



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 30/06/2021

Prot. n. 2021/8102

Oggetto: Comune di Oristano, ORB0463, locale commerciale via De Castro n.38. Intervento di messa in sicurezza. CIG Z8A3263F65 CUP G16G21001290001.

PERIZIA GIUSTIFICATIVA DEI LAVORI IN SOMMA URGENZA

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

Il sottoscritto ing. Nicola Ligas iscritto all'albo degli Ingegneri di Cagliari, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento e direttore dei lavori di messa in sicurezza in somma urgenza in oggetto, giusta nomina prot. n. 2021/7720 del 22/06/2021 del Direttore Regionale della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, 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. 2021/7723 del 22 giugno 2021 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. 2021/7731 del 22 giugno 2021 con cui sono stati consegnati i lavori alla ditta Dueffe s.r.l., consistenti nella rimozione degli intonaci pericolanti ed il ripristino onde scongiurare eventuali pericoli per l'incolumità pubblica e consentire il proseguo delle attività all'interno del bene demaniale detenuto in locazione dal rappresentante legale della ditta Dispensas s.r.l.;
- visto l'atto n. prot. n. 2021/7720 del 22/06/2021 con il quale sono stati nominati dal Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio:
 1. l'ing. Nicola Ligas in qualità di Responsabile unico del Procedimento,
 2. l'ing. Francescocarlo Ullu in qualità di assistente al Responsabile unico del Procedimento;
- vista la comunicazione del 14/04/2021, la ditta Dispensas Srl, locataria dell'immobile citato in oggetto ha comunicato che lo stesso presenta copiose infiltrazioni, in corrispondenza dei

locali magazzino e bagno, provenienti dalla copertura, ormai degradata, dell'immobile demaniale soprastante;

nella data 22 giugno 2021, ha eseguito un sopralluogo nel compendio in oggetto per valutare i lavori necessari per ripristinare la situazione di sicurezza contabilizzando la relativa somma di spesa.

Descrizione dell'immobile

Dati relativi all'immobile

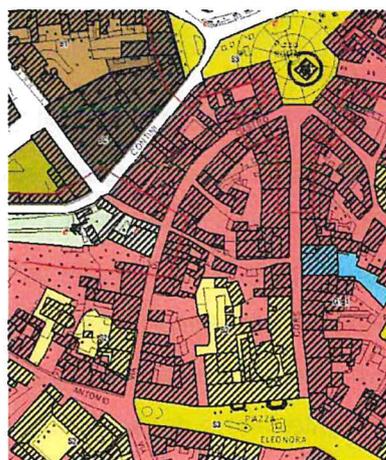
- Indirizzo: Comune Oristano, via De Castro n.38 piano terra;
- Identificativi catastali: Catasto fabbricati di Oristano, Foglio 14, mapp. 3578 sub.21;
- Proprietà: Demanio Pubblico dello Stato;

Dati urbanistici e titoli abilitativi:

- Inquadramento urbanistico: Nel P.U.C. del Comune di Oristano l'immobile in oggetto ricade in zona A, disciplinata dall'art. 15 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" – CENTRO STORICO delle N.T.A..

1. Stato dei luoghi pre - intervento

L'immobile in oggetto è attualmente utilizzato come locale commerciale dalla ditta Dispensas s.r.l. ed è ivi ubicato l'omonima attività. Il locale ha accesso in via De Castro n.38.



Il bene è stato assunto in consistenza nel patrimonio dello stato giusto verbale prot. n.6412/2017 a seguito di confisca per equivalenti;

Locale commerciale ubicato al piano terra, attualmente adibito ad Enoteca, sito in Comune di Oristano, nella via De Castro, 36 , facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, articolato su tre piani fuori terra, composto da 4 unità immobiliari (n.2 locali commerciali a piano terra, n.1 abitazione al primo piano e n.1 abitazione al secondo piano). L'unità immobiliare oggetto della

presente valutazione tecnico-estimativa è composta da ampia sala espositiva, disimpegno e retrobottega con annesso servizio igienico (vedi planimetria allegata).

Il fabbricato nel quale è collocato il negozio in parola confina ad ovest con la via De Castro e nei restanti lati con fabbricati di proprietà privata.

Non si hanno precise notizie sulla data di costruzione, tuttavia, dalle caratteristiche tecnico costruttive, è ipotizzabile che l'edificio sia stato realizzato nella prima metà del 1800.

Si riporta una sintetica descrizione delle componenti edilizie del fabbricato:

Finiture

- pavimenti in laminato color legno nella sala esposizione e in gres nel retrobottega e nel servizio igienico;
- pareti rivestite con piastrelle in gres nell'ambiente adibito a bagno mentre nei restanti locali lisciate al civile e tinteggiate;
- infissi in metallo e vetro;
- grata antintrusione nell'ingresso principale;
- servizio igienico forniti di sanitari in vetro-china bianca.

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione ad eccezione di quanto rilevato nell'ambiente destinato a servizio igienico.

Sono state rilevati i segni di infiltrazione idrica sul solaio di copertura realizzato con pignate in laterizio e travetti in calcestruzzo armato.

Le infiltrazioni idriche che hanno causato nel tempo l'ossidazione dei ferri di armatura dei travetti un distaccamento dei copriferri, lo sfondellamento delle pignate e il distaccamento degli intonaci di finitura, oltre copiose macchie di muffa sulle tinteggiature.

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

Il pericolo principale è rappresentato dal rischio di caduta dei calcinacci dal soffitto e la presenza di muffe all'interno dei locali che potrebbero rappresentare un pericolo di carattere biologico, anche in virtù dell'attività di vendita di generi alimentari svolta all'interno dei locali.

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

Considerata la modesta entità del lavoro, le ridotte superfici di intervento e la necessità di garantire la funzionalità del servizio per ragioni igienico sanitarie e per il regolare esercizio dell'attività commerciale ivi svolta sono state previste le seguenti :

- rimozione di tutti gli intonaci in distacco corrispondenti all'intera superficie del solaio del locale wc;
- la battitura con demolizione delle porzioni di calcestruzzi dei travetti degradati e dei fondelli delle pignate in distacco;

- l'esame dei ferri di armatura ed il loro trattamento con Boiacca antiossidante
- sostituzione dei ferri di uguale diametro e resistenza;
- ripristino della sezione del travetto con malta cementizia tissotropica per preservare la funzione statica dell'elemento;
- riempimento della volumetria delle pignatte in laterizio con schiume alleggerite;
- ripristino della finitura di intonaco e tinteggiatura.

4. Importo lavori e Quadro economico

Gli importi unitari dei lavori realizzati sono quantificati sulla base del prezziario regionale della Regione Sardegna, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 27/12 del 23/07/2019 e sono riportati nell'elaborato QE.01 (sezione Elenco dei prezzi unitari). Per le lavorazioni non presenti nel suddetto prezziario è stata effettuata una puntuale analisi dei prezzi mentre le quantità delle lavorazioni sono state rilevate sul luogo. L'importo totale è ridotto del 20 per cento come previsto dall'art. 163 del D.lgs 50/2016 comma 3.

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 prezziario e le voci relative agli oneri estrinseci per la sicurezza non soggetti al ribasso.

Sulla base delle valutazioni effettuate è stato redatto il computo delle opere affidate all'impresa ed il relativo quadro economico qui riportato:

QUADRO ECONOMICO GENERALE			
Oristano via De Castro n.38 - Messa in sicurezza			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 1.835,67
	IMPORTO LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO DEL 20%		€ 1.468,54
A2	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI (da computo per la sicurezza)		€ 190,63
A	Importo lavori (A1 + A2)		€ 1.659,17
B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	I.V.A. 22% sui lavori (22% di A)	22%	€ 365,02
B	TOTALE (B1+.....B5)		€ 365,02
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€ 2.024,18
	Icidenza percentuale Quadro Economico		22%

L'importo dei lavori è pertanto stimato in € 1659,16 (milleseicentocinquantanove\17 euro) compresi gli oneri per la sicurezza, oltre IVA di legge pari a € 365,02 (trecentosessantacinque\02 euro), per un importo complessivo pari a € 2024,18 (duemilaventiquattro\18 euro).

La durata dei lavori prevista, tenuto conto della attività commerciale svolta nei locali in oggetto, è pari a 30 (trenta) giorni.

5. Contratto

In considerazione della tipologia di affidamento dell'appalto, il verbale prot. 2021/7723 del 22 giugno 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.

Cagliari, 30/06/2021

il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Nicola Ligas



Visto, il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio

Dott. Ing. Giovanni Zito



Allegati :

- Elenco Prezzi
- Analisi dei Prezzi
- Computo metrico estimativo dei lavori;
- Quadro Economico

DUEFFE s.r.l.

S.S. 131 Km.100, Zona PIP

09070 Sianagione (OR)

C.F./P.Iva: 011 4472 0958



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sardegna



Cagliari, 30/06/2021

Prot. n. 2021/8102

Oggetto: Comune di Oristano, ORB0463, locale commerciale via De Castro n.38. Intervento di messa in sicurezza. Determina di approvazione della perizia estimativa. CIG Z8A3263F65 CUP G16G21001290001.

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO

- il Bilancio di previsione dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2021, 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;
- il verbale di assunzione in consistenza prot. n.6412/2017 con il quale il fabbricato in oggetto è stato trasferito allo Stato a seguito di confisca per equivalenti;
- la segnalazione ricevuta tramite mail del 14/04/2021, la ditta Dispensas Srl, locataria dell'immobile citato in oggetto ha comunicato che lo stesso presenta copiose infiltrazioni, in corrispondenza dei locali magazzino e bagno, provenienti dalla copertura, ormai degradata, dell'immobile demaniale soprastante occupato senza titolo dalla S.V.;
- la determina prot. n. 2021/7720 del 22/06/2021 con la quale il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio ha nominato l'ing. Nicola Ligas in qualità di Responsabile Unico del Procedimento e l'ing. Francescocarlo Ullu in qualità di supporto al Rup nell'ambito di eventuali interventi edilizi necessari per la messa in sicurezza dell'immobile;
- il verbale di somma urgenza prot. n. 2021/7723 del 22/06/2021 con il quale è stata rilevata una situazione di potenziale pericolo e sono stati affidati i lavori di messa in sicurezza alla ditta Dueffe s.r.l. Partita IVA e Codice Fiscale 01144720958 indirizzo di posta elettronica certificata dueffesrl@pecaruba.it, con sede legale in Siamaggiore (OR), S.S. 131, Km 100 s.n.
- vista la perizia giustificativa dei lavori in somma urgenza, redatta in data 30/06/2021 prot. n. 2021/8102 ai sensi dell'art. 163 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50, in base alla quale l'importo dei lavori al netto del ribasso pari al 20% è stimato in € 1659,16 (milleseicentocinquantanove\17 euro) compresi gli oneri per la sicurezza, oltre IVA di legge pari a € 365,02 (trecentosessantacinque\02 euro), per un importo complessivo inclusa IVA pari a € 2024,18 (duemilaventiquattro\18 euro).

CONSIDERATO

- che il Responsabile del Procedimento ha incaricato per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, la ditta Dueffe s.r.l. Partita IVA e Codice Fiscale 01144720958 indirizzo di posta elettronica

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

certificata dueffesrl@pecaruba.it, con sede legale in Siamaggiore (OR), S.S. 131, Km 100 s.n., già aggiudicataria del vigente accordo quadro per il sistema accentrato delle manutenzioni;

- che è stato concordato con l'impresa un ribasso del 20% sui prezzi del vigente Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna 2019;
- che l'utilizzo delle normali procedure non avrebbe consentito di garantire la pubblica incolumità;
- che sono state inoltrate le richieste di conferma dei requisiti previsti dall'art. 80 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50;

DETERMINA

- di approvare la perizia giustificativa dei lavori in somma urgenza, redatta in data 30/06/2021 prot. n. 2021/8102, 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 e pari a € 1659,16 (milleseicentocinquantanove\16 euro) compresi gli oneri per la sicurezza, oltre IVA di legge pari a € 365,02 (trecentosessantacinque\02 euro), per un importo complessivo pari a € 2024,18 (duemilaventiquattro\18 euro).
- di confermare l'affidamento per i rispettivi lavori all'impresa Dueffe s.r.l. Partita IVA e Codice Fiscale 01144720958 indirizzo di posta elettronica certificata dueffesrl@pecaruba.it, con sede legale in Siamaggiore (OR), S.S. 131, Km 100 s.n.;
- di dare atto che in caso di esito negativo delle verifiche prescritte dal comma 7, art. 163 del D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50, si procederà alla rescissione del contratto, facendo salvo il pagamento delle opere già eseguite;
- di dare atto che l'intervento trova copertura finanziaria a valere sul capitolo n. 7754 del Bilancio dello Stato, per i lavori di messa in sicurezza come previsto nel Bilancio di previsione dell'Agenzia del demanio per l'esercizio 2021, nel quale sono previsti fondi, in capo alla Direzione Regionale Sardegna;

Cagliari 30 giugno 2021

Il Direttore Regionale
Dott. Ing. Giovanni Zito

