



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 15/11/2017

**Oggetto: Comune di Oristano, via Don Bosco n.15. Immobile confiscato identificato al Catasto Terreni di Oristano nel foglio 14, mappale 3752. Messa in sicurezza.**

### **VERBALE LAVORI DI SOMMA URGENZA**

*(Ex art.163 D.Lgs n.50/2016)*

L'anno 2017, nel giorno 15 del mese di novembre ore 09.30, il sottoscritto Francesco Loddo, in qualità di tecnico presso la Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio con incarico ricevuto dal dirigente regionale con nota di protocollo n.11173 del 14/11/2017:

- vista la nota del Comune di Oristano, avente protocollo n.54265 del 08/11/2017 ed indirizzata al M.E.F. con sede Oristano, alla Scrivente e per conoscenza alla Prefettura di Oristano, con la quale il dirigente del Settore Sviluppo e Territorio, denunciando lo stato di pericolo dell'edificio in oggetto causa prolungato abbandono di cantiere edile di ristrutturazione, ha diffidato la Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio (Ente proprietario e gestore dei beni immobili demaniali dello Stato) ad effettuare entro quindici giorni – data ricezione provvedimento - i lavori di rimozione della causa di pericolo per la pubblica e privata incolumità, salute e pubblico decoro;
- vista la nota prot.11676 del 10/11/2017, indirizzata al Comune di Oristano e per conoscenza alla Prefettura di Oristano, con la quale il dirigente regionale dell'Agenzia del Demanio disponeva il sopralluogo e la messa in sicurezza dello stabile stante la necessità di rimuovere la condizione di pericolo segnalata dalla Municipalità senza ulteriore indugio;
- vista la nota prot. 11173 del 14/11/2017 del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio, con la quale sono stati nominati l'ing. Nicola Ligas in qualità di Responsabile Unico del Procedimento e l'ing. Francesco Loddo in qualità tecnico incaricato e direttore dei lavori.

si è recato sul luogo per gli opportuni accertamenti e verifiche tecniche constatando quanto segue.

#### **Necessità e Motivazioni per procedere con Somma Urgenza**

##### *Descrizione e stato di conservazione.*

L'immobile indicato dalla segnalazione del Settore Sviluppo e Territorio del Comune di Oristano, fonte di pericolo indotto alla pubblica e privata incolumità, è un edificio in stato di ristrutturazione in quanto oggetto di cantiere edile rimasto inconcluso. L'edificio è realizzato lungo la via Don Bosco n.15 nel centro urbano di Oristano entro area censita al Catasto Terreni di Oristano nel foglio 14, mappale 3752 avente superficie pari a circa 180mq. Lo stabile è censito al Catasto fabbricati di Oristano nel foglio 14, mappale 3752, subalterni 1 e 2. Al subalterno 1, avente sviluppo pari a 117mq con notazione piano terra e civico nn.15 e 17 della via Don Bosco (non risulta perfezionato l'accatamento del piano primo in quanto i



Via Lo Frasso 2, 09127 Cagliari – Tel. 070 67 97 31 – Fax 06 50 51 60 68  
e-mail dre.sardegna@agenziademanio.it – PEC dre\_sardegna@pec.agenziademanio.it

lavori non sono terminati), è annotata la trascrizione della sentenza di confisca beni disposta dal Tribunale di Oristano con intestazione all'Erario dello Stato. Il subalterno 2, avente sviluppo pari a 36mq, risulta censito come area urbana con notazione piano terra e stessi civici del sub.1. La via Don Bosco, curvando a forma di "L" attorno allo stabile visionato, confina con due lati occupati da marciapiede largo entro 100cm. L'edificio allo stato di rustico è realizzato con due piani fuori terra (piano terra e primo piano), copertura a falde ed un cortile retrostante carrabile in aderenza ad altra privata proprietà. Entro il cortile sono presenti due scale esterne, una conduce al primo piano, l'altra a vano interrato. Come indicato l'immobile è edificato lungo due lati a confine con la pubblica via, i rimanenti due sono rispettivamente sul confine con adiacente proprietà privata (perimetro cieco) e cortile retrostante. Il cortile apre anch'esso sulla via Don Bosco ed è dotato di cancello di cantiere e porzione di recinzione entrambi costituiti da materiali di risulta ed in condizioni insicure. Gli immobili adiacenti ed immediatamente prossimi sono adibiti a civile abitazione. La copertura a falde, composta da solaio inclinato in latero cemento e, limitatamente a porzione interna, travi di legno con tavolato soprastante, presenta sopra il marciapiede pubblico numerosi elementi di legno (affissi con chiodi sulla muratura) che occorre alla realizzazione della struttura portante. Detti elementi sono fortemente degradati ed in caduta su coloro che percorrono il marciapiede così come indicato dalla Municipalità. I vani porta e finestra disposti ai piani terra e primo lungo i due lati sulla pubblica via sono parzialmente occlusi con pannelli e grigliati di legno che non hanno sufficiente robustezza, integrità e capacità di chiusura. Pertanto alcuni varchi sono parzialmente accessibili, divenuti luogo di accumulo rifiuti, presentano materiali pericolosi accessibili alle persone. La recinzione ed il cancello (di cantiere) sono instabili, fortemente degradati ed in caduta su coloro che percorrono il marciapiede. Il cortile interno retrostante è occupato da deposito di materiale edile (per opere murarie), rifiuti ed arbusti (questi limitati in dimensione e numero). Dalla pubblica via si è constatato che parte della struttura lignea di copertura è in crollo e prospetta verso il cortile interno con pericolo di proiezione di materiale verso l'esterno (proprietà privata confinante e adiacente pubblica via).

In generale si riscontra lo stato di degrado e pericolo, denunciato dal dirigente comunale, dovuto a prolungato stato di abbandono dell'edificio oggetto di intervento edile e dall'effetto delle azioni atmosferiche che procedono ad ammalorare la struttura edile. Il cantiere deve essere debitamente delimitato e protetto secondo la regola dell'arte edilizia onde procedere alla messa in sicurezza.

Il rilievo fotografico delle aree e dei fabbricati visionati è allegato al presente verbale.

#### *Cause che hanno provocato la situazione*

Come sopra indicato la causa dell'attuale stato di pericolo è dovuta al mancato completamento dell'edificio oggetto di ristrutturazione nonché di abbandono dell'interrotto cantiere edile. Pertanto risultano elementi edili in stato di degrado ed in caduta sulla pubblica via nonché cumuli di rifiuti e materiali lungo il perimetro della pubblica via ed entro l'area cortilizia. Lo stato rilevato non consente l'attesa dell'esito di procedura amministrativa per la progettazione e/o di affidamento lavori, occorre provvedere alla messa in sicurezza senza alcun indugio.

#### **Lavori necessari per rimuovere la situazione**

Si prevede l'esecuzione delle seguenti opere per rimuovere la situazione di imminente pericolo per l'incolumità pubblica a cura di Impresa abilitata in materia edile:

- chiusura vani porta e finestra (piani terra e primo) con pannelli di legno affissi sulla muratura prospicienti la pubblica via e cortile interno;
- impiego di piano di lavoro (trabattello ovvero cestello elevatore) per la rimozione di elementi di legno ed edili in caduta dalla copertura – tetto a falde in fase di edificazione (oggi terminato ed in stato di rustico);

- rimozione cancello di cantiere e pannelli adiacenti, posti sulla pubblica via fino al confine con altra privata proprietà, loro rifacimento con elementi e pannelli di legno;
- pulizia marciapiede tramite rimozione macerie e/o elementi caduti dall'immobile;
- pulizia area cortilizia ed immobile da macerie, arbusti e rifiuti;
- conferimento rifiuti e proventi da rimozioni presso discarica autorizzata.

### **Conclusioni e decisioni di intervento**

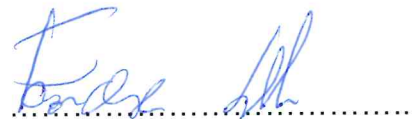
Per quanto sopra esposto, riconosciuta la necessità di intervenire con la massima urgenza, al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità e la sicurezza, si dichiara la somma urgenza dei lavori di cui trattasi ai sensi dell'art. 163 del D.Lgs n. 50 del 18/04/2016.

Pertanto si procederà con separato atto all'immediata consegna delle aree e dello stabile in parola a ditta specializzata, avente idonea capacità tecnica, per svolgere i sopra elencati interventi dei quali si definirà il costo tramite apposita perizia giustificativa.

Tanto si rappresenta al direttore regionale in ottemperanza all'incarico conferito. Il presente verbale viene chiuso il giorno 15/11/2017 per l'adozione degli adempimenti di competenza.

Cagliari, 15/11/2017

*Il Tecnico incaricato,*  
ing. Francesco Loddo



*Visto il Direttore Regionale*  
Roberto Di Giannantonio



Allegati:

- Elaborato grafico con individuazione dell'area e dell'immobile (estratto di mappa catasto terreni di Oristano, foglio 14, mappale 3752);
- Allegato fotografico.

