



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 17/07/2023
Prot. n. 2023/7558/DRSAR

CUP	
OGGETTO DEL PROCEDIMENTO	Comune di Sassari – Località Platamona – Ex Lido Punta Bianca. Lavori di messa in sicurezza in somma urgenza
CIG	
OGGETTO DEL CONTRATTO	Lavori di messa in sicurezza
CONTRATTO	Prot. n. 2023/6860/DRSAR del 06/07/2023
APPALTATORE	Edil MA di Manca Antonello c.f. MNCNNL72L10I452C p.IVA 01617480908 edil.ma@gigapec.it
DOCUMENTO	Perizia giustificativa

Il giorno 17/07/2023, il sottoscritto ing. Nicola Ligas, responsabile dell'Area tecnica dell'Agenzia del demanio – Direzione regionale Sardegna, in qualità di RUP, come da determinazione di nomina prot. n. 2023/6859/DRSAR del 06/07/2023, redige la presente perizia giustificativa ai sensi dell'articolo 140, comma 4, del d.lgs. 36/2023.

1. Dati degli immobili

DATI TOPONOMASTICI			
INDIRIZZO	NUMERO CIVICO	CAP	COMUNE
via della Torre		07100	Sassari

DATI CATASTALI		
CATASTO	COMUNE DI	
terreni	Sassari	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
1	781, 783 (parte)	

L'immobile è di proprietà demaniale. Difatti, sebbene il SID riporti la dividente demaniale d'impianto (1960) escludendo alcune aree a monte del Lido, le stesse rimangono di competenza del demanio marittimo poiché ancora non sclassificate. Pertanto, il complesso risulta incamerato come da testimoniale di Stato del 1985 agli atti.

2. Circostanze dell'intervento

Il sopralluogo è stato condotto a seguito delle interlocuzioni tra Agenzia, Comune di Sassari e RAS, come da comunicazione ultima prot. n. 2023/6638/DRSAR del 30/06/2023.

3. Descrizione dello stato di fatto

Il complesso balneare è costituito:

- n. 2 edifici principali di muratura, di cui uno con ampia pensilina;
- n. 3 gruppi di cabine/bagni con struttura e tamponature di legno;
- n. 2 baracche con struttura e tamponature di legno;
- n. 1 chiosco a base esagonale, con struttura metallica e tamponature di legno;
- aree esterne pavimentate attrezzate con strutture varie (torrette di vedetta, pergolati, docce, ecc.).

L'accesso dalla strada è garantito da apposito cancello ligneo seguito da un sistema di rampe inclinate e scale che consente di raggiungere il sottostante livello dell'arenile. Pertanto, la strada si trova a quota maggiore rispetto al complesso che, quindi, risulta protetto da un muro di sostegno che argina una fascia incolta posta tra la strada e il complesso stesso. Una recinzione di rete metallica impedisce l'accesso dal marciapiede a tale fascia.

4. Descrizione dello stato manutentivo

Il complesso si presenta in precarie condizioni manutentive.

- L'edificio principale in muratura risulta chiuso e inaccessibile, con due porte lignee potenzialmente apribili con minimo impegno da parte di malintenzionati. Una terza porta, metallica, è perfettamente chiusa né si è in possesso della chiave. Le finestre sono tutte dotate di grate metalliche, ma un'apertura non è dotato di serramento. La tettoia si presenta in buone condizioni, mentre la pavimentazione da essa protetta presenta varie parti distaccate. Sotto la tettoia sono presenti rifiuti e altri oggetti abbandonati.
- L'edificio secondario in muratura risulta accessibile in quanto le due porte di accesso sono state sfondate. L'interno è in pessime condizioni igieniche in quanto è stato utilizzato come servizio igienico e presenta indizi di presenza di ratti. Oltre ad alcuni macchinari frigoriferi (abbandonati e vandalizzati), sono presenti macerie edili e rifiuti

vari. Dall'esterno, sono visibili alcuni pertugi che, al di là delle porte sfondate, consentono l'accesso di piccoli animali.

- Il blocco ovest di cabine e il bagno sono in buone condizioni ma necessitano di manutenzione ordinaria. Tutte le porte sono sprangate.
- Il blocco est di cabine necessita di manutenzione ordinaria e di revisione delle porte che risultano scardinate.
- Il chiosco necessita di manutenzione ordinaria relativamente al trattamento del legno delle tamponature. I portelloni risultano correttamente serrati a eccezione di uno mancante.
- Le due baracche di sgombero sono in pessime condizioni di manutenzione, anche per quanto riguarda la parte strutturale.
- Negli spazi aperti sono presenti strutture fatiscenti abbattute (torrette di vedetta) o, comunque, in precarie condizioni di stabilità (parapetti), rifiuti vari e altri oggetti deteriorati.
- La recinzione sulla strada si presenta danneggiata in alcuni punti. Nella fascia incolta limitrofa sono presenti strutture metalliche e lignee precarie e pericolanti.

5. Stato di urgenza e lavori necessari

Lo stato di urgenza riscontrato è generato dai seguenti elementi:

- rischio di schianto delle strutture precarie e pericolanti (parapetti degli spazi aperti, porte divelte di alcune cabine);
- rischio di infortunio dei bagnanti che dovessero accedere agli spazi aperti e ai locali chiusi a causa della presenza di macerie, parti di strutture abbattute e smontate, residui di rete metallica, ecc.;
- rischio igienico-sanitario legato alle condizioni interne dell'edificio secondario;
- rischio di caduta dovuto all'assenza di parapetti nei salti di quota o alla presenza di parapetti instabili e pericolanti.

Pertanto, si rendono necessari i seguenti lavori:

- demolizione e conferimento a discarica delle due baracche di sgombero;
- demolizione e conferimento a discarica della recinzione con rete metallica (pali inclusi) variamente dislocata nel complesso. Con esclusione di quella lungo il marciapiede;
- demolizione e conferimento a discarica del parapetto di legno dello spazio aperto est;
- demolizione e conferimento a discarica di passerella plastica;
- demolizione e conferimento a discarica della doccia presente tra i cespugli est;
- demolizione e conferimento a discarica delle strutture metalliche e lignee, dei pali di recinzione in disuso e della staccionata presenti nella fascia incolta tra lido e strada;
- rimozione e conferimento a discarica della rete metallica fissata alle strutture lignee;
- rimozione e conferimento a discarica delle torrette di legno abbattute;

- rimozione delle mattonelle della passerella est e del basamento della doccia, con impilaggio dei blocchi in un punto riservato all'aperto;
- ricovero di tutti gli arredi all'interno dell'edificio secondario;
- chiusura del chiosco con pannello di OSB fissato con viti autofilettanti di acciaio zincato;
- raccolta e conferimento a discarica dei rifiuti e delle macerie sparsi nel complesso;
- sprangatura delle porte delle cabine balneari mediante posa di nuove tavole (spessore 3 cm, larghezza 12 cm, lunghezza uguale per tutte le tavole), in numero di due per ogni porta, una a 50 cm da terra, l'altra a 170 cm, tutte allineate tra loro, da fissare con viti autofilettanti di acciaio zincato;
- nella porta di accesso di una cabina del corpo est e del bagno del corpo ovest, rimozione delle tavole di sprangatura e, per consentire l'ispezione, installazione di catenacci in acciaio zincato per lucchetti (il primo a 50 cm da terra, il secondo a 170 cm da terra), fissati con viti autofilettanti di acciaio zincato. Installazione dei lucchetti con consegna delle chiavi alla stazione appaltante;
- irrigidimento del pergolato con almeno 3 croci di controvento posizionate nei portali imbullonati a terra. Le croci possono essere realizzate con tavole di spessore 2 cm e larghezza 10 cm, fissate ai portali con viti autofilettanti di acciaio zincato;
- edificio principale
 - sprangatura delle porte lignee;
 - sostituzione della serratura della porta metallica;
 - chiusura con pannello di legno pitturato del serramento mancante;
- edificio secondario:
 - pulizia complessiva, con rimozione e conferimento a discarica dei rifiuti presenti;
 - installazione di porta di cantiere, realizzata con struttura di quadrotti di legno e pannellatura di OSB, assemblata con viti autofilettanti di acciaio zincato, dotata di n. 2 catenacci in acciaio zincato (il primo a 50 cm da terra, il secondo a 170 cm da terra), fissati con viti autofilettanti di acciaio zincato (chiudere con lucchetti e consegnare le chiavi alla stazione appaltante);
 - ripristino, con pannello di OSB, della pannellatura mancante della seconda porta;
 - chiusura delle forature e dei vani presenti, per impedire l'accesso di animali;
- chiusura completa del complesso con recinzione di rete metallica zincata e pali metallici zincati, eventualmente fissati al basamento degli spazi aperti, con inizio e fine in corrispondenza della recinzione esistente lungo il marciapiede;
- revisione e ripristino della recinzione di rete metallica lungo il marciapiede;
- sopraelevazione e chiusura con lucchetto del cancello di ingresso.

6. Conclusioni e decisione di intervento

Ai sensi dell'articolo 140 del d.lgs. 36/2023, con verbale prot. n. 6860 del 06/07/2023, il RUP ha constatato lo stato di somma urgenza relativa ai lavori necessari per eliminare lo stato di pericolo, affidandoli all'operatore economico Edil MA di Manca Antonello, c.f. MNCNNL72L10I452C, p.IVA 01617480908, edil.ma@gigapec.it.

7. Contratto

In considerazione della tipologia di affidamento dell'appalto, il verbale prot. n. 6860 del 06/07/2023 ha validità di contratto.

8. Importo dei lavori

Gli importi unitari dei lavori sono quantificati sulla base del prezzario della Regione autonoma Sardegna approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 26/13 del 25/07/2023, ridotti del 20 per cento come previsto dall'articolo 140, comma 3, del d.lgs.36/2023.

Il sottoscritto ha eseguito specifico rilievo metrico, sulla base del quale è stato elaborato il seguente computo metrico estimativo delle lavorazioni da eseguire.

CODICE COMPLETO	ARTICOLO	UNITA DI MISURA	PREZZO	QUANTITÀ	PREZZO TOTALE
SAR23_PF.0001.0009.0006	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 02 01 - Legno da demolizione Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	239,08500 €	1,3	310,81 €
SAR23_PF.0001.0009.0008	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 02 03 - Plastica Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	378,55125 €	0,3	113,57 €
SAR23_PF.0001.0009.0011	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 04 05 - Ferro e acciaio Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	66,00770 €	0,3	19,80 €
SAR23_PF.0001.0009.0016	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 09 04 - Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione diversi da quelli di cui alle voci 17 09 01, 17 09 02, 17 09 03. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti,	t	20,24000 €	0,2	4,05 €

	debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.				
SAR23_PF.0006.0001.0090	Fornitura e posa in opera di rete metallica per recinzione eseguita con rete metallica, maglia romboidale 50 x 50 mm, in filo di ferro zincato, diametro 2 mm, di altezza 2 m ancorata a pali di sostegno in profilato metallico con sezione T dimensioni 35*35 mm e spessore 3 mm, controventati con paletti in ferro zincato della stessa sezione, posti ad interasse non superiore a ml. 3,00. Compresa fornitura e posa del materiale per legature, filo in acciaio o corda in acciaio zincato per tiro rete posto superiormente e inferiormente alla rete, lo spianamento del fondo, lo scavo, il blocco di fondazione in calcestruzzo dimensioni 0.20*0.20 ed il fissaggio a terra della recinzione. Compreso ogni altro onere e magistero necessari per dare l'opera finita a regola d'arte	m	37,68300 €	150	5.652,45 €
SAR23_PF.0012.0004.0001	Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiammento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.	m³	28,03191 €	40	1.121,28 €
SAR23_PF.0012.0018.0010	Scofanatura a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da lavori di movimenti terra, su percorsi non scariolabili e trasporto fino al luogo di deposito provvisorio, adibito all'uso entro l'ambito del cantiere, in attesa del trasporto a rifiuto; compresi gli oneri di superamento dislivelli. Per ogni 50 metri, valutato a volume	m³	80,18076 €	30	2.405,42 €
SAR23_PF.0012.0018.0012	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.	m³	91,98060 €	30	2.759,42 €
SAR23_PR.0001.0014.0002	IMPIEGO DI PICCOLE ATTREZZATURE DI CANTIERE a corpo	cad.	1,42920 €	10	14,29 €
SAR23_PR.0001.0014.0004	ACCESSORI E MATERIALI COMPLEMENTARI, a corpo	cad.	1,42920 €	50	71,46 €

SAR23_PR.0008. 0001.0004	COMPENSATO DI PIOPPO, spessore 4 mm	m ²	18,14399 €	6,3	114,31 €
SAR23_RU.0001. 0001.0002	OPERAIO QUALIFICATO (Media Regionale)	ora	37,06450 €	80	2.965,16 €
SAR23_RU.0001. 0001.0003	OPERAIO COMUNE (Media Regionale)	ora	33,40865 €	80	2.672,69 €

Di seguito, il computo metrico relativo agli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

CODICE COMPLETO	ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	PREZZO	QUANTITÀ	PREZZO TOTALE
SAR23_PF.0014. 0001.0032	Trabattello mobile prefabbricato in tubolare di lega per esecuzione opere interne, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previsto dalle norme vigenti, compresi gli oneri di noleggio, montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, per anno o frazione di anno a) per altezze fino a 3,6 m	cad.	67,91095 €	1	67,91 €
SAR23_PF.0014. 0003.0006	Recinzione realizzata con rete in polietilene alta densità, peso 240 g/mq, resistente ai raggi ultravioletti, indeformabile, colore arancio, sostenuta da appositi paletti di sostegno in ferro zincato fissati nel terreno a distanza di 1 m: a) altezza 1,00 m, costo di utilizzo dei materiali per tutta la durata dei lavori	m	2,87272 €	150	430,91 €

Pertanto, sulla base delle quantità rilevate e degli importi calcolati, è stato definito il seguente quadro economico dell'intervento:

CODICE	DESCRIZIONE	NOTE	IMPORTO (€)
LAVORI			
A1.1	Lavori		18.224,70 €
A1.2	Ribasso	20% di A1.1	3.644,94 €
A2	Oneri per la sicurezza		498,82 €
A	TOTALE	(A1.1 - A1.2) + A2	15.078,58 €
SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE			
B1	IVA	22% di A	3.317,29 €
B	TOTALE	B1	3.317,29 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO		A + B	18.395,87 €

Il RUP
ing. Nicola Ligas

RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA – RUP

FUNZIONARIO TECNICO

ing. Nicola Ligas
335 649 50 39
nicola.ligas@agenziademanio.it

ing. Carlo Schirru
335 463 604
carlo.schirru@agenziademanio.it