

## ALLEGATO A – FASCICOLO DEL BENE

### 1. INQUADRAMENTO

Il complesso immobiliare oggetto di indagine è posto all'incrocio tra via Panni e strada Nazionale Giardini, in zona periferica a sud ovest della città emiliana, al limite della fascia urbanizzata del territorio comunale. Il compendio si sviluppa su un lotto di terreno posto all'incrocio tra due importanti arterie stradali che tagliano l'una (strada nazionale Giardini) in direzione nord-sud, l'altra (via Panni) in direzione est-ovest, il territorio comunale collegando la periferia al centro di Modena e le aree periferiche meridionali del territorio comunale.

La via Giardini inoltre immette sulla tangenziale sud, e quindi alla viabilità nazionale, ossia all'autostrada A1 oltre che alle arterie interregionali. La zona dunque è definibile come suburbana, con la via Panni che definisce il confine meridionale del tessuto edilizio consolidato della città emiliana, a prevalente destinazione residenziale; da segnalare comunque l'ampia disponibilità di collegamenti automobilistici con il centro, e di alcuni uffici pubblici e attrezzature sportive a livello di quartiere (la sede dell'Agenzia delle Entrate, su via delle Costellazioni, la polisportiva Saliceta, con cui confina il compendio sul lato est, il vicino parco pubblico Giovanni Amendola).





### Descrizione del bene:

Il complesso denominato “Ex reclusorio Saliceta San Giuliano” sorge su lotto di terreno quadrangolare di complessivi mq. 9835, completamente delimitato sul perimetro per mezzo di muri di cinta, recinzioni metalliche e, in parte, da mura perimetrali di altrettanti edifici.

Tenuto conto che la presente relazione è eseguita senza il preventivo accertamento dello stato dei luoghi, si riportano le informazioni desunte dagli atti della Filiale ed in particolare dal verbale di ispezione demaniale n. 19/2010 del 21.07.2010 prot. n. 14254/2012.

Il compendio è costituito da quattro fabbricati, oltre ampia area esterna di mq 7000 c.a..

L’edificio che ospita la casa lavoro è delimitato da un muro di cinta protetto in sommità da filo spinato.

**Fabbricato n. 1, “Casa lavoro”** – Ospita la casa lavoro ossia un carcere di misure di sicurezza . L’edificio si eleva su tre piani fuori terra, ed è circondato da muro di cinta con all’apice del filo spinato, le postazioni di guardia, presenti alle estremità dei muri di protezione, oggi non più utilizzate. Il fabbricato ospita oltre alle celle, gli uffici della direzione del carcere. al piano terreno troviamo il corpo di guardia, la sala colloquio il refettorio, la cucina, il magazzino viveri, 3 celle isolamento, sala ristoro per le guardie, ampio cortile interno utilizzato dagli ospiti della casa per attività ricreative, la cappella. Il piano primo si suddivide in due sezioni:

- la prima destinata ad uffici della Direzione della Casa Lavoro, tali uffici ospitano il personale addetto alla sicurezza (guardie penitenziarie);
- la seconda, alla quale si accede da un posto di guardia, ospita le celle dei detenuti.

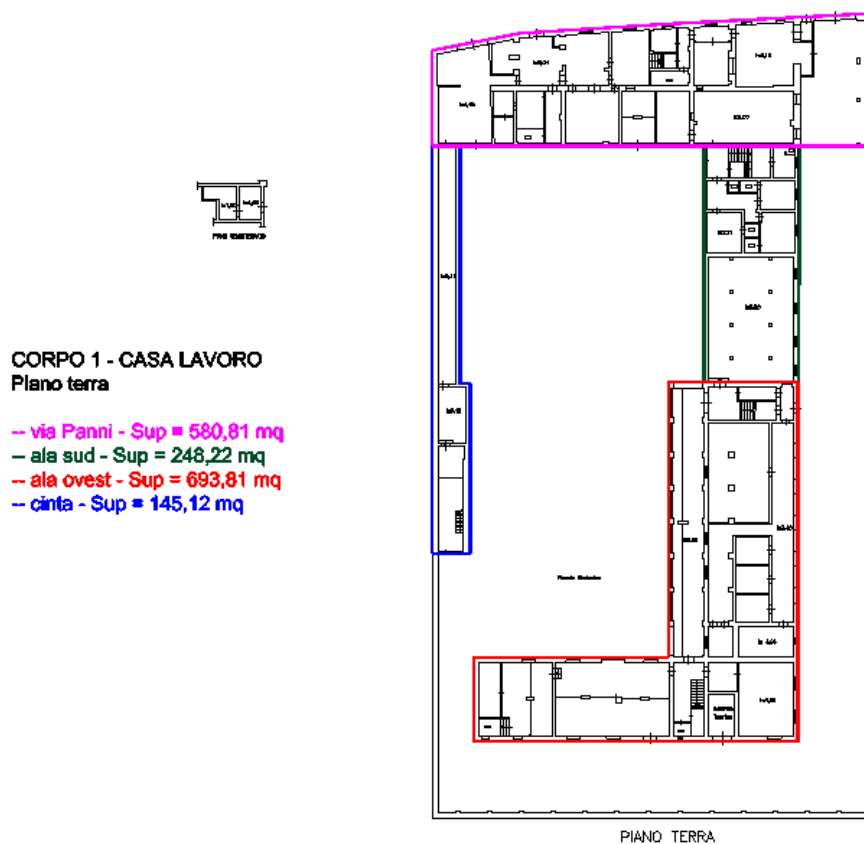
**Fabbricato n. 2, “Alloggio Comandante”** - Posto in adiacenza al fabbricato n. 1, con accesso indipendente da via Panni, è composto da due corpi di fabbrica in aderenza e si eleva per 3 piani fuori terra. Il piano terreno ospita il garage e il giardino e altri locali vuoti. In giardino è presente un altro fabbricato, utilizzato come magazzino. Il piano primo e secondo sono completamente ristrutturati per essere adibiti ad abitazione del comandante.

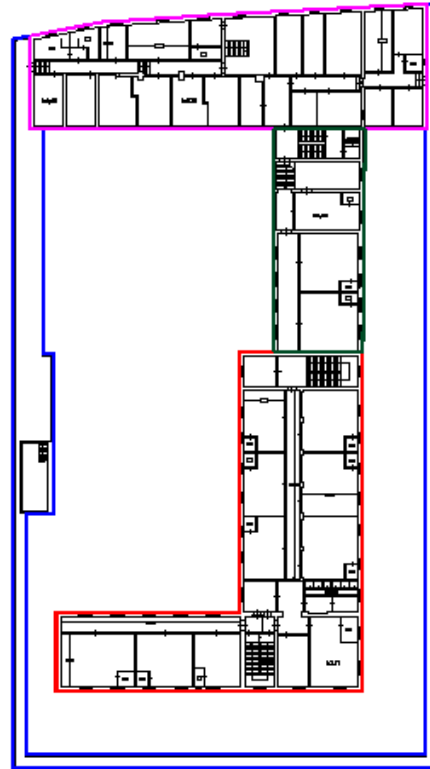
**Fabbricato n. 3, Case semi-libertà**, trattasi di un edificio su due piani fuori terra e sottotetto, interposto tra l’appartamento del comandante e l’ex mulino.

**Fabbricato n. 4- “Ex Mulino”** – Posto in adiacenza all’alloggio del comandante, vi si accede dall’interno del giardino. Si eleva su tre piani fuori terra ed è attualmente inutilizzato, se non in alcune parti del piano terreno, in cui sono depositati materiali di scarto. Il secondo e il terzo piano sono entrambi composti da un unico vano, nella cui mezzeria è posto un setto murario poggiato su arcate. Il tetto è stato sottoposto a consolidamento nel 2000/2001.

**Fabbricato n. 5, “Palazzina Alloggi”** – E’ posta al centro dell’ampia area cortiliva scoperta e si eleva su due piani fuori terra, di recente costruzione è utilizzata come alloggi dalle guardie del penitenziario. All’attualità il personale di polizia è composto da circa 40 unità.

### Fabbricato n. 1, “Casa lavoro

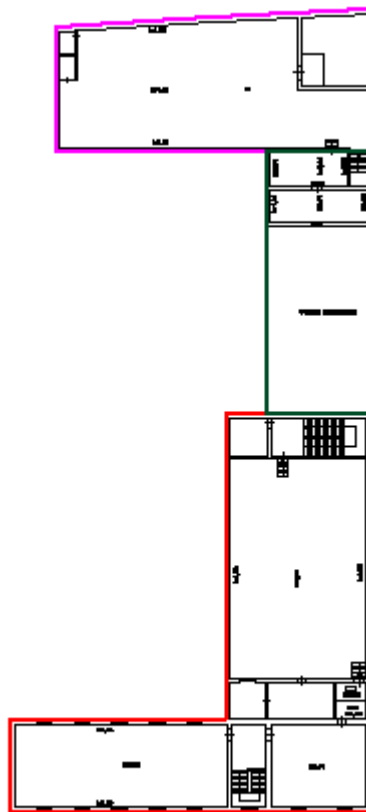




PIANO PRIMO

**CORPO 1 - CASA LAVORO**  
Piano primo

- via Panni - Sup = 554,25 mq
- ala sud - Sup = 248,22 mq
- ala ovest - Sup = 693,81 mq
- dinta - Sup = 416,74 mq



PIANO SECONDO

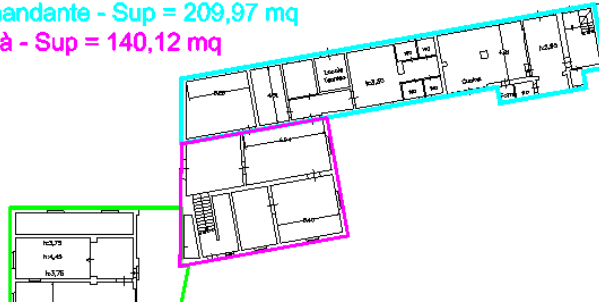
**CORPO 1 - CASA LAVORO**  
Piano secondo

- via Panni - sottotetto - Sup = 381,97 mq
- ala sud - soffitto - Sup = 248,22 mq
- ala ovest - primo - Sup = 693,81 mq

## Fabbricato n. 2, "Alloggio Comandante" - Fabbricato n. 3, Case semi-libertà

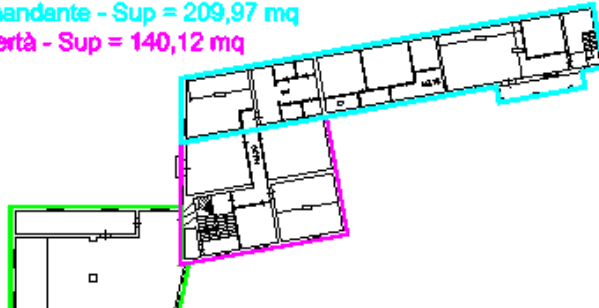
### Piano terra

- Alloggio del comandante - Sup = 209,97 mq
- Case semi-libertà - Sup = 140,12 mq



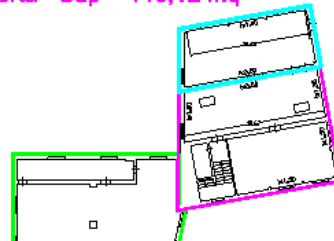
### Piano primo

- Alloggio del comandante - Sup = 209,97 mq
- Case semi-libertà - Sup = 140,12 mq

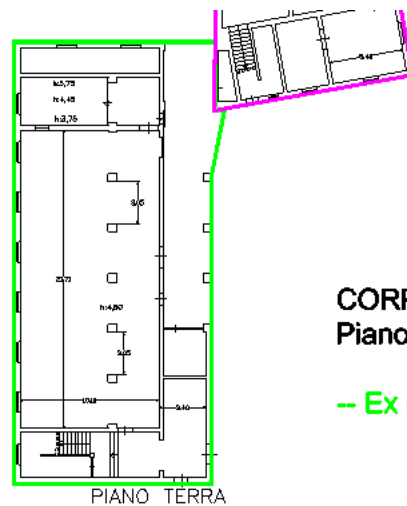


### Piano secondo

- Alloggio del comandante - Sup = 67,03 mq
- Case semi-libertà - Sup = 140,12 mq

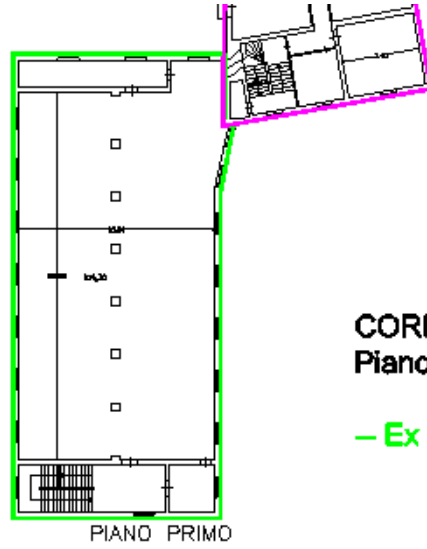


## Fabbricato n. 4- "Ex Mulino"



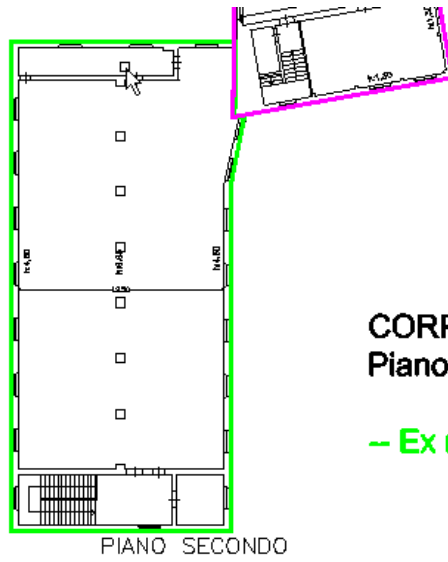
### CORPO 3 - Ex Mulino Piano terra

- Ex mulino - Sup = 466,62 mq



**CORPO 3 - Ex Mulino  
Piano primo**

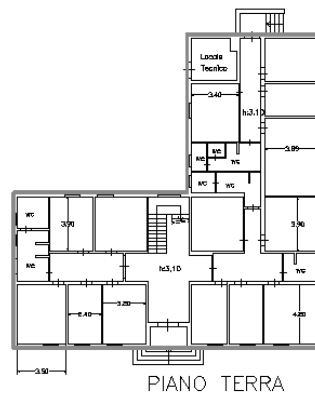
**-- Ex mulino - Sup = 466,62 mq**



**CORPO 3 - Ex Mulino  
Piano secondo**

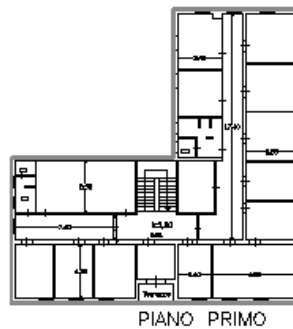
**-- Ex mulino - Sup = 466,62 mq**

### Fabbricato n. 5- “Palazzina Alloggi”



### CORPO 4 - Palazzina Agenti Piano terra

-- - Sup = 359,25 mq



### CORPO 4 - Palazzina Agenti Piano primo

-- - Sup = 359,25 mq

## 2. CENNI STORICI

Detto compendio il 10 Ottobre 1981 fu dichiarato d’interesse storico artistico ai sensi della L. 1/06/41939 n. 1089 con le seguenti considerazioni:

“Costatato che l’edificio conserva ancora, per buona parte, l’antica forma dell’Albergo dei Poveri costruito nel 1836. Nel 1846 detto Albergo, chiamato anche reclusorio, veniva utilizzato come “casa di Forza” . Dal 1859 fino all’unità d’Italia il complesso divenne di proprietà Estense”.  
La cappella del complesso monumentale costituisce elemento di particolare interesse tipologico.”

### 3. PROPRIETA' – STATO OCCUPAZIONELE – INDIVIDUAZIONE CATASTALE – CONSISTENZA

#### Proprietà:

Il bene appartiene al Demanio dello Stato-Ramo Storico Artistico, acquisito al patrimonio disponibile dello Stato nel 1874 come scheda MOB0013 "DALLA DUCALE CAMERA ESTENZE (MINISTERO INTERNO) PER SUCCESSIONE DI GOVERNO" e in parte (locale di andito al piano terra) con atto di permuta tra comune di Modena e Demanio dello Stato, in data 8/06/1888.

Con declaratoria del MIBAC del 25/09/1974 è stato sancito il passaggio al Demanio Pubblico dello Stato ramo Storico Artistico.

Le informazioni relative alla consistenza ed allo stato di manutenzione sono state desunte dalla banca dati informatica R.E.M.S. e dalla documentazione cartacea presente negli uffici della Direzione Regionale e/o acquisita dalla Agenzia del Territorio.

In particolare si rilevano le risultanze del verbale di ispezione prot. n. 19329/2012 del 17/12/2012 con il quale è stato accertato che *il bene è sfollato a seguito dei recenti eventi sismici*, in quanto il Provveditorato Regionale Amministrazione Penitenziaria ha comunicato che *“la Casa Lavoro di Saliceta San Giuliano, a seguito degli eventi sismici verificatisi nel periodo maggio-giugno di quest’anno, è stato sfollato a scopo cautelativo a seguito dei danni riportati e al momento non è stato emanato nessun decreto di chiusura dell’istituto”*. In particolare la Relazione tecnica acquisita dall’ispezione (redatta da personale del Provveditorato, Ing. Luciano Siesto e Arch. Giorgia Fabiani, a seguito di sopralluogo eseguito il 29/5 sul bene, con finalità di verifica della stabilità strutturale degli edifici), attesta che *“che ad oggi la struttura non presenta danni che possano compromettere la sicurezza. Tuttavia non si può garantire sulla tenuta statica della struttura sollecitata da altri sismi in quanto non realizzata, data l’epoca di costruzione, in conformità alla normativa sismica vigente e neanche adeguata successivamente”*. Inoltre il verbale Vigili del Fuoco, intervenuti su segnalazione della Direttrice delle strutture conclude con *“si riscontrano compromissioni strutturali evidenti e significative”*.

#### Stato occupazionale

L’immobile è di proprietà del Demanio dello Stato al quale è pervenuto per successione di governo dalla Ducale Camera Estense, come si legge dal mod. 199 dell’ex scheda MOB0039, da cui è derivata la scheda MOD0036 per effetto del suddetto decreto di vincolo storico-artistico, scheda questa annullata a seguito della vendita dell’intera consistenza patrimoniale alla società CESA Costruzioni s.p.a., con atto rep 119781/1931 del 11/10/2010 a rogito del notaio Silvio Vezzi.

Si precisa che con verbale di ispezione prot. n. 19329/2012 del 17/12/2012 è stato accertato che *il bene è sfollato a seguito dei recenti eventi sismici*, in quanto il Provveditorato Regionale Amministrazione Penitenziaria ha comunicato che *“la Casa Lavoro di Saliceta San Giuliano, a seguito degli eventi sismici*



verificatasi nel periodo maggio-giugno di quest'anno, è stato sfollato a scopo cautelativo a seguito dei danni riportati e al momento non è stato emanato nessun decreto di chiusura dell'istituto". In particolare la Relazione tecnica redatta da personale del Provveditorato, Ing. Luciano Siesto e Arch.Giorgia Fabiani, a seguito di sopralluogo eseguito il 29/5 sul bene, con finalità di verifica della stabilità strutturale degli edifici, attesta che "che ad oggi la struttura non presenta danni che possano compromettere la sicurezza. Tuttavia non si può garantire sulla tenuta statica della struttura sollecitata da altri sismi in quanto non realizzata, data l'epoca di costruzione, in conformità alla normativa sismica vigente e neanche adeguata successivamente". Inoltre il verbale Vigili del Fuoco, intervenuti su segnalazione della Direttrice della struttura conclude con "si riscontrano compromissioni strutturali evidenti e significative.

### Individuazione catastale

Il complesso immobiliare innanzi descritto è individuato dai seguenti mappali del catasto fabbricati e del catasto terreni del Comune di Modena.



Tipologia	Foglio	Particella	Piano	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Terreni	198	299			3720	
Terreni	198	296			6115	
fabbricati	198	296	T-1-2;	D/1		Strada Panni n. 4 n. 16 n. 18, Via Giardini n. 603
<b>Totale</b>					<b>9835</b>	

Si precisa che le planimetrie catastali dei beni non sono aggiornate allo stato attuale, e che la rilevazione delle superficie è stata effettuata sulla base dei rilievi presenti in REMS, delle planimetrie agli atti della Direzione Regionale e degli ingombri dei fabbricati rappresentati nella mappa catastale.

Evidentemente andrebbe effettuato l'aggiornamento dei documenti catastali dell'intero complesso presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio

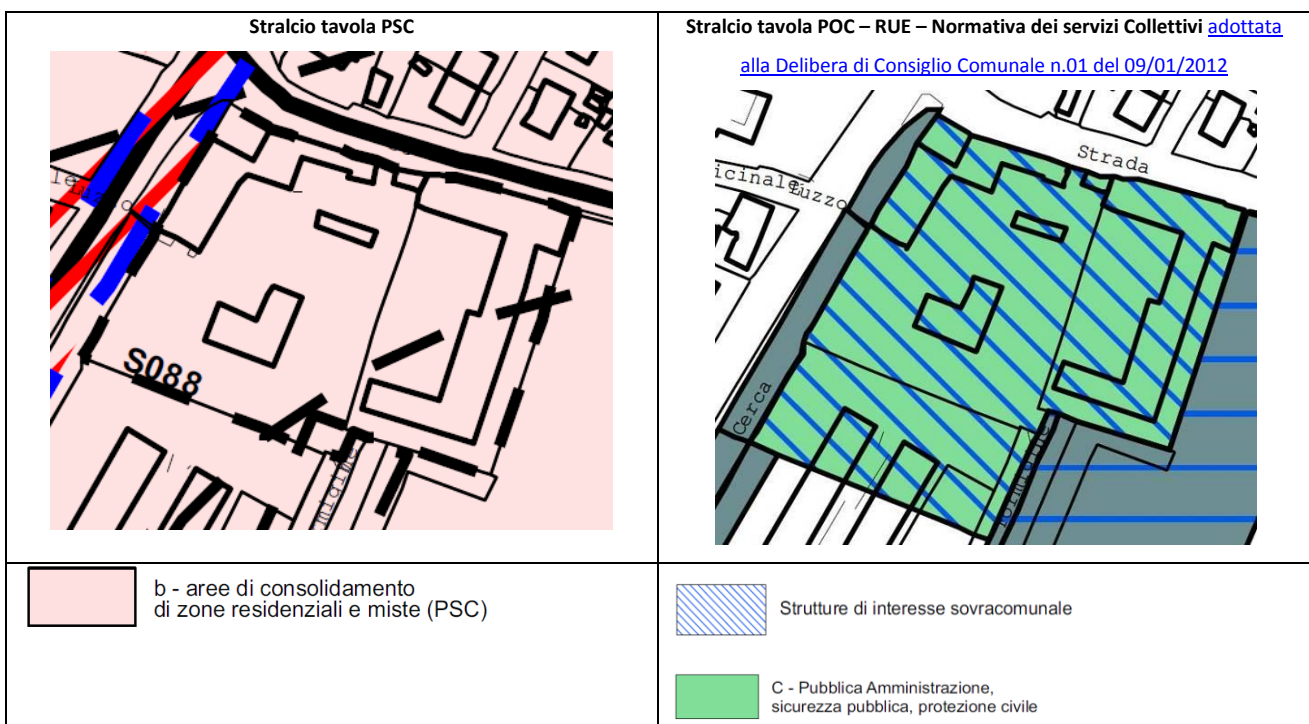
### Riferimenti urbanistici

A seguito di consultazione del vigente PSC del Comune di Modena, adeguamento del previgente PRG ai sensi dell'art. 43 comma 5 L.R. 20/2000 approvato con delibera di CC n. 93 del 22.12.2003 aggiornata alla delibera di CC n. 16 del 25.02.2008, si è evinto che il bene in esame è classificato all'interno del Territorio Urbanizzato come "Ambito urbano consolidato" e precisamente come "Aree di consolidamento di zone residenziali e miste - II.b di cui all'art. 3 delle norme di attuazione approvate con delibera n. 43/2010 di Variante al POC e RUE.

L'ambito specifico in cui ricade il complesso in esame prende il nome dal compendio medesimo ed è definito come "Ambito consolidato II.b – zona elementare n. 280 - VIA PANNI, VIA GIARDINI (CARCERI)". Tale ambito è peraltro individuato, all'art. 4.2 delle medesime norme, tra le "le attrezzature pubbliche esistenti di interesse sovracomunale, cioè destinate a soddisfare un bacino di utenza che esubera i confini amministrativi del Comune".

Viste le destinazioni d'uso ammesse dalla norma, si evidenzia la piena congruenza dell'immobile in questione alla destinazione urbanistica corrente.

Si allegano l'estratto di mappa e le visure catastali storiche dei beni sopra indicati. Resta inteso che qualora intervenisse il decreto di chiusura dell'istituto penitenziario, evacuato a seguito dei danni arrecati dal sisma, sarebbe opportuno valutare la opportunità di una diversa destinazione del complesso, anche attraverso un'operazione di valorizzazione in grado di sviluppo delle volumetrie esistenti in una posizione di indubbio interesse per operatori del settore terziario e direzionale, e dunque certamente appetibile per la città di Modena.



## Consistenza

Si evidenzia come nell'ambito aggiornamento dei dati catastali, ai sensi dell'art. 19 del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della l. 30 luglio 2010, n. 122, degli immobili di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio, situati nella regione Emilia Romagna, questa Agenzia ha affidato al Geom. Giacomo Andreotti, C.F. NDRGCM81H05E715J, l'attività, tra le altre, di redazione delle planimetrie aggiornate del compendio.

Dalle stesse si determinano le superficie e le misure utili alla determinazione degli importi del presente affidamento, riportandone di seguito le dimensioni principali.

Si precisa che le altezze dei solai così come delle coperture sono determinate in modalità spannometrica.

Edificio	Superficie lorda (piani e copertura) m <sup>2</sup>
1 - CASA LAVORO	6363
2 - ALLOGGIO COMANDANTE 3 - CASE SEMI LIBERTA'	1114
4 - EX MULINO	1866
5 - PALAZZINA AGENTI	1078

Tot: **10421**

## 4. VINCOLI E TUTELA

L'edificio è oggetto di **vincolo diretto** di tutela art.10 D.lgs 22 Gennaio 2004 n.42 (ex 1089/1939) emesso con DPCM del 10/10/1981.

***la presenza del vincolo monumentale di cui al D.lgs 42/2004 impone l'approvazione preliminare da parte della Soprintendenza competente del piano delle indagini di tipo distruttivo che l'Aggiudicatario andrà a proporre alla Stazione Appaltante.***

## 5. DESTINAZIONE FUTURA DELL'IMMOBILE

Secondo le direttive della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, l'immobile oggetto della presente relazione rientrerà nel piano di Razionalizzazione per la riallocazione di Amministrazioni pubbliche.

La destinazione futura sarà quindi prevalentemente di edificio pubblico con carattere direzionale-strategico.

## 6. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Risultano agli atti della Direzione Regionale Emilia Romagna due documenti riferiti a sopralluoghi ricognitivi sull'immobile, effettuati nel 2012 e 2017 nei quali vengono rilevate le seguenti criticità:

- compromissioni strutturali evidenti e significative;

- diverse aperture nella recinzione/muro di cinta;
- segnalati diversi furti di materiale quale rame (cavi elettrici / grondaie / pluviali) e materiale edile (coppi, abbaini);

Dalle indagini speditive esperite dal Comando VVFF di Modena a seguito dell'evento sismico del 2012 risultano condizioni di sofferenza/dissesto statico.