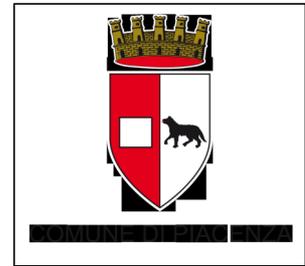


**AGENZIA DEL DEMANIO**  
DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA



# "Ex Caserma Zanardi Landi"

VIALE MALTA - PIACENZA

Lavori di demolizione dell'edificio sito all'interno del compendio di proprietà dello Stato e del Comune di Piacenza denominato  
**"Ex Caserma Zanardi Landi" - PCD0038**



**PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO**

ALL. 01

Giugno 2021

## **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

Committente: Agenzia del Demanio - D.R. Emilia Romagna

Impresa:

Responsabile del Procedimento: Ing. Claudio Voza

Progettista, Coordinatore in Progettazione, Direzione Lavori: Ing. Claudio Voza



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**Direzione Regionale Emilia Romagna**

*Servizi Tecnici*

**Lavori di demolizione dell'edificio sito all'interno del compendio di  
proprietà dello Stato e del Comune di Piacenza denominato  
Ex Caserma Zanardi Landi in Piacenza – Viale Malta  
(PCD0038)**

**PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO**

**1. PREMESSE GENERALI**

Premesso che:

- lo Stato è proprietario del compendio immobiliare denominato “ex Caserma Zanardi Landi”, censito al catasto terreni del Comune di Piacenza al fg.113 p.lle 90, 94, 111, 114, 115 e 116 e al fg.117 p.lle 39, 56, 59, 1650 e 1652 e al catasto fabbricati al fg.113 p.la 90 graffata alle p.lle 39 e 56 del fg.117;
- tale compendio, unitamente al contiguo ex Arsenale Militare di Piacenza e all'ex Ospedale Militare e annesse pertinenze, è sottoposto a vincolo di tutela ai sensi della L.1089/1939, emesso con decreto del 18/01/1973, “*perché incorpora i rilevanti resti dell'ex Castello Farnesiano, tratti delle mura farnesiane e della monumentale Porta detta di S. Antonio, aperta sulle stesse mura*”;
- la porzione di tale compendio demaniale - individuata al catasto del Comune di Piacenza al fg. 117 p.lle 39, 56, 59 e 1650, costituisce la parte centrale di una più estesa stecca di fabbricati, con annessa pertinenza scoperta, situata tra il parcheggio pubblico di viale Malta, via Palmerio e alcuni condomini privati frontisti;
- la restante porzione della citata “stecca”, è stata acquisita al patrimonio del Comune di Piacenza, ai sensi del c.d. federalismo demaniale, con decreto prot.n.2016/9180 del 25/05/2016;
- il Comune di Piacenza, con nota prot.n.32825 del 20/03/2018, aveva richiesto l'acquisizione, ex art.5 co. 5 D.Lgs.n.85/2010, della porzione del compendio sopra descritto ancora di proprietà dello Stato, identificata catastalmente al fg.117 p.lle 39, 56, 59 e 1650, trasmettendo successivamente al Segretariato Regionale Emilia Romagna la bozza del Programma di valorizzazione;
- con nota prot.n.8424 del 14/06/2018 l'Agenzia del Demanio – DR Emilia Romagna chiedeva, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza ed al Segretariato Regionale Ministero per i Beni e le Attività Culturali Per l'Emilia Romagna, l'autorizzazione ex

- art.21 co.4 del D.Lgs.n.42/2004 alla demolizione dei fabbricati censiti in catasto al fg. 117 p.lle 39 e 56, a seguito di richiesta da parte del Comune di Piacenza di acquisizione ex art.5 c.5 del D.Lgs.n.85/2010;
- con nota prot.5573 del 12/07/2018, acquisita al ns. prot.10321 del 17/07/2018 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Segretariato Generale per l'Emilia Romagna, autorizzava la demolizione delle strutture catastalmente individuate al N.C.T. fg.117, p.lle 39 e 56;
  - il Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica, con verbale della seduta n.18 del 10/07/2019 auspicava una celere demolizione degli immobili in oggetto, così come programmato;
  - l'iter di trasferimento al Comune di Piacenza delle p.lle 39, 56, 59 e 1650 del fg. 117 ai sensi dell'ex art.5 co.5 D.Lgs.n.85/2010 non è stato più formalizzato;
  - l'Agenzia del Demanio – DR Emilia Romagna, in considerazione che l'alienazione del bene, ai sensi dell'ex art.5 co.5 D.Lgs.n.85/2010, non è stata più formalizzata, con nota prot.n.5197 del 26/03/2021 chiedeva, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza ed al Segretariato Regionale Ministero per i Beni e le Attività Culturali Per l'Emilia Romagna, la conferma della precedente autorizzazione rilasciata ex art.21 co.4 del D.Lgs.n.42/2004 alla demolizione dei fabbricati censiti in catasto al fg. 117 p.lle 39 e 56;
  - con nota prot. MIC|MIC\_SABAP-PR|28/04/2021|0003636-P, acquisita al ns. prot.7474 del 28/04/2021 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Segretariato Generale per l'Emilia Romagna, riscontrava positivamente e confermava l'autorizzazione alla demolizione delle strutture catastalmente individuate al N.C.T. fg.117, p.lle 39 e 56;
  - l'Agenzia del Demanio ha ultimamente concluso un intervento di bonifica delle coperture in cemento amianto sulla porzione di fabbricato catastalmente individuate al N.C.T. fg.117, p.lle 39 e 56, così come già comunicato con nota prot.n.13288 del 18/09/2020;
  - persistono le considerazioni già espresse, in relazione alla necessità delle demolizioni di cui alla richiesta di autorizzazione del 14/06/2018 prot.n.8424 e relativi allegati;
  - con nota Protocollo Generale n°70936 del 21/06/2019, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna ha quantificato i costi generali dell'intervento distinguendo le somme di competenza del Demanio da quelle del Comune di Piacenza, con richiesta di comunicare l'impegno dell'Amministrazione comunale a sostenere le spese di intervento per la quota parte, quantificata in €.278.706,86 (duecentosettantottomilasettecentosei//86);
  - l'Ufficio Servizio Infrastrutture e Lavori Pubblici del Comune di Piacenza, con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 1519 del 03/09/2019 impegna la somma complessiva di Euro 278.706,86 (duecentosettantottomilasettecentosei//86) in relazione ai lavori di demolizione del compendio;
  - l'Agenzia del Demanio ha previsto la copertura finanziaria, per quanto di sua competenza, all'interno del capitolo di spesa 7759 A – CODICE B759REPCD003818;
  - in data 19.11.2019 l'Agenzia del Demanio prot.17391 approvava il progetto di bonifica delle coperture in eternit della porzione di immobile della ex Zanardi

- Landi di proprietà dello Stato e autorizzava a contrarre con idoneo operatore economico;
- in data 16.11.2020 con prot. n.17067 è stata certificata la regolare esecuzione dei lavori di bonifica delle coperture in eternit della porzione di immobile di proprietà dello Stato, che andranno stralciati dall'intervento generale di demolizione;
  - per tali lavori è stato necessario rimodulare i costi dell'intervento generale di demolizione;
  - che l'intervento verrà regolamentato da apposita convenzione tra l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Piacenza

La presente relazione tecnica generale viene compilata al fine più specifico della redazione di un progetto generale di *Lavori di demolizione dell'edificio sito all'interno del compendio di proprietà dello Stato e del Comune di Piacenza denominato Ex Caserma Zanardi Landi in Piacenza – Viale Malta (PCD0038) – NCEU Fg.117 p.lle 27, 56, 39, 57, 1646.*

Più precisamente si tratta dell'intera stecca di *ex magazzini e depositi*, con annessa pertinenza scoperta, situata tra il parcheggio pubblico di viale Malta, via Palmerio, i confinanti uffici comunali ed alcuni condomini privati, e pertanto l'oggetto del presente appalto è quello di procedere all'abbattimento di tutta la struttura esistente previa rimozione delle orditure di copertura, gli infissi interni ed esterni. Particolare attenzione verrà data alla porzione di struttura contigua ad una esistente cabina di trasformazione elettrica, attualmente in esercizio.

L'idea progettuale è quella di bypassare elettricamente, e temporaneamente, la cabina elettrica per effettuare le operazioni di abbattimento delle strutture adiacenti la stessa in maniera controllata per poi, infine, rimettere in esercizio la cabina ormai strutturalmente isolata.

Inoltre l'abbattimento riguarderà solo parte del muro perimetrale di confine ricadente sul limite della particella 1660, 1648 e 1646 del foglio di mappa 117 in quanto il muro della 1660 risulta essere di proprietà privata, come dettagliato in seguito.

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE E CONFINI**

Il compendio in questione è costituito da una porzione dell'ex caserma Zanardi-Landi, più precisamente si tratta di una porzione della stecca di *ex magazzini e depositi*, con annessa pertinenza scoperta, situata tra il parcheggio pubblico di viale Malta, via Palmerio, i confinanti uffici comunali e i condomini privati frontisti.

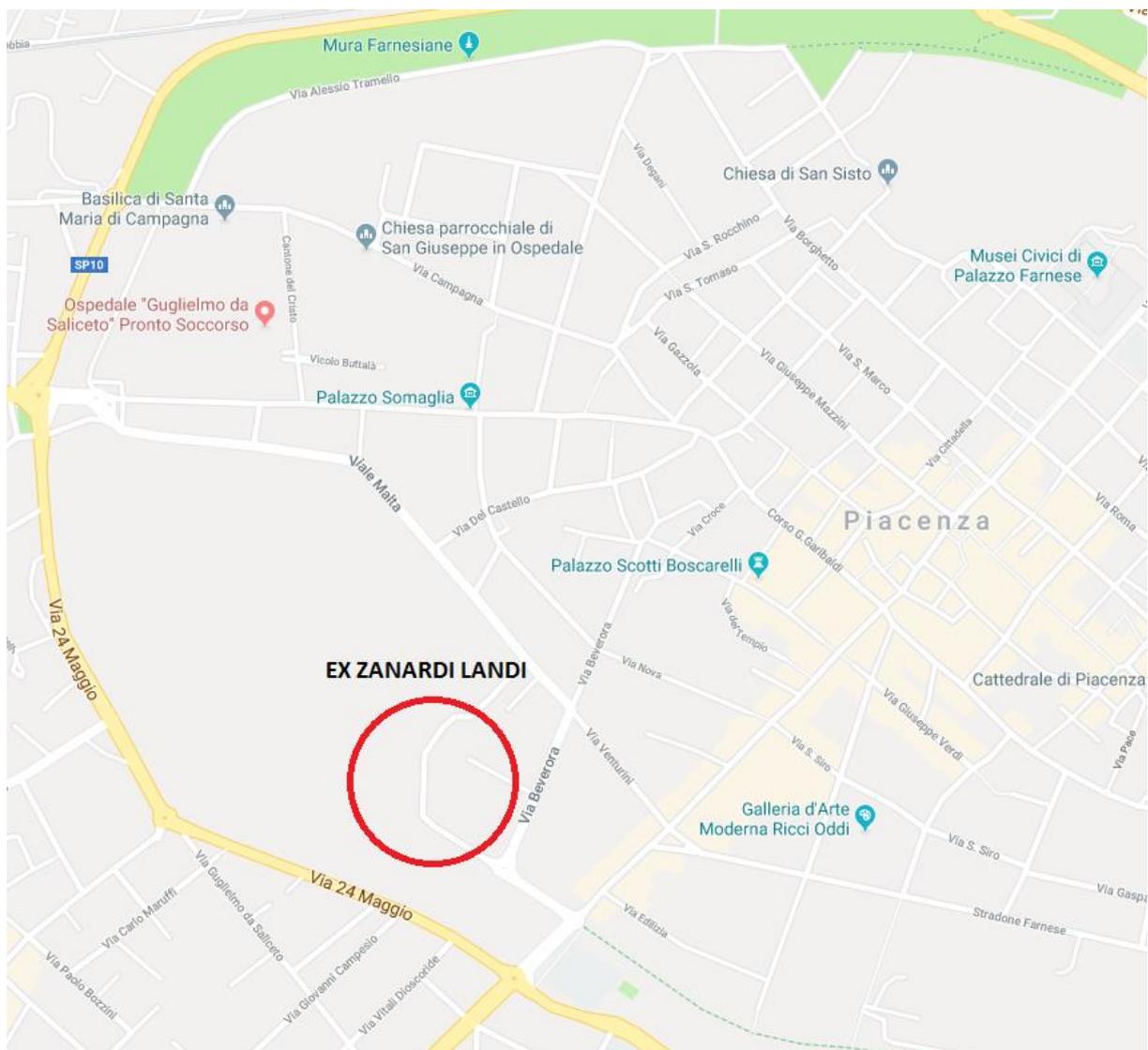
La porzione demaniale dell'immobile è costituita, orientativamente, dalla parte centrale della stecca di fabbricati e delle contigue aree cortilive, sui prospetti

est ed ovest, e non presenta alcuna soluzione di continuità con le due estremità della stecca medesima e delle contigue aree pertinenziali.

Queste ultime, attualmente di proprietà comunale, a seguito dell'acquisizione ai sensi del c.d. federalismo demaniale giusto decreto prot. n. 2016/9180 del 25/05/2016 (catasto fabbricati al fg.117 p.lle 27, 57 e 1645 e al catasto terreni al fg. 117 p.lle 1645, 1646 e 1648).

L'intero sito dunque è delimitato sul confine con il parcheggio pubblico di viale Malta, da recinzione metallica plastificata, e, mentre sul fronte opposto l'area pertinenziale, sia di proprietà demaniale che di proprietà comunale, sono inglobate nelle corti delle proprietà frontiste.

### 3. INQUADRAMENTO GRAFICO TERRITORIALE





#### 4. NATURA DEL BENE E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di ispezione appartiene al demanio pubblico dello Stato ed è allibrato nella scheda di demanio storico artistico n. PCD0038 denominata “Area verde di Piazzale Malta” già “Ex caserma Zanardi Landi” di Piacenza.

Il bene risulta vincolato con decreto di tutela emesso ai sensi della L. 1089/1939 in data 18.01.1973. Tale decreto comprendeva un insieme di beni riconosciuti di interesse culturale perché incorporanti i rilevanti resti dell'ex Castello Farnesiano, tratti delle mura farnesiane e della monumentale Porta detta di S. Antonio, aperta sulle stesse mura.

Il decreto coinvolge la parte centrale dell'immobile, di proprietà demaniale, escludendo dal vincolo le estremità della stecca di fabbricati sopra richiamati, attualmente di proprietà comunale.

Inoltre il perimetro del vincolo non è fisicamente identificabile in quanto non materializzato da elementi edilizi del fabbricato (muri, solai, coperture, manufatti, ecc.); a tal riguardo si segnala che l'identificazione catastale dei beni statali deriva da un frazionamento risalente al 1972, che si presume fosse stato redatto ai fini della emissione del citato decreto di tutela.

## 5. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'ubicazione del cantiere è nel Comune di Piacenza, viale Malta, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza ai mappali 27, 56, 39, 57, 1646 del foglio 117.

Più precisamente i mappali 56 e 39 sono di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato e sono soggetti a vincolo.<sup>1</sup>

La porzione dell'ex caserma Zanardi Landi in oggetto è sita in Comune di Piacenza in viale Malta s.n.c., e precisamente si trova al confine con il parcheggio pubblico posto tra viale Malta e viale Palmerio, alle spalle della locale Questura di Piacenza. Tale porzione è così identificata:

### **Proprietà Demaniale:**

- catasto fabbricati del Comune di Piacenza al fg. 117 p.lla 39 e 56 (graffato al mappale 90, situato sul lato opposto del parcheggio di viale Malta)
- catasto terreni al fg. 117 p.lle 59 e 1650, costituenti le due area scoperte attigue al fabbricato, l'una a est, sul confine con le proprietà private, l'altra ad ovest sul confine con il parcheggio.

### **Proprietà Comunale:**

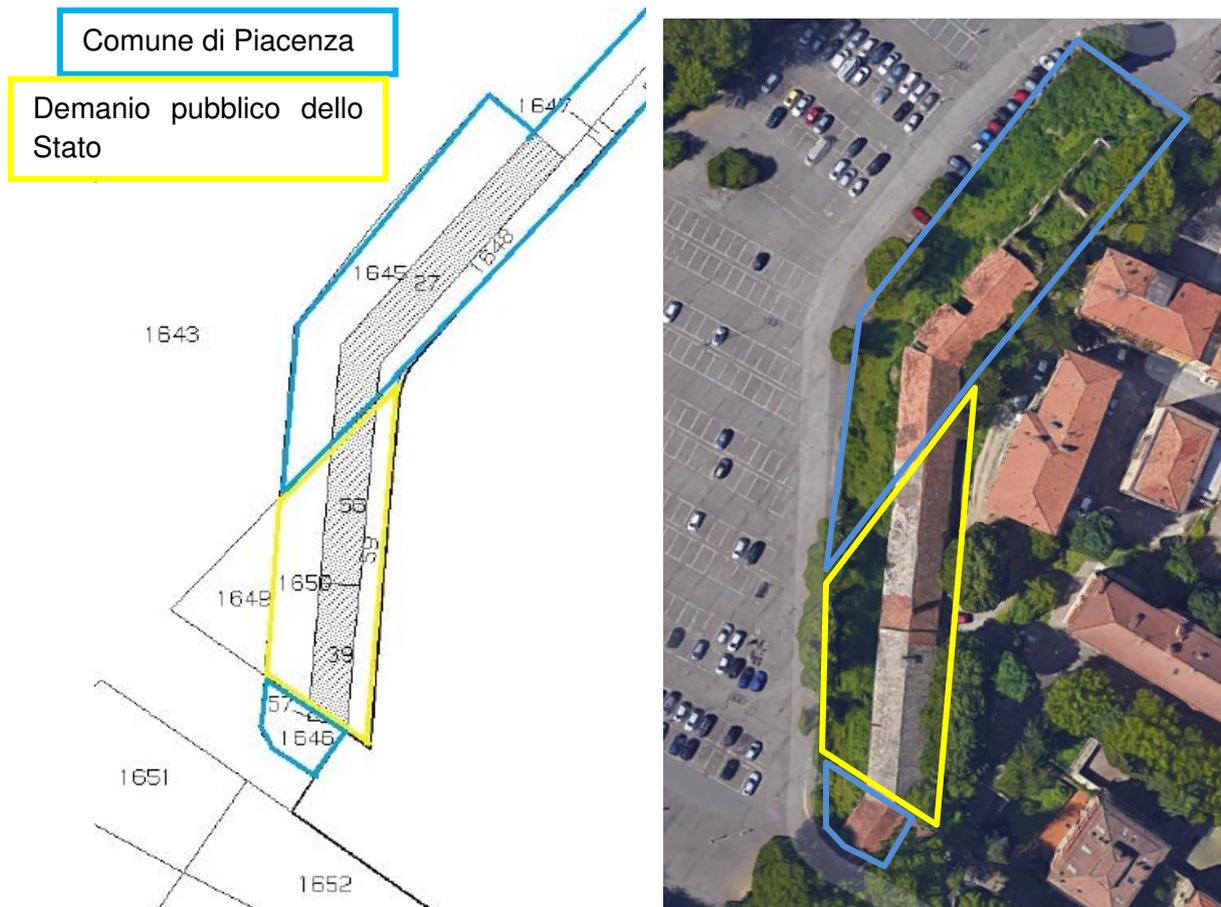
- - catasto fabbricati al fg.117 p.lle 27, 57 e 1646 sub.1;
- - catasto terreni al fg. 117 p.lle 1645 e 1648.

Tali beni sono stati acquisiti dallo Stato al Comune di Piacenza, ai sensi del c.d. federalismo demaniale, con decreto prot. n. 2016/9180 del 25/05/2016.

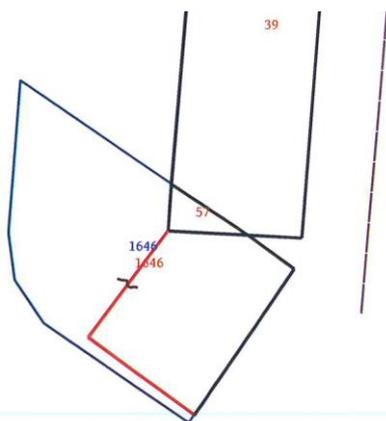
Si precisa che non sussiste alcun elemento fisico atto a delimitare il confine tra le unità immobiliari di proprietà comunale e quelle di proprietà statale, né tantomeno tra le attigue aree pertinenziali scoperte.

---

<sup>1</sup> Demolizione autorizzata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza con nota ns prot. n. 10321 del 17.07.2018 e successivo riscontro ns prot. n.7474 del 28.04.2021.



Dal confronto della ortofoto con l'estratto di mappa catastale si osserva come la "testata" della stecca di fabbricato sul confine su viale Palmerio, edificata sul mappale 1646 di proprietà comunale, non risultava inserito in mappa; si tratta di un corpo di fabbrica con struttura portante in mattoni e copertura in coppi, realizzato in aderenza alla preesistente struttura demaniale.



In data 14.08.2019 il Comune di Piacenza provvedeva ad effettuare il Tipo Mappale per il fg.117 part.1646 approvato con prot. N.2019/30077 e successivo DOCFA in data 22.08.2019 prot. PC0030451.

## 6. PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA

La particolarità del presente intervento di demolizione riguarda, anche, una porzione di edificio il cui muro di confine, (facente parte strutturalmente della stecca da demolire) è individuato catastalmente tra la particella n.27 e la 1660 del foglio di mappa n.117 del Comune di Piacenza.

In data 27.04.2018 al rep. n. 742 con contratto di affitto con scadenza 30.11.2018 e successiva determinazione dirigenziale n.1645 del 23.10.2018 il Comune di Piacenza ha venduto in favore della sig. Gobbi Maria Grazia la particella censita al Catasto di Piacenza al foglio 117 n.1660 ubicata in fregio al parcheggio pubblico comunale di Viale Malta, Area Urbana categoria F1. **Inoltre con l'inclusione del muro perimetrale incidente sulla particella 1660.**

Per quanto si legge nella determinazione dirigenziale la vendita ha consentito alla sig.ra Gobbi di realizzare un passaggio pedonale e carraio attraverso un cancello della larghezza di m 4 ed a tutta altezza (e ciò anche per consentire l'eventuale transito di mezzi di pronto intervento); cancello che è stato realizzato a cura della Dr.ssa Gobbi posizionato nell'angolo esterno del muro di confine.

Tale circostanza impedisce, di fatto, una demolizione generale con mezzi meccanici, ma impone che una parte di essa (*la parte di fabbricato incidente sul muro di confine di proprietà privata*) debba essere necessariamente effettuata a mano.

## **7. STATO DI MANUTENZIONE**

L'intera stecca di fabbricati si presenta in pessime condizioni di manutenzione, sia per la porzione di proprietà statale, sia per le due estremità, di proprietà comunale. In particolare lo stato di degrado e di abbandono in cui versa da decenni è documentato dal crollo parziale delle coperture della estremità settentrionale della stecca, di proprietà comunale, oltre che da diversi fori presenti nella falda est del tetto del corpo di fabbrica di proprietà demaniale. La situazione descritta è ben visibile sia dalle foto aeree, liberamente disponibili su internet, sia dal rilievo fotografico eseguito in sito, nel corso dell'accertamento ispettivo.

L'intero sporto del tetto del fabbricato è completamente ammalorato, al pari del tavolato di sottotetto visionabile all'interno della porzione occupata, dove si notano diversi elementi in legno distaccati o a rischio di distacco. Il manto di copertura del corpo di fabbrica di proprietà demaniale, è evidentemente privo ormai della tenuta all'acqua meteorica.

**Sulla porzione demaniale del bene è stato effettuato nel corso del 2020 un intervento di bonifica delle coperture contenenti amianto.**

Nella porzione di proprietà comunale, invece, sono presenti alcuni elementi contenenti amianto, quali una canna fumarie ed alcuni controsoffitti che, a seguito di campionamento, saranno opportunamente bonificati prima di dare corso ai lavori di demolizione. Inoltre sia l'area esterna che all'interno dell'immobile sono presenti rifiuti eterogenei che andranno caratterizzati e successivamente rimossi e conferiti presso centri di raccolta idonei a poterli smaltire.

## 8. DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Nel Piano Strutturale Comunale di Piacenza l'immobile in oggetto ricade in zona ambiti di riqualificazione ed in particolare rientra all'interno dell'anello verde "Parco delle Mura", disciplinata dall'art. 168 delle N.T.A.; inoltre ai sensi del RUE di Piacenza la stecca di fabbricati è identificata come edifici non residenziali semplici e la porzione di proprietà demaniale è vincolata a "restauro" ai sensi dell'art. 161 e 41 delle norme.



**TIPOLOGIE EDILIZIE STORICHE NON RESIDENZIALI**

- EDIFICI NON RESIDENZIALI COMPLESSI
- EDIFICI NON RESIDENZIALI SEMPLICI



- AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (art.168)
- RESTAURO (artt.160.1 - 41)
- DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (artt.161.2 - 45)

## 9. TITOLO DI UTILIZZO

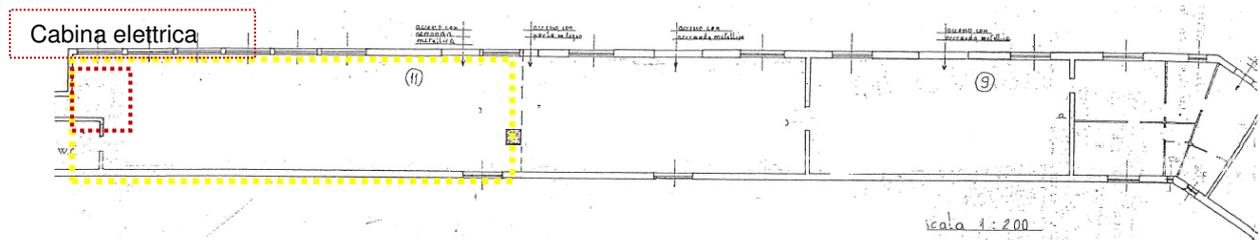
Il bene ispezionato non è oggetto di concessione/locazione. Sulla banca dati è presente un utilizzo del Comune di Piacenza per la porzione oggetto di ispezione della scheda PCD0038, che non trova riscontro dagli accertamenti ispettivi. Nulla risulta invece delle occupazioni abusive ivi riscontrate, come di seguito riportato.

## 10. UTILIZZAZIONI E OCCUPAZIONI NON AUTORIZZATE

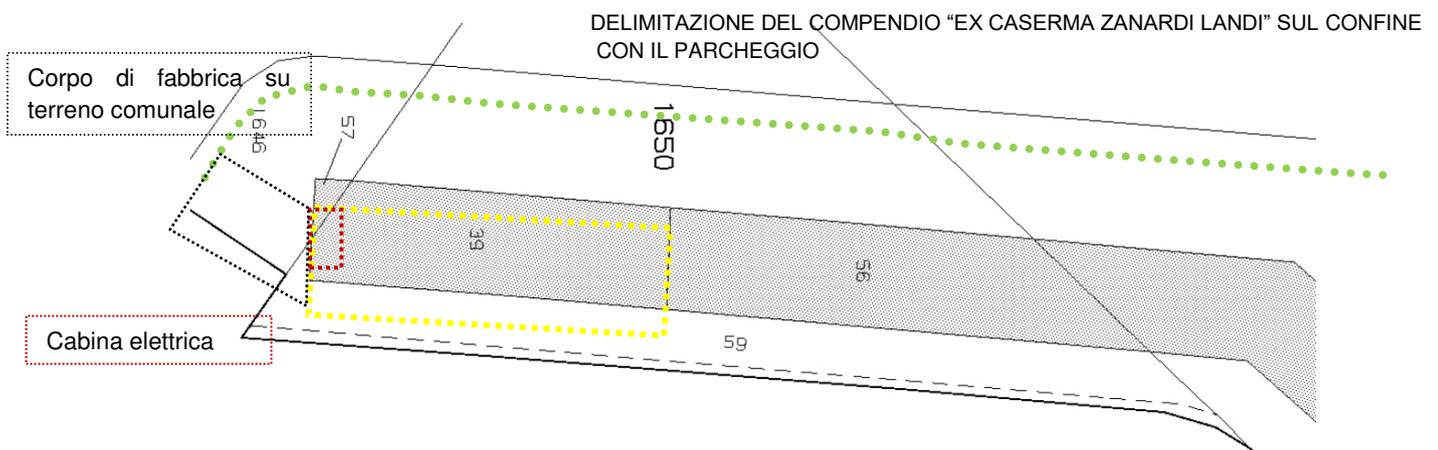
- l'estremità meridionale della medesima stecca di fabbricato sovrastante i mappali 39 (proprietà demaniale) e 57 (proprietà comunale) del fg. 117 è occupata da una cabina elettrica di Enel Distribuzione s.p.a. contrassegnata dal n. 741774 che risulta in servizio dal mese di maggio 1996.

La porzione di proprietà statale, oggetto di occupazione, determinata sulla base delle constatazioni in sito e della misurazione effettuata con distanziometro laser, è rappresentata sullo stralcio della planimetria generale dell'immobile, rinvenuta agli atti dell'ufficio e qui di seguito riprodotta.

Allo stato attuale, a parte la cabina di trasformazione, tutte le aree risultano libere da persone, mentre come detto in precedenza, risultano essere presenti diversi rifiuti eterogenei da smaltire prima dell'esecuzione delle lavorazioni di demolizione.



Essa corrisponde all'incirca al mappale 39 del foglio 117: non è possibile l'esatta individuazione catastale della stessa, sia per l'attuale assetto delle unità immobiliari dichiarate al catasto fabbricati, sia per il disallineamento tra la mappa catastale e il catasto fabbricati, sia per le modifiche intervenute in sito rispetto alla planimetria storica rinvenuta agli atti (dove manca la citata cabina)

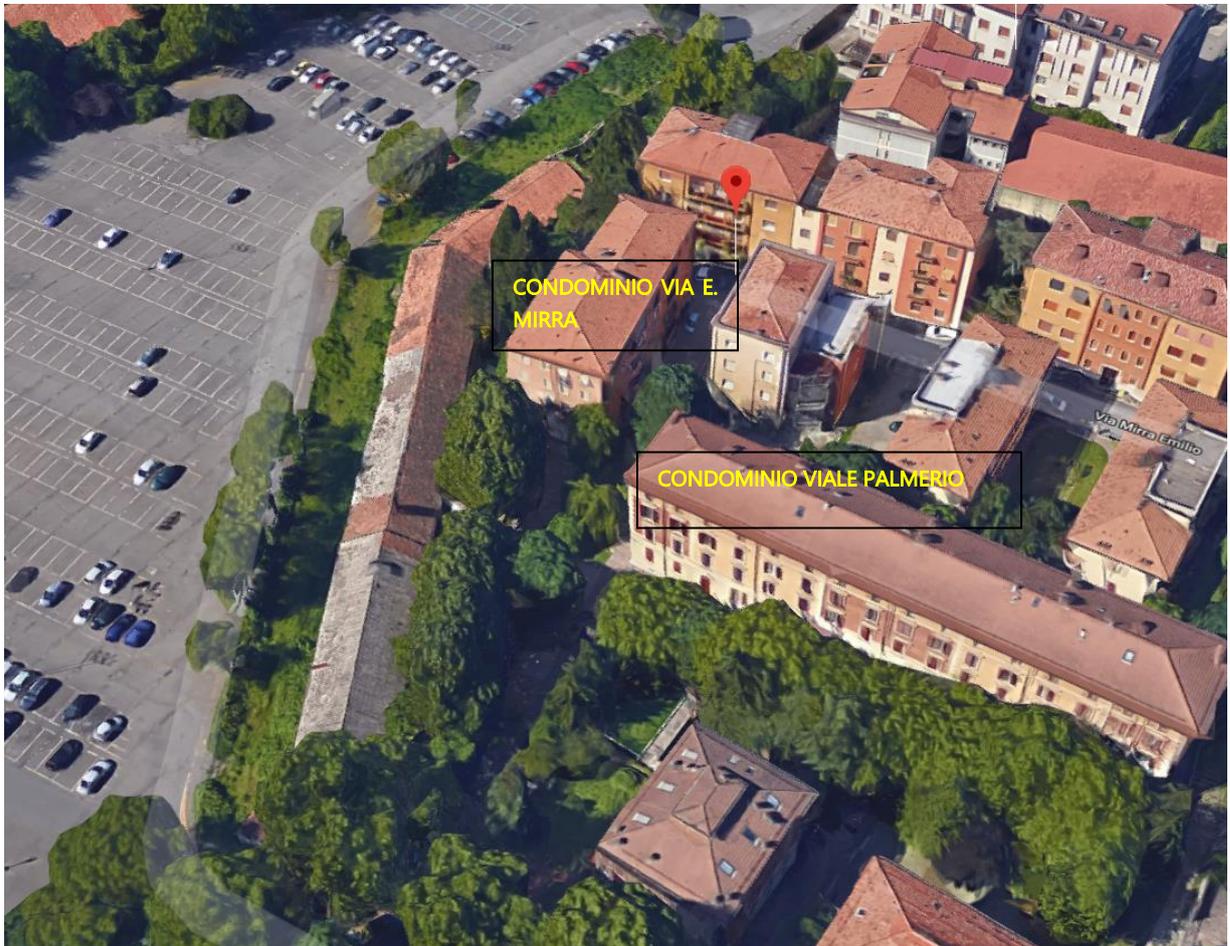


L'area pertinenziale della stecca di fabbricato è interessata da una folta e infestante vegetazione arbustiva e arborea (essenze di ailanto), con la sola eccezione della porzione contigua al corpo di fabbrica demaniale, e al corpo di fabbrica contiguo sul lato sud, di proprietà comunale.

L'area pertinenziale all'edificio sul fronte opposto, lato est, identificata dalla p.lla 59 del fg. 117 è invece inglobata nella contigua corte degli edifici condominiali frontisti, l'uno con accesso da via Palmerio e l'altro con accesso da via Emilio Mirra, utilizzata, in parte, senza titolo come area verde e per il parcheggio di autovetture.

Nei lavori di bonifica delle coperture in eternit è stata realizzata una recinzione perimetrale sulle particelle 59 e 1648 del foglio di mappa 117 del Comune

di Piacenza. Tale recinzione è stata realizzata circa 30cm all'interno delle due proprietà. A fine lavori di demolizione potranno essere effettuate le opportune valutazioni metriche, in contraddittorio con la proprietà condominiale privata, per la verifica dei confini ed il successivo posizionamento della recinzione sull'effettivo confine.



## 11. ISPESSIONE DEMANIALE

Si riporta di seguito un abstract dell'ispezione demaniale effettuata nell'immobile oggetto del presente intervento.

Il Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna, con nota prot.n. 2019/8366 del 28/05/2019, ha conferito all'ing. Salvatore Aiello, formale incarico di eseguire apposita visita ispettiva presso il bene demaniale in oggetto, al fine di accertarne lo stato occupazionale.

L'attività ispettiva ha avuto inizio il giorno 29/05/2019 con l'esame della documentazione agli atti d'ufficio. In conseguenza della contiguità della proprietà statale con altra porzione dell'immobile interessato dalle notizie di stampa, di proprietà Comunale, è stato coinvolta l'Amministrazione Comunale di Piacenza; in

particolare, con nota prot. n. 2019/8437/BO2 del 29/05/2019 è stato richiesto l'intervento dell'Ufficio Patrimonio e della Polizia Municipale per l'esecuzione delle verifiche in sito utili all'accertamento richiesto, oltre che per l'identificazione delle persone eventualmente presenti all'interno della proprietà statale.

Il sopralluogo congiunto all'immobile demaniale è stato effettuato il giorno 31 maggio 2019, alla presenza dei seguenti funzionari dell'Amministrazione Comunale:

- Dott. Francesco Conti Nibali, responsabile dell'Ufficio Patrimonio
- Dott. Giuseppe Addabbo, Commissario Superiore della Polizia Locale di Piacenza;
- Arch. Giovanna Achilli, funzionaria dell'ufficio Lavori Pubblici di Piacenza;

e ha portato, sinteticamente, alle seguenti conclusioni:

- procedere alla denuncia presso l'autorità giudiziaria competente del sig. Bellavia Antonino per il reato di abusiva occupazione ai sensi dell'art. 633 c.p., in conformità alle disposizioni di cui alla circolare del Direttore dell'Agenzia del demanio prot. n. 2019/8061/DLC del 10/05/2019;
- segnalare al Prefetto di Piacenza l'occupazione in atto, ai fini della programmazione e pianificazione dello sgombero del cespite demaniale, fornendo, con il contributo degli uffici comunali interessati (Polizia Municipale, ufficio patrimonio, servizi sociali, etc), ogni informazione utile a comporre il quadro della situazione in merito all'immobile, al suo stato e agli occupanti, in conformità alle disposizioni di cui alla circolare del Direttore dell'Agenzia del demanio prot. n. 2018/15935/DLC del 15/11/2018;
- attivare lo sgombero dell'immobile con ogni consentita urgenza, alla luce delle pessime condizioni di degrado del cespite, sia sotto il profilo strettamente edilizio, che igienico-sanitario e visto il pericolo di danni a persone e cose, connesso al rischio di distacco di elementi degradati della copertura e al rischio di esposizione dei soggetti occupanti e della comunità locale alle fibre di amianto eventualmente presenti nelle lastre di copertura;
- provvedere, previo sgombero dell'immobile demaniale, all'intervento di demolizione dello stesso, da eseguirsi con carattere di urgenza al fine di al fine di evitare danni a persone e cose dallo stato di degrado delle strutture e dall'eventuale rilascio di fibre di amianto probabilmente presenti nelle lastre di copertura;
- verificare presso la società Enel Distribuzione S.p.A., la Soprintendenza territorialmente competente, il VI Reparto Infrastrutture dell'Esercito, oltre che l'ufficio tecnico comunale, l'esistenza di titoli abilitativi della cabina elettrica rilevata in sede ispettiva, in modo da accertarne l'effettiva consistenza, la posizione su area demaniale oppure su comunale e provvedere, nel primo caso, alla riscossione delle somme dovute da Enel distribuzione a titolo di indennità di occupazione del cespite demaniale;

- previo accertamento della esatta posizione della cabina elettrica di cui al punto precedente, verificare presso Enel Distribuzione S.p.A. (se necessario) la possibilità di dismissione della cabina elettrica sopra segnalata o del suo trasferimento in altra sede, anche ai fini della demolizione del fabbricato;
- contestare ai condomini confinanti, con accesso da via Emilio Mirra e viale Palmerio, l'occupazione abusiva del terreno identificato dal mappale 59 del fg. 117, inglobato nell'area cortiliva degli stessi, e provvedere ad interdire l'utilizzo della medesima fascia di terreno prospiciente al fabbricato, per motivi di sicurezza, nelle more della demolizione dell'edificio;
- provvedere all'aggiornamento della banca dati dell'Agenzia del demanio.

## **12. LAVORI PREVISTI**

Per quanto precedentemente esposto e dettagliato i lavori previsti per la messa in sicurezza dell'immobile denominato EX ZANARDI LANDI possono sintetizzarsi prevalentemente in:

### **a) Operazioni Preliminari:**

- 1) Rilevazione attraverso rilievo di dettaglio, asseverato e giurato, ante operam dello stato fessurativo dei muri non oggetto di abbattimento;
- 2) Sfalcio e scerbatura del verde;
- 3) Allestimento del cantiere con apposizione di opportuna segnaletica sia sulla viabilità che sulla sicurezza;

### **b) Operazioni di bonifica, smaltimento dei materiali e demolizioni:**

- 4) Realizzazione di area confinata per esecuzione bonifica manufatti contenenti amianto;
- 5) Opportune azioni di salvaguardia per la presenza della cabina elettrica di trasformazione in esercizio;
- 6) Rimozione rifiuti e bonifica amianto e guano;
- 7) Smontaggi a mano delle coperture esistenti nelle zone (evidenziate negli allegati grafici) di incidenza delle murature perimetrali non oggetto di abbattimento;
- 8) Tagli a forza delle murature non oggetto di abbattimento per "scollegare" strutturalmente le porzioni murarie;
- 9) Demolizioni controllate delle strutture esistenti;
- 10) Trasporti a discarica e smaltimenti;
- 11) Nuove recinzioni;

12) Dismissione cantiere e pulizia finale.

### **13. TECNICHE DI DEMOLIZIONE**

La demolizione dell'immobile in oggetto è un'attività estremamente delicata, a causa della sua collocazione, e per questo la verifica della stabilità delle strutture e l'accertamento puntuale dello stato di fatto dei manufatti, da fare in sede preliminare, rivestono un ruolo fondamentale nell'intero intervento e sono propedeutiche alle successive attività.

Preventivamente alle attività di demolizione, al fine di operare in sicurezza e ridurre l'impatto sull'ambiente circostante, si procederà con:

- la messa in sicurezza dei manufatti;
- il posizionamento delle opere provvisorie, quali ponteggi e parapetti, e delle recinzioni di cantiere, con relativi accessi.

La demolizione dovrà essere effettuata con tecnica selettiva, ossia consistente in un disassemblaggio dei materiali costituenti, ai fini di:

- aumentare il livello di riciclabilità degli scarti generati sul cantiere di demolizione, secondo un approccio che privilegia l'aspetto della qualità del materiale ottenibile dal riciclaggio;
- ottenere partite di rifiuti omogenei, in modo da agevolare le operazioni di smaltimento finale.

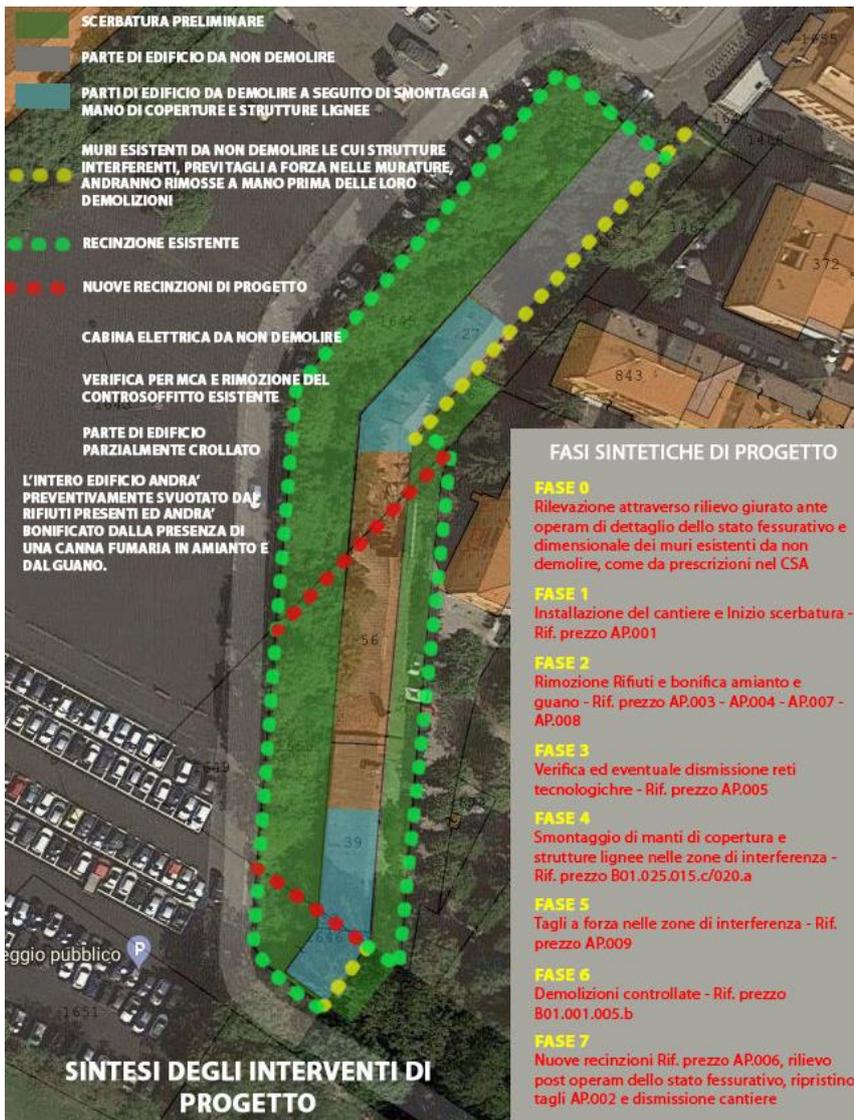
#### **Cantieramento**

L'area di cantiere dovrà essere opportunamente recintata, mediante pannelli orso-grill sostenuti da piedini in cls, dove necessario, in considerazione che il lotto risulta essere completamente conterminato.

Sulla recinzione ed in corrispondenza degli accessi dovrà essere installata la specifica cartellonistica, riportante i divieti, le prescrizioni e le norme comportamentali; verrà predisposta inoltre la segnaletica riguardante il mutato assetto viario e la segnaletica di approccio al cantiere per i mezzi in transito.

Nelle aree individuate dall'elaborato grafico, saranno collocati gli uffici di cantiere e i locali necessari, nonché i cassoni scarrabili necessari per la cernita e il successivo trasporto dei rifiuti. L'impresa esecutrice provvederà inoltre alla fornitura di energia elettrica e acqua corrente, necessarie per le operazioni di cantiere.

#### **Strip-out**



Vista la presenza di rifiuti e di materiali contenenti amianto la prima operazione da eseguire sarà la bonifica. Prima di procedere alla demolizione del fabbricato, si prevede un'operazione di esfoliazione, utile a suddividere i materiali e garantire una buona percentuale di recupero. In questa fase saranno da rimuovere:

- Copertura in tegole;
- Orditura lignea di copertura;
- arredi e materiali vari;
- infissi in ferro/vetro;
- porte interne ed esterne;
- inferriate e corrimano;
- guaine ed isolanti di copertura;
- impiantistica a vista.

### Demolizione

Il fabbricato in oggetto presenta una struttura portante estremamente eterogenea nella tipologia costruttiva.

Si può sintetizzare in una struttura mista formata, nella sua costituzione perimetrale con telaietti disaccoppiati in cemento armato e parte in muratura di eterogenea costituzione.

Le strutture di copertura, invece, risultano essere formate da capriate lignee con sovrastante manto di tegole e coppi. Si ricorda che parte della copertura è stata oggetto di precedente rimozione con bonifica da amianto.

Si prevede pertanto una prima fase di protezione attiva degli elementi strutturali non ricompresi nell'abbattimento. Successivamente si procederà con la rimozione degli elementi lignei di copertura e del manto di copertura in tegole, cui seguirà, infine, la demolizione controllata effettuata con tagli a forza nelle murature contigue alla cabina Enel e contigue alla porzione di muro di proprietà privata escluso dall'abbattimento. (vedi allegati grafici dell'intervento)

In ultimo, dopo aver disgiunto strutturalmente le porzioni di immobile si procederà alle operazioni di demolizione prettamente meccanica operata mediante pinze disgregatrici oleodinamiche montate su macchine operatrici cingolate attrezzate per demolizioni di strutture con sistemi antiribaltamento, sistemi di protezione passiva e bracci con portate nominali pari a 1,5 volte l'altezza del fabbricato.

Le strutture dovranno essere continuamente sottoposte a getti di acqua per evitare l'allontanamento e lo spargimento di polveri. Infatti nel cantiere sarà previsto un sistema di abbattimento controllato delle polveri attraverso l'uso di cannoni a getto continuo di acqua.

#### 14. CATEGORIE DI LAVORAZIONE

Da computo metrico le categorie totali presenti nell'appalto sono le seguenti:

<i>categ.</i>	<i>importo</i>	<i>%</i>
OS23	161.618,01	84,53%
OG1	13.312,00	6,96%
OG12	11.933,74	6,24%
SICUREZZA	4.337,86	2,27%
<b>TOTALE</b>	<b>191 201,61</b>	<b>100,00%</b>

Il calcolo delle categorie ai fini della qualificazione delle imprese sono, invece, le seguenti:

<i>categ.</i>	<i>importo</i>	<i>classifica</i>	<i>%</i>	<i>tipologia della categoria di qualificazione</i>	<i>declaratoria</i>
OS23	191 201,61	I	100,00%	<b>CATEGORIA PREVALENTE</b>	Demolizione di opere
<b>TOTALE</b>	<b>191 201,61</b>	-	<b>100,00%</b>		

Come si nota dalla prima tabella all'interno dell'appalto è presente anche una categoria di lavorazione (OG12) non SIOS e di importo inferiore al 10% (€ 11.933,74) che viene assorbita dalla categoria prevalente OS23.

Le opere di cui alla categoria OG12 essendo di importo inferiore al 10% dell'importo dell'appalto e inferiori a Euro 150.000,00 possono essere eseguite dal concorrente anche senza qualificazione (subappalto facoltativo) ma in possesso dell'iscrizione all'Albo dei Gestori Ambientali nella categoria 10A.

All'interno dell'appalto è presente anche una aliquota di lavori afferenti la Categoria 5: *raccolta e trasporto di rifiuti speciali pericolosi* per un importo anch'esso inferiore al 10% pari a € 7.963,20 che è stato inglobato nella categoria OG12.

A tal fine giova utile ricordare che:

- I. L'art. 212 comma 5 del d.lgs 152/2006 prevede l'obbligo di iscrizione all'Albo Gestori Ambientali (nella fattispecie CATEGORIA 10A) per le imprese che svolgono attività di bonifica di beni contenenti amianto.
- II. **DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro**

Art. 256. Lavori di demolizione o rimozione dell'amianto

1. lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'[articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#). (comma così modificato dall'art. 118 del d.lgs. n. 106 del 2009)
2. Il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un piano di lavoro.
3. Il piano di cui al comma 2 prevede le misure necessarie per garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e la protezione dell'ambiente esterno.
4. Il piano, in particolare, prevede e contiene informazioni sui seguenti punti:
  - a. rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto prima dell'applicazione delle tecniche di demolizione, a meno che tale rimozione non possa costituire per i lavoratori un rischio maggiore di quello rappresentato dal fatto che l'amianto o i materiali contenenti amianto vengano lasciati sul posto;
  - b. fornitura ai lavoratori di idonei dispositivi di protezione individuale;
  - c. verifica dell'assenza di rischi dovuti all'esposizione all'amianto sul luogo di lavoro, al termine dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto;
  - d. adeguate misure per la protezione e la decontaminazione del personale incaricato dei lavori;
  - e. adeguate misure per la protezione dei terzi e per la raccolta e lo smaltimento dei materiali;
  - f. adozione, nel caso in cui sia previsto il superamento dei valori limite di cui all'articolo 254, delle misure di cui all'articolo 255, adattandole alle particolari esigenze del lavoro specifico;
  - g. natura dei lavori, data di inizio e loro durata presumibile;(lettera così modificata dall'art. 118 del d.lgs. n. 106 del 2009)
  - h. luogo ove i lavori verranno effettuati;
  - i. tecniche lavorative adottate per la rimozione dell'amianto;
  - j. caratteristiche delle attrezzature o dispositivi che si intendono utilizzare per attuare quanto previsto dalle lettere d) ed e).
5. Copia del piano di lavoro è inviata all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. Se entro il periodo di cui al precedente capoverso l'organo di vigilanza non formula motivata richiesta di integrazione o modifica del piano di lavoro e non rilascia prescrizione operativa, il datore di lavoro può eseguire i lavori. L'obbligo del preavviso di trenta giorni prima dell'inizio dei lavori non si applica nei casi di urgenza. In tale ultima ipotesi, oltre alla data di inizio, deve essere fornita dal datore di lavoro indicazione dell'orario di inizio delle attività. (comma così modificato dall'art. 118 del d.lgs. n. 106 del 2009)

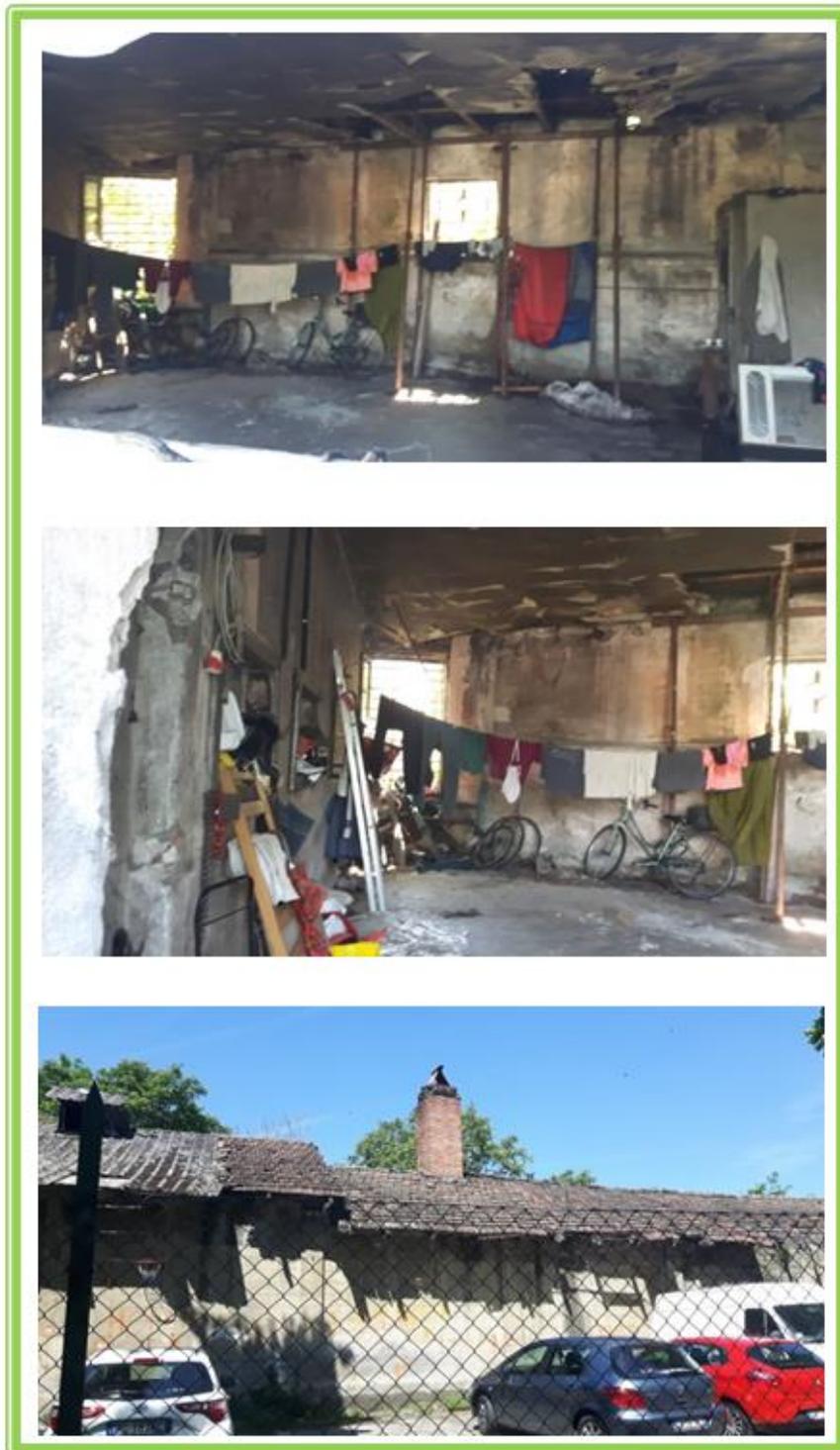
6. L'invio della documentazione di cui al comma 5 sostituisce gli adempimenti di cui all'[articolo 250](#). (comma così modificato dall'art. 118 del d.lgs. n. 106 del 2009)
7. Il datore di lavoro provvede affinché i lavoratori o i loro rappresentanti abbiano accesso alla documentazione di cui al comma 4.

## 15. RILIEVI FOTOGRAFICI



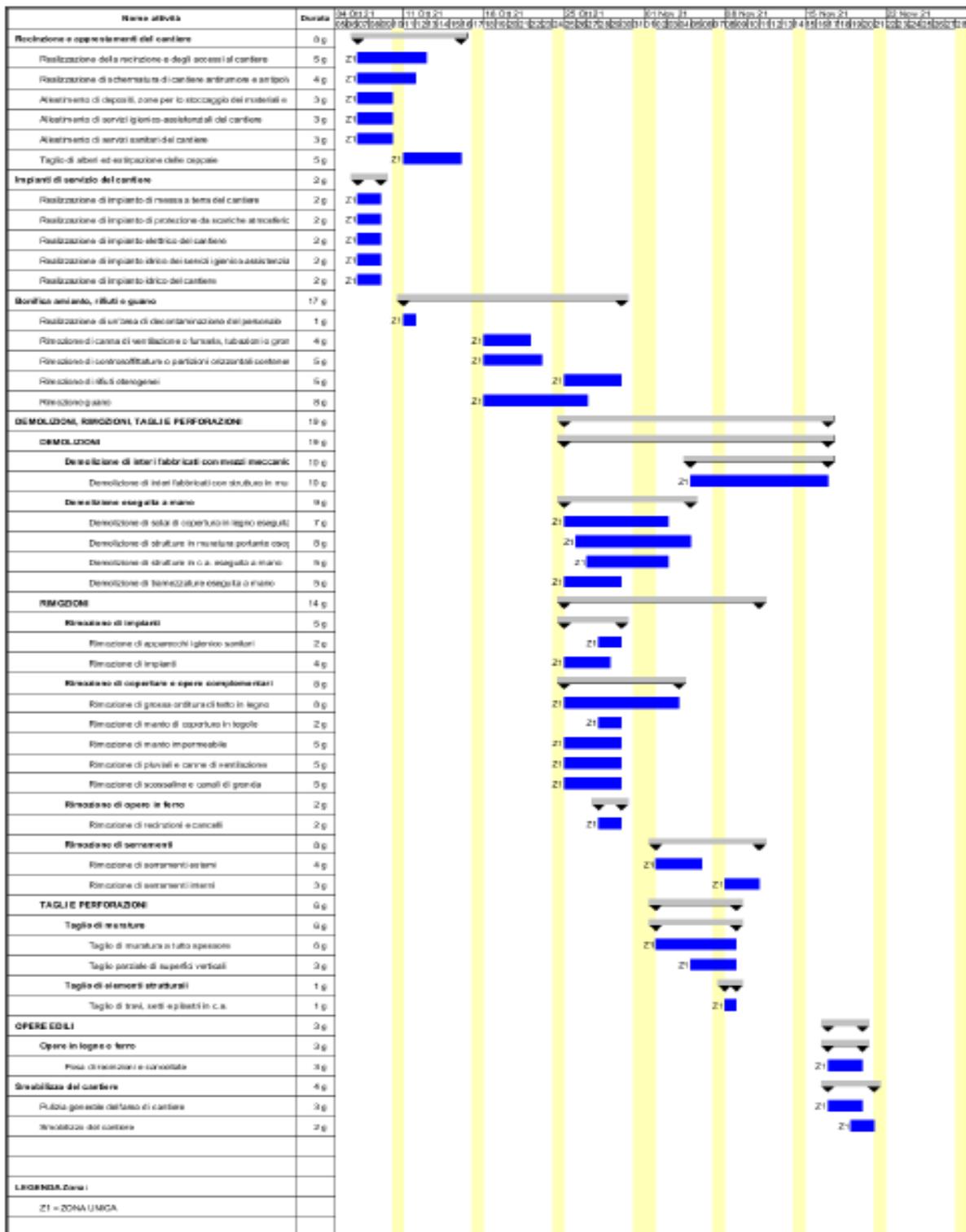






Comune di Piacenza

## 16. CRONOPROGRAMMA



Bologna, luglio 2021

Il progettista  
Ing. Claudio Voza

