



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Marche

Ancona, 20/11/2019  
Prot. n. 2019/8999/DRM

Oggetto: **Comune di Ancona (AN) – Demanio Patrimoniale dello Stato – Lavori in somma urgenza per la messa in sicurezza delle persiane e di porzioni di intonaco dell'immobile sito al civico n. 78 di Corso Garibaldi e n.2 di via G. Leopardi ad Ancona, identificato alla scheda ANB0774.**

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

*(art. 163 del D.Lgs. 50/2016)*

Il sottoscritto Ing. Davide Di Fabio, in qualità di tecnico incaricato con determina prot. n. 2019/8745/DRM del 13/11/19 delle attività di mantenimento valore del compendio demaniale ascritto al Demanio Patrimoniale dello Stato con la scheda n. **ANB0774**, Comune di Ancona con identificazione catastale Foglio 7 part. N. 326 sub 21 e n. 329 sub. 41 cat. B/4, foglio 7, particella n.329 sub. 19 cat. A/4, durante il sopralluogo del 14/11/2019 presso il bene, ha constatato quanto segue.

Su due finestre dell'immobile, identificate all'allegato 1 alla presente, si verifica:

- presenza di infiltrazioni di acqua nelle spallette delle finestre in prossimità dei punti di tangenza delle soglie in marmo con la stessa spalletta;
- marcescenza degli infissi e di larga parte delle persiane in legno;
- pesante distacco di porzioni di intonaco nella zona di ancoraggio dei cardini delle persiane sulla muratura e nell'imbotte dell'apertura;
- in prossimità di alcune finestre fenomeni di crepatura e/o rigonfiamento dell'intonaco che ne preannuncia un possibile distacco.

Per approfondimenti si rimanda anche alla documentazione fotografica allegata al presente documento.



Via Fermo,1 – 60128 Ancona – Tel. 071/289911 – Fax. 06/50516073

✉ e-mail: [dre.marche@agenziademanio.it](mailto:dre.marche@agenziademanio.it)

pec: [dre\\_Marche@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_Marche@pce.agenziademanio.it)

---

## CAUSE DETTAGLIATE DELLA SITUAZIONE DI DEGRADO REGISTRATA

Le cause che hanno portato a queste situazioni di degrado sono da ascrivere in linea generale all'esposizione delle finestrate agli agenti atmosferici e nello specifico:

- ad una non corretta attività manutentiva dell'immobile, ascrivibile probabilmente alle passate gestioni (si ricorda che l'immobile è stato preso in consegna dall'Agenzia del Demanio in data 19.12.2018 a seguito dei Decreti Ministeriali n. 274 e 276 del 2017 del MIUR);
- alla modalità di posa degli infissi e delle soglie, molto probabilmente non originali, posa che non ha previsto adatti accorgimenti costruttivi e materiali non idonei a prevenire le infiltrazioni di acqua. Si rileva infatti come l'attuale soglia sia montata sopra l'esistente, non sia provvista di sgocciolatoio esterno e che la stessa è in pietra serena grigia, materiale poroso, che se non trattato superficialmente è soggetto a imbibizione.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata al presente documento.

## PERICOLI IMMINENTI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA'

Le finestrate di cui sopra sono posizionate su corte condominiale dove affacciano finestre e balconi di altre unità immobiliari. Esiste dunque un sensibile rischio per la incolumità pubblica e privata per caduta di porzioni di persiane, infissi e intonaco, che rende necessario un intervento immediato.

## DETTAGLIO LAVORI NECESSARI PER RIMUOVERE LA SITUAZIONE DI PERICOLO

Per la risoluzione della problematica individuate si identificano le seguenti lavorazioni:

- a- smontaggio delle persiane e il loro stoccaggio all'interno dell'immobile;
- b- battitura dell'intonaco nelle zone con evidenza di ammaloramenti in modo da eliminare possibili distacchi;
- c- smontaggio degli infissi in marcescenza e loro stoccaggio all'interno dell'immobile;

---

d- montaggio di pannelli in OSB in luogo delle finestre smontate al fine di evitare rientrate di pioggia e/o di animali.

Si specifica che le lavorazioni descritte dovranno essere effettuate:

- dall'interno dell'immobile, vista l'inaccessibilità della corte interna ai mezzi di lavoro;
- con tutti gli interventi provvisori per evitare crolli e danneggiamenti a terzi.

#### CONCLUSIONI E DECISIONI DI INTERVENTO

Per quanto fin qui esposto, si ritiene di dover procedere immediatamente all'affidamento diretto dei lavori alla ditta "Pittura Edile Goffi", Via Piave 159, 60030, Santa Maria Nuova (An) Partita IVA e Codice Fiscale 00337190425, per l'importo concordato a corpo di € 1.528,00 oltre IVA, ritenuto congruo per l'esecuzione delle opere richieste.

Ancona, il 15/11/19

L'impresa esecutrice

Pittura Edile Goffi

*firma*

Il Tecnico Incaricato

Ing. Davide Di Fabio

*firma*

Visto: Il Direttore Regionale  
Giuseppe Tancredi

*Allegati:*

1. TAVOLA GRAFICA CON INDICAZIONE DELLA ZONA DI INTERVENTO;
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
3. PREVENTIVO CON SPECIFICHE DELLE LAVORAZIONI

## ALLEGATO 1 – ZONA DI INTERVENTO

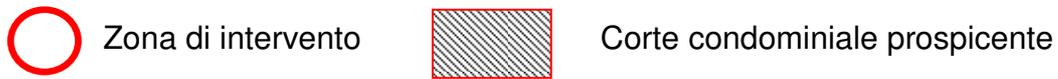
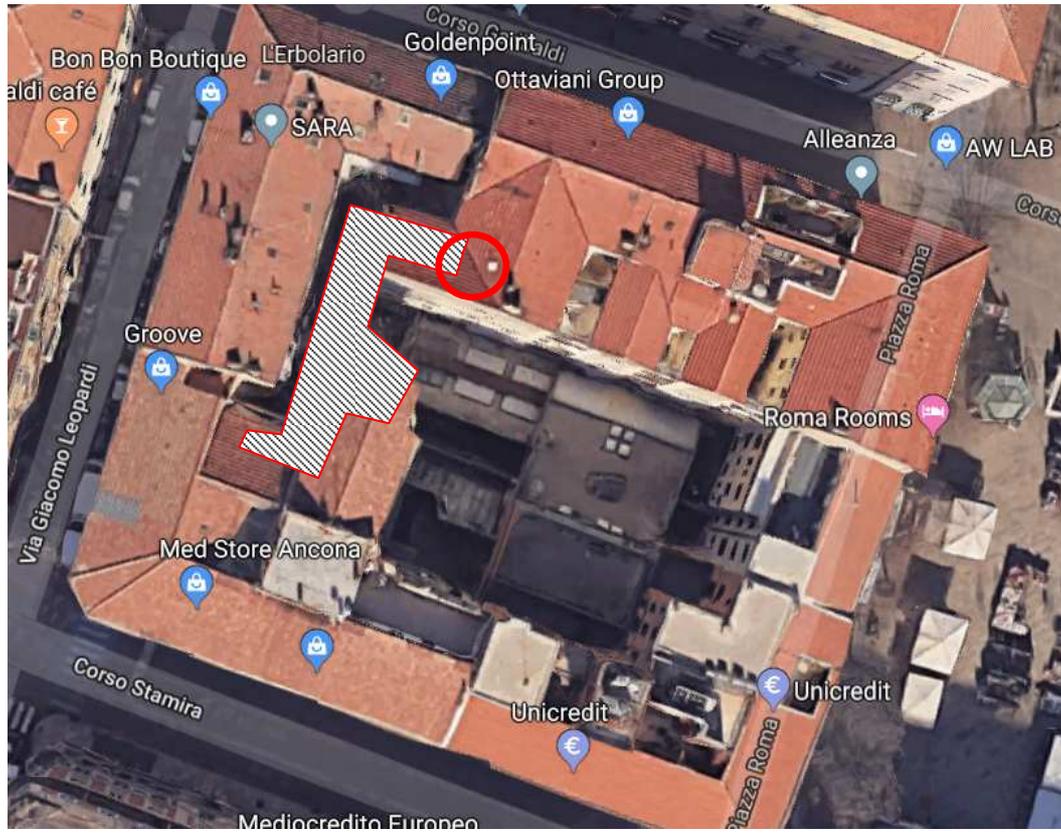


Figura 1 – Vista a volo di uccello sull'edificio ospitante l'immobile di cui trattasi. In evidenza la zona in cui sono inserite le finestre pericolanti e la corte condominiale su cui esse si affacciano

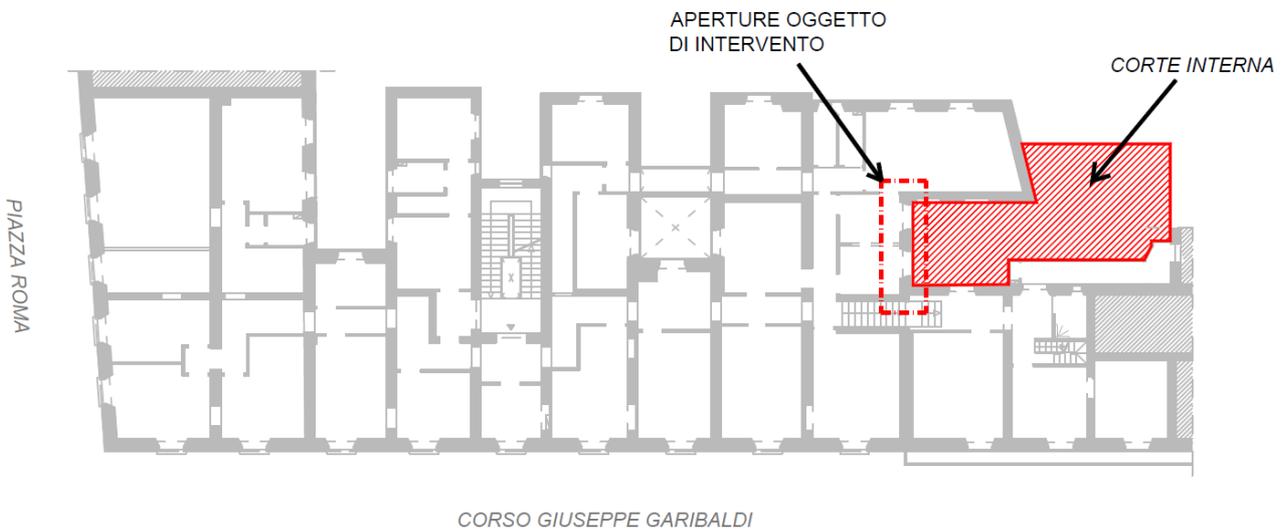


Figura 2 – Pianta dell'immobile con evidenziata la zona di intervento

---

## ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Foto 1: Stanza n.12: le due finestre in condizioni critiche.*

*A sx si nota la persiana dell'infisso di sinistra già smontata per condizioni di pericolo*



*Foto 2: Dettagli dell'infisso di sinistra. In evidenza il pesante ammaloramento delle spallette in prossimità dell'inserimento della soglia e le condizioni di marcescenza delle ante e del telaio.*



*Foto 3: la finestra di Dx. In evidenza il distacco delle spallette dell'imbotte e le condizioni di marcescenza della persiana.*



*Foto 3: Dettaglio delle soglie della finestra di Sx: di colore rosa la soglia originale in cotto, in grigio quella di più recente posa in pietra serena grigia. Si evidenzia anche la crepatura di quest'ultima a causa dell'imbibizione a cui il materiale è soggetto. Evidente anche lo stato di marcescenza dell'infisso.*

---

## **ALLEGATO 3 – PREVENTIVO DEI LAVORI**

**PREVENTIVO DI MESSA IN SICUREZZA IMMOBILE CORSO GARIBALDI ANCONA**

Proprietà AGENZIA DEL DEMANIO Direzione Regionale Marche Via Fermo 1 - 60128 Ancona tel. +39 071 2899141  
 davide.difabio@agenzia demanio.it

**Preventivo per la messa in sicurezza di infissi, intonaci pericolanti, impermeabilizzazioni immobile Piazza Garibaldi**

*Preventivo di spesa per lavori di fornitura e posa in opera di pannelli a copertura dalle infiltrazioni e relativa messa in sicurezza degli infissi nonché degli intonaci. L' intervento eseguito è preventivato nelle voci di cui sotto. Sono elencati i lavori da eseguire. A preventivo accettato, seguirà regolacontratto di appalto concordando i tempi e i metodi di pagamento. La misurazione effettiva e la contabilità delle opere effettivamente svolte saranno effettuate durante l' esecuzione dei lavori o al termine degli stessi in accordo con la D.L.*

n.	interventi e somministrazioni	prezzo unitario	u.m.	quantità stimate	importo imponibile
1	Rimozione di infissi in avanzato stato di degrado, pericolosi per l' incolumità pubblica, accatastamento dentro la proprietà.	€ 110,00	corpo	2,000	€ 220,00
2	Rimozione degli intonaci in distacco all' interno delle imbotti delle finestre, al fine di mettere in sicurezza. Successiva chiusura con idonea malta per non degradare la muratura sottostante e prevenire dalle infiltrazioni. Compreso quanto altro occorre per dare l' opera finita, compreso smaltimento a discarica del materiale di risulta.	€ 175,00	corpo	2,000	€ 350,00
3	Chiusura delle aperture finestre precedentemente rimosse, mediante pannelli in legno costituito da lamelle di legno a strati incollati e pressati in modo da rendere compatto il pannello (OSB), mediante la fornitura e posa in opera dello stesso, tagli sul posto, fissaggio meccanico dall' interno per chiusura ermetica della apertura finestra. Compreso quanto altro occorre per dare l' opera finita, compreso smaltimento a discarica del materiale di risulta.	€ 295,00	corpo	2,000	€ 590,00
4	Eventuali lavori eseguiti in economia per il fissaggio, controllo degli altri infissi esistenti all' interno della proprietà.	€ 28,00	ora	6,000	€ 168,00

n.	<i>interventi e somministrazioni</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>u.m.</i>	<i>quantità stimate</i>	<i>importo imponibile</i>
5	Trattamento della pietra serena mediante siliconi liquidi, per impedire l' assorbimento di acqua, garantendo l' integrità della stessa. Compreso la suggellatura dei giunti tra pietra e piao di appoggio. Compreso quanto altro occorre per dare l' opera finita.	€ 50,00	corpo	2,000	€ 100,00
6	Fornitura e posa in opera del pannello OSB su quella persiana all'ingresso, nel punto in cui manca la porzione di persiana.	€ 100,00	corpo	1,000	€ 100,00
<b>Totale intervento</b>					<b>€ 1.528,00</b>

Eventuali opere non previste, commissionate dalla proprietà o dalla DL, verranno contabilizzate in economia al costo di € 28,00/ora esclusi eventuali materiali occorrenti. I materiali dei ripristini, tinteggiature e impermeabilizzazioni sono delle aziende CAPAROL, SIKA, INDEX e/o aziende certificate norma UNI EN ISO 9001:2000. Le misurazioni nel presente preventivo si intendono presuntive, il costo definitivo dell' intervento verrà fornito sulla base delle misure reali. Il prezzo indicato è esente da IVA. Nel preventivo è esclusa l' imposta iva.