



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 14/05/2021  
Prot. n. 2021/6082/DRSAR  
Allegati: 1

**Oggetto** Comune di Alghero – SSB0376 – Torre civica di Fertilia – via Pola.  
Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza degli ambienti interni.  
Determinazione di approvazione della perizia giustificativa.

#### IL DIRETTORE REGIONALE

- a. visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59);
- b. visto lo Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- c. visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione il 13/12/2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 01/02/2017 e pubblicato nella GURI il 02/03/2017;
- d. vista la determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 85, prot. n. 2019/1537/DIR del 30/01/2019, con riferimento all'articolo 2, che attribuisce alle strutture territoriali la cura delle attività connesse alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi in gestione diretta sul patrimonio di competenza, e all'articolo 4, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere di stipulare e risolvere con le clausole più opportune, i relativi contratti, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti, in coerenza con i documenti di pianificazione, per importi inferiori a € 2.500.000,00;
- e. vista la determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 48 del 08/11/2017, con la quale l'Ing. Giovanni Zito è stato nominato Responsabile della Direzione Regionale Sardegna;
- f. visto il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei Contratti Pubblici) e i suoi provvedimenti attuativi vigenti;

- g. vista la determinazione prot. n. 5741 del 07/05/2021, con la quale, che, sulla base della segnalazione effettuata ai Servizi Tecnici da parte dei Servizi Territoriali di Sassari della Direzione regionale, relativa allo stato di manutenzione degli ambienti interni della torre in oggetto, liberamente accessibili dal privato, l'ing. Nicola Ligas è stato nominato responsabile unico del procedimento in oggetto ed è stato incaricato di procedere alle verifiche e all'eventuale intervento risolutivo dello stato di pericolo;
- h. visto il verbale prot n. 5742 del 07/05/2021, con il quale il RUP:
  - h.1. ha constatato lo stato di somma urgenza dei lavori per eliminare il pericolo riscontrato, ai sensi dell'articolo 163 del Codice dei contratti;
  - h.2. al fine di garantire l'incolumità pubblica e privata e considerato lo stato di pericolo immediato e concreto e non potendo attendere i tempi necessari per le ordinarie procedure, previa autorizzazione del Direttore Regionale, ha affidato i lavori all'operatore economico Edil MA di Manca Antonello, c.f. MNCNNL72L10I452C, p.IVA 01617480908, edil.ma@gigapec.it, per l'importo complessivo presunto di 773,63 €, IVA esclusa, sulla base del prezzario della Regione autonoma della Sardegna, al netto del ribasso del 20% come previsto dall'articolo 163, comma 3, del Codice dei contratti pubblici;
- i. visto il verbale prot. n. 5743 del 07/05/2021, con il quale il direttore dei lavori ha certificato l'ultimazione dei lavori.
- j. vista la perizia giustificativa, redatta dal direttore dei lavori ai sensi dell'articolo 163, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici e allegata alla presente determinazione, in base alla quale i lavori sono stati stimati in € 773,63, compresi gli oneri per la sicurezza e al netto del ribasso del 20% previsto dal comma 3 dell'articolo 163 del Codice dei contratti, esclusa IVA pari a € 170,20, per l'importo complessivo del quadro economico di € 943,83;
- k. visto che sono in corso le verifiche sul possesso, da parte dell'appaltatore, dei requisiti previsti dall'articolo 80 del Codice dei Contratti Pubblici;
- l. considerato che, ai sensi del medesimo articolo 163, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, la Stazione Appaltante provvede all'approvazione dei lavori e alla copertura delle spese sulla base della perizia giustificativa;

#### **DETERMINA**

1. di confermare l'affidamento dei lavori all'operatore economico Edil MA di Manca Antonello, c.f. MNCNNL72L10I452C, p.IVA 01617480908, edil.ma@gigapec.it, per l'importo complessivo presunto di € 773,63, IVA esclusa, al quale applicare il ribasso del 20% come previsto dall'articolo 163, comma 3, del Codice dei contratti pubblici;
2. di approvare la perizia giustificativa redatta dal direttore dei lavori ai sensi dell'articolo 163, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici e allegata alla presente determinazione, in base alla quale i lavori sono stati stimati in € 773,63, compresi gli oneri per la sicurezza e al netto del ribasso del 20% previsto dal comma 3 dell'articolo 163 del Codice dei contratti, esclusa IVA pari a € 170,20, per l'importo complessivo del quadro economico di € 943,83;
3. di dare atto che, in caso di esito negativo delle verifiche prescritte dall'articolo 163, comma 7, del Codice dei Contratti Pubblici, si procederà alla rescissione del contratto, facendo salvo il pagamento dei lavori già eseguiti dall'Appaltatore;

4. di dare atto che l'intervento trova copertura finanziaria nel Capitolo 7754 del Bilancio dello Stato per i lavori di messa in sicurezza, come previsto dal Bilancio dell'Agenzia del Demanio per l'anno 2021, nel quale sono previsti appositi fondi in capo alla Direzione Regionale Sardegna per gli interventi di manutenzione non a programma;
5. di dare atto che il presente atto è rilevante ai fini della pubblicazione ai sensi della normativa in materia di trasparenza.

Il Direttore Regionale  
Dott. Ing. Giovanni Zito



#### ALLEGATI

##### A. Perizia giustificativa

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO	ing. Nicola Ligas 335 649 5039 nicola.ligas@agenziademanio.it
DIRETTORE DEI LAVORI	ing. Carlo Schirru 335 463 604 carlo.schirru@agenziademanio.it



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 14/05/2021  
Prot. n. 2021/6082/DRSAR  
Allegati: 1

<b>CIG</b>	
<b>OGGETTO</b>	Comune di Alghero – SSB0376 – Torre civica di Fertilia. Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza degli ambienti interni
<b>CONTRATTO</b>	prot. n. 5742 del 07/05/2021
<b>APPALTATORE</b>	Edil MA di Manca Antonello c.f. MNCNNL72L10I452C p.IVA 01617480908 edil.ma@gigapec.it
<b>IMPORTO</b>	773,63 €
<b>DOCUMENTO</b>	perizia giustificativa

Il giorno 14/05/2021, il sottoscritto ing. Carlo Schirru, dipendente di ruolo dei Servizi tecnici dell'Agenzia del demanio – Direzione regionale Sardegna, in qualità di direttore dei lavori in oggetto, come da determinazione di nomina prot. n. 5741 del 07/05/2021, redige la presente perizia giustificativa ai sensi dell'articolo 163, comma 4, del Codice dei contratti pubblici.

#### 1. Dati degli immobili

DATI PATRIMONIALI			
CODICE SCHEDA	CODICE COMPLESSO	CODICE ENTITÀ	
SSB0376	SS0236	SS0236001219	
DATI TOPONOMASTICI			
INDIRIZZO	NUMERO CIVICO	CAP	COMUNE
via Pola	40	07041	Alghero (Frazione di Fertilia)

DATI CATASTALI		
CATASTO	COMUNE DI	
fabbricati	Alghero	
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
49	100	

L'immobile è in parte occupato dagli apparati tecnici di una stazione radio installata con regolare concessione dello Stato. La restante parte è libera da occupazioni legittime ma risulta accessibile ed utilizzata dai privati occupanti l'immobile adiacente con accesso dalla passerella di collegamento con la torre.

## 2. Circostanze dell'intervento

Le circostanze che hanno condotto la Direzione regionale dell'Agenzia del demanio all'esecuzione dell'intervento sono le seguenti:

- sulla base della segnalazione effettuata ai Servizi Tecnici da parte dei Servizi Territoriali di Sassari della Direzione regionale, relativa allo stato di manutenzione degli ambienti interni della torre in oggetto, liberamente accessibili dal privato, con determinazione prot. n. 5741 del 07/05/2021, l'ing. Nicola Ligas è stato nominato responsabile unico del procedimento in oggetto ed è stato incaricato di procedere alle verifiche e all'eventuale intervento risolutivo dello stato di pericolo;
- con verbale prot n. 5742 del 07/05/2021, l'ing. Nicola Ligas ha constatato lo stato di somma urgenza dei lavori per eliminare il pericolo riscontrato, ai sensi dell'articolo 163 del Codice dei contratti;
- con lo stesso verbale prot n. 5742 del 07/05/2021, al fine di garantire l'incolumità pubblica e privata, considerato lo stato di pericolo immediato e concreto e non potendo attendere i tempi necessari per le ordinarie procedure, l'ing. Nicola Ligas, previa autorizzazione del Direttore Regionale, ha affidato i lavori all'operatore economico Edil MA di Manca Antonello, c.f. MNCNNL72L10I452C, p.IVA 01617480908, edil.ma@gigapec.it, per l'importo complessivo presunto di 773,63 €, IVA esclusa, sulla base del prezzario della Regione autonoma della Sardegna, al netto del ribasso del 20% come previsto dall'articolo 163, comma 3, del Codice dei contratti pubblici;
- con verbale prot. n. 5743 del 07/05/2021, il direttore dei lavori ing. Carlo Schirru ha certificato l'ultimazione dei lavori.

## 3. Descrizione dello stato di fatto

L'immobile è costituito da una torre a pianta rettangolare, con accesso garantito da una porta al piano terreno, ove si trovano due locali di sgombero (uno ricavato sotto la prima rampa di scale, l'altro sotto la terrazza del primo piano). L'edificio è realizzato in muratura, forse a sacco, rivestita esternamente con conci lapidei squadri e regolari. Il solaio del primo piano è del tipo latero-cementizio interamente gettato in opera.

La torre è servita da una serie di rampe di scale che si sviluppano lungo le pareti perimetrali e consentono l'accesso al primo piano e all'ultimo piano di sommità.

Il primo piano consente l'accesso, senza alcun serramento, a una piccola terrazza prospiciente via Pola e a una contrapposta passerella aerea di collegamento tra la torre e l'edificio limitrofo.

Sembra, quindi, che la torre sia gravata da servitù di passaggio per l'accesso al piano primo dell'immobile adiacente.

Al primo piano è presente anche un ulteriore piccolo locale di sgombero, ricavato sotto la rampa di scale, in cui è situata un serbatoio per l'acqua sanitaria con capacità 1000 litri e pompa elettrica di proprietà e a utilizzo esclusivo degli occupanti l'immobile adiacente.

L'accesso all'ultimo piano con la terrazza è interdetto da botola metallica chiusa a chiave a tutela degli impianti installati.

L'interno della torre si presenta in cattive condizioni igienico sanitarie a causa della presenza di cumuli di escrementi animali e immondizia, di materiali vari in stato di putrescenza per l'umidità. Le scale e i camminamenti interni sono variamente occupati da oggetti e beni immobili di ignota proprietà.

#### **4. Motivi dello stato di urgenza**

Lo stato di urgenza accertato è legato ai seguenti elementi, riconducibili alla mancata recente e costante manutenzione dell'immobile:

- a) ampie parti di intonaco interno distaccato con conseguente pericolo di caduta;
- b) ampie parti di solaio del primo piano sfondellato con conseguente pericolo di caduta;
- c) grave ammaloramento dei travetti del solaio del primo piano, con esposizione delle armature gravemente segnate dall'ossidazione;
- d) presenza del carico del serbatoio d'acqua, eccessivo rispetto alla natura e alle condizioni del solaio del primo piano.

#### **5. Lavori necessari per rimuovere lo stato di urgenza**

Al fine di rimuovere lo stato di pericolo, si rendono necessarie le seguenti lavorazioni, da eseguire mediante l'utilizzo di apposito trabattello:

- a) spicconatura e rimozione delle parti di intonaco, muratura e solai distaccate o a rischio di caduta negli ambienti interni della torre;
- b) parziale puntellamento del solaio del primo piano;
- c) svuotamento del serbatoio d'acqua del primo piano.

#### **6. Conclusioni e decisione di intervento**

Ai sensi dell'articolo 163 del Codice dei contratti, con verbale prot. n. 5742 del 07/05/2021, il RUP ha constatato lo stato di somma urgenza relativa ai lavori necessari per eliminare lo stato di pericolo, affidandoli all'operatore economico economico Edil MA di Manca Antonello, c.f. MNCNNL72L10I452C, p.IVA 01617480908, edil.ma@gigapec.it, per l'importo totale presunto dei lavori pari a 773,63 €, IVA esclusa, al netto del ribasso del 20% previsto dal comma 3 del medesimo articolo.

Per lo svuotamento del serbatoio d'acqua, è stato richiesto l'intervento dei Vigili del fuoco che hanno raggiunto l'immobile alle ore 12:00 e completato le operazioni alle ore 13:00.

L'ultimazione dei lavori avviene nel medesimo giorno del 07/05/2021, come da verbale prot. n. 5743 del 07/05/2021 del DEC.

## 7. Contratto

In considerazione della tipologia di affidamento dell'appalto, il verbale prot. n. 5742 del 07/05/2021 ha validità di contratto. Pertanto, esso non è stato stipulato secondo le forme indicate dall'articolo 32, comma 14, del Codice dei contratti pubblici.

## 8. Importo dei lavori e quadro economico

Gli importi unitari dei lavori sono quantificati sulla base del prezzario della Regione autonoma Sardegna approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 27/12 del 23/07/2019 e, per alcune voci, del prezzario DEI *Recupero ristrutturazione manutenzione* (I semestre 2020). Gli importi unitari sono riportati nell'elaborato QE.01 (sezione *Elenco dei prezzi unitari*).

Il sottoscritto ha eseguito specifico rilievo metrico dei luoghi, sulla base del quale è stato elaborato l'elaborato QE.01 (sezione *Computo metrico estimativo*), che riporta le quantità progettuali effettive delle singole voci di prezzario e le voci relative agli oneri estrinseci per la sicurezza non soggetti al ribasso.

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

CODICE	DESCRIZIONE	NOTE	IMPORTO (€)
	<b>LAVORI</b>		
A1.1	Lavori		947,15
A1.2	Ribasso (art. 163, c. 3, del d.lgs. 50/2016)	20% di A1.1	189,43
A2	Oneri per la sicurezza		15,91
A	<b>TOTALE</b>	<b>(A1.1 - A1.2) + A2</b>	<b>773,63</b>
	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		
B1	IVA	22% di A	170,20
B	<b>TOTALE</b>	<b>B1</b>	<b>170,20</b>
	<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>	<b>A + B</b>	<b>943,83</b>

Il direttore dei lavori  
ing. Carlo Schirru

per presa visione,  
il responsabile unico del procedimento  
ing. Nicola Ligas



per presa visione,  
il Direttore Regionale  
Dott. Ing. Giovanni Zito



ALLEGATI

A. QE.01 – Quadro economico – Elenco dei prezzi unitari – Computo metrico estimativo;

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO	ing. Nicola Ligas 335 649 5039 nicola.ligas@agenziademanio.it
DIRETTORE DEI LAVORI	ing. Carlo Schirru 335 463 604 carlo.schirru@agenziademanio.it





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sardegna

**IMMOBILE**

Torre civica di Fertilia

**INDIRIZZO**

Alghero - Frazione di Fertilia  
via Pola 40

**PROGETTO**

**LIVELLO DI PROGETTO**

UNICO

**INTERVENTO**

Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza degli ambienti interni

**OGGETTO**

Quadro economico  
Elenco dei prezzi unitari  
Computo metrico estimativo

**SCALA**

**CODICE DOCUMENTO**

**QE.01**

**CODICE ARCHIVIO**

**REVISIONE**

00

**DATA**

14/05/2021

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

ing. Nicola Ligas

**DIRETTORE DEI LAVORI**

ing. Carlo Schirru

**DIRETTORE REGIONALE**

Dott. Ing. Giovanni Zito

## QUADRO ECONOMICO

CODICE	DESCRIZIONE	NOTE	IMPORTO (€)
	<b>LAVORI</b>		
A1.1	Lavori		947,15
A1.2	Ribasso (art. 163, c. 3, del d.lgs. 50/2016)	20% di A1.1	189,43
A2	Oneri per la sicurezza		15,91
A	<b>TOTALE</b>	<b>(A1.1 - A1.2 + A2)</b>	<b>773,63</b>
	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		
B1	IVA	22% di A	170,20
B	<b>TOTALE</b>	<b>B1</b>	<b>170,20</b>
	<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>	<b>A + B</b>	<b>943,83</b>

9

8

## ELENCO DEI PREZZI UNITARI

PREZZARIO	CODICE COMPLETO	ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	PREZZO
RAS 2019	SAR19_AT.0001.0 001.0001	TRASPORTO CON AUTOCARRO DI MEDIA PORTATA, compreso il ritorno a vuoto	t/km	1,93
RAS 2019	SAR19_PF.0012.0 018.0001	Carico di materiale sciolto su mezzo di trasporto di piccole dimensioni per movimentazione dello stesso fino al luogo di deposito provvisorio, adibito all'uso, o di riutilizzo, entro l'ambito del cantiere: eseguito a mano	metri cubi	26,73
RAS 2019	SAR19_PF.0012.0 018.0013	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con motocarro di portata fino a 1 metro cubo o con mezzo di analoghe caratteristiche; 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.	metri cubi	210,78
RAS 2019	SAR19_PR.0001.0 004.0001	INDENNITA' DI CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA di materiali inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto	tonnellate	10,12
RAS 2019	SAR19_RU.0001.0 001.0002	OPERAIO QUALIFICATO (Media Regionale)	ora	37,07
RAS 2019	SAR19_PR.0001.0 014.0002	IMPIEGO DI PICCOLE ATTREZZATURE DI CANTIERE a corpo	cadauno	1,27
RAS 2019	SAR19_PR.0001.0 014.0004	ACCESSORI E MATERIALI COMPLEMENTARI, a corpo	cadauno	1,27
RAS 2019	SAR19_PF.0014.0 002.0032	Segnalazione di lavoro effettuati da moviere con bandierine o palette segnaletiche rifrangenti colore rosso/verde, incluse nel prezzo, con valutazione oraria per tempo di effettivo servizio per ciascuna persona impegnata.	ora	31,81
DEI	DA1.3.02.012.a	Puntello metallico, altezza 3,60 m: a croce	cad	16,86
DEI	DA3.5.09.056.b	Casseforme rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e di sostegno fino ad un'altezza di 4 m dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo: per solai e solette piene con travi a spessore: pannelli di legno	metro quadro	34,18

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – LAVORI

CODICE COMPLETO	ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	PREZZO (€)	QUANTITÀ	IMPORTO (€)
SAR19_AT.0001.0001.0001	TRASPORTO CON AUTOCARRO DI MEDIA PORTATA, compreso il ritorno a vuoto	t/km	1,93	30	57,90
SAR19_PF.0012.0018.0001	Carico di materiale sciolto su mezzo di trasporto di piccole dimensioni per movimentazione dello stesso fino al luogo di deposito provvisorio, adibito all'uso, o di riutilizzo, entro l'ambito del cantiere: eseguito a mano	metri cubi	26,73	0,5	13,37
SAR19_PF.0012.0018.0013	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con motocarro di portata fino a 1 metro cubo o con mezzo di analoghe caratteristiche; 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.	metri cubi	210,78	0,5	105,39
SAR19_PR.0001.0004.0001	INDENNITA' DI CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA di materiali inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto	tonnellate	10,12	0,1	1,01
SAR19_RU.0001.0001.0002	OPERAIO QUALIFICATO (Media Regionale)	ora	37,07	15,5	574,59
SAR19_PR.0001.0014.0002	IMPIEGO DI PICCOLE ATTREZZATURE DI CANTIERE a corpo	cadauno	1,27	50	63,50
SAR19_PR.0001.0014.0004	ACCESSORI E MATERIALI COMPLEMENTARI, a corpo	cadauno	1,27	50	63,50
DA1.3.02.012.a	Puntello metallico, altezza 3,60 m: a croce	cad	16,86	2	33,72
DA3.5.09.056.b	Casseforme rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante,	metro quadro	34,18	1	34,18

49

5

	disarmo, opere di puntellatura e di sostegno fino ad un'altezza di 4 m dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo: per solai e solette piene con travi a spessore: pannelli di legno				
<b>TOTALE</b>					<b>947,15</b>



## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – SICUREZZA

CODICE COMPLETO	ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	PREZZO (€)	QUANTITÀ	IMPORTO (€)
SAR19_PF.0014.0002.0032	Segnalazione di lavoro effettuati da moviere con bandierine o palette segnaletiche rifrangenti colore rosso/verde, incluse nel prezzo, con valutazione oraria per tempo di effettivo servizio per ciascuna persona impegnata.	ora	31,81	0,5	15,91
<b>TOTALE</b>					<b>15,91</b>

4

