



COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

OPERE DI EDILIZIA LIBERA RIGUARDANTI SISTEMAZIONI ESTERNE NELL'IMMOBILE DENOMINATO "LA CONTEA MALOSSI"

POSTO IN LOC. TREBBO DI RENO, AI CIVICI 95, 97, 99 DI VIA LAME



IL RICHIEDENTE:
Comune di Castel Maggiore

AREA LL.PP. - PATRIMONIO - TRASPORTI - MOBILITA'
La Dirigente: Lucia Campana

PROGETTISTA E D.L.:
Arch. Loreto Colucci

TECNICO COMPETENTE

AUTORIZZAZIONE
prot. 4796 del 16/02/2024

art. 21, comma 4, D. Lgs. 42/2004

PROGETTO ESECUTIVO

art. 41, comma 8, D. Lgs. 36/2023

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

ELABORATO	08 REL		SCALA	FEBBRAIO 2024
DATA AGG.	N.	DESCRIZIONE		
dicembre 2023	N. 01	Richiesta di Autorizzazione, art. 21, comma 4, D. Lgs. 42/2004		
febbraio 2024	N. 02	Progetto Esecutivo - Allineamento alle prescrizioni della Soprintendenza		

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Loreto Colucci

AREA LL.PP. – PATRIMONIO –

TRASPORTI – MOBILITA'

Geom. Lucia Campana

- RELAZIONE TECNICA

***RICHIESTA ART. 21, COMMA 4, D. LGS. 42/2004 RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UN'AREA
PAVIMENTATA NEL CORTILE ESTERNO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "LA CONTEA
MALOSSÌ", POSTO AI CIVICI 95, 97 E 99 DI VIA LAME, A TREBBO DI RENO***

Indice

RELAZIONE TECNICA

- 1. PREMESSA**
 - 2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**
 - 3. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO**
 - 4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**
 - 5. CONSIDERAZIONI FINALI**
-

1. PREMESSA

Nel comune di Castel Maggiore, e più precisamente nella frazione di Trebbo di Reno, al civico 99 di via Lame, si trova l'immobile denominato "La Contea Malossi".

La denominazione deriva dalla volontà di rendere giusta memoria alla figura di Anacleto Malossi, fondamentale personalità della scuola nel territorio di Castel Maggiore, appartenente a quella schiera di educatori che iniziarono ad operare immediatamente a ridosso del periodo di Unificazione.

L'edificio, la cui costruzione si attesta probabilmente tra la fine dell'800 e i primi due decenni del '900 (cfr. Relazione Storico Artistica, par. 2: "Ipotesi per una datazione dell'edificio"), sorse come edificio scolastico a servizio della comunità di Trebbo, e con tale funzione è rimasto in uso, fino alla fine del secolo scorso, quando le attività didattiche sono state trasferite nell'adiacente polo scolastico di nuova realizzazione.

L'immobile è attualmente di proprietà del Comune di Castel Maggiore ed è ancora a disposizione della comunità, delle Associazioni territoriali e della cittadinanza, che lo frequentano e lo abitano in occasione delle attività culturali e ricreative che vi si svolgono.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il fabbricato si colloca all'interno dell'abitato della frazione di Trebbo di Reno, in un lotto rettangolare di oltre 2.000 mq, che corrisponde con buona probabilità all'originaria area cortiliva della scuola elementare. Il perimetro alberato a ridosso della recinzione, costituito prevalentemente di tigli, platani ed aceri, offre ancora oggi ombra e riparo nel parco, essendo in gran parte superstiti gli alberi piantumati a sistemazione del giardino della scuola nella prima metà del secolo scorso.

I cancelli posti sul lato principale della recinzione, che costeggia la via Lame, consentono l'accesso all'area cortiliva: un vialetto in masselli autobloccanti di colore grigio, posto in asse con l'immobile, è direttamente collegato ad un marciapiede che costeggia l'intero perimetro dell'edificio, che sorge in posizione isolata e leggermente decentrata, sul versante settentrionale del lotto.

L'immobile è di pianta rettangolare e si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Il piano interrato ha un sedime sensibilmente ridotto rispetto a quello dei piani soprastanti, costituito sostanzialmente da un nucleo centrale comprendente la scala e alcuni ambienti di servizio e il locale centrale termica, quest'ultimo dotato ovviamente di accesso autonomo dall'esterno.

La distribuzione verticale avviene mediante una scala a pozzo a tre rampe, alla quale si accede dal corpo centrale, leggermente aggettante rispetto al fronte continuo dell'edificio.

La distribuzione, come si può immaginare vista la funzione originaria dell'immobile, segue un impianto piuttosto semplice ed ovviamente ripetitivo in tutti i piani fuori terra. La scala centrale distribuisce il flusso sui due disimpegni laterali, lungo i quali si attestano a pettine le aule scolastiche. I locali un tempo adibiti ad aule didattiche sono tutti collocati lungo il fronte retrostante dell'edificio, mentre sul lato dell'edificio prospiciente la via Lama trovano collocazione percorsi distributivi, al termine dei quali sono collocati gli ambienti di servizio.

Il paramento murario si articola su tre fasce sovrapposte, che non rispondono precisamente all'articolazione dei piani interni: nella lettura del fronte dal basso verso l'alto, esse realizzano un processo di alleggerimento materico, accentuato dal loro parallelo digradare sotto il profilo dimensionale.

Nel dettaglio, una prima fascia basamentale di colore grigio marca il piano interno delle due ali laterali dell'edificio. Su questo si imposta un paramento in finto bugnato, che si attesta fino alla alta cornice che ingloba i davanzali delle aperture al primo livello, sottolineandone per contrappunto la funzione di ripartizione ritmica della fascia mediana, finita ad intonaco liscio. La fascia di coronamento è completamente priva di aperture. L'effetto complessivo, come si è detto, è quello dell'"alleggerimento" verso l'alto.

Il fronte così articolato è completamente privo di elementi verticali che interrompano il movimento orizzontale delle fasce e delle cornici che ne intervallano l'andamento ascensionale: questo "movimento" difatti prosegue senza soluzione di continuità sui fronti laterali e, in forma sintetica, anche sul fronte retrostante.

Il corpo scala centrale, segnalato da un sensibile aggetto rispetto al piano del fronte principale, in realtà costituisce l'unico forte elemento verticale che ripartisce il fronte in due ali simmetriche. La finitura a bugnato prevale nella prima fascia sugli elementi decorativi delle finestre, ma non su quelli delle aperture di ingresso all'immobile. Il corpo aggettante centrale è caratterizzato da un portale archivoltato, che interrompe la prima fascia basamentale (il piano del corpo scale si attesta ad una quota sensibilmente più bassa) ed è ornato da una cornice modanata continua che emerge e segna distintamente il fronte. I due varchi posti specularmente, sulle ali laterali dell'immobile, sono invece architravati, ornati dalla medesima importante cornice modanata e infine sottolineati da un architrave di coronamento, molto aggettante e sostenuto da mensole derivate direttamente dal tipo compositivo tardo-rinascimentale della finestra inginocchiata.

Le aperture della seconda fascia sono ornate da modanature in tutto simili a quelle delle aperture della fascia sottostante, ma l'assenza del bugnato consente di acquisire maggiore rilievo materico; mentre la trabeazione aggettante di sormonto, appare

caratterizzata da un motivo semplificato rispetto a quello dei due accessi laterali del piano terra.

L'attico privo di aperture sul fronte principale completa il meccanismo di smaterializzazione del paramento. Nel fronte retrostante l'articolazione in fasce sovrapposte è richiamata dalla continuità delle sole cornici "marcapiano": sparisce il bugnato, la finitura ad intonaco liscio è la medesima per tutte le fasce, mentre gli ordini di finestre sono tre: le aperture dell'ultima fascia difatti consentono l'illuminazione delle aule scolastiche dell'ultimo piano, mentre l'illuminazione dei corridoi, posti sul lato di via Lama (la fascia di coronamento come si è detto è completamente cieca), è assicurata dalle aperture poste in copertura.

La copertura è a padiglione, con tre propaggini in corrispondenza del corpo aggettante centrale e dei due blocchi servizio posti sui lati corti. L'ultimo piano ha il coperto parzialmente in vista, costituito di travi in c.a. di tipo "Varese" e tavelloni, come è già possibile osservare nell'ampio oggetto esterno del coperto stesso.

3. INQUADRAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

Oggetto della presente relazione, come si è già accennato, è l'immobile che un tempo ospitava le scuole elementari della frazione di Trebbo di Reno ed oggi denominato "La Contea Malossi", in memoria di Anacleto Malossi, tra i più attivi educatori operanti nel territorio di Castel Maggiore a cavallo tra XIX e XX secolo: "La Contea" è difatti l'anagramma del nome di Battesimo dell'amatissimo maestro, premiato a fine carriera anche con la medaglia d'argento, a lui conferita dal competente Ministero.

L'immobile è posto nel comune di Castel Maggiore, e più precisamente ai civici 95, 97 e 99 di via Lama (cfr. figura 1).

Figura 1: Estratto di Carta Tecnica Regionale - stralcio



L'immobile è catastalmente distinto al NCEU del Comune di Castel Maggiore al foglio n. 29, mappale 60 (subalterno 4), e al NCT al foglio 29, mappale 142 – parte (cfr. figura 2).

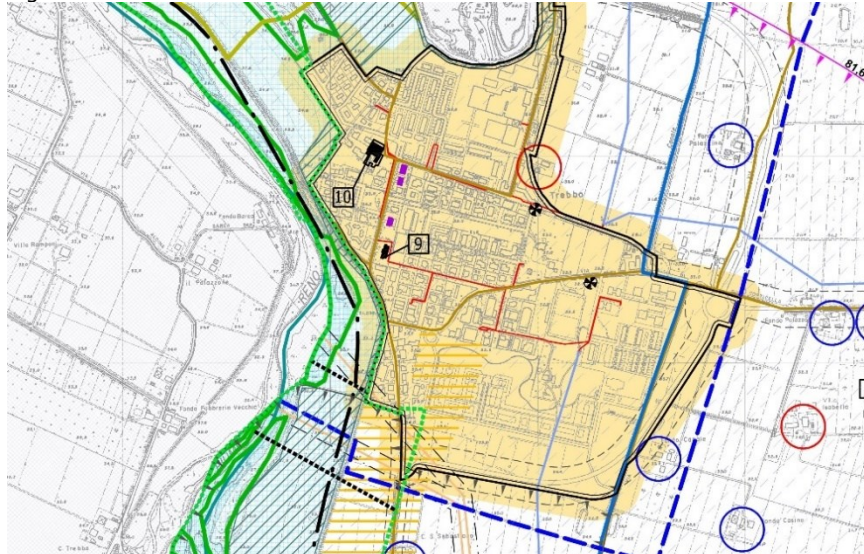
Figura 2: Estratto di mappa catastale - stralcio



L'immobile è sottoposto a decreto di tutela (il Decreto 24 febbraio 2009) e, in forza di questo sottoposto alle specifiche discipline di intervento di cui al D.Lgs. 42/2004. La strumentazione urbanistica recepisce tale dispositivo, mediante l'introduzione dell'immobile negli specifici elenchi.

Sotto il profilo urbanistico il PSC individua l'immobile negli elenchi di cui alla lett. d), paragrafo 2), art. 18 (Sistema delle risorse storiche e archeologiche), e lo indica nella Tavola dei Vincoli al numero progressivo 9 (cfr. figura 3):

Figura 3: PSC – Carta dei vincoli - stralcio



[...]

d.3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, Dlgs 42/2004) gli edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 con colore pieno viola e nello specifico sono:

- Biblioteca – Via Bondanello 30
- Caserma Carabinieri – Via Rimembranze 2
- Centro Giovanile e per attività artistiche – Via Amendola 1/1
- Centro Anziani Pertini – Via Lirone 30
- Asilo Nido Gatto Talete – Via Ungaretti 3
- Scuola Materna Cipi – Via Ungaretti 1
- Scuola Materna Bonfiglioli – Via Lame 103
- Scuola Elementare F. Bassi – Piazza della Pace 12
- Scuola Elementare Franchini – Via Verne 1

- Centro Promoz. Artistica e Sala Riunioni Contea Malossi – Via Lame 95, 97, 99

- Centro di Seconda Accoglienza – Via Bondanello 80
- Centro Servizi Infanzia – Via Ungaretti 3
- Negozio frazione Castello – Via Matteotti 143
- Magazzino frazione Castello – Via Matteotti 143
- Casa Custode e Negozio Cimitero – Via Angelelli 4
- Fabbricato con 9 alloggi e due autorimesse – Via Lame 115 e 119
- Fabbricato con 6 alloggi, 6 autorimesse e un magazzino interrato – Via Lame 113
- 16 Alloggi – Via Dozza 15/17
- Fabbricato con 9 alloggi – Via Matteotti 12
- Un alloggio con autorimessa – Via Parri 38
- Sedici Alloggi – Via Turati 2/4
- Dodici Alloggi – Via Amendola 9
- Dodici Alloggi – Via Amendola 7

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell'interesse culturale, saranno sottoposti alla disciplina urbanistico-edilizia d'ambito in cui sono ubicati già prevista dal PSC e dal RUE.

[...]

Inoltre, sotto il profilo delle funzioni urbanistiche, il complesso è classificato, ai sensi dell'art. 28 del vigente PSC, negli Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti tra "Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi" (cfr. figura 4):

[...]

Art. 28 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

paragrafo 1): Definizione

1. Il PSC ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi. Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'Art 10.5 del PTCP definisce i valori di seguito indicati:

- Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici – è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto.

[...]

paragrafo 2): Politiche ed indirizzi

1. Gli indirizzi generali per l'individuazione delle Dotazioni territoriali (la cartografazione delle dotazioni è inserita nel RUE) terranno conto che:

- le residue aree libere entro il contesto urbanizzato saranno da impegnare prioritariamente per il riequilibrio distributivo dei servizi, assumendo quindi come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti (ciò si rileva specialmente per quanto attiene a servizi di base come il verde pubblico e i parcheggi);

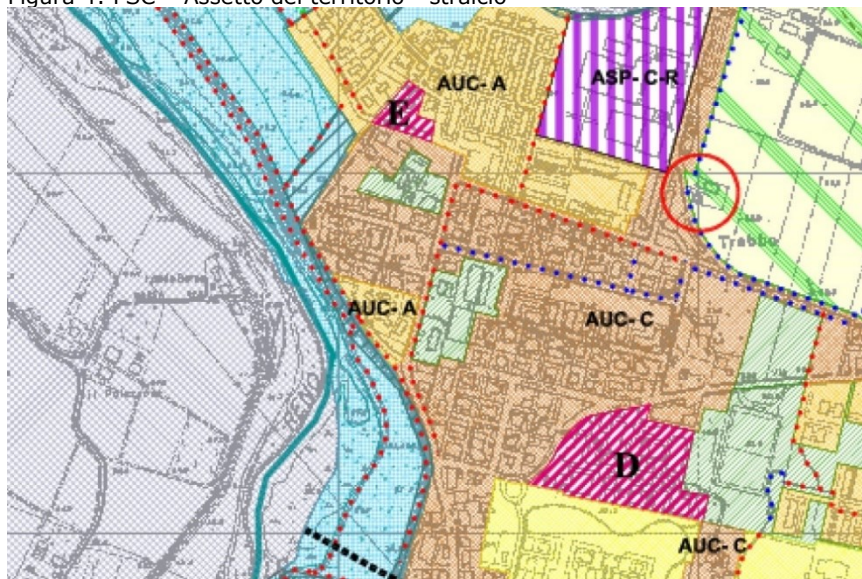
- si ritiene altresì che anche la distribuzione degli spazi collettivi da prevedersi entro i nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare dovrà di norma tendere a sanare gli eventuali deficit presenti nell'intorno urbano esistente. A tal fine, il POC fisserà le dotazioni da assicurare in ciascuno specifico comparto di attuazione per nuovi insediamenti urbani e produttivi o di riqualificazione, sia in misura conforme alla dotazione minima, ove opportuno sia in misura superiore nel caso di necessità di sanare gli eventuali deficit evidenziati; in particolare le previsioni relative al verde pubblico dovranno tendere alla massima integrazione con le aree a verde già esistenti, a costituzione o rafforzamento di una rete fruttiva continua che possa assumere anche connotati di rete ecologica urbana. Per quanto riguarda l'articolazione delle dotazioni in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, si assume come riferimento la seguente articolazione:

- attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante;
- parcheggi: 5 mq/abitante;
- aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 18 mq/abitante.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Per quanto riguarda il Sistema delle dotazioni, il PSC identifica gli Ambiti per attrezzature di maggior rilevanza esistenti, e all'interno degli Ambiti di potenziale nuova urbanizzazione individua in modo schematico e parametrico gli Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione; tali Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive [...]

Figura 4: PSC – Assetto del territorio - stralcio



La disciplina del RUE indica l'immobile negli elenchi di cui alla lett. d), paragrafo 2), art. 20 (Capo II - Sistema delle risorse storiche e archeologiche), e lo indica nella Tavola dei Vincoli al numero progressivo 9:

[...]

d1) Edifici con vincolo D.Lgs. 42/2004: su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno nero e numero identificativo. Essi sono:

- Chiesa Parrocchiale S. Bartolomeo - Bondanello (Decreto del 21/02/1980)

Villa Ceneri o Zambonelli o Rossi (Decreto del 03/11/1997)

- Villa Isabella (Decreto del 16/12/1998)

- Municipio (Decreto n. 1164 del 31.05.2007)

- Podere S. Biagio (Decreto del 08/08/2005)

- Chiesa Sant'Apollinare di Ronco (Decreto del 05/09/2008)

- Villa Salina Palazzo o Villa - Primo Maggio (Decreto del 31/05/2007)

- Contea Malossi (Decreto del 28/01/2009)

- Chiesa di San Giovanni Battista e pertinenze (Decreto del 29/06/2009)

- Palazzo Pizzardi o Hercolani Palazzo o Villa con annessa Chiesa di San Gaetano e parco (Decreto del 26/10/2010)

- Chiesa di San Biagio di Saliceto e campanile (Decreto del 02/08/2010)

- Casa-torre Colombari e pertinenze (Decreto del 30/12/2013) [...]

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004.

L'immobile e la sua area pertinenziale sono altresì collocati immediatamente a ridosso della zona arginale del fiume Reno, e tuttavia non sono individuati come bene paesaggistico, ai sensi dell'art 142, comma 2 (zone omogenee di tipo A e B e altre perimetrazioni).

La contrazione del perimetro di tutela in corrispondenza dell'abitato di Trebbo, rientrando nei casi di cui al già citato art. 142, comma 2, sono apprezzabili tanto nella cartografia del PSC (Tavola dei Vincoli), che nella cartografia del RUE.

Il RUE disciplina gli Ambiti territoriali per le dotazioni territoriali al capo V (Dotazioni territoriali: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti), ed in particolare le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi all'art. 36.3:

[...]

Art. 36.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Paragrafo 1): Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all'art. 28 delle norme del PSC.

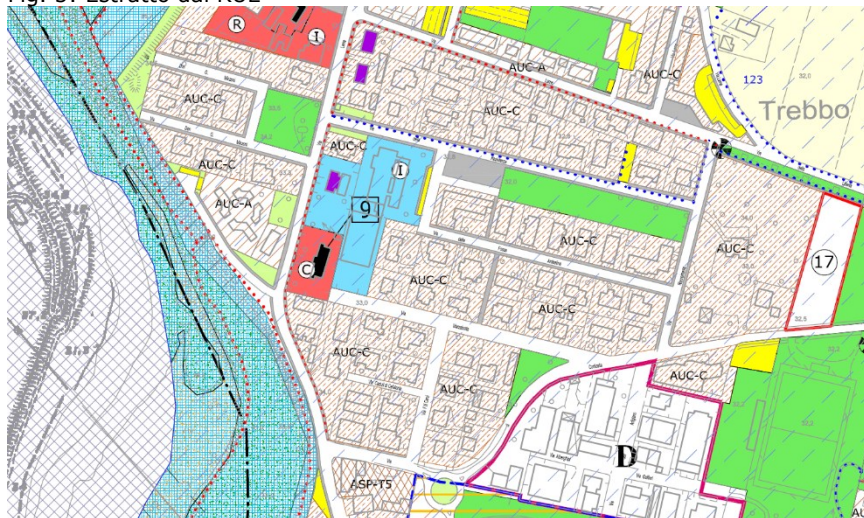
paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi rimandando l'esatta classificazione dell'attrezzatura o della dotazione allo specifico elaborato "tavola delle dotazioni", nei seguenti raggruppamenti:

a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo

- asili nido e scuole materne, pubbliche e private
 - scuole elementari
 - scuole media dell'obbligo
 - b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose
 - aree per attrezzature sanitarie, culturali, ricreative comunali; spazi per mercati settimanali; alloggi protetti
 - attrezzature per la difesa e la vigilanza
 - aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse strutturalmente collegate compresi gli alloggi protetti destinati all'affitto
 - c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi
 - aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
 - aree per verde sportivo di livello comunale
 - aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard ai sensi delle specifiche di cui al primo comma del precedente paragrafo 1
 - d) aree per parcheggi pubblici
 - aree destinate a parcheggio pubblico
- Paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici
1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:
- 1) - MO
 - 2) - MS
 - 3) - RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.
 - 4) - NC con l'applicazione dei seguenti indici:
- [...]

Fig. 5: Estratto dal RUE



4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La Contea Malossi, come si è già detto, si colloca al centro di un'area verde protetta da recinzione, corrispondente grosso modo all'area adibita un tempo a giardino scolastico.

L'immobile, che è di proprietà del Comune di Castel Maggiore, è al momento quasi del tutto inutilizzato, se si eccettuano alcuni locali al piano terra: per tornare ad essere fruibile l'immobile avrebbe bisogno di una serie coordinata di interventi di adeguamento, sia sotto il profilo edilizio che impiantistico.

Per quanto riguarda il parco, invece, è piuttosto frequente il suo utilizzo da parte del Comune, delle Associazioni del territorio e della cittadinanza. Si tratta difatti di uno spazio pubblico, facilmente fruibile per eventi di natura culturale e ricreativa. La natura degli spazi esterni, vista l'estrema semplicità di quello che un tempo era un cortile scolastico, non è in conflitto con un suo utilizzo, poiché nel giardino sono totalmente assenti elementi decorativi, aiuole o elementi naturalistici di pregio, per specie o per disegno: si tratta di un'area cortiliva con terreno vegetale coperto a prato spontaneo, protetta dalle alberature (tigli, platani e aceri) che vennero piantumate presumibilmente al momento della costruzione dell'immobile.

Le attività che vengono svolte dal Comune e dalle associazioni del territorio prevalentemente riguardano una serie diversa di ambiti: da quello ricreativo, a quello culturale, a quello sportivo. Vengono organizzate, ad esempio, attività sportive leggere, che siano adatte anche per la terza età, come lo Yoga nel parco; oppure presentazioni di libri e incontri su tematiche di varia natura; ma anche attività che coinvolgano anziani e bambini nella realizzazione di ricette tradizionali, come ad esempio per la festa della raviola; oppure attività che siano di incentivo all'incontro e alla coesione sociale, come ad esempio incontri culinari con cibi presentati dalle comunità immigrate presenti sul territorio; oppure ancora attività ricreative, come il ballo ad esempio, che favoriscano la socialità in una fascia d'età nella quale, a volte, per una serie di fattori concomitanti, si può registrare invece una tendenza contraria, cioè all'isolamento sociale.

Il piccolo parco che circonda l'immobile è quindi attualmente l'area più utilizzata poiché, come si è detto, le attività che si svolgono presso La Contea Malossi, soprattutto nella bella stagione, sono compatibili con una loro collocazione in ambiente esterno, oppure in alcuni casi necessitano espressamente di tale collocazione.

Tuttavia, non è sempre possibile svolgere tali attività, neanche nel periodo primaverile-estivo. L'esperienza recente ci pone di fronte a situazioni per cui i mesi che idealmente potrebbero essere più adatti allo svolgimento di attività in esterni, sono in realtà turbati da instabilità climatica. Se ne avuto purtroppo un drammatico esempio nel corso degli eventi che hanno funestato la regione nel maggio del 2023. Ma, senza ricorrere ad un esempio decisamente fuori misura, è un dato di fatto che si registrino stagioni estive certamente più calde rispetto agli anni passati, ma caratterizzate anche da una forte instabilità: soprattutto nel primo periodo estivo, si sono spesso registrate manifestazioni piovose tipiche della stagione autunnale.

Queste condizioni climatiche particolarmente avverse in periodi dell'anno in cui ci si aspetterebbe un clima più mite, negli ultimi anni hanno creato certamente problemi allo svolgimento delle attività di cui si è detto, con rinvii o annullamento delle stesse.

Il parco difatti, dopo le manifestazioni piovose, resta impraticabile per un periodo variabile, che dipende dall'intensità della manifestazione, ma anche dalla stagione nel quale questa si

registra. In ogni caso, come tutti i terreni con presenza di alberature piuttosto grandi, anche quello del cortile di Contea Malossi si asciuga con grande difficoltà. Questo rendendo molto difficile la programmazione e la realizzazione di eventi in periodi caratterizzati da piogge o instabilità metereologica, proprio per la persistenza delle aree fangose.

L'amministrazione, con la presente richiesta, intende sottoporre a valutazione, la realizzazione di una piccola area pavimentata che consenta lo svolgimento di eventi nel parco anche in periodi avversi, nei quali attualmente sarebbe impedita qualsiasi attività, almeno fino a completa asciugatura del terreno.

Area pavimentata esterna

L'intervento consiste nella realizzazione di un'area pavimentata piuttosto limitata, di circa 6,20 metri di larghezza e 11,60 metri di lunghezza, da realizzarsi con una pavimentazione in calcestruzzo architettonico, come da prescrizione della competente Soprintendenza (cfr. Aut. Prot. 4796 del 16/02/2024). La pavimentazione avrà caratteristiche materiche e cromatiche, che concordemente con la competente Soprintendenza, siano coordinate con la pavimentazione esistente in masselli autobloccanti (vialetto di accesso al cortile e dei marciapiedi perimetrali dell'immobile). La reversibilità dell'intervento è garantita dal basso spessore della stratigrafia necessaria per questo tipo di intervento: la tenuta del piano sarà garantita da un sottofondo in materiale ghiaioso stabilizzato, posato su telo geotessile di separazione con il terreno sottostante e da un massetto armato con rete, che costituirà il supporto per il getto della pavimentazione vera e propria.

Per garantire corrette condizioni di permeabilità dei terreni, come soluzione compensativa si prevede di realizzare una fascia perimetrale in ghiaia, di spessore pari a quello della stratigrafia della pavimentazione, che consenta il drenaggio delle acque di scarico del pavimento verso gli strati profondi del terreno.

Le caratteristiche materiche saranno quanto più possibile in accordo con le preesistenze, nel pieno rispetto delle suggestioni cromatiche espresse dall'immobile e dagli spazi esterni sui quali si interviene.

Si precisa che, riguardo ai lavori di escavazione necessari per la creazione della stratigrafia di progetto, questi saranno condotti fino al raggiungimento di una profondità di circa 35 cm rispetto all'attuale piano di campagna (cfr. elaborato 04 AR e 04.1 AR, particolare P03).

Si ritiene che tale quota di escavazione possa essere considerata fuori dei casi di cui alla nota n. 1742 del 27.11.2008 (richiamata nel Decreto 24 febbraio 2009), nella quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna ha comunicato che "ogni progetto di ristrutturazione e/o trasformazione che comporti lavori di escavazione profonda, dovrà essere sottoposto al parere del suddetto

Ufficio, al fine di valutare l'opportunità di predisporre accertamenti finalizzati alla tutela archeologica preventiva".

Tale ipotesi riguardo alla influenza sotto il profilo della tutela archeologica, si basa oltre che sulla esigua profondità di escavazione, soprattutto sulla valutazione della natura agricola dei terreni che ormai più di cento anni fa occupavano il lotto dove attualmente sorge la scuola e la sua area cortiliva. Inoltre, è piuttosto probabile che la quota di campagna che noi osserviamo oggi sia stata ottenuta a suo tempo mediante terreno di riporto, poiché è probabile che il terreno fosse sensibilmente più basso rispetto alla quota stradale. Per quanto riguarda questa considerazione si noti come la parte retrostante del parco e il giardino dell'adiacente nuovo polo scolastico siano sensibilmente più bassi rispetto al cortile della Conte Malossi, nonostante facessero parte in origine del medesimo appezzamento di terreno, ovvero il Podere Ferrari, come indicato nella Carta Storica di Bologna del 1884.

L'ipotesi riguardo all'attività di escavazione superficiale prevista, è stata accolta dalla competente Soprintendenza, che, nell'Atto di rilascio dell'Autorizzazione art. 21, comma 4, D. Lgs. 42/2004, non ha prescritto la sorveglianza archeologica (cfr. Aut. Prot. 4796 del 16/02/2024).

Illuminazione esterna

Attualmente nell'area cortiliva è già presente un impianto di illuminazione pubblica. L'inserimento dell'area pavimentata è stato studiato anche per sfruttare la vicinanza di punti di illuminazione pubblica già presente; tuttavia, è necessario introdurre un punto di illuminazione in un'area dell'intervento che altrimenti rimarrebbe scarsamente illuminata e quindi poco sicura. A tale proposito l'Amministrazione ritiene opportuna nell'occasione anche l'installazione di almeno un punto prese sopra suolo da esterni, con grado di protezione IP 66, al fine di ridurre la necessità di allacciamento ai punti presa interni e la presenza in esterni di lunghi cavi di collegamento ai punti di utilizzo, poiché quelli costituiscono certamente un pericolo di inciampo e caduta.

Per quanto concerne la natura degli interventi descritti, ovvero la realizzazione dell'area pavimentata e l'integrazione dell'impianto di illuminazione esterna, fatte salve le disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004, quegli interventi ricadono nei casi di cui ai punti 40 e 20 rispettivamente del Glossario – Edilizia Libera, stilato ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. In particolare, il punto 40, riguardante la pavimentazione delle aree pertinenziali, discende dal d.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-ter); mentre il punto 20, riguardante l'impianto di illuminazione esterna (installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma), discende dal d.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. a), ovvero art. 3, comma 1, lett. a) del medesimo d.P.R..

Per quanto concerne le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e comunque il rispetto delle normative di settore aventi incidenza

sulla disciplina dell'attività edilizia, si precisa che per realizzare gli interventi descritti è stata acquisita con Autorizzazione Prot. 4796 del 16/02/2024, la preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D. Lgs. 42/2004.

Le opere di cui si tratta rientrano nei casi di cui alla DGR n. 2272/2016 del 21/12/2016: in particolare, la realizzazione della nuova pavimentazione è riconducibile agli interventi di cui al punto A.6.1 - *Realizzazione di rampe, solette, pavimentazioni appoggiate a terra*, che sono classificati in categoria L0.

5. CONSIDERAZIONI FINALI

In definitiva, quello esposto nel precedente paragrafo consiste in un programma di interventi decisamente limitato: esso risponde ad una specifica esigenza dell'Amministrazione, finalizzata al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi di Contea Malossi da parte delle associazioni del territorio e della cittadinanza.

Questa esigenza deriva da una ricognizione piuttosto estesa sulle esperienze di utilizzo degli spazi di Contea Malossi, dal momento che l'immobile ha sempre svolto una funzione aggregativa di natura extra scolastica nel territorio di Trebbo, e non solo dopo la nuova realizzazione dell'adiacente polo scolastico.

Difatti, è documentata l'attività dell'ex-scuola, ad esempio, come luogo di organizzazione di campi estivi già nei primi anni del secondo dopoguerra, riprendendo peraltro un uso già documentato durante il ventennio fascista (cfr. Relazione Storico Artistica, par. 2: "L'immobile e la sua funzione nel territorio di Trebbo").

L'immobile era stato probabilmente prescelto a questo scopo per la sua vicinanza con il fiume Reno, nei pressi del quale era stata sistemata anche una piccola zona arginale, non troppo distante dall'immobile, che fungeva da spiaggia fluviale.

Gli interventi proposti interessano esclusivamente l'ambiente esterno e non incidono in alcun modo sulle partiture dell'immobile o in altri aspetti edilizi dello stesso.

Inoltre, gli interventi proposti, come si è già detto, sono tutti progettati per essere facilmente reversibili.

L'eventuale ripristino delle situazioni di partenza, oppure la modifica di quanto proposto si attua con minime opere di demolizione (pavimentazione e massetto di posa) e rimozione (sottofondo in ghia e geotessile), con possibilità di riutilizzo e riciclo del materiale rimosso fino a percentuale del 100%.

Budrio, 24 febbraio 2024

Il tecnico incaricato
Arch. Loreto Colucci
3362
LORETO
COLUCCI
CAPOFILA
CONSERVATORI E CONSERVATORI
DI BOLOGNA • ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI