



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 18/02/2019

Prot. 2019/ 1633

Oggetto: SSB0609 immobili precedentemente in uso al Ministero dell'interno, Questura di Sassari. SSB0613 immobili precedentemente in uso al Ministero di Giustizia, Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria. Comune di Porto Torres, Isola dell'Asinara, Loc. Cala Reale – Intervento di messa in sicurezza in somma urgenza (CIG Z902730630 - CUP G25H19000020001)

PERIZIA GIUSTIFICATIVA DEI LAVORI IN SOMMA URGENZA

(art. 163 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50)

Il sottoscritto ing. Silvio Persico, iscritto all'albo degli Ingegneri di Cagliari n. matr. 7044, in qualità di direttore dei lavori di messa in sicurezza in somma urgenza in oggetto, giusta nomina prot. n. 2019/1478 del Responsabile della Direzione Regionale Sardegna, redige la presente perizia giustificativa ai sensi dell'art.163 comma 4 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50,

A tal fine il sottoscritto,

- visto il verbale prot. n. 2019/1332 relativo al sopralluogo del 8 febbraio 2019 con il quale è stata dichiarata la somma urgenza dei lavori di cui trattasi ai sensi ed agli effetti dell'art. 163 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ed il verbale di consegna prot. 2019/1511 del 15 febbraio 2019 con cui sono stati consegnati i lavori alla ditta *Edilma di Manca Antonello* (C.F. *MNCNNL72L10I452C* – P.Iva *01617480908*, consistenti nella perimetrazione delle aree attigue agli immobili pericolanti onde evitare il passaggio di persone e scongiurare eventuali pericoli per l'incolumità pubblica;
- vista la comunicazione di inizio lavori prot.n. 2019/1518 del 15/02/2019, inoltrata all'ufficio Tutela del paesaggio e dell'Edilizia privata del Comune di Porto Torres, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico di Sassari e Nuoro, al Segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per La Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, al Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari-Olbia Tempio dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, alla Direzione generale della difesa dell'ambiente e alla Direzione generale del corpo forestale e di



Via A. Lo Frasso n. 2 - Cagliari - Tel. 070/679731 – Fax mail 06/50516068

e-mail: dre.sardegna@agenziademanio.it

pec: dre_sardegna@pce.agenziademanio.it

vigilanza ambientale dell'Assessorato della difesa dell'ambiente della Regione Autonoma della Sardegna, alla Stazione Forestale Asinara del Servizio Ispettorato Ripartimentale di Sassari del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, all' Ente Parco Nazionale dell'Asinara Area Marina Protetta "Isola dell'Asinara";

- vista la comunicazione di inizio lavori prot.n. 2019/1658 del 18/02/2019, inoltrata al Servizio territoriale di Sassari dell'Agenzia Forestas;

In data 8 febbraio 2018, ha eseguito un sopralluogo nel cespite in oggetto per valutare i lavori da realizzare per ripristinare la situazione di sicurezza definendo la relativa somma di spesa in considerazione delle varie segnalazioni informali ricevute.

1. Descrizione dell'immobile

Dati relativi all'immobile scheda SSB0609

- Indirizzo: Comune di Porto Torres, Isola dell'Asinara, località Cala Reale;
- Identificativi catastali: Catasto terreni Comune di Porto Torres, foglio 111, mapp.li 68-65-69-70-71-14. Catasto fabbricati Comune di Porto Torres, foglio 111, mapp.li 68-69-70 sub. 1 e 71 sub 1;
- Proprietà: i fabbricati e l'area su cui insiste il compendio è di proprietà del Demanio dello Stato;
- Destinazione: attualmente dismesso, sino al 2018 a servizio del Ministero dell'Interno – Questura di Sassari;

Dati urbanistici e titoli abilitativi immobili scheda SSB0609

- Inquadramento urbanistico: area compresa nel Parco Nazionale dell'Asinara, e ricadente integralmente all'interno dell'Unità Paesaggistica Ambientale numero 10 - Area urbana de la reale". Il Piano Urbanistico Comunale vigente, all'art. 3, comma 1, recita testualmente: "*Il PUC è adeguato al Piano del Parco Nazionale dell'Isola dell'Asinara che, relativamente al territorio del Parco, sostituisce ai sensi dell'art. 12 comma 7 della legge 394/91, il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano Urbanistico Provinciale – Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Sassari, il Piano di Bacino e i relativi Piani Stralcio, e tutti gli strumenti urbanistici generali e attuativi del Comune di Porto Torres per il territorio di specifica competenza del Parco. Il Piano del Parco dell'Asinara è redatto in riferimento alla Legge 394/91 alla legge 344/97, al D.P.R. 3 ottobre 2002, che ha istituito il Parco nazionale dell'Asinara, e al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio 13 agosto 2002, che ha istituito l'Area marina protetta denominata «Isola dell'Asinara»*";

- Come estrapolato dalla *Relazione Generale* del suddetto Parco: *In quest'area il Piano ammette: a) interventi strutturali finalizzati al recupero funzionale delle entità strutturali dei manufatti esistenti (muri a secco, ponticelli, sorgenti e vie d'acqua, serbatoi, abbeveratoi, muri di sostegno, piccoli locali di servizio, ecc) consistenti anche nella preventiva raccolta e smaltimento di elementi estranei al contesto agricolo (residui metallici, vetro e risulta di cantiere, ecc.) e nel recupero, messa in sicurezza e riordino di attrezzature e locali destinati ad attività agricole preesistenti. b) la riattivazione del ciclo completo di zootecnia biologica (azienda agrozootecnica estensiva) ove il carico di bestiame è determinato dalla produzione potenziale di scorte e alimenti zootecnici ottenibili nelle superfici tradizionalmente destinate ad attività agricole. Individuazione per gli aspetti zootecnici di un modello semplice con bovino di razza locale meticciato con razze da carne già presenti e bene adattate sull'Isola e nell'area vasta contigua; linea vacca-vitello con produzione limitata destinata alla vendita.*
- Vincoli D.Lgs 42/2004: il complesso immobiliare è soggetto al vincolo di tutela paesaggistica ex art. 142 e monumentale (immobili di proprietà dello Stato la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, per i quali non è stata ancora effettuata la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004).

Dati relativi all'immobile scheda SSB0613

- Indirizzo: Comune di Porto Torres, Isola dell'Asinara, località Cala Reale;
- Identificativi catastali: Catasto terreni Comune di Porto Torres, foglio 111 mapp.li 107-38-18-52-38-39-40, foglio 110 mapp.le 115parte. Catasto fabbricati Comune di Porto Torres, foglio 111, mapp.le 72 sub 2, mapp.le 73 sub. 1 e mapp.le 95 sub. 1,2 e 3;
- Proprietà: i fabbricati e l'area su cui insiste il compendio è di proprietà del Demanio dello Stato;
- Destinazione: attualmente dismesso, sino al 2018 in uso al Ministero della Giustizia - Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria;

Dati urbanistici e titoli abilitativi immobili scheda SSB0609

- Inquadramento urbanistico: area compresa nel Parco Nazionale dell'Asinara, e ricadente integralmente all'interno dell'Unità Paesaggistico Ambientale numero 10 - Area urbana de la reale". Il Piano Urbanistico Comunale vigente, all'art. 3, comma 1, recita testualmente: "Il PUC è adeguato al Piano del Parco Nazionale dell'Isola dell'Asinara che, relativamente al territorio del Parco, sostituisce ai sensi dell'art. 12 comma 7 della legge 394/91, il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano Urbanistico Provinciale - Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Sassari, il Piano di Bacino e i relativi Piani Stralcio, e tutti gli strumenti urbanistici generali e attuativi del Comune di Porto Torres per il territorio di

5711

specifica competenza del Parco. Il Piano del Parco dell'Asinara è redatto in riferimento alla Legge 394/91 alla legge 344/97, al D.P.R. 3 ottobre 2002, che ha istituito il Parco nazionale dell'Asinara, e al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio 13 agosto 2002, che ha istituito l'Area marina protetta denominata «Isola dell'Asinara»;

- Come estrapolato dalla *Relazione Generale* del suddetto Parco: *In quest'area il Piano ammette: a) interventi strutturali finalizzati al recupero funzionale delle entità strutturali dei manufatti esistenti (muri a secco, ponticelli, sorgenti e vie d'acqua, serbatoi, abbeveratoi, muri di sostegno, piccoli locali di servizio, ecc) consistenti anche nella preventiva raccolta e smaltimento di elementi estranei al contesto agricolo (residui metallici, vetro e risulta di cantiere, ecc.) e nel recupero, messa in sicurezza e riordino di attrezzature e locali destinati ad attività agricole preesistenti. b) la riattivazione del ciclo completo di zootecnia biologica (azienda agrozootecnica estensiva) ove il carico di bestiame è determinato dalla produzione potenziale di scorte e alimenti zootecnici ottenibili nelle superfici tradizionalmente destinate ad attività agricole. Individuazione per gli aspetti zootecnici di un modello semplice con bovino di razza locale meticciano con razze da carne già presenti e bene adattate sull'Isola e nell'area vasta contigua; linea vacca-vitello con produzione limitata destinata alla vendita.*
- Vincoli D.Lgs 42/2004: il complesso immobiliare è soggetto al vincolo di tutela paesaggistica ex art. 142 e monumentale (immobili di proprietà dello Stato la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, per i quali non è stata ancora effettuata la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004).

2. Stato dei luoghi pre- intervento

I cespiti in parola sono ubicati nella località di Cala Reale, sulla porzione Sud/Est dell'isola dell'Asinara.

La consistenza del compendio demaniale della scheda SSB0609, desunta dalla documentazione agli atti della Direzione Sardegna dell'Agenzia del Demanio, può essere riassunta come segue:

- Corpo di guardia, ufficio dogana e scuderia (C.T. Mapp.71- C.F. mapp.71 sub 1): Immobile, identificato con il mappale 71, posizionato in prossimità del molo di Cala Reale, si sviluppa su un piano fuori terra con copertura a terrazzo, della superficie lorda complessiva di circa mq 200;
- Padiglione con cucine mensa ed ufficio postale (C.T. Mapp. 68-69-70 ora C.F. mapp. 68-69-70 sub 1): Immobile con pianta a forma di F rovesciata, formato dall'unione di tre distinti corpi di fabbrica, è disposto perpendicolarmente all'asse della palazzina direzionale. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra della superficie complessiva di mq 769 (piano terra mq 667 – piano primo mq 102). L'edificio è stato restaurato negli anni '50 e, al corpo longitudinale, furono uniti i due bracci trasversi. Nel 1977 e negli anni '90 fu ristrutturato ed consegnato al Ministero degli Interni.

Oltre ai suddetti immobili, sono compresi nella scheda SSB0609 un'area scoperta della superficie di mq 6.700 identificata con il mappale 14 parte. Si specifica che il mappale 65, se pur rappresentato come fabbricato, di fatto è un'area scoperta. E' inoltre presente una cabina elettrica.

La consistenza del compendio demaniale della scheda SSB0613, desunta dalla documentazione agli atti della Direzione Sardegna dell'Agenzia del Demanio, può essere riassunta come segue:

- Ex alloggi passeggeri - Pagode (C.T. foglio 111 mappali 72-73-74): trattasi di tre immobili denominate "Pagode" ad un piano fuori terra di forma pressoché quadrata con tetto a padiglione e due ingressi. Ogni immobile è composto da quattro camere, cucina e bagno. I tre immobili hanno una superficie complessiva di circa mq 357,97;
- Palazzina Direttore (C.T. Foglio 110 mappale ex mappale 38): si sviluppa a due piani fuori terra ed è costituito da quattro appartamenti, due al piano rialzato con accesso laterale indipendente e due al piano primo ai quali si accede dal vano scala situato al centro dell'edificio che conduce anche ad una terrazza praticabile. Gli alloggi sono formati ciascuno da tre camere, bagno e cucina. La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa mq 475;
- Palazzina Sanità (C.T. Foglio 111 non censito - ex mappale 107): immobile situato in un lotto delimitato da una recinzione in muratura, vi si accede attraverso un vialetto il cui ingresso è posto nei pressi della strada principale. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terra ospita due appartamenti costituiti da tre vani e servizi, il piano superiore è costituito da due appartamenti con tre camere, cucina e servizio igienico. La copertura è costituita da una terrazza praticabile. La superficie lorda complessiva è di circa mq 572;
- Magazzino a servizio della Palazzina Sanità (C.T. Foglio 111 non censito - ex mappale 107): l'immobile, avente copertura a tetto ad una falda si sviluppa ad un piano fuori terra della superficie coperta lorda di circa mq 82,46. E' posto lungo il confine posteriore dell'area verde di pertinenza della Palazzina Sanità;
- Ex alloggi (C.T. Foglio 111 mappale 95 - ex mappale 17): trattasi di un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con copertura a falde, costituito da tre appartamenti con accesso indipendente, composti ciascuno da tre camere cucina e bagno. La superficie lorda complessiva è mq 319 circa;
- Ex Caserma Guardia di Finanza (C.T. foglio 111 mappale 18): ubicato nei pressi degli alloggi, è costituito da un piano fuori terra con tetto a falde e composto da quattro vani, una cucina e un servizio igienico. La superficie lorda complessiva è di mq 157,75 circa;
- Ex edificio Ente Assistenza (C.T. foglio 111 mappale 52 ex mappale 36): trattasi di edificio a pianta rettangolare, ad un piano fuori terra con copertura a falde costituito da quattro appartamenti composti da tre stanze, una cucina e un bagno. Gli alloggi hanno un ingresso indipendente e uno secondario posto sul retro. La superficie lorda complessiva è di circa mq 359,24;

-
- Ex Scuola (C.T. Foglio 110 non censito - ex mappale 37): immobile ad un piano fuori terra con tetto a falde, ubicato in posizione isolata rispetto agli altri immobili, distante dalla strada principale è costituito da tre grandi aule e servizi igienici. La superficie lorda complessiva è di circa mq 201,10;
 - Ex Ufficio Postale (C.t. Foglio 111 mapp. 37): immobile formato da due costruzioni ad un piano fuori terra con copertura a falde, affiancate ma indipendenti, la prima ospitante l'ufficio postale è costituita da tre ambienti, la seconda destinata ad abitazione è costituita da due ambienti e da tre piccoli vani. La superficie lorda complessiva è di circa mq 198.

Oltre ai suddetti immobili, sono comprese nella scheda SSB0613 le aree scoperte identificate con i mappali 39-40-107 parte-52- 37parte -115 parte che per la maggior parte risultano libere, sovrastate dalla tipica macchia mediterranea. La superficie complessiva delle dette aree è di circa mq 63.863.

Le condizioni e lo stato di conservazione degli immobili di cui sopra risultano particolarmente eterogenei e possono essere sinteticamente così descritte le situazioni di pericolo per le persone e gli edifici stessi:

- Corpo di guardia, ufficio dogana e scuderia: intonaci e copriferri ammalorati, con pericolo di caduta di porzioni di intonaco e copriferri lungo l'intero perimetro del fabbricato;
- Padiglione con cucine mensa ed ufficio postale: intonaci e copriferri ammalorati, con pericolo di caduta di porzioni di intonaco e copriferri lungo l'intero perimetro del fabbricato, Si riscontrano anche tegole non correttamente posizionate, soggette pertanto a distacco e caduta;
- Ex alloggi passeggeri – Pagode: entrambi i 3 edifici vertono in pessime condizioni di manutenzione, risultando pericolosi per la caduta lungo il perimetro di detriti e calcinacci. In particolare la pagoda più a sud risulta in evidente pericolo di crollo. Le condizioni degli infissi sono tali da non impedire l'accesso alle persone non autorizzate;
- Palazzina Direttore: sono presenti alcune lesioni sui cordoli perimetrali, comportando pertanto il pericolo di caduta porzioni degli stessi lungo il fabbricato. Sono inoltre presenti dei cedimenti nel retrostante terreno;
- Palazzina Sanità: l'intero immobile risulta circondato da una recinzione in muratura che non consente l'avvicinamento delle persone. Tale muro risulta in qualche punto ammalorato e presenta dei segni di caduta, mentre l'edificio non presenta evidenti segni di degrado anche se avrebbe necessità di un intervento di manutenzione;
- Magazzino a servizio della Palazzina Sanità: l'edificio, senza infissi e con il tetto gravemente danneggiato, si sviluppa lungo la suddetta recinzione del Palazzo Sanità, e pertanto non risulta facilmente accessibile. E' inoltre circondato da folta vegetazione, che

-
- rende ulteriormente complicato il raggiungimento dell'edificio e ne pregiudica però le già precarie condizioni;
- Ex alloggi: non emergono degli evidenti segnali di degrado se non per alcuni punti del tetto che non paiono in buone condizioni. Gli accessi sono chiusi e non consentono l'ingresso alle persone non autorizzate;
 - Ex Caserma Guardia di Finanza: copertura parzialmente crollata, intonaci degradati, infissi divelti e significativamente degradati. Sulla parte posteriore è presente un rudere in avanzato stato di crollo;
 - Ex edificio Ente Assistenza: l'immobile risulta recintato con una provvisoria rete metallica che non consente l'avvicinamento delle persone, pertanto non si segnalano particolari condizioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
 - Ex Scuola: copertura e intonaci ammalorati, infissi divelti e degradati, con pericolo di caduta di porzioni di intonaco e copriferrì lungo l'intero perimetro del fabbricato. Le condizioni degli infissi sono tali da non impedire l'accesso alle persone non autorizzate. Nella parte posteriore è presente un immobile dalle precarie condizioni che, nonostante non risulti nella documentazione in possesso di questa Direzione Regionale, parrebbe all'interno dell'area di competenza dell'Agenzia del Demanio;
 - Ex Ufficio Postale: copertura e intonaci ammalorati, infissi divelti e degradati, con pericolo di caduta di porzioni di intonaco, copriferrì e tegole lungo l'intero perimetro del fabbricato. Le condizioni degli infissi sono tali da non impedire l'accesso alle persone non autorizzate. Sulla parte posteriore è presente un rudere parzialmente crollato e una pianta le cui dimensioni potrebbero peggiorare le condizioni dell'immobile;

Nell'area sono presenti inoltre una serie di edifici, fatiscenti e ridotti allo stato di rudere. Si riscontra infine la presenza di voragini del terreno provocate probabilmente dal cedimento di vecchie fosse biologiche.

3. Cause dettagliate che hanno provocato la situazione di pericolo:

Le cause che hanno provocato la situazione di pericolo derivano da una molteplicità di fattori, il cui deterioramento degli intonaci, delle coperture, dei solai, degli infissi, degli elementi decorativi quali cornicioni e delle strutture in generale è dovuto principalmente dalle azioni atmosferiche quali pioggia, vento, grandine, il ciclo di gelo e disgelo e gli stress termici specialmente in prossimità di elementi metallici causano lesioni e fessurazioni da cui poi penetra l'acqua piovana e accelera il processo di ossidazione delle armature e lo sbriciolamento del calcestruzzo. La vicinanza al mare inoltre, con le sue particolari condizioni climatiche, ne accentua l'evoluzione e ne aggrava il relativo degrado.

4. Dettaglio dei lavori per ripristinare la situazione di sicurezza:

Al fine di rimuovere l'attuale condizione di pericolo per la pubblica incolumità, il responsabile del procedimento, preso atto dello stato di fatto, senza ulteriore indugio ha ritenuto necessario delimitare con apposita recinzione provvisoria gli immobili che presentano il pericolo di crollo o di distacco di elementi, al fine di interdire l'accesso e l'avvicinamento alle persone e scongiurare pertanto ogni pericolo per l'incolumità pubblica. La delimitazione è da realizzarsi con rete zincata elettrosaldata ancorata a pali di sostegno in profilato metallico, simili a quelle già presenti nell'Isola dell'Asinara per delimitare altri edifici abbandonati. Per quanto riguarda il "Padiglione con cucine mensa ed ufficio postale" si prevede la rimozione delle parti incoerenti dei copriferri sul prospetto su strada in quanto le esigenze di viabilità non consentirebbero il posizionamento di una recinzione a una distanza di sicurezza. Si prevede inoltre di recintare eventuali tombini privi di chiusini e la fossa biologica collassata.

Lungo le recinzioni saranno posizionati appositi cartelli di avvertimento del pericolo e di divieto di accesso.

Sono stati inoltre previsti degli oneri per remunerare i relativi costi della sicurezza, individuati nel nolo wc (o in alternativa i costi per l'attivazione e uso dei servizi igienici esistenti negli immobili dell'Isola), nell'attività di moviere e nel nastro segnaletico.

Prima informale indagine tali lavori sono stati affidati dal Responsabile unico del Procedimento alla impresa *EDILMA di Antonello Manca* (p.IVA 01279070906) avente sede in via San Martino n. 34, Ossilo (SS).

Per la stima dell'importo delle opere si è utilizzato il vigente Prezziario Regionale che prevede, per le lavorazioni eseguite in condizioni di particolare disagio e di rifornimento del cantiere, una compensazione con maggiorazione dei prezzi. In linea con quanto indicato nel precedente prezziario (per le lavorazioni in isole minori un eventuale incremento dei prezzi unitari fino ad un massimo del 30%) gli importi sono stati incrementati del 30%, in modo tale da remunerare il maggior costo dell'impresa chiamata ad intervenire nell'Isola dell'Asinara dovuto alle particolari condizioni geografiche.

Si è infine concordato con l'Impresa esecutrice che, in linea con quanto previsto nell'art. 163 del Codice dei contratti pubblici, gli importi così determinati siano ridotti del 20% (ad esclusione degli oneri della sicurezza in quanto non soggetti a ribasso).

Le lavorazioni dovranno essere inoltre eseguite nel pieno rispetto dell'ambiente, e pertanto le recinzioni dovranno per esempio essere posizionate senza eseguire tagli nella vegetazione e compatibilmente con le rocce presenti nel terreno.



Si evidenzia che le lavorazioni oggetto del presente affidamento sono necessarie per rimuovere il pericolo alle persone, evitando il loro accesso e avvicinamento alle strutture. Si demanda perciò ad un successivo intervento di manutenzione degli stabili, che rimuova le condizioni di pericolo intervenendo sugli stabili stessi e ripristini pertanto le condizioni di sicurezza e normalità.

La durata dei lavori è stata stabilita in 26 giorni naturali e consecutivi, e pertanto la fine lavori è prevista il giorno 12 marzo 2019. Tale stima è stata effettuata tenendo conto delle oggettive difficoltà di accesso all'Isola, tra le quali la preventiva autorizzazione dell'Ente Parco per lo sbarco di un qualunque mezzo e al servizio trisettimanale (martedì, venerdì e domenica) del collegamento marittimo Porto Torres- Isola dell'Asinara.

5. Elaborati e Quadro economico

Sulla base delle valutazioni effettuate è stato redatto il computo delle opere affidate all'impresa ed i relativi quadri economici pertanto il Quadro Economico dell'intervento è qui riportato:

	A - Importo lavori		
A1	Importo lavori soggetti a ribasso (voci E.P. incrementate del 30%)		€ 23.772,64
A2	Ribasso concordato	20%	€ 4754,53
A3	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (voci E.P. incrementate del 30%)		€ 839,09
A	Importo lavori al netto del ribasso (A1 - A2 + A3)		€ 19.857,20
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B2	I.V.A. 22% sui lavori (22% di A)	22%	€ 4.368,58
	TOTALE LAVORI affidati a Edilma di Manca Antonello (A+B)		€ 24.225,79

6. Conclusioni e prescrizioni

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, è stata dichiarata la SOMMA URGENZA dei lavori di cui trattasi ai sensi ed agli effetti dell'art. 163 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

I lavori sono stati affidati previa indagine di mercato condotta dal RUP tra le ditte reperibili nel territorio e disponibili ad un immediato intervento.

L'importo dei lavori è stato definito consensualmente con l'affidatario, quantificato sulla base del prezzario regionale della Regione Sardegna incrementato di una percentuale pari al 30 per cento in ragione delle condizioni di particolare disagio del cantiere e ridotto del 20 per cento ai sensi dell'art.163 comma 3 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, per un importo finale pari a € 19.857,20 (euro diciannovemilaottococinquantesette,20) iva esclusa.

I lavori trovano copertura finanziaria nel Bilancio di previsione dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2019, nel quale sono previsti fondi, in capo alla Direzione regionale Sardegna, a valere sul capitolo n. 7754 del Bilancio dello Stato, per i lavori di messa in sicurezza.

I lavori sono da eseguirsi ad opera d'arte secondo le normative vigenti e secondo le indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori.

Si ribadisce la necessità di provvedere ad un urgente intervento di restauro dell'intero compendio, composto da una serie di edifici in stato di abbandono che necessitano di un approfondimento circa la propria idoneità statica, ancor più in ragione della vocazione turistica del luogo e dell'arrivo della stagione estiva che specie nell'isola dell'Asinara è caratterizzata da un incremento del turismo. Le condizioni meteoriche, inoltre, per la particolare esposizione dell'Isola dell'Asinara, delle quali non è possibile prevedere l'entità, accelerano i tipici processi che causano il degrado dei paramenti murari e dell'involucro edilizio in generale.

Cagliari, 18/02/2019

Il Direttore dei Lavori

Ing Silvio Persico



Per L'impresa

Il legale rappresentante delegato



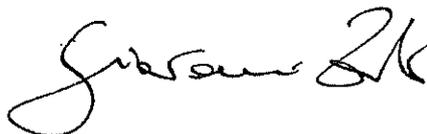
Visto il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Nicola Ligas



Visto il Responsabile della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio

Ing. Giovanni Zito



Responsabile della
Direzione Regionale
Dott. Ing. Giovanni ZITO

Allegati :

- A. Individuazione planimetrica immobili
- B. Computo metrico estimativo dei lavori;
- C. Computo metrico estimativo della sicurezza
- D. Elenco Prezzi
- E. Elenco prezzi della sicurezza



MK





Elaborato unico - Individuazione immobili schede SSB0609 e SSB0613

MWR GR

Comune di Porto Torres

pag. 1

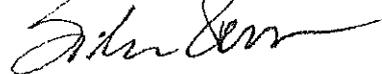
COMPUTO METRICO

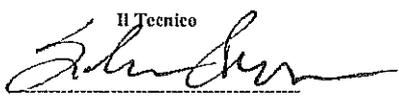
OGGETTO: SSB0609 - SSB0613 - Isola dell'Asinara, loc. Cala Reale - Lavori di messa in sicurezza in somma urgenza

COMMITTENTE: Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sardegna

Data, 18/02/2019

IL TECNICO



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 NP.001	Recinzione eseguita con RETE ZINCATA ELETTRICATA a maglia rettangolare 75x50mm, di altezza 2 m ancorata a pali di sostegno in profilato metallico a T zincato a caldo, sez. 35x35x3 mm, compreso legature, controventature							
	corpo di guardia, ufficio dogana e scuderia		80,00		2,000	160,00		
	enel		25,00		2,000	50,00		
	padiglione con cucine mensa e ufficio postale *(lung.=150,00-45)		105,00		2,000	210,00		
	pagode		250,00		2,000	500,00		
	palazzina direttore e fossa biologica		50,00		2,000	100,00		
	palazzina sanità		50,00		2,000	100,00		
	ex caserma GdF		75,00		2,000	150,00		
	ex scuola		60,00		2,000	120,00		
	edificio retro ex scuola		20,00		2,000	40,00		
	ex poste		80,00		2,000	160,00		
	SOMMANO metri quadri					1'590,00	13,03	20'717,70
2 PF.0012.002 4.0004	Asportazione in profondità del calcestruzzo ammalorato da eseguirsi nelle zone degradate mediante idroscarifca e/o sabbiatura, fino al raggiungimento dello strato del cls con caratteristiche di buona solidità ed omogeneità e comunque non carbonato, ed ogni altro elemento che possa fungere da falso aggrappo ai successivi trattamenti e/o getti							
	fronte su strada padiglione con cucine mensa e ufficiopostale		55,00		1,000	55,00		
	SOMMANO metri quadri					55,00	40,95	2'252,25
3 PF.0014.000 1.0033	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 b) per altezze da 3,6 m fino a 5,4 m							
	apprestamento di cantiere					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	132,85	132,85
4 NP.002	Fornitura di cartello di avvertimento, prescrizione, divieto, conformi al DLGS 493/96, in lamiera di alluminio 7/10, dimensioni e grafica come da progetto.							
	fornitura cartelli di pericolo e di divieto	65,00		0,200	0,300	3,90		
	SOMMANO m2					3,90	155,92	608,09
5 PF.0014.000 2.0023	Posizionamento a parete o altri supporti verticali di cartelli di sicurezza, con adeguati sistemi di fissaggio eseguiti a perfetta regola d'arte							
	posa dei cartelli di pericolo e di divieto					65,00		
	SOMMANO cadauno					65,00	0,95	61,75
	Parziale LAVORI A MISURA euro							23'772,64
	T O T A L E euro							23'772,64
	Data, 18/02/2019							
	H Tecnico 							
	A RIPORTARE							

Comune di Porto Torres

pag. 1

COMPUTO METRICO

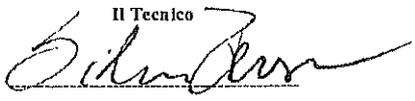
OGGETTO: SSB0609 - SSB0613 - Isola dell'Asinara, loc. Cala Reale - Lavori di messa in sicurezza in somma urgenza - COSTI SICUREZZA

COMMITTENTE: Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sardegna

Data, 18/02/2019

IL TECNICO



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
<u>LAVORI A MISURA</u>								
1 PF.0014.000 4.0007	<p>Costo di utilizzo, per la salute e l'igiene dei lavoratori, di bagno chimico portatile costruito in polietilene ad alta densità, privo di parti significative metalliche. Da utilizzare in luoghi dove non e' presente la rete pubblica fognaria. Illuminazione interna del vano naturale tramite tetto traslucido. Le superfici interne ed esterne del servizio igienico devono permettere una veloce e pratica pulizia. Deve essere garantita una efficace ventilazione naturale e un sistema semplice di pompaggio dei liquami. Il bagno deve essere dotato di 2 serbatoi separati, uno per la raccolta liquami e l'altro per il contenimento dell'acqua pulita necessaria per il risciacquo del wc, azionabile tramite pedale a pressione posto sulla pedana del box. Sono compresi: l'uso per la durata delle fasi di lavoro che lo richiedono al fine di garantire l'igiene dei lavoratori; il montaggio e lo smontaggio anche quando, per motivi legati alla sicurezza e l'igiene dei lavoratori, queste azioni vengono ripetute più volte durante il corso dei lavori a seguito della evoluzione dei medesimi; il documento che indica le istruzioni per l'uso e la manutenzione; il trasporto presso il cantiere; la preparazione della base di appoggio; l'uso dell'autogrù per la movimentazione e la collocazione nell'area predefinita e per l'allontanamento a fine opera. Dimensioni esterne massime m 1,10 x 1,10 x 2,30 circa. Il bagno chimico ed i relativi accessori sono e restano di proprietà dell'impresa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per l'utilizzo del box chimico portatile. Misurato al mese o frazione di mese per assicurare la corretta organizzazione del cantiere anche al fine di garantire la salute e l'igiene dei lavoratori. Bagno chimico portatile, per il primo mese o frazione.</p> <p>remunerazione all'impresa del costo per wc o per attivazione servizi igienici esistenti</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO cadauno</p>					1,00		
						1,00	340,33	340,33
2 NO.SIC.001	<p>MOVIERE viabilità di cantiere</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO ora</p>					12,00		
						12,00	39,48	473,76
3 PR.0075.000 4.0008	<p>Nastro segnaletico in polietilene stampato bicolore (bianco e rosso) viabilità di cantiere</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO metri</p> <p style="text-align: right;">Parziale LAVORI A MISURA euro</p> <p style="text-align: right;">T O T A L E euro</p> <p>Data, 18/02/2019</p> <p style="text-align: center;">Il Tecnico</p>  <hr/>					250,00		
						250,00	0,10	25,00
								839,09
								839,09
A RIPORTARE								

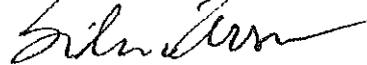
ELENCO PREZZI

OGGETTO: SSB0609 - SSB0613 - Isola dell'Asinara, loc. Cala Reale - Lavori di messa in sicurezza in somma urgenza

COMMITTENTE: Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sardegna

Data, 18/02/2019

IL TECNICO



Comune di Porto Torres

pag. 1

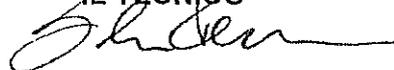
ELENCO PREZZI

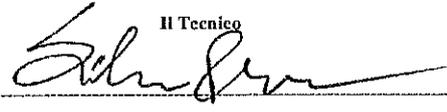
OGGETTO: SSB0609 - SSB0613 - Isola dell'Asinara, loc. Cala Reale - Lavori di messa in sicurezza in somma urgenza - COSTI SICUREZZA

COMMITTENTE: Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sardegna

Data, 18/02/2019

IL TECNICO



Num.Ord. TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	unità di misura	PREZZO UNITARIO
Nr. 1 NO.SIC.001	MOVIERE euro (trentanove/48)	ora	39,48
Nr. 2 PF.0014.000 4.0007	<p>Costo di utilizzo, per la salute e l'igiene dei lavoratori, di bagno chimico portatile costruito in polietilene ad alta densità, privo di parti significative metalliche. Da utilizzare in luoghi dove non e' presente la rete pubblica fognaria. Illuminazione interna del vano naturale tramite tetto traslucido. Le superfici interne ed esterne del servizio igienico devono permettere una veloce e pratica pulizia. Deve essere garantita una efficace ventilazione naturale e un sistema semplice di pompaggio dei liquami. Il bagno deve essere dotato di 2 serbatoi separati, uno per la raccolta liquami e l'altro per il contenimento dell'acqua pulita necessaria per il risciacquo del wc, azionabile tramite pedale a pressione posto sulla pedana del box. Sono compresi: l'uso per la durata delle fasi di lavoro che lo richiedono al fine di garantire l'igiene dei lavoratori; il montaggio e lo smontaggio anche quando, per motivi legati alla sicurezza e l'igiene dei lavoratori, queste azioni vengono ripetute più volte durante il corso dei lavori a seguito della evoluzione dei medesimi; il documento che indica le istruzioni per l'uso e la manutenzione; il trasporto presso il cantiere; la preparazione della base di appoggio; l'uso dell'autogru' per la movimentazione e la collocazione nell'area predefinita e per l'allontanamento a fine opera. Dimensioni esterne massime m 1,10 x 1,10 x 2,30 circa. Il bagno chimico ed i relativi accessori sono e restano di proprietà dell'impresa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per l'utilizzo del box chimico portatile. Misurato al mese o frazione di mese per assicurare la corretta organizzazione del cantiere anche al fine di garantire la salute e l'igiene dei lavoratori. Bagno chimico portatile, per il primo mese o frazione.</p> <p>euro (trecentoquaranta/33)</p>	cadauno	340,33
Nr. 3 PR.0075.000 4.0008	<p>Nastro segnaletico in polietilene stampato bicolore (bianco e rosso)</p> <p>euro (zero/10)</p> <p>Data, 18/02/2019</p>	metri	0,10
<p>Il Tecnico</p> 			



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 18/02/2019
Prot. n. 2019/ 1633

Oggetto: SSB0609 immobili precedentemente in uso al Ministero dell'interno, Questura di Sassari. SSB0613 immobili precedentemente in uso al Ministero di Giustizia, Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria. Comune di Porto Torres, Isola dell'Asinara, Loc. Cala Reale – Intervento di messa in sicurezza in somma urgenza (CIG Z90273C630 - CUP G25H19000020001)

IL RESPONSABILE DELLA DIREZIONE REGIONALE

VISTO

- il Bilancio di previsione dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2019, nel quale sono previsti fondi, in capo alla Direzione regionale Sardegna, a valere sul capitolo n. 7754 - FD15010020 Manutenzioni non a programma - del Bilancio dello Stato, per i lavori di messa in sicurezza;
- il verbale prot. 2019/1332 relativo al sopralluogo dell'8 febbraio 2019 con il quale è stata dichiarata la somma urgenza dei lavori di cui trattasi ai sensi ed agli effetti dell'art. 163 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- vista la nota n. 2019/1478 con la quale il Responsabile della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio ha nominato l'ing. Nicola Ligas responsabile unico del procedimento e l'ing. Silvio Persico direttore dei lavori;
- vista la perizia giustificativa dei lavori in somma urgenza prot. n. 2019/ 1633, redatta ai sensi dell'art. 163 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50, in base alla quale i lavori sono stati stimati in € 19.857,20 (diciannovemilaottocentocinquantesette,20), oltre IVA di legge, per un importo complessivo da quadro economico pari a € 24.225,79 (ventiquattromiladuecentoventicinque,79 euro).

CONSIDERATO

- che il Responsabile del Procedimento, previa informale indagine di mercato tra le ditte nel territorio della Regione Sardegna ed esaminati i verbali di aggiudicazione dell'accordo quadro, per lavori di manutenzione sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, al fine di individuare una ditta in possesso dei requisiti necessari per l'esecuzione dei lavori e per la quale siano già state effettuate le verifiche di cui all'art. 80 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ha incaricato la ditta *EDILMA di Antonello Manca*, C.F. MNCNNL72L10I452C – P.



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

Iva 01617480908 avente sede via San Martino, 34, 07033, Osilo (SS) per l'esecuzione dei lavori;

- che l'importo dell'intervento è stato quantificato sulla base del vigente prezzario dei lavori pubblici della Regione Sardegna, incrementato del 30%, in modo tale da remunerare il maggior costo dell'impresa chiamata ad intervenire nell'Isola dell'Asinara dovuto alle particolari condizioni geografiche;
- che è stato concordato con l'impresa un ribasso del 20% sull'importo determinato come sopra;
- che l'utilizzo delle normali procedure non avrebbe consentito di garantire la pubblica incolumità;

DETERMINA

1. di approvare la perizia giustificativa dei lavori in somma urgenza, ai sensi del comma 4, art. 163 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50, per un importo dei lavori, al netto del ribasso concordato ed inclusi gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, pari a € 19.857,20 (diciannovemilaottococinquantesette,20), oltre € 4.368,58 (quattromilatrecentosessantotto,58 euro) per IVA di legge;
2. di confermare l'affidamento per i rispettivi lavori alle impresa :
 - *EDILMA di Antonello Manca* (C.F. MNCNNL72L10I452C – P. Iva 01617480908) avente sede via San Martino, 34, 07033, Osilo (SS) per l'esecuzione dei lavori;
3. di dare atto che le verifiche prescritte dal comma 7, art. 163 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50, sono state già condotte con esito positivo nell'ambito di aggiudicazione dell'accordo quadro;
4. di dare atto che per l'intervento sarà chiesto alle Direzioni Servizi al Patrimonio - Interventi Edilizi e Centrale Amministrazione e Finanza - Pianificazione Budget e Controllo, il rilascio dei fondi necessari per garantire la copertura di tali spese e degli impegni assunti con l'impresa *EDILMA di Antonello Manca* con il verbale di consegna dei lavori prot. 2019/1511;

Il Responsabile della Direzione Regionale

Giovanni Zito

