

**Unione Reno Galliera**

Città Metropolitana di Bologna



**Comune di Castel Maggiore**

Via Matteotti 10, Castel Maggiore (BO)



## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

relativo al progetto PINQUA ID 264 – "L'Unione fa la città"

**Integrazione ai sensi dell'art. 48, c.7, del D.L. 77/2021, convertito nella L. 108/2021 - Linee guida MIMS per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC**

### COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Nuove forme di residenzialità per utenti deboli. Un quartiere verde tra la Stazione e il Municipio  
(Immobile sito in via Matteotti, n. 12 e aree esterne comprese tra la via  
Amendola e via Turati a est del Municipio)

**CUP G78I21000290001**

**Committente:**

**Unione Reno Galliera**

Via Fariselli 4 - 40016 San Giorgio di Piano (BO)

**Responsabile del Procedimento**

**Ing. ANTONIO PERITORE**

Responsabile Servizio Urbanistica - Unione Reno Galliera

**Gruppo di lavoro**

**Progettazione architettonica e urbana**

**arch.Laura Mazzei**

via Polonia, 44 - 44123, Ferrara (FE)

mail. arch.lauramazzei@gmail.com

P.IVA 01864960388

**arch.Carlo Santacroce**

via Ferrarese, 24/2 - 40128, Bologna (BO)

mail. arch.carlo.santacroce@gmail.com

P.IVA 02623971203

**arch.Maria Vittoria Mastella**

Corso Piave, 12 - 44121, Ferrara (FE)

mail. mariavittoria.mastella@gmail.com

P.IVA 01860500386

**Progettazione strutturale**

**EN7 srl Servizi di Ingegneria e Architettura**

Via Bagni di Mario, 13- 40136, Bologna (BO)

mail. info@en7.it

P.IVA03195951201

**Progettazione impiantistica**

**Professionisti srl**

Via S.S. Trinità, 12 - 25032 CHIARI (BS)

mail. info@professionistisrl.eu

P.IVA/C.F. 03976850986

**OGGETTO:**

## Relazione di verifica dell'interesse archeologico

N. TAV.

**03 0 INT**

DATA: 19 dicembre 2022

REDATTO: LM

SCALA:

APPROVATO:

REVISIONE:

VERIFICATO: LM



## Sommario

1.	Premessa .....	2
2.	Inquadramento normativo.....	2
3.	Inquadramento area di intervento.....	3
4.	Inquadramento urbanistico .....	4
5.	Sintesi degli interventi di progetto.....	7
5.1	Riqualificazione dell'immobile di Via Matteotti 12 .....	7
5.2	Opere esterne.....	8
6.	Conclusioni.....	9

## Relazione di verifica dell’interesse archeologico

### 1. Premessa

Per le opere sottoposte all'attuazione del D.Lgs. n. 50/2016, è obbligatoria l'applicazione dell'art. 25 (vedi stralcio sotto), ai fini di una verifica preventiva dell'interesse archeologico sulle aree interessate alle opere da attuare. Tale verifica preventiva consente di accertare, prima di iniziare i lavori, la sussistenza di giacimenti archeologici ancora conservati nel sottosuolo e di evitarne la distruzione con la realizzazione delle opere in progetto. L'applicazione dell'iter procedurale previsto dall'art. 25 permette alla committenza di opere pubbliche di conoscere preventivamente il rischio archeologico dell'area su cui è in progetto l'intervento e di prevedere in conseguenza eventuali variazioni progettuali, difficilmente attuabili in corso d'opera, in attuazione del disposto dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 e smi: "i beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione".

### 2. Inquadramento normativo

#### **DECRETO LEGISLATIVO 18 APRILE 2016, N. 50 CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI**

##### **Art. 25. Verifica preventiva dell'interesse archeologico**

*1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del presente codice, le stazioni appaltanti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Le stazioni appaltanti raccolgono ed elaborano tale documentazione mediante i dipartimenti archeologici delle università, ovvero mediante i soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.*

#### **DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

##### **Art. 28. Misure cautelari e preventive**

*1. Il soprintendente può ordinare la sospensione di interventi iniziati contro il disposto degli articoli 20, 21, 25, 26 e 27 ovvero condotti in difformità dall'autorizzazione.*

*2. Al soprintendente spetta altresì la facoltà di ordinare l'inibizione o la sospensione di interventi relativi alle cose indicate nell'articolo 10, anche quando per esse non siano ancora intervenute la verifica di cui all'articolo 12, comma 2, o la dichiarazione di cui all'articolo 13.*

3. L'ordine di cui al comma 2 si intende revocato se, entro trenta giorni dalla ricezione del medesimo, non è comunicato, a cura del soprintendente, l'avvio del procedimento di verifica o di dichiarazione.

4. In caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico, anche quando per esse non siano intervenute la verifica di cui all'articolo 12, comma 2, o la dichiarazione di cui all'articolo 13, il soprintendente può richiedere l'esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime a spese del committente.

### **3. Inquadramento area di intervento**

L'area oggetto di intervento è catastalmente individuata nel Comune di Castel Maggiore al Foglio 11, Particella 110, 228, 229, 32.

La superficie catastale complessiva delle particelle è di 7.678 mq, la parte interessata dall'intervento ha una consistenza di 5.679 mq ed attualmente è interamente di proprietà del Comune di Castel Maggiore.

Comune: CASTEL MAGGIORE (BO)

Indirizzo: Via Matteotti 12

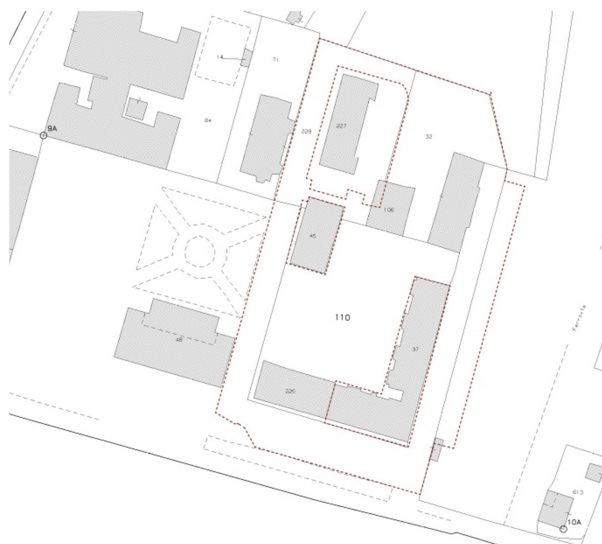
Coordinate geografiche: Lat. 44°34'29.6"N 11°21'55.1"E; Long. 11°22'02.7"E

Zona sismica: 1

Zona climatica: E

Altitudine: 29 m s.l.m.

L'area di intervento ricomprende sia il lotto su cui insiste l'edificio di Via Matteotti 12, con la relativa area cortiliva (il mappale 229), che un tratto di Via Amendola, di Via Matteotti e la stessa Piazza della Pace e (i mappali 110, 228, 229,32).



*Individuazione dell'area di intervento su base catastale*



Localizzazione dell'area di progetto

#### 4. Inquadramento urbanistico

L'area di progetto ricade interamente all'interno dei Sistemi Strutturanti sotto la classificazione di **Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica AUC-C (art.21)** della tavola 1 del PSC “Assetto Territoriale”.

Il RUE nella Tavola 2 “Disciplina del territorio urbano” classifica a sua volta la l'area d'intervento negli Ambiti **AUC-C (art.25)**, identifica alcune aree di **parcheggio pubblico (ART.37)** e altre di **dotazioni ecologiche ambientali (ART.36.2)** e identifica anche il perimetro della **fascia di rispetto ferroviaria** presente nella porzione più a est dell'area.

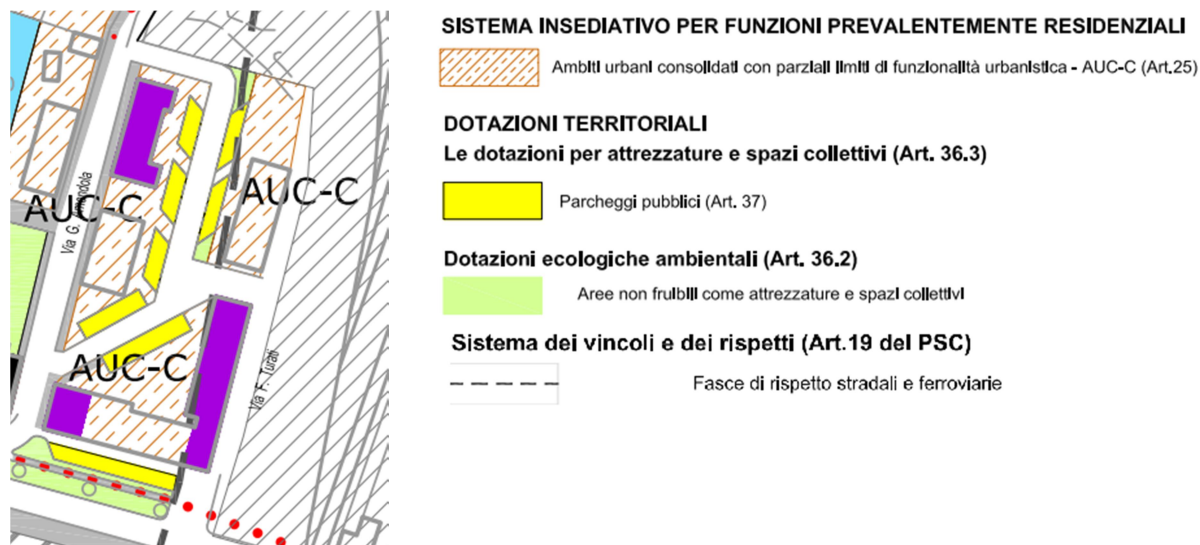


Sistema insediativo prevalentemente per funzioni residenziali (Art. 21)

**AUC-C** Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

PSC Tav.1 "Assetto territoriale"





RUE Tav.2 “Disciplina del territorio urbano”

La "Tavola dei vincoli", ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000, commi 3bis e 3ter, costituisce strumento conoscitivo nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. La Tavola dei Vincoli è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 26/04/2017.

La Tavola dei Vincoli del PSC del Comune di Castel Maggiore localizza l'area all'interno delle **Aree che richiedono approfondimenti sismici di terzo livello**, Art.35 delle NTA del PSC. Le caratteristiche della progettazione in esame ricomprendono l'intervento all'interno di quelli individuati dall' *“Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della l.r. n. 19 del 2008”*, al quale si rimanda per i necessari approfondimenti<sup>1</sup>.

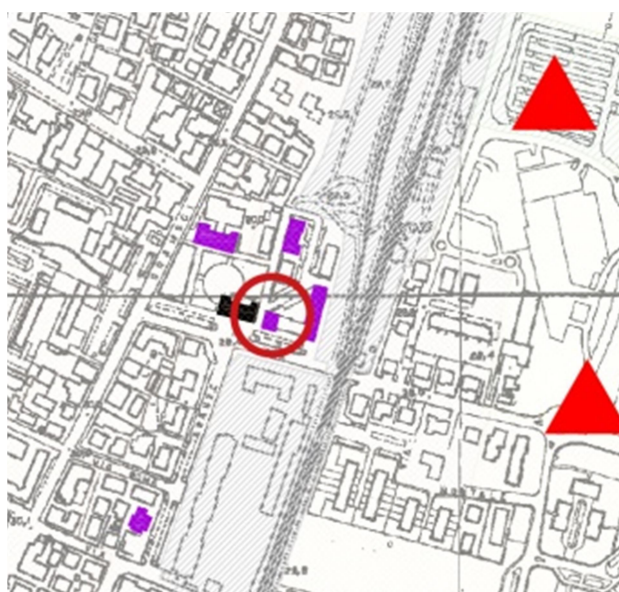
L'immobile oggetto di intervento viene classificato dalla tavola dei vincoli all'interno degli **Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (art. 10,1, G.Lgs 42/2004)**, vincolo attribuito, in virtù dell'epoca di realizzazione dell'immobile in associazione con la sua proprietà pubblica. In sede di elaborazione del progetto, si è tuttavia verificata quest'ultima indicazione, che è risultata non aggiornata, in quanto l'immobile, risultando edificato nel 1963, non rientra tra gli edifici edificati da almeno 70 anni che devono essere assoggettati a specifica verifica.

Oggetto di vincolo sulla base del D.lgs 42/2004, in quanto di valore storico-architettonico, risulta invece l'edificio del Municipio, non interessato direttamente dal progetto



Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica  
 (Art. 10, 1° comma, D.Lgs 42/2004 )

PSC - Tavola dei Vincoli



#### SIMBOLOGIA

- Territorio extracomunale
- Segnalazioni archeologiche
- Persistenza della centuriazione romana
- Direttrice stradale Bologna-Padova romana
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (con decreto ministeriale di vincolo D.Lgs 42/2004)
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (segnalati dal PTCP)
- Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà comunale

PSC – Carta Archeologica

Come si evince dalla Carta Archeologica del PSC di Castel Maggiore, l'area oggetto di intervento non risulta in prossimità di “segnalazioni archeologiche” né della “Persistenza della Centuriazione romana”.

Come detto precedentemente, l'immobile di Via Matteotti 12 risulta classificato come **Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (art. 10,1, G.Lgs 42/2004)**, vincolo attribuito in virtù dell'epoca di realizzazione dell'immobile in associazione con la sua proprietà pubblica. In sede di elaborazione del progetto, si è tuttavia verificata quest'ultima indicazione, che è risultata non aggiornata, in quanto

l'immobile, risultando edificato nel 1963, non rientra tra gli edifici edificati da almeno 70 anni che devono essere assoggettati a specifica verifica.

## **5. Sintesi degli interventi di progetto**

L'area di intervento si configura allo stato attuale occupata da un comparto residenziale di edilizia popolare configurato con edifici in linea che circondano su tre lati un'ampia area interna attraversata da una viabilità carrabile che serve gli spazi adibiti a parcheggio.

L'area ospita aree verdi poco qualificate e non attrezzate e una buona dotazione di alberature.

L'obiettivo della proposta è la ristrutturazione dell'immobile di testata che compone il fronte sud dell'ambito e la riqualificazione dello spazio pubblico di Piazza della Pace attraverso un intervento di riconfigurazione in chiave pedonale dell'area, al fine di creare una nuova centralità urbana a servizio delle residenze che si affacciano sul comparto.

### **5.1 Riqualificazione dell'immobile di Via Matteotti 12**

L'intervento prevede la riqualificazione dell'edificio esistente con lo scopo di renderlo accessibile e superare le barriere architettoniche attualmente presenti, sia per quanto concerne l'accesso all'edificio stesso che all'interno di ogni singolo appartamento.

Si prevede innanzitutto l'inserimento del vano ascensore, collocato di fronte al vano scale esistente, in modo da creare un ambito dedicato alla distribuzione verticale al centro dell'edificio, garantendo quindi l'accesso a tutti gli appartamenti.

A livello strada, l'ingresso accessibile sarà garantito da Piazza della Pace, dove grazie all'ascensore si potrà raggiungere il piano rialzato dell'edificio dedicato ad attività collettive, il piano seminterrato, nonché tutti i piani adibiti a residenze.

Il piano rialzato sarà suddiviso funzionalmente in due parti, una a servizio della residenza installata, con attività quali un refettorio/sala comune ed ambulatori; l'altra sarà invece dedicata ad attività collettive aperte al pubblico, con una piccola palestra ed una sala per attività culturali.

I layout interni degli appartamenti saranno riorganizzati, in modo da garantire l'accessibilità a tutti gli ambienti interni. Sono previste due possibili soluzioni:

- Tipo 1, previsto a piano primo e secondo: si prevede l'inserimento di un trilocale, di 2 bilocali, e di una sala cohousing, utilizzabile sia come sala comune che come possibile espansione del trilocale
- Tipo 2, previsto a piano 3: si prevede la realizzazione di n. 4 bilocali.

L'intero edificio sarà oggetto di efficientamento energetico, attraverso i seguenti interventi:

- Posa di cappotto esterno
- Inserimento di isolamento termico all'estradosso del solaio di sottotetto
- Rifacimento di tutti gli impianti e della CT
- Sostituzione degli infissi
- Posa di pannelli fotovoltaici sulla copertura.



Per quanto riguarda le partizioni interne, si prevede la demolizioni di alcune tramezze in modo da garantire spazi più accessibili, e la ricostruzione con sistemi leggeri a secco (pareti in cartongesso), per non gravare sui solai esistenti.

Si prevede di mantenere i servizi igienici nelle posizioni attuali, o comunque in prossimità di essi, in modo da limitare gli interventi di adeguamento degli scarichi. Verranno comunque adeguati alla normativa attuale e all'utilizzo da parte di persone con disabilità, con sostituzione di tutti gli apparecchi. Per quanto concerne i servizi ciechi, è prevista ventilazione meccanica.

Al fine di migliorare l'illuminazione e la ventilazione naturale, nonché per garantire il rispetto dei requisiti, alcuni infissi esterni affacciati su Via Matteotti saranno trasformati da finestre a portefinestre. Le tapparelle esistenti verranno sostituite con scuri in alluminio con doghe orientabili, per garantire la possibilità di ombreggiamento interno degli ambienti.

Il sistema di condizionamento sarà aria-aria; la distribuzione avverrà dalla CT verticalmente attraverso cavedi nel vano scale, mentre all'interno degli appartamenti avverrà all'interno di controsoffitti che distribuiranno il sistema in tutti gli ambienti (con la sola eccezione dei servizi igienici, che saranno invece dotati di radiatore elettrico).

Tutte le finiture interne saranno oggetto di rifacimento ed in particolare:

- i pavimenti interni saranno in gres porcellanato;
- i bagni saranno rivestiti in gres porcellanato fino ad altezza di 2 metri;
- per le cucine, è prevista una fascia di rivestimento in gres porcellanato;
- tutte le pareti interne degli appartamenti e delle parti comuni saranno ritinteggiate;
- verranno sostituiti tutti gli infissi interni (porte interne e portoncini; porte cantine).

## **5.2 Opere esterne**

Viste le caratteristiche dell'area di intervento e la posizione di testata dell'edificio da riqualificare, l'impianto è stato immaginato per creare una nuova piazza pubblica con l'obiettivo di collegare le nuove funzioni ospitate al piano terra dell'edificio con la piazza del municipio, potenziando la funzione a servizi del comparto e le connessioni pedonali dell'area. L'intervento prevede quindi la pedonalizzazione della parte sud di Piazza della Pace e la creazione di un nuovo affaccio dell'immobili di via Matteotti direttamente dalla Piazza che darà accesso alle sale ad uso pubblico del fabbricato, come ingresso privilegiato per l'utenza esterna.

Per valorizzare il collegamento pedonale saranno ripavimentati gli attraversamenti pedonali e verranno adeguati tutti i marciapiedi compresi quelli prospicienti su via Turati a 150cm di larghezza.

L'area della piazza sarà anche accessibile dal nuovo parcheggio di via Turati attraverso un sistema di percorsi inserito nel verde della corte e dagli stalli recuperati sui sedimi esistenti nell'area nord del lotto. L'accessibilità carrabile sarà garantita attraverso la realizzazione di un braccio di completamento della via Turati verso via Amendola al fine di garantire una circuitazione perimetrale. A questo scopo il senso di marcia della strada verrà invertito da nord verso sud. Il progetto prevede comunque l'incentivazione dell'accessibilità intermodale e sostenibile grazie al completamento di un percorso dedicato ai ciclisti che correrà lungo il parcheggio per

innestarsi, grazie ad un nuovo attraversamento, sull’asse delle scuole. Il nuovo piazzale con alberature fungerà da distribuzione tra gli accessi ai vari servizi e consentirà al contempo di garantire l’ombreggiamento alle aree di sosta. Questa sistemazione diventerà parte fondante degli spazi aperti attraverso la realizzazione di un sistema di arredo urbano.

## **6. Conclusioni**

Visto che l’Art. 25 Verifica preventiva dell’interesse archeologico del Dlgs 50/16 al comma 1 si afferma che ai fini dell’applicazione dell’articolo 28, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Dlgs 42/2004, le stazioni appaltanti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell’approvazione, copia del progetto di fattibilità dell’intervento per la richiesta di verifica preventiva dell’interesse archeologico, ma ritenuto che l’Art. 28 □ Misure cautelari e preventive del Dlgs 42/2004 al comma 4 ribadisce che in caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico, il soprintendente può richiedere l’esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime, trattandosi di aree prive di interesse archeologico, come si evince dal Piano Strutturale Comunale, ed in particolare dalla Tavola dei Vincoli e dalla Carta Archeologica, non si è proceduto all’esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree, né alla redazione delle Relazione di Verifica preventiva dell’interesse archeologico ex art. 25 del Dlgs 50/16, redatta da uno dei soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia.

Inoltre la trasmissione della Relazione di Verifica preventiva dell’interesse archeologico non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, sempre ai sensi del comma 1 Art. del Dlgs 50/16.

Nel caso in esame non sono contemplate nuove edificazioni, in quanto gli interventi previsti riguardano esclusivamente opere di riqualificazione, sia dell’edificio esistente che delle aree esterne, e non si prevedono scavi a quote diverse da quelle impegnate dai manufatti esistenti.

Infine occorre precisare che risulta altamente improbabile, nelle aree prescelte per la localizzazione degli interventi progettati, la presenza di emergenze archeologiche da tutelare, in quanto le medesime non sono emerse nelle aree limitrofe per altri interventi, e la Carta Archeologica non ne segnala la presenza in prossimità.