



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 11 febbraio 2019

Prot. n. 2019/1332

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

VERBALE LAVORI DI SOMMA URGENZA

L'anno 2018, il giorno 08 del mese di febbraio alle ore 10:00 il sottoscritto ing. Nicola Ligas in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, incaricato dal Responsabile della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio ad eseguire un sopralluogo sugli immobili in oggetto a seguito della loro dismissione da parte dei precedenti enti utenti, riscontrata l'evidente situazione di pericolo presente e potenziale per l'incolumità pubblica ha effettuato una attenta analisi dello stato di fatto della dei soli immobili inseriti nelle schede in oggetto per poter procedere con indifferibilità ed urgenza alla necessaria messa in sicurezza.

Dalle verifiche effettuate è emerso quanto segue:

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 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 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);

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 SSB0613

- 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 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);

Handwritten blue initials "MR" and a checkmark-like symbol.

Stato dei luoghi

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.

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;

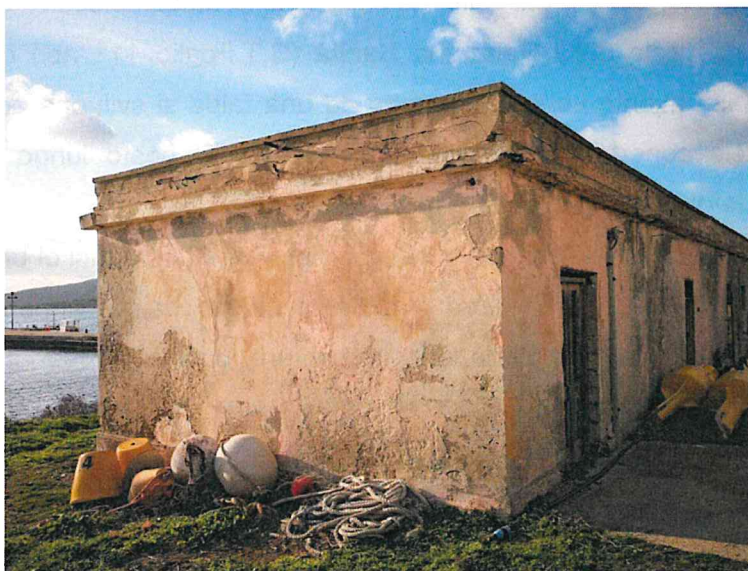
- Palazzina Sanità (C.T. Foglio 111 non censito - ex mappale 107): immobile situato in un lotto delimitato da una recinzione in muratura, vi si accede attraverso un vialetto il cui ingresso è posto nei pressi della strada principale. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terra 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.

Handwritten blue initials, possibly "MW", are visible on the right margin of the page.

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;



Corpo di guardia, ufficio e scuderia

- 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;



Padiglione con cucine, mensa ed ufficio postale

MKS
S

- 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;



Pagoda "sud"



Pagoda "centro"

5
MK



Pagoda "nord"

- 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 Direttore

SMK



Cedimento del terreno nel retro della Palazzina Direttore

- 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;



Palazzina Sanità e muro di cinta

- 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

AS
MSE

rende ulteriormente complicato il raggiungimento dell'edificio e ne pregiudica però le già precarie condizioni;



Magazzino a servizio del Palazzo Sanità

- 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 alloggi

- 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;

MR



Ex Caserma Guardia di Finanza



Rudere nel retro dell'Ex Caserma Guardia di Finanza

- 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;

LS
MH



Ex edificio Ente Assistenza

- 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 Scuola

S MGR



Immobile nel retro dell'Ex Scuola

- 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;



Ex Uffici Postali

5
MK



Immobile nelle vicinanze degli Uffici Postali

Il degrado degli immobili sopra descritto è sicuramente dovuto allo stato di abbandono in cui versano tali immobili, aggravato dalla mancata manutenzione e della vicinanza al mare che ne accentua il relativo degrado.

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.

Dettaglio dei lavori necessari a ripristinare la situazione di sicurezza:

In prima battuta, si ritiene opportuno perimetrare gli immobili che presentano il pericolo di crollo o di distacco di elementi con apposita recinzione provvisoria al fine di interdire l'accesso al pubblico. La recinzione sarà realizzata con pali in ferro, rete in ferro elettrosaldata. Per quanto riguarda il "Padiglione con cucine mensa ed ufficio postale" si prevede la rimozione delle parti incoerenti dei copriferrì 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.

Le somme relative all'intervento sopradescritto sono quantificate 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. L'importo così definito, ridotto successivamente del 20% in linea con quanto previsto nell'art. 163 del Codice dei contratti pubblici, è stato preventivato in € 19.857,20 oltre IVA, di cui € 839,09 per oneri della sicurezza.

Tali lavori sono necessari al fine di rimuovere il pericolo alle persone, evitando il loro accesso e avvicinamento alle strutture. Si demanda 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.

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 ed agli effetti dell'art. 163 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

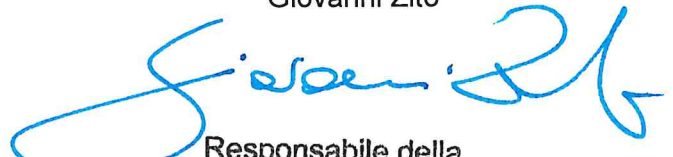
Al fine di poter garantire la pubblica incolumità, il sottoscritto, previa autorizzazione del Responsabile della Direzione Regionale, provvederà ad effettuare una indagine di mercato sul territorio ed a contattare una ditta disponibile ad intervenire nell'immediato per eseguire gli interventi di cui sopra.

Cagliari, 11/02/2019

Il tecnico
Ing. Nicola Ligas



Visto, il Direttore Regionale
Giovanni Zito



Responsabile della
Direzione Regionale
Dott. Ing. Giovanni ZITO

