



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 58 del 28/04/2026

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO COMUNALE IN PALESTRA PER ALLENAMENTI - APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA CUP J28E24000220004.

L'anno **duemilaventisei** il giorno **ventotto** del mese di **aprile** alle ore **17:30** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti all'appello iniziale i Signori:

CAVALLARO EMANUELE	Sindaco	Presente
MASSARI FEDERICO	Vice Sindaco	Presente
BEDDINI DAVIDE	Assessore	Presente (da remoto)
ALBANESE CHIARA	Assessore	Presente
VERNIA NICOLO'	Assessore	Presente
CAPUANO ALESSIA	Assessore	Presente

L'Assessore Davide Beddini partecipa alla seduta in collegamento da remoto (videoconferenza), come disciplinato con deliberazione di Giunta comunale n. 45 del 13 Marzo 2020.

Partecipa alla seduta il Vice Segretario FICARELLI ANGELA che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco CAVALLARO EMANUELE, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO COMUNALE IN PALESTRA PER ALLENAMENTI - APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA CUP J28E24000220004.

LA GIUNTA COMUNALE

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 48, comma 2, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

PREMESSO che:

- l'Amministrazione comunale intende potenziare le strutture sportive del territorio riqualificando il magazzino comunale di Via Della Chiusa, attraverso una ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in palestra per allenamenti;
- l'edificio oggetto di intervento è di proprietà comunale ed è identificato catastalmente al foglio 27, mappale 186 sub 1, è collocato in aderenza all'area sportiva "Ex Tetra Pak – Don Dossi", a sud dell'abitato di Rubiera, nelle vicinanze del torrente Tresinaro, in via della Chiusa 2/1. Attualmente è utilizzato come area di deposito all'aperto per materiali vari, magazzino comunale e sede operativa per la squadra manutenzioni e servizi esterni del Comune;
- l'immobile è ubicato ai margini del centro abitato, in un'area già dotata di sottoservizi e parcheggi esterni, e in parte destinata ad attività sportiva all'aperto ed al chiuso;
- con il progetto in approvazione con il presente atto, è possibile contemporaneamente liberare la struttura attualmente adibita a magazzino comunale e struttura di Protezione Civile, con annesso il deposito mezzi di eventuale pronto intervento, per consentire all'Amministrazione comunale di destinare la stessa a nuovi utilizzi, come la conversione in struttura sportiva, essendo la collocazione attuale in una zona completamente destinata ad attività sportive denominata Don Dossi;
- il progetto del nuovo magazzino si iscrive in un tutt'uno con il progetto di riconversione dell'attuale magazzino comunale in palestra, con cambio di destinazione d'uso;

EVIDENZIATO che

- con deliberazione di Giunta comunale n. 127 del 12/11/2024 :
 - si approvava Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso magazzino comunale in palestra per allenamenti"; ai fini dell'inserimento degli interventi nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2025-2027 e nel relativo elenco annuale 2025;
 - si approvava il Quadro Economico di progetto esecutivo dell'opera in oggetto, di importo complessivo di € 750.000,00;
- con determinazione n. 670 del 11/12/2024 del 11/12/2024 avente oggetto "Realizzazione cambio destinazione d'uso da Magazzino comunale a palestra per allenamenti - CUP J28E24000220004", si procedeva ad affidare l'incarico di redazione Progetto Fattibilità Tecnico Economico allo Studio Architetto Stefano Benedetti - P.IVA 02856260365, avente sede in Via Radici in Piano 120/5 Formigine;
- con determinazione n. 83 del 17/02/2026 si provvedeva ad ampliare il contratto relativo ai servizi tecnici per approfondimenti ulteriori necessari alla Relazione Paesaggistica e grafici accessori per realizzazione del cambio destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra per allenamenti ai sensi dell'art. 120 comma 9 del D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023, in essere con lo Studio Architetto Stefano Benedetti - P.IVA 02856260365;



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

DATO ATTO inoltre che:

- con istanza al 4° Settore – Territorio e attività produttive Comune di Rubiera , del parere di conformità urbanistica in merito all'intervento di realizzazione, del 26/09/2025 assunta in atti dello scrivente al prot. gen. 15613 ed integrazioni del 16/12/2025 in atti di prot. gen. n. 20289, si richiedeva l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. per “Ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra” in via della Chiusa n 2/1 a Rubiera CUP J28E24000220004”;
- con richiesta del 25/09/2025 assunta in atti di N. 15613/06-05 fasc.19-2025 veniva inoltrata alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara la “*Richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 146 per intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra, edificio sito in Via Della Chiusa, 2/1*”;
- con nota assunta in atti dello scrivente al Prot. Gen. n. 2125 del 05/02/2026 il Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, ha rilasciato parere autorizzativo vincolante con prescrizioni, in parte già recepite o da recepire nel successivo, livello di progettazione;
- con prot. gen. 3195 del 24/02/2026 PAES-13-2025 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. 42/2004) per l'esecuzione delle opere consistenti in “Ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra” in via della Chiusa n 2/1 a Rubiera, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;
- con prot. gen. n. 7071 del 24/04/2026 il 4° Settore rilasciava Parere di conformità Urbanistica ed edilizia con prescrizioni tra cui “*Si ritiene che il cambio d'uso da magazzino (Attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale, di cui all'art. 41.1 comma 1 lett. B.b) a palestra (Spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale, di cui all'art. 41.1 comma 1 lett. B.f) sia conforme alle previsioni del vigente PSC, previa deliberazione del Consiglio comunale (pdc in deroga), organo a suo tempo deputato all'approvazione del POC*”;

DATO ATTO che i pareri con prescrizioni suddetti sono stati recepiti nell'aggiornamento di Progetto che con la presente si approva;

PRESO ATTO della necessità di procedere alla approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica oggetto della presente delibera quale prima fase della progettazione dell'opera che l'amministrazione intende realizzare;

DATO ATTO che ai sensi dell'art 41 comma 1 e 6 del codice appalti D.lgs 36/2023 la progettazione in materia di lavori pubblici, si articola in due livelli di successivi approfondimenti tecnici e che dai pareri e autorizzazioni ricevute risulta possibile procedere all'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economico;

VISTO il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica assunto al prot. gen. n. 6287 e 6290/06-05 fasc 19/2026 del 13/04/2026, relativo alla “Ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio destinazione d'uso da magazzino comunale a palestra” edificio di proprietà comunale sito in Via della Chiusa, 2/1, elaborato dal tecnico incaricato Arch. Stefano Benedetti con sede in Formigine (MO) Via Radici in Piano 120/5 – Formigine (MO) – P.IVA 02856260365, RUP Responsabile 3° Settore Ing. Sossio Paone e costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni:

DOC 00 - Elenco Elaborati



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

- DOC 01 - Relazione tecnico descrittiva
- DOC 02 – Documentazione fotografica
- DOC 03 - Relazione paesaggistica
- DOC 04 – Documentazione fotografica paesaggistica
- DOC 05 - Computo estimativo dell'opera
- DOC 06 – Elenco prezzi unitari ed analisi prezzi
- DOC 07 – Stima dell'incidenza della manodopera
- DOC 08 - Quadro tecnico economico;
- DOC 09 - Cronoprogramma;
- DOC 10 - Capitolato tecnico prestazionale
- DOC 11 - Relazione CAM
- DOC 12 - Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.
- DOC 13 – Prime indicazioni per la stesura del piano di sicurezza e di coordinamento

Elaborati grafici:

- TAV. A01 Cartografia di riferimento
- TAV. A02 Planimetria dello stato di fatto
- TAV. A03 Piante, prospetti e sezioni, stato di fatto
- TAV. A04 Planimetria stato di progetto
- TAV. A05 Piante, prospetti e sezioni, stato di progetto
- TAV A06 Tavola dai raffronti piante, prospetti e sezioni
- TAV A07 Planimetria dei raffronti
- TAV A08 Abaco infissi
- TAV A09 Tavola dei Render
- TAV A10 Verde stato di fatto
- TAV A10 BIS Allegato Tav. 10 documentazione fotografica
- TAV A11 Verde stato di progetto
- TAV A12 Verde tavola dei raffronti

TAV S01 – Strutture

- TAV I01 - Schema funzionale impianto elettrico e di climatizzazione
- TAV I02 - Schema funzionale impianto idrico-sanitario
- TAV I03- Schema funzionale impianto fognario

DATO ATTO che:

- nel Progetto in oggetto sono stati analizzati i vincoli ambientali presenti, così come le aree tutelate o dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42/2004;
- visto che da nuovo codice degli appalti il PFTE deve contenere le prerogative prima affidate al Progetto Definitivo, tra cui vi è la richiesta dei pareri, gli stessi sono stati richiesti ed ottenuti come meglio prima descritti e le prescrizioni in essi contenute saranno recepite nel successivo livello di Progettazione esecutiva dell'opera;

VERIFICATO che il progetto di “Ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d’uso da magazzino comunale in palestra per allenamenti edificio sito in via della Chiusa 2/1 – CUP J28E24000220004” prevede un investimento di euro 796.788,72 di lavori, comprensivi di oneri alla sicurezza, ed euro 273.211,28 quali somme a disposizione così per un totale complessivo di euro 1.070.000,00 come di seguito riportato:



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)



COMUNE DI RUBIERA
Provincia di Reggio Emilia
Via Emilia Est, 5 - 42048 - Rubiera (RE)
P.IVA 00441270352
Tel 0522.622211 - Fax. 0522.628978

COMUNE DI RUBIERA

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO
COMUNALE IN PALESTRA PER ALLENAMENTI EDIFICIO SITO IN VIA DELLA CHIUSA 2/1
CUP: J28E24000220004**

QUADRO TECNICO ECONOMICO

QUADRO A - LAVORI		
Importo Lavori a Misura		€ 760.233,72 €
Oneri della Sicurezza		€ 36.555,00 €
	Totale importo Lavori	€ 796.788,72 €
QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE		
IVA sui lavori (Iva Agevolata Ristr. Edilizia)		€ 79.678,87 €
Spese Tecniche PE CSP CSE DL e Collaudo (compreso Cassa, escl. IVA)		€ 120.000,00 €
IVA su spese Tecniche		€ 26.400,00 €
Contributo ANAC		€ 225,00 €
Indagini Geologiche e materiali		€ 4.500,00 €
Incentivo Funzioni Tecniche art.45 D.lgs 36/2023 (2%)		€ 15.935,77 €
Spostamento e Allacci sottoservizi		€ 5.000,00 €
Imprevisti		€ 21.471,63 €
	Totale somme a disposizione	€ 273.211,28 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO		€ 1.070.000,00 €

VISTO il Verbale di verifica del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 36/2023, di esito positivo, redatto da RUP ing. Sossio Paone agli atti del Settore 3° LL.PP. Patrimonio ed Infrastrutture;

CONSIDERATO inoltre che le previsioni urbanistiche in essere indicano che l'area oggetto di intervento per quanto riguarda la Pianificazione, è indicata come compatibile con la previsione in essere, ma vi è specifica indicazione di destinazione a "Deposito comunale";

DATO ATTO che a seguito dell'approvazione del Progetto PFTE in Giunta Comunale sarà necessario richiedere un Permesso di Costruire in deroga da approvarsi tramite deliberazione del Consiglio comunale per poter procedere con la fase progettuale successiva;

RITENUTO che il progetto risponde alle esigenze dell'Amministrazione Comunale ed alle esigenze a cui l'amministrazione intende dare risposta;

CONSIDERATO che il progetto è conforme alla normativa vigente in materia di Lavori Pubblici;

DATO ATTO che l'intervento denominato "Ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso da Magazzino comunale in Palestra allenamenti edificio sito in Via Della Chiusa 2/1 CUP



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

J28E24000220004 ”, comporta una spesa complessiva di euro 1.070.000,00 come da quadro economico sopra riportato;

RITENUTO di procedere all'approvazione del suddetto progetto di fattibilità tecnico economica in quanto coerente con gli strumenti di programmazione di questa Amministrazione Comunale;

DATO ATTO che:

>i lavori essendo di importo superiore ai 150.000,00 sono stati previsti nel Programma triennale dei Lavori pubblici;

ai sensi dell'art. 200 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. non è necessario prevedere maggiori spese nei bilanci successivi per il mantenimento delle opere eseguite;

CONSIDERATO inoltre che:

- le previsioni urbanistiche in essere, e in particolare il RUE per quanto riguarda la Pianificazione, sono compatibili con la presente previsione, ma vi è specifica indicazione di destinazione a “Deposito comunale;

- a seguito dell'approvazione del Progetto PFTE in Giunta Comunale sarà necessario richiedere un Permesso di Costruire in deroga per poter procedere con la fase progettuale successiva;

DATO ATTO inoltre che:

- nel Piano Triennale in vigore il progetto è inserito con un importo differente, il quale deriva dal Documento di Indirizzo della Progettazione che si configura come livello di progettazione preordinato a quello che con la presente si approva e quindi meno approfondito;

- nel primo Consiglio comunale utile gli aggiornamenti al programma triennale delle opere pubbliche 2026-2028 verranno recepiti nella nota di aggiornamento al DUP relativo al periodo 2024-2029 per la sezione strategica e al periodo 2026-2028 per la sezione operativa;

- nel medesimo Consiglio comunale, si procederà all'approvazione del Permesso di Costruire in deroga come richiesto dal 4° Settore – Territorio e Attività Produttive relativamente all'aggiornamento programmatico per le dotazioni pubbliche e territoriali;

- tutte le prescrizioni relative ai pareri acquisiti qualora vincolanti e non a recepimento nel presente PFTE saranno recepite nel successivo livello di Progettazione Esecutiva;

ACQUISITI, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del Testo unico e dell'articolo 17, comma 5, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, i seguenti pareri espressi da:

- favorevole del Responsabile del 3° Settore Lavori Pubblici Patrimonio Infrastrutture in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

- favorevole della Responsabile di Ragioneria per la regolarità contabile con riferimento ai riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, che l'atto comporta;

PRESO ATTO dell'urgenza di provvedere in quanto è necessario procedere con l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica per poter procedere con la Progettazione Esecutiva dell'opera;

VISTI:

- il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- lo Statuto comunale;



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica assunto in atti dello scrivente al prot. gen. n. 6287 e prot. gen. 6290/06-0519/2026 del 13/04/2026, relativo alla “Ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio destinazione d’uso da magazzino comunale a palestra – CUP J28E24000220004” edificio di proprietà comunale sito in Via della Chiusa, 2/1, elaborato dal tecnico incaricato Arch. Stefano Benedetti con sede in Formigine (MO) Via Radici in Piano 120/5 – Formigine (MO) – P.IVA 02856260365, mentre le funzioni del RUP sono assunte dal Responsabile 3° Settore Ing. Sossio Paone e costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni:

DOC 00 _Elenco elaborati
DOC 01 _Relazione generale e tecnico descrittiva
DOC 02 _Relazione sui CAM
DOC 03 _Relazione paesaggistica
DOC 04 _ Computo metrico estimativo dell’ opera
DOC 05 _ Elenco prezzi unitari ed analisi prezzi
DOC 06 _ Stima dell’ incidenza della manodopera
DOC 07 _Quadro economico di progetto
DOC 08 _Cronoprogramma
DOC 09 _ Capitolato tecnico
DOC 10 _Piano preliminare di manutenzione dell’ opera e delle sue parti
DOC 11 _Piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale
DOC 12 _Piano preliminare di sicurezza e coordinamento

Elaborato grafici :


TAV A1 _Planimetria generale
TAV A2 _Piante prospetti e sezioni
TAV A3 _Viste prospettiche
TAV S1 _Strutture di fondazione edificio prefabbricato
TAV S2 _Strutture in elevazione edificio prefabbricato
TAV S3 _Strutture corpo uffici interni
TAV I1 _Schema funzionale impianto fognario
TAV I2 _Schema funzionale impianto elettrico
TAV I3 _Schema funzionale Impianto idrico-sanitario
TAV I4 _Schema funzionale impianto climatizzazione
TAV I5 _Schema funzionale impianto aria compressa



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

2. di approvare il quadro economico dell'opera pubblica in oggetto che prevede un importo complessivo di **euro 1.070.000,00** di cui euro 796.788,72 per lavori ed euro 273.211,28 quali somme a disposizione:

COMUNE DI RUBIERA	
 COMUNE DI RUBIERA Provincia di Reggio Emilia Via Emilia Est, 5 - 42048 - Rubiera (RE) P.IVA 00441270352 Tel 0522.622211 - Fax. 0522.628978	
COMUNE DI RUBIERA	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO COMUNALE IN PALESTRA PER ALLENAMENTI EDIFICIO SITO IN VIA DELLA CHIUSA 2/1 CUP: J28E24000220004	
QUADRO TECNICO ECONOMICO	
QUADRO A - LAVORI	
Importo Lavori a Misura	€ 760.233,72 €
Oneri della Sicurezza	€ 36.555,00 €
Totale importo Lavori	€ 796.788,72 €
QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA sui lavori (Iva Agevolata Ristr. Edilizia)	€ 79.678,87 €
Spese Tecniche PE CSP CSE DL e Collaudo (compreso Cassa, escl. IVA)	€ 120.000,00 €
IVA su spese Tecniche	€ 26.400,00 €
Contributo ANAC	€ 225,00 €
Indagini Geologiche e materiali	€ 4.500,00 €
Incentivo Funzioni Tecniche art.45 D.lgs 36/2023 (2%)	€ 15.935,77 €
Spostamento e Allacci sottoservizi	€ 5.000,00 €
Imprevisti	€ 21.471,63 €
Totale somme a disposizione	€ 273.211,28 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 1.070.000,00 €

3. di dare atto che:
- l'intervento denominato "Ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio destinazione d'uso da Magazzino comunale a Palestra per allenamenti edificio sito in Via Della Chiusa, 21 - CUP J28E24000220004", comporta una spesa complessiva di euro 1.070.000,00 come da quadro economico sopra riportato;
 - si procede all'approvazione del suddetto Progetto di Fattibilità Tecnico Economica;
 - ai sensi dell'art. 200 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. non è necessario prevedere maggiori spese nei bilanci successivi per il mantenimento delle opere eseguite;
4. di demandare al competente Responsabile del 3° Settore l'adozione degli ulteriori atti;
5. di dare atto che la spesa relativa all'opera di cui trattasi verrà finanziata sul bilancio di previsione 2026-2028 approvando le prossime variazioni contestualmente alla variazione di DUP.

SUCCESSIVAMENTE, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo unico, mediante distinta e separata votazione, con voti favorevoli e unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

SI RENDE NOTO

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è l' Ing. Sossio Paone Responsabile 3° Settore LL.PP. Patrimonio e Infrastrutture;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni.

IL Sindaco
CAVALLARO EMANUELE

IL Vice Segretario
FICARELLI ANGELA