto sopra esposto, sussistendo le condizioni di cui al comma 1 e comma 2, art. 140 e 140 bis del D.Lgs. 36/2023, al fine di poter garantire la pubblica e privata incolumità, oltre che per evitare ulteriori danni ai beni oggetto di intervento, si ritiene necessario procedere immediatamente all'esecuzione delle lavorazioni sopra descritte ed all'affido dei necessari servizi di ingegneria.

Stante l'urgenza di eseguire le lavorazioni sopraindicate, gli operatori economici sono stati individuati tra le ditte che hanno la più ampia conoscenza del patrimonio immobiliare comunale, cioè quelle che hanno svolto o stanno svolgendo il servizio di manutenzione ordinaria delle stesse, in essere con l'Amministrazione comunale, tenendo conto:



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

- della disponibilità immediata ad intervenire e della presenza già in loco di maestranze ed attrezzature immediatamente utilizzabili per la realizzazione delle opere necessarie,
- esperienza già certificata per le lavorazioni necessarie,
- separandole nelle zone di intervento in modo da poter contemporaneamente utilizzare maggiori risorse.

Consegna dei lavori per rimuovere lo stato di urgenza

Il presente verbale vale anche quale verbale di consegna dei lavori, che dovranno iniziare immediatamente. Entro il termine del 01/08/2026 dovranno essere terminate tutte le operazioni di rimozione degli elementi in stato di equilibrio precario e la conclusione dell'intervento dovrà avvenire nel minor tempo possibile e comunque non oltre il 30/09/2026.

Oneri e adempimenti urgenti a carico dell'affidatario

L'affidatario dei lavori si impegna a trasmettere alla stazione appaltante entro cinque giorni dalla data del presente verbale la seguente documentazione:

- Certificato di iscrizione alla Camera di commercio, Industria ed Artigianato con oggetto sociale inerente la tipologia delle attività affidate;
- Documento di valutazione dei Rischi di cui all'art. 17, comma 1 del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- POS (Piano Operativo di Sicurezza), redatto per lo specifico cantiere ai sensi dell'art. 1, c. 1 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., e contenente per lo meno quanto previsto dall'ALLEGATO XV punto 3.2 del sopracitato Decreto Legislativo;
- Copia di polizza R.C.T. in corso di validità;
- Autocertificazione dei requisiti di cui all'art. 94,95 e 100 del Dlgs 36/2023;
- Pimus ove necessario.



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia
pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Il presente verbale avrà validità di contratto ed a tal fine si stabilisce che:

- La penale dovuta per ogni giorno di ritardo è pari all' 1 per mille dell'ammontare netto contrattuale con il limite del 10% dello stesso ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs 36/2023.
- I flussi finanziari saranno tracciabili secondo la normativa vigente;

L'operatore economico autorizza il trattamento dei dati personali (privacy) secondo le parti sono edotte sugli obblighi di pubblicazione ai sensi della L. 190/2012 e del D.Lgs. 33/2013;

Con il presente verbale la ditta "l'impresa **"ICOED s.r.l"** con sede in Via Papa Giovanni XXIII, 26, 41122 Modena MO, P.Iva e Cod. Fisc. 03365040363, dichiara di aver preso visione dei luoghi e delle lavorazioni da eseguire e di non avere dubbi nell'esecuzione dei lavori e di essere perfettamente informato su tutti i suoi obblighi e di accettare il presente verbale, senza eccezioni di sorta.

Letto, approvato e sottoscritto come segue. 20/07/2026

Reggio Emilia, lì

La ditta Esecutrice dei lavori
Per ICOED s.r.l. unipersonale
Il Responsabile Tecnico
Ing. Pasquale Tonino

Il tecnico comunale, ing Matteo Tanzi

Il dirigente del Servizio Edifici pubblici



COSTRUIAMO PROGETTI

Via Papa Giovanni XXIII, 26 41122 Modena (MO) - Tel.: 059 5801764 - info@icoed.it

PREVENTIVO NUMERO ORDINE: 20_07_2026

CENTRO IMPUTAZIONE INTERVENTO: Sede comunale, sita in Viale Trento Trieste n. 11

TARIFFA	DESCRIZIONE LAVORAZIONE	NOTE	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTI
	manodopera per battitura soffitto e rimozioni parti ammalorate		corpo	1	720,00 €	720,00 €
	Oneri per lo smaltimento + trasporto in discarica, compreso calo in basso		corpo	1	100,00 €	100,00 €
	trabattello per lavoro in quota		corpo	1	100,00 €	100,00 €
	Noleggio piattaforma per accesso in copertura		gg.	1	250,00 €	250,00 €
	manodopera per la pulizia della copertura, per la rimozione dalle gronde e pluviali del materiale accumulato con il vento		corpo	1	480,00 €	480,00 €
	fornitura di controsoffitto in fibra minerale in sostituzione dell'esistente ammalorato fino a 30 pannelli		corpo	1	162,00 €	162,00 €
TOTALE LAVORI						1 812,00 €

Per ICOED srl interconale
A Responsabilit  Tecnica
Ing. Maurizio Torpino

X ACCETTAZIONE

putto Zs

