



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 e PERIZIA

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 criticità⁵⁸

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 ed 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 cspurgo.



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

- Verifica Impianti: sezionamento e ripristino minimo in sicurezza di impianti elettrici e illuminazione.
- 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 22 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 "COOPSERVICE soc. coop p. A." con sede in via Via Rochdale, 5 – 42122 Reggio Emilia (RE) p.iva 00310180351 nella persona di ing. Fausto Bellei
- il tecnico/i tecnici
 - ing. Gabriella Oliviero
 - geom. Marco Salsi
 - geom. Silvana Vinci
 - dott. arch. Cinzia Romanini
 - geom. Ilaria Felici
 - Remo Felici
 - ing. Enrico Morosini



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

- 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 suddivisi per fabbricato e perizia degli stessi:

- Scuola Primaria Balletti, via F. Cavallotti nr.56, Reggio Emilia - foglio 72 mappale 127

Descrizione dello stato di fatto

A seguito dell'evento meteorologico, gli immobili hanno riportato danni alle coperture, consistenti nel sollevamento della copertura in tegole, nel danneggiamento della coibentazione sottostante. Si è inoltre verificato l'intasamento dei canali di gronda e l'ostruzione di tutti i pluviali, con conseguenti infiltrazioni d'acqua all'interno dei locali nel sottotetto.

A seguito della caduta di un grosso pino posto nell'area cortiliva sul fronte della scuola, si è verificato l'abbattimento di un palo di illuminazione pubblica, il danneggiamento della recinzione e il tranciatura di una cavo ENEL che ha lasciato tutta l'area, scuola compresa, senza corrente per diversi giorni.

A seguito delle forti raffiche di vento, la copertura della casetta in legno è stata completamente divelta.

La caduta di un albero, nell'area cortiliva retrostante alla scuola, ha danneggiato la recinzione ed un palo con il suo corpo illuminante destinato all'illuminazione dell'area verde scolastica.

Descrizione dei lavori da eseguire per il ripristino

Si procederà alla rimozione degli elementi della copertura in pericolo di caduta ed al successivo ripristino della copertura mediante la riparazione della coibentazione sottostante, la riparazione del colmo del tetto mediante la rimozione delle tegole danneggiate, il rifacimento della sigillatura e il posizionamento di nuovi elementi impermeabili e la ripassatura del manto. Verrà inoltre eseguita la pulizia dei canali di gronda, delle caditoie per il deflusso delle acque meteoriche e la disostruzione di tutti i pluviali. Si provvederà alla rimozione della casetta di legno, alla sostituzione del palo e del corpo illuminante nell'area cortiliva retrostante ed infine, si provvederà al ripristino delle recinzioni.

SCUOLA PRIMARIA BALLETTI					
ART	DESCRIZIONE	UDM	QUANTITA	PREZZO	TOTALE
NP.01	Rimozione pericolo alto (lamiera in bilico e tegole)	a corpo	1	€ 500,00	€ 500,00
NP.02	Pulizia tetto, grondaie, pluviali	a corpo	1	€ 600,00	€ 600,00
NP.03	ripristino copertura tegole/colmi	a corpo	1	€ 3.700,00	€ 3.700,00
NP.04	Rimozione casetta di legno	a corpo	1	€ 300,00	€ 300,00



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

NP.05	Rimozione e sostituzione palo e corpo illuminate per illuminazione area cortiliva	a corpo	1	€ 1.300,00	€ 1.300,00
NP.06	Rimozione e sostituzione recinzione	a corpo	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
IMPORTO NETTO DEGLI INTERVENTI					€ 7.400,00
IVA 22%					€ 1.628,00
IMPORTO TOTALE					€ 9.028,00

● Palestra Comunale via Beethoven 48/2, Massenzatico, Reggio Emilia - Foglio 53 e mappale 1059

Descrizione stato di fatto

A seguito dell'evento meteorologico la palestra ha riportato un notevole intasamento dei canali di gronda e ostruzione di tutti i pluviali. Si è quindi verificata una copiosa infiltrazioni d'acqua all'interno dell'area di gioco. In seguito alla caduta di due alberi di grandi dimensioni e di numerosi rami, si sono verificati danni alle recinzioni, ad un palo dell'illuminazione, a numerosi copri illuminanti (illuminazione esterno palestra) e ad un vetro di una delle uscita di emergenza della palestra.

Descrizione dei lavori da eseguire

- pulizia del manto copertura, di gronde, pluviali e caditoie di scarico
- rimozione e sostituzione del vetro di sicurezza dell'uscita di emergenza
- rimozione e sostituzione dei corpi illuminanti danneggiati
- rimozione e sostituzione delle recinzioni

PALESTRA SCOLASTICA DI MASSENZATICO					
ART	DESCRIZIONE	UDM	QUANTITA	PREZZO	TOTALE
NP.01	Pulizia tetto, grondaie, pluviali	a corpo	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
NP.02	Sostituzione del vetro di sicurezza	a corpo	1	€ 600,00	€ 600,00
NP.03	Rimozione e sostituzione corpi illuminate per illuminazione area esterna Palestra	a corpo	1	€ 2.570,00	€ 2.570,00
NP.04	Rimozione e sostituzione recinzione compresi basamenti e muretti	a corpo	1	€ 4.080,00	€ 4.080,00
IMPORTO NETTO DEGLI INTERVENTI					€ 8.750,00
IVA 22%					€ 1.925,00
IMPORTO TOTALE					€ 10.675,00



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

• Scuola Leopardi – Fontanesi via Kennedy 20, Reggio Emilia - Foglio 89 e mappale 231

Descrizione dello stato di fatto

A seguito dell'evento meteorologico, l'immobile ha riportato danni alle coperture, con notevole intasamento dei canali di gronda e ostruzione di tutti i pluviali. Si sono inoltre verificate numerose infiltrazioni d'acqua all'interno dell'edificio, con gocciolamento da parte del solaio e distacco di vaste porzioni dei controsoffitti in diverse aule e negli uffici della segreteria. Si dovranno controllare e rimuovere i LED Panel pieni di acqua.

Descrizione dei lavori da eseguire per il ripristino

Per il ripristino si procederà a un'accurata pulizia dei canali di gronda, alla disostruzione di tutti i pluviali e alla pulizia delle caditoie per il regolare deflusso delle acque meteoriche. Sarà inoltre eseguito un intervento puntuale di riparazione della copertura, l'impermeabilizzazione del perimetro dei canali di gronda e degli imbocchi dei pluviali.

Per eliminare l'acqua accumulatasi nel solaio, si procederà alla foratura localizzata del soffitto interno interessato dal gocciolamento. Infine, si provvederà al ripristino dei pannelli danneggiati di controsoffitto e verrà eseguita una verifica all'impianto elettrico e degli apparecchi illuminanti con sostituzione di alcuni di essi.

SCUOLA LEOPARDI FONTANESI - COMPLESSO KENNEDY					
ART	DESCRIZIONE	UDM	QUANTITA	PREZZO	TOTALE
NP.01	Rimozione e ripristino controsoffitto aula STEM primo piano	a corpo	1	€ 6.000,00	€ 6.000,00
NP.02	Sostituzione del vetro di sicurezza Rimozione e ripristino controsoffitto aula 19 primo piano	a corpo	1	€ 1.700,00	€ 1.700,00
NP.03	Rimozione pannelli del controsoffitto danneggiati e fornitura di pannelli nuovi segreteria piano terra e aula 4 piano terra	a corpo	1	€ 400,00	€ 400,00
NP.04	Pulizia copertura, gronde e pluviali	a corpo	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
NP.05	Intervento di riparazione puntuale della copertura	a corpo	1	€ 3.600,00	€ 3.600,00
NP.06	Verifica e sistemazione impianto elettrico aula STEM e ufficio segreteria	a corpo	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
IMPORTO NETTO DEGLI INTERVENTI					€ 14.700,00
IVA 22%					€ 3.234,00
IMPORTO TOTALE					€ 17.934,00



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

• ASILO NIDO BELLELLI via Giacomo Puccini, 28 Foglio 131 e mappale 17

Descrizione stato di fatto

A seguito dell'evento meteorologico l'immobile ha riportato danni alla copertura con alcuni pesanti rami d'albero caduti che hanno danneggiato la copertura e di conseguenza si sono verificate infiltrazioni in alcuni locali interni che hanno danneggiato controsoffitti e impianto elettrico. La caduta di diversi grossi rami ha danneggiato la recinzione dell'asilo in diversi punti.

Descrizione dei lavori da eseguire

- sgombero di detriti e materiali di vegetazione dalla copertura
- pulizia del manto copertura, di grondaie, pluviali e caditoie di scarico.
- riparazione puntuale del manto di copertura
- riparazione della recinzione esterna
- manutenzione interna delle pareti e controsoffitti ammalorati dalle infiltrazioni piovane mediante raschiature degli intonaci, disposizione di nuovi tinteggi e sostituzione dei pannelli deteriorati;
- controllo impianto elettrico

ASILO NIDO BELLELLI					
ART	DESCRIZIONE	UDM	QUANTITA	PREZZO	TOTALE
NP.01	Pulizia della copertura, grondaie e pluviali	a corpo	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
NP.02	Riparazione recinzione	a corpo	1	€ 500,00	€ 500,00
NP.03	Riparazione puntuale del tetto	a corpo	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00
NP.04	Sostituzione pannelli controsoffitto	a corpo	1	€ 400,00	€ 400,00
NP.05	Tinteggi interni	a corpo	1	€ 500,00	€ 500,00
NP.06	Verifica e sistemazione impianto elettrico	a corpo	1	€ 300,00	€ 300,00
IMPORTO NETTO DEGLI INTERVENTI					€ 9.900,00
IVA 22%					€ 2.178,00
IMPORTO TOTALE					€ 12.078,00



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

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:

- 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.

Tutti i lavori saranno realizzati da un'unica impresa ed in somma urgenza. Direzione lavori ed eventuale coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione lavori, sarà determinato sulla base del costo degli interventi, applicando la normativa sull'equo compenso c/o il calcolo dell'incentivo tecnico qualora si tratti di figure tecniche alle dipendenze dell'Amministrazione comunale

Si riepiloga di seguito il quadro economico di intervento in somma Urgenza:

Totale lavori inclusi oneri della sicurezza	Iva 22%
40.750,00€	8.965,00€
Totale affidamento iva inclusa	49.715,00€

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.



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

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

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 "COOPSERVICE soc. coop. p.A." con sede in via Rochdale 5, 42122 Reggio Emilia, p.iva 00310180351 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.



Area Rigenerazione Urbana e Infrastrutture Sostenibili
SERVIZIO EDIFICI PUBBLICI

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

Letto, approvato e sottoscritto come segue. 22/07/2026

Reggio Emilia, lì 22/07/2026

La ditta Esecutrice dei lavori

“COOPSERVICE soc. coop p. A.” con sede in via
Via Rochdale, 5 – 42122 Reggio Emilia (RE) p.iva
00310180351

COOPSERVICE
S. Coop. p. A.
IL PROCURATORE SPECIALE
MATTIA CIFFOLILLO

Il tecnico comunale

arch. Giovanni Gherpelli

Il dirigente del Servizio Edifici pubblici

e RUP dell'intervento

ing. Salvatore Falbo