



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

**AGENZIA DEL DEMANIO**

**DIREZIONE REGIONALE LAZIO**

**Procedura di affidamento del Servizio di bonifica di un appartamento da guano, pulizia di una soffitta e di un box al piano seminterrato all'interno di un immobile di proprietà dello stato sito in Cerveteri(RM), in via Settevene Palo, con accesso al civico 112 - Fabbricato "C" – Piano 3° (appartamento e soffitta) e Piano S1 (box auto) identificato al N.C.E.U. al foglio 37 particella 980 sub.14, e particella 144.**

Roma, 19/11/2019  
Prot. 2019/13117/DRLAZ-STE

**PROGETTO DEL SERVIZIO**

**Relazione tecnica**

Il Rup  
Ing. Gianluca Li Calzi

*Gianluca Li Calzi*



## Sommario

1.0	Dati generali .....	3
2.0	Premessa .....	3
3.0	Inquadramento territoriale .....	4
4.0	Descrizione dell'intervento.....	7
2.3	Fattibilità dell'intervento.....	7
5.4	Documentazione fotografica.....	8

## 1.0 Dati generali

### Denominazione degli interventi:

Procedura di affidamento del servizio di bonifica da guano, pulizia di una soffitta e di un box al piano seminterrato all'interno di un immobile di proprietà dello stato sito in Cerveteri (RM) in via Settevene Palo 112 identificato al N.C.E.U. al foglio 37 particella 980 sub.14.

### Stazione Appaltante

Agenzia del Demanio

Direzione Regionale Lazio

Via Piacenza, 3

00184 Roma

Telefono: 06/48024.1 – Fax: 06/50516076

e-mail: dre.Lazio@agenziademanio.it

pec: dre\_Lazio@pce.agenziademanio.it

### Soggetti individuati dalla Stazione Appaltante per l'esecuzione del Contratto:

Ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs 18/04/2016 n. 50, con determina organizzativa del 08/11/2019 prot. 2019/12620/DRLZ-STE è stato nominato Responsabile del procedimento l'Ing. Gianluca Li Calzi in servizio presso la Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, u.o. Servizi tecnici.

## 2.0 Premessa

Premesso che:

- lo stato è proprietario di un immobile sito in Cerveteri (RM) in via Settevene Palo 112 identificato al N.C.E.U. al foglio 37 particella 980 sub.14.
- la proprietà consiste in un appartamento posto al terzo piano di circa 72 mq, di una soffitta sullo stesso piano e di un box al piano seminterrato;
- Il manufatto ad oggi risulta disabitato;
- sono pervenute delle segnalazioni relative alle condizioni di degrado in cui versa l'immobile che genera un preoccupante fattore di rischio per la sicurezza e la pubblica incolumità;
- attualmente il manufatto è infestato da guano di piccioni;
- questa Direzione ha la necessità di eseguire un intervento di bonifica, disinfezione e pulizia dell'immobile in esame, l'eventuale eliminazione di pericoli per la pubblica incolumità, e la disostruzione della condotta di scarico del pluviale di scarico delle acque piovane del terrazzo della zona notte dell'appartamento;

dopo aver effettuato le verifiche necessarie per la pulizia, la bonifica e la manutenzione dell'immobile in esame si è redatta la presente relazione.

### 3.0 Inquadramento territoriale

L'appartamento è sito nel Comune di Cerveteri (RM), via Settevene Palo 112 ed è identificato al N.C.E.U. al foglio 37 particella 980 sub. 14 ed ha una superficie di 72 mq.

La proprietà consiste anche di due locali accessori, una soffitta e un box al piano seminterrato.

utilizzo	catasto	foglio	p.IIa	sub	categoria	classe	mq	rendita
appartamento	F	37	980	14	A/2	3	72	€ 464,81
soffitta n. 2		37	144	denunziata all'U.T.E. di Roma con scheda registrata il 24/02/1982 n. 001256				
box auto		37	144	denunziato all'U.T.E. di Roma con scheda registrata il 24/02/1982 n. 001277				

L'area in cui ricade il fabbricato di cui il bene è facente parte, come da P.R.G. approvato con deliberazioni della Giunta Regionale n. 3505 del 7.6.1980 e successive destinazioni urbanistiche risulta essere classificata come

- "E2 - Estensivo di 2<sup>a</sup> (Zona Omogenea di tipo "B" ai sensi del D.M. 1444/68).

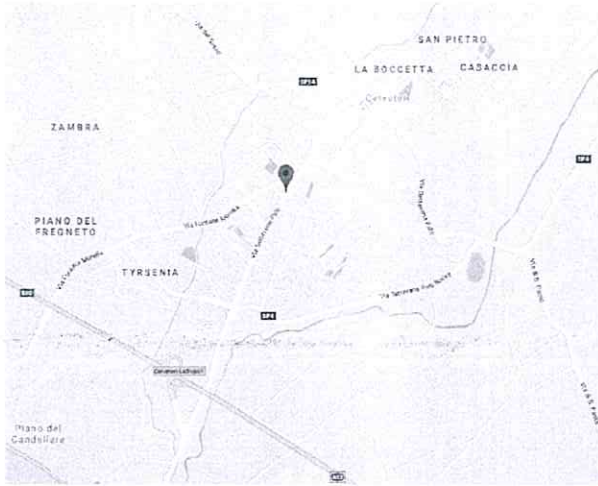
Con Delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017 il territorio comunale di Cerveteri è interessato da una Variante Generale di P.R.G. vigente (Nuovo P.R.G.) e che da tale data sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del dpr 380/2001 e s.m.i.

L'area suddetta presenta inoltre la seguente situazione vincolistica:

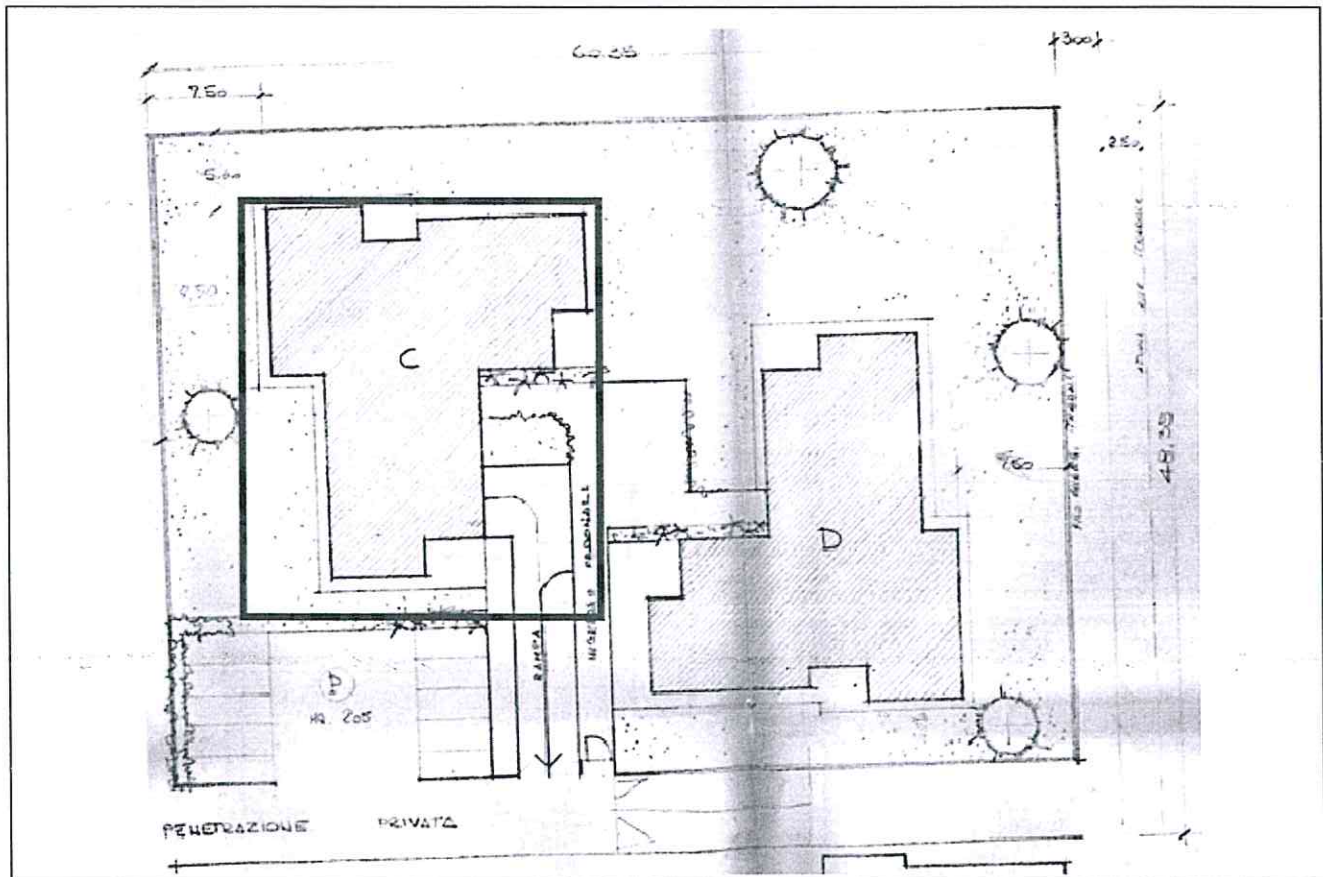
- vincolo militare 2500 metri: fascia di servitù "F" - D.M. n. 227 del 29/11/1990 e s.m.i.

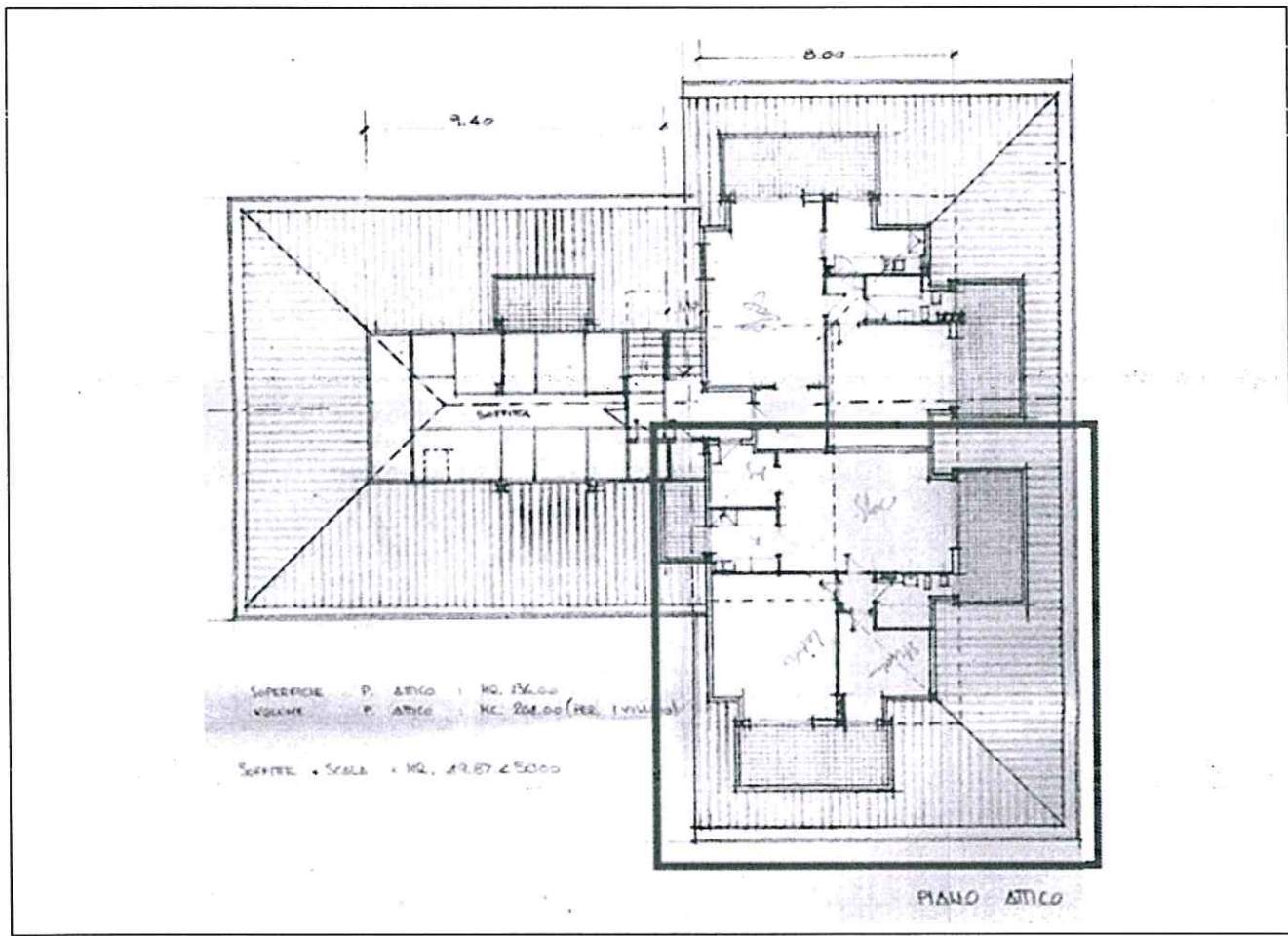
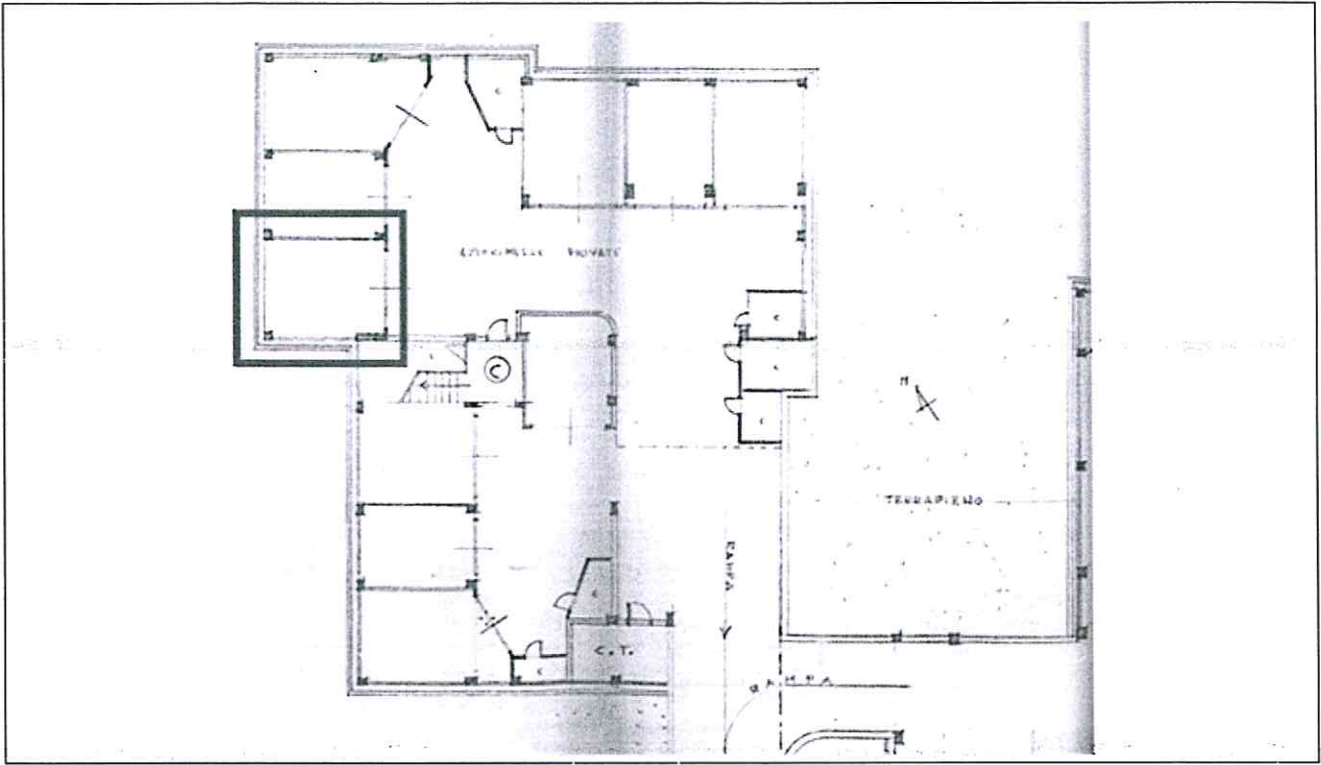


Sulla tavola B (prescrittiva) del nuovo P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, ai sensi degli artt. 21,22,23 della L.r. sul paesaggio n. 24/98, non risulta alcun vincolo.



Ubicazione e individuazione dell'immobile





Nello specifico il bene o è composto da:

- un appartamento posto al piano terzo del Fabbricato "C", interno 14, composto da soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, confinante con vano scala, appartamento interno 13, distacco per tre lati;
- soffitta posta al piano terzo del villino "C", distinta con il numero 1, confinante con vano scale, appartamento interno 14, soffitta n. 2;
- box al piano interrato del villino "C", distinto con il numero 1, confinante con spazio di manovra, cantina numero 7 e distacco per due lati.

#### **4.0 Descrizione dell'intervento**

L'esigenza è quindi di procedere all'affidamento dei seguenti servizi:

1. pulizia, disinfezione, rimozione e smaltimento del guano di piccione, oltre la pulizia dei locali, sia delle aree calpestabili che delle pareti verticali e cornici, tramite aspirazione meccanica, raschiatura manuale ove occorra, stoccaggio, deposito e smaltimento alla discarica speciale autorizzata.
2. disostruzione di condotta di scarico pluviale intasata con idonei mezzi meccanici o idraulici, sostituzione della griglia di protezione dello scarico.
3. Fornitura e collocazione di rete anti intrusione piccioni da installare sui terrazzini della proprietà;

Gli obiettivi della DR Lazio in merito all'intervento sono i seguenti:

1. ridurre i tempi di esecuzione dell'intervento;
2. ridurre le criticità e gli imprevisti in corso d'opera;
3. minimizzare i costi legati all'impiego di mezzi, attrezzature e manodopera;
4. ridurre il più possibile i disturbi prodotti dall'intervento;
5. garantire la sicurezza e la tutela dei soggetti che vengono coinvolti attivamente e passivamente nell'intervento;  
ottimizzare le operazioni di recupero e lo smaltimento dei MCA.

#### **2.3 Fattibilità dell'intervento**

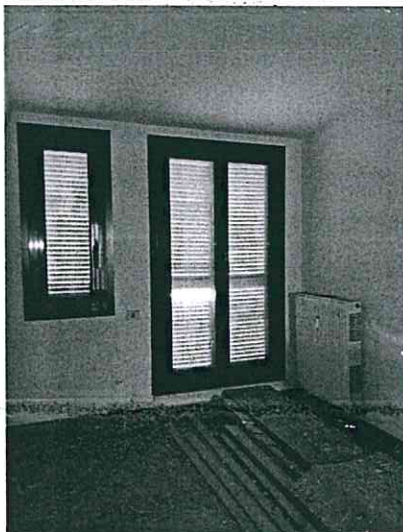
Sulla base della consistenza degli interventi da eseguire è stato redatto apposito computo metrico, adottando i prezzi unitari desunti dal prezzario della Regione Lazio 2012. L'importo del servizio ammonta pertanto ad € **6.934,12** (euro seimilanovecentotrentaquattro/12 ) inclusi costi della sicurezza e oltre Iva così distinto:

**Il corrispettivo delle prestazioni contrattuali è previsto "a misura".**

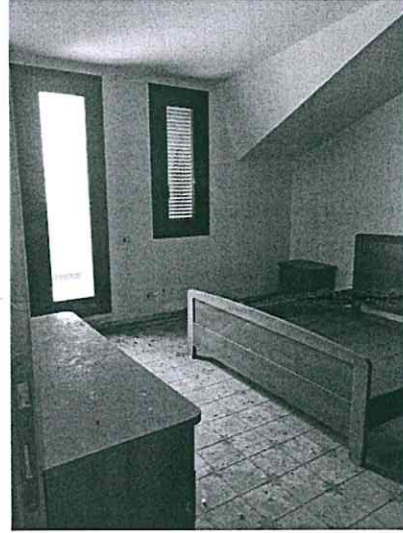
Di seguito si riporta il Quadro Economico del servizio:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
<b>A - Importo servizi</b>			
A1	SERVIZI	€	6 857,05
A2	COSTI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI (da computo per la sicurezza)	€	77,07
<b>A</b>	<b>Importo totale servizio (A1 + A2)</b>	<b>€</b>	<b>6 934,12</b>
<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>			
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento	€	2 916,00
B2	Imprevisti	5%	€ 346,71
B3	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	€ 138,68
	per la funzione tecnica	1,6%	€ 110,95
	per l'innovazione	0,4%	€ 27,74
B4	I.V.A. 22% sul servizio (22% di A)	22%	€ 1 525,51
B5	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ 641,52
B6	IVA al 22% su imprevisti (22% di B2)	22%	€ 76,28
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+ ..... +B6)</b>	<b>€</b>	<b>5 644,69</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)</b>		<b>€</b>	<b>12 578,81</b>

#### 5.4 Documentazione fotografica







Il Rup

Ing. Gianluca Li Calzi

*Gianluca Li Calzi*