



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

Direzione Regionale Toscana e Umbria  
Sede di Firenze

Firenze, Data del protocollo

<b>Immobile</b>	Pisa (PI), Padiglione San Vito – scheda patrimoniale PID0033
<b>R.U.P.</b>	Ing. Giorgio Varrica
<b>Nomina</b>	Atto di nomina prot. 2023/2208/RI del 30.11.2023
<b>Oggetto appalto</b>	Messa in sicurezza della facciata e dell'aggetto di gronda lungo via San Vito a Pisa del fabbricato denominato "Padiglione San Vito", mediante opere provvisoriale. – scheda patrimoniale PID0033.
<b>Affidatario</b>	Dandoli srl, con sede legale a San Giuliano terme (PI), Via Guidiccioni, 2, partita IVA: 01800620500

**PERIZIA GIUSTIFICATIVA DI LAVORI IN SOMMA URGENZA  
(art. 140 comma 4 D.lgs. 36/2023)**

Il giorno 11 dicembre 2023, il sottoscritto ing. Giorgio Varrica, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, nominato con nota prot. 2023/2208/RI del 30.11.2023, tecnico in servizio presso l'U.O. Firenze 3 della D.R. Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, ha certificato la necessità di procedere con l'affidamento dei lavori di messa in sicurezza della facciata del "Padiglione San Vito" lungo via San Vito a Pisa, mediante la realizzazione di opere provvisoriale, con la redazione del Verbale di Somma Urgenza del 11.12.2023, prot. n. 2022/2358/RI del 14.12.2023. Tali lavori verranno eseguiti sulla base del progetto esecutivo redatto dall'ing. Cristiano Remorini, C.F. RMRCST70T19B950M, P.I. 02240440509, a cui è stato affidato un servizio di progettazione, direzione lavori e contabilità con separato verbale di somma urgenza.

#### **1. DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un edificio storico-monumentale situato sul Lungarno Ranieri Simonelli, all'interno del perimetro storico della città di Pisa. L'immobile costituisce porzione dell'ex Complesso conventuale di San Vito ed è inserito nell'ambito degli Arsenali Medicei, raro esempio di architettura cantieristica navale, risalente al XVI secolo. Il compendio fu ricostruito dopo la II Guerra Mondiale dal Ministero delle Finanze che lo destinò a Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Pisa.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e risulta attualmente composto da locali ad uso direzionale, situati al piano terreno e primo (in passato utilizzati come area operativa della Caserma della Guardia di Finanza di Pisa) e da tre appartamenti,

Via Laura 64 – 50121 Firenze – Tel. 055 200711 – Fax. 06 50516066  
e-mail: [dre.toscanaumbria@agenziademanio.it](mailto:dre.toscanaumbria@agenziademanio.it)  
PEC: [dre\\_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it)

situati ai piani primo e secondo, accessibili da un corpo scala con ingresso esclusivo da Via San Vito n.c. 1. L'antica caserma, realizzata con muratura portante in pietra e laterizio, è caratterizzata da una chiostra interna e da un porticato tipico dei manufatti settecenteschi e risulta articolata su due piani fuori terra accessibili attraverso tre diversi corpi scala. Complessivamente sono presenti n. 36 stanze tra i piani terra e primo, corredate di servizi igienici ed accessori.

L'intero fabbricato è stato dichiarato di particolare interesse storico-artistico ai sensi della L. 42/2004 ed in base al vigente strumento urbanistico rientra nell'oggetto a Piano di Recupero in conformità agli art. 4.3, 4.4 del Centro Storico e nel rispetto della conformità e compatibilità con i vincoli sovraordinati presenti.

L'area oggetto dell'intervento di somma urgenza è un'ala del corpo di fabbrica che ricade lungo Via San Vito, la cui copertura presenta evidenti problemi statici, come meglio descritto al paragrafo successivo.

## **2. NECESSITÀ E MOTIVAZIONI DI PROVVEDERE IN SOMMA URGENZA**

Come segnalato nell'Ordinanza n.2354 del 10/11/2023 del comune di Pisa e come relazionato dal RUP nella relazione prot.2023/2292/RI del 07.12.2023, l'aggetto di copertura dell'ala del fabbricato in parola, lungo la via San Vito, presenta evidenti problemi statici, rappresentati dall'avanzato stato di degrado delle mensole di legno, alcune delle quali sono state rimosse. Inoltre, con la verifica puntuale dell'aggetto effettuato in data 04.12.2023, è stato riscontrato che porzione della copertura presenta evidenti fenomeni di cedimento, aggravati dalla presenza di terriccio e vegetazione spontanea presente sulla stessa e in gronda, che ne aggrava il dissesto. Pertanto, riscontrando una condizione di pericolo per l'incolumità pubblica e per il bene vincolato, si è ritenuto necessario provvedere in urgenza ai sensi dell'art.140 del Codice dei Contratti.

## **3. CAUSE CHE HANNO PROVOCATO LA SITUAZIONE**

Le cause di dissesto della copertura sono dovute principalmente agli agenti atmosferici che, con il decorrere degli anni, hanno determinato la riduzione delle caratteristiche meccaniche delle travi di legno. Tale processo è stato accelerato dalla totale assenza di manutenzione degli ultimi anni, dal momento che l'edificio non risulta da tempo consegnato ad alcuna Amministrazione Statale.

## **4. LAVORI ESEGUITI PER RIMUOVERE LA SITUAZIONE DI PREGIUDIZIO PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ'**

L'opera stabilita per mitigare il rischio di crollo dell'aggetto di copertura lungo la via, a salvaguardia dell'incolumità pubblica e del bene vincolato, è l'installazione di una struttura provvisoria a sostegno dello stesso. In particolare, il tecnico incaricato, ing. Cristiano Remorini, C.F. RMRCS70T19B950M, P.I. 02240440509, ha redatto il progetto esecutivo per la realizzazione di un ponteggio della lunghezza complessiva di circa 52 m e dell'altezza di 8 m, i cui primi 6 m presentano uno spessore rastremato al fine di potere permettere la riapertura della strada al transito veicolare, mentre nella sommità del ponteggio, è stata prevista l'installazione di una mantovana parasassi.

Tale progetto esecutivo, completo di tutti gli elaborati, è stato consegnato al RUP, via mail del 12.12.2023.

## 5. CONCLUSIONI D'INTERVENTO

Per quanto sopra esposto, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 140, comma 2, del D.lgs. 36/2023 per cui è prevista l'esecuzione di interventi in condizioni di somma urgenza, mediante affidamento in forma diretta ad uno o più operatori economici individuati dal Responsabile del Procedimento;

sussistendo le condizioni di cui alla precitata disposizione normativa, tali quindi da non consentire l'attesa delle tempistiche connesse all'avvio delle ordinarie procedure di affidamento, si ritiene necessario disporre la messa in opera delle lavorazioni;

l'importo delle lavorazioni sopra elencate, è stato stimato in via preventiva con apposito CME redatto ai sensi del Prezzario della Regione Toscana 2023/1 in € **37.278,62**, mentre la parcella elaborata in base al D.M. 17/06/2016, che si allega, è pari ad € 4.895,98 oltre I.V.A. e Cassa Previdenziale;

L'ammontare troverà copertura finanziaria nel budget 2023 assegnato alla Direzione Regionale per gli interventi a volume inferiori a € 100.000, capitolo di spesa 7754, o in un eventuale extrabudget che dovesse essere assegnato alla Direzione Regionale;

L'affidamento è stato formalizzato con l'Operatore Economico "Dandoli srl", con sede legale a San Giuliano terme (PI), Via Guidiccioni, 2, partita IVA: 01800620500.

Il pagamento del dovuto avrà luogo, previa verifica della rispondenza delle prestazioni con quanto richiesto, entro 30 giorni dal ricevimento della relativa fattura, che dovrà essere trasmessa in formato conforme alle specifiche tecniche definite dall'allegato A di cui all'art. 2, comma 1, del D.M. n. 55/2013, disciplinante la gestione dei processi di fatturazione elettronica, mediante il Sistema di Interscambio (SDI). Nello specifico, la fattura, intestata all'Agenzia del Demanio, c.f. 06340981007, dovrà obbligatoriamente riportare all'interno il codice IPA K0MJBW, il CIG **Z3F3DB3DC8** e CUP **E52H23004140001** e il codice ODA che verrà comunicato successivamente. Per ulteriori adempimenti, nonché al fine di conoscere eventuali altre informazioni da inserire all'interno del tracciato di cui al Sistema di Interscambio, codesto Operatore Economico, preliminarmente all'emissione della fattura elettronica, avrà cura di contattare il Responsabile del Procedimento.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto di quanto previsto:

- all'art. 140, comma 1 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. per cui può essere disposta in circostanza di somma urgenza "la immediata esecuzione dei lavori entro il limite di 500.000 euro o di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica e privata incolumità";
- all'art. 140, comma 2 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. per cui è prevista l'esecuzione di interventi in condizioni di somma urgenza, mediante affidamento in forma diretta ad uno o più operatori economici individuati dal tecnico dell'amministrazione competente;

Sussistendo le condizioni di cui alla precitata disposizione normativa, tali quindi da non consentire l'attesa delle tempistiche connesse all'avvio delle ordinarie procedure di affidamento, è stato ritenuto necessario disporre l'affidamento del servizio in oggetto.

Il presente ordine viene comunque disposto sotto riserva di legge. Tali riserve si intenderanno automaticamente sciolte dopo l'avvenuta formale approvazione della presente perizia giustificativa dei lavori, da parte della Stazione Appaltante. Qualora

le opere ordinate non vengano approvate dalla Stazione Appaltante si procederà comunque alla liquidazione delle opere eseguite, previo stato di consistenza.

Il quadro economico dell'intervento è pertanto il seguente:

QUADRO ECONOMICO		
<b>Capitolo A</b>		
<b>Totale capitolo A lavori a misura, a corpo, in economia</b>	<b>Importi</b>	<b>Cat. Prev.</b>
lavori a corpo S.U.	€ 36.291,38	
oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	€ 987,24	
<b>Totale capitolo A - lavori a misura, a corpo, in economia</b>	<b>€ 37.278,62</b>	
<b>Capitolo B - somme a disposizione della stazione appaltante</b>		
<b>Totale capitolo A lavori a misura, a corpo, in economia</b>	<b>Importi</b>	
Accantonamenti per revisione dei prezzi (Art.60 del Codice) (2%)	€ 745,57	
IVA su Accantonamenti (22%)	€ 164,02	
Incentivi ex art.113 (1,60%)	€ 596,46	
I.V.A. su lavori (22%)	€ 8.201,29	
Imprevisti (10% importo lavori)	€ 3.727,86	
I.V.A. su imprevisti (22%)	€ 820,13	
Onorario Professionista	€ 4.895,98	
Cassa previdenziale al 4% con IVA	€ 195,84	
I.V.A. su tecnico (22%)	€ 1.120,20	
<b>Totale somme a disposizione della stazione appaltante</b>	<b>€ 20.467,35</b>	
<b>Totale Quadro Economico</b>		<b>€ 57.745,97</b>

## 6. ESECUZIONE DEI LAVORI

In virtù delle circostanze di cui sopra, con Verbale di somma urgenza del 11.12.2023, prot. n. 2023/2358/RI del 14.12.2023, veniva disposta l'immediata esecuzione dei lavori.

Il termine per dare ultimati tutti i lavori in oggetto è fissato in **giorni 30** (trenta) naturali e consecutivi a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di somma urgenza, quindi entro il **14.12.2023**.

La tempistica della direzione lavori e coordinamento in fase di esecuzione seguirà le tempistiche di realizzazione delle opere.

**II R.U.P.**

Ing. Giorgio Varrica

**Visto: il Responsabile dei Servizi Tecnici**

Arch. Michele Lombardi

**Tutto ciò visto e considerato,**  
il Sottoscritto, nel prendere atto:

- del Verbale di somma urgenza del 07.12.2023, prot. n. 2023/2357/RI del 14.12.2023, redatto dall'ing. Giorgio Varrica in qualità di R.U.P., con cui è stato affidato all'ing. Cristiano Remorini, Via di Mezzo, 60, CALCINAIA (PI), C.F. RMRCST70T19B950M, P.I. 02240440509, un servizio di progettazione, direzione dei lavori e contabilità, finalizzato alla realizzazione di un'opera provvisoria lungo la facciata prospiciente via San Vito;
- della presente Perizia Giustificativa, redatta ai sensi dell'art. 140 comma 4 del D.lgs. 36/2023;
- che i lavori, in corso di esecuzione, sono stati affidati, con Verbale di somma urgenza del 11.12.2023, prot. n. 2023/2358/RI del 14.12.2023, all'impresa "Dandoli srl", con sede legale a San Giuliano terme (PI), Via Guidiccioni, 2, partita IVA: 01800620500, che si è resa disponibile a realizzare un ponteggio con mantovana parasassi, della lunghezza complessiva di circa 52 m e dell'altezza di circa 8 m, con partenza rastremata per i primi 6 metri per permettere la riapertura della via San Vito al traffico veicolare,
- che il corrispettivo dei lavori, computato con apposito computo metrico redatto sulla base del Prezzario Regionale 2023/1, ammonta ad **€ 37.278,62**;
- che la spesa trova copertura nel budget a volume per l'anno 2023, assegnato alla Direzione Regionale Toscana e Umbria per "*Oneri correnti della gestione del Patrimonio – Lavori su beni affidati*", o in eventuale extrabudget che dovesse essere assegnato alla Direzione Regionale, visto l'avvicinarsi della conclusione dell'anno finanziario;

### **APPROVA**

il quadro economico dell'intervento, per complessivi **€ 57.745,97** dei lavori di somma urgenza necessari per la messa in sicurezza mediante la realizzazione di un'opera provvisoria, lungo la facciata del Padiglione San Vito, prospiciente, via San Vito – scheda patrimoniale PID0033.

.

Firenze,

**il Direttore Regionale**  
*Raffaella Narni*