



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**

*“Demolizione del fabbricato denominato “Edificio 12” facente parte del compendio di proprietà demaniale “Ex Azienda agricola Cesurni” catalogato con scheda demaniale RMBP019, posto lungo Strada Cesurni n.6 – Tivoli (Roma);*

### **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Prot. 2019/11688 /DRLAZ-STE del 16/18/19

**Il Responsabile del Procedimento**  
Ing. Gianluca Li Calzi



## Sommario

1.0	DATI GENERALI .....	3
2.0	PREMESSA .....	3
3.0	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	3
4.0	DESCRIZIONE DEI LUOGHI .....	6
4.1	COMPENDIO RMBP019 “Ex Azienda Agricola Cesurni” .....	6
4.2	COMPENDIO RMB1215 “Bivio San Polo” .....	6
5.0	VINCOLI .....	7
5.1	COMPENDIO RMBP019 “Ex Azienda Agricola Cesurni” .....	7
5.2	COMPENDIO RMB1215 “Bivio San Polo” .....	7
6.0	DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	7
7.0	NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO.....	8
8.0	FATTIBILITA’ DELL’INTERVENTO .....	8
9.0	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	9
10.0	PROCEDURA DI AFFIDAMENTO .....	11

## 1.0 DATI GENERALI

### Denominazione degli interventi:

“Demolizione di un manufatto, sprovvisto di titolo edilizio, denominato Edificio 12, con struttura in c.a., facente parte del compendio RMBP019 denominato “Ex Azienda Agricola Cesurni”.

### Stazione Appaltante

Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lazio

Via Piacenza, 3 - 00184 Roma

Telefono 06/48024.1 – Faxmail 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 17/07/2019 prot. 2019/8036/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

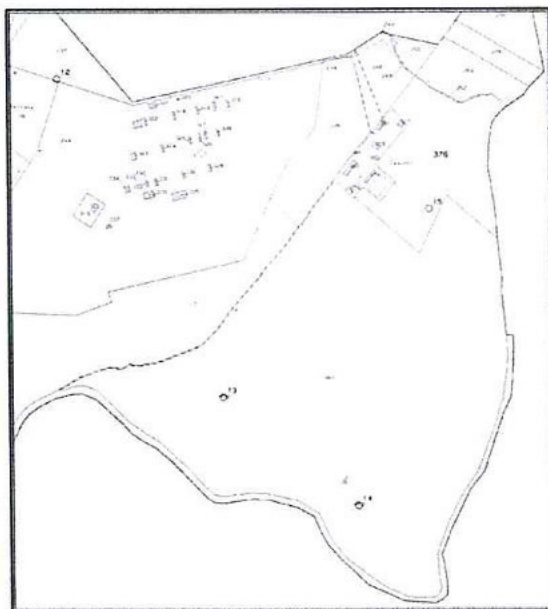
Il progetto di cui alla presente relazione riguarda la demolizione di due manufatti privi di titolo edilizio che insistono su due compendi di proprietà dello stato e individuati con scheda demaniale rispettivamente:

RMBP079 “Ex azienda Agricola cesurni”

RMB1215 “Bivio San Polo”

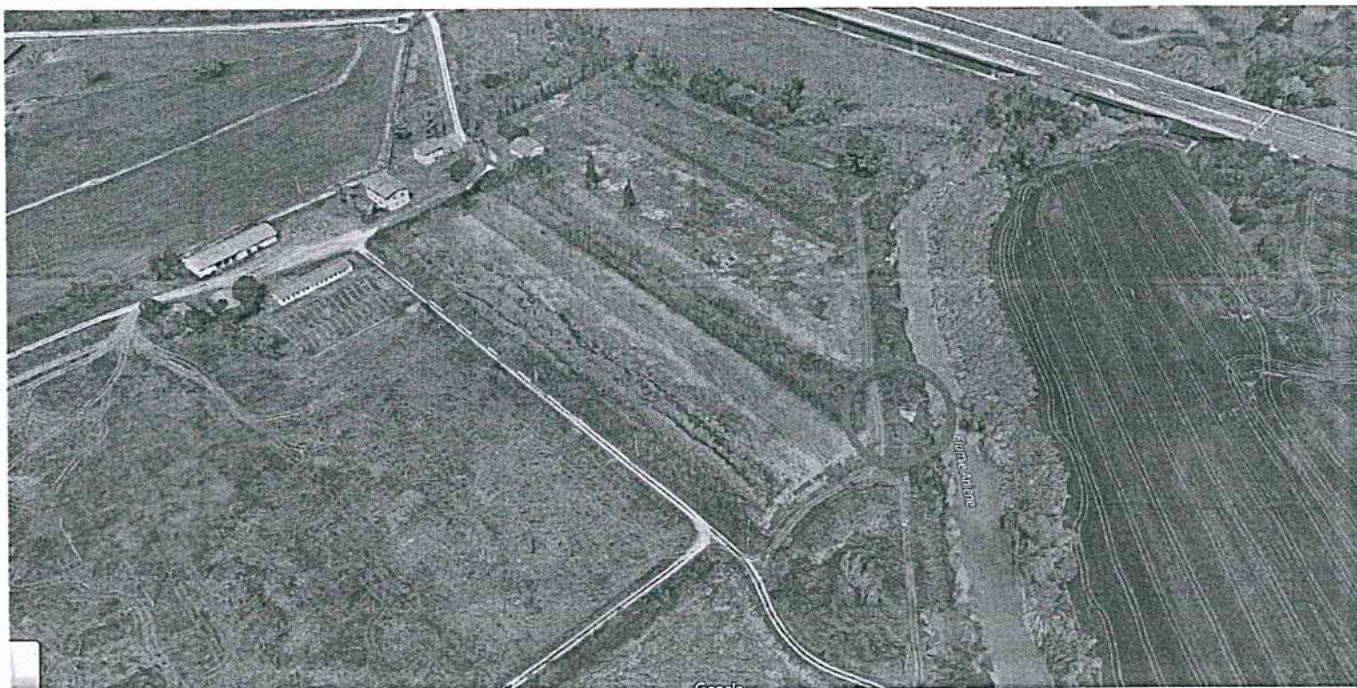
## 3.0 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Compendio RMBP019 “Ex Azienda Agricola Cesurni” è censito al solo Catasto terreni del Comune di Tivoli (RM) al fg. 66, p.lle 376-377-378-379-380-382-383-387-388-389-391. Nel Piano Regolatore del Comune di Tivoli (RM) (all.20), l'area è censita al C.T. al Foglio 66 con le particelle 18, 19, 20, 21 (ora 376-377-378-379-380-382-383-387-388-389-391) ricadente in sottozona E/2 (riserva agricola) – articolo 33 NTA di PRG. La stessa area è interessata parzialmente da R/1 (rispetto archeologico e ambientale) articolo 46 NTA di PRG.



*Estratto di mappa del compendio RMBP019*





*Localizzazione del manufatto nel compendio RMBP019*

Il Compendio RMB1215 "Bivio San Polo" è censito al solo Catasto terreni del Comune di Tivoli (RM) al Fg. 45, p.lla 16- Sup. 2770 mq e ricadente in zona B2-2 del PPE del Comune di Tivoli – Tav.39 DCC\_595\_APP\_del 05/12/1978.

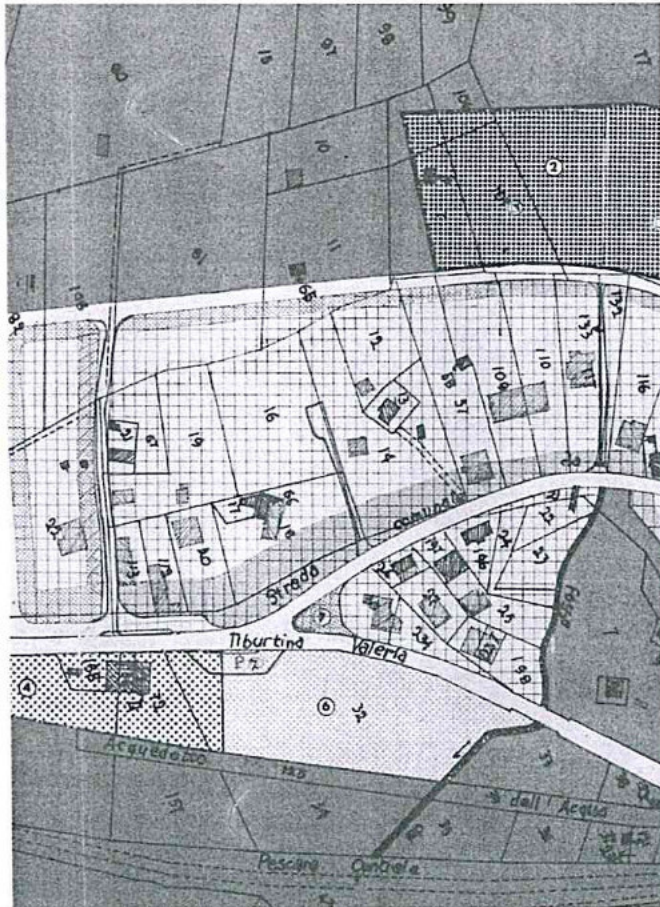


*Estratto di mappa del compendio RMB1215*





Ortofoto con localizzazione del compendio RMB1215





## 4.0 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### 4.1 COMPENDIO RMBP019 “Ex Azienda Agricola Cesurni”

Il compendio è costituito da un lotto di terreno con annessi manufatti descritto nella scheda patrimoniale provvisoria RMBP019 denominato “Ex Azienda Agricola Cesurni”. Il lotto, di forma trapezoidale, è pressoché pianeggiante ed ha una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 464.736,04. La proprietà è delimitata su tre lati dal percorso del fiume Aniene. Sono presenti n. 12 fabbricati un tempo adibiti a residenze, uffici, celle impollinazione, serre, magazzini ecc. per un totale di superficie lorda coperta di m<sup>2</sup> 3.141,56; l'azienda, infatti, era sede di importanti collezioni di germoplasma di specie arboree da legno. Erano presenti anche vivai di mantenimento e conservazione del materiale di base per la certificazione, produzione e commercializzazione dei cloni di pioppo selezionati e brevettati dal ex Centro di Sperimentazione Agricola e Forestale (CSAF).

Come sopra specificato, il complesso edilizio è costituito da vari corpi di fabbrica con diverse destinazioni. Tali immobili sono stati realizzati tra gli anni 40/90 con rispettivi titoli edilizi. Soltanto uno degli immobili che insistono nel compendio, un locale tecnico in prossimità del fiume Aniene, è sprovvisto di titolo edilizio. Nello specifico insistono sul lotto:

1. un manufatto adibito a deposito/magazzino (p.lla 377);
2. un manufatto adibito in parte a residenziale e in parte a deposito (p.lla 391);
3. un manufatto adibito in parte ad uffici e in parte a residenziale (p.lla 383);
4. un manufatto adibito a serra sperimentale (p.lla 379);
5. un manufatto adibito a capannone industriale (p.lla 382);
6. un manufatto edificato in struttura metallica adibito a serra (linea tratteggiata);
7. un manufatto in struttura metallica adibito a rimessa/ricovero attrezzi agricoli (linea tratteggiata);
8. un manufatto adibito a magazzino/deposito (p.lla 378);
9. un manufatto in lamiera a protezione dell'impianto di acqua potabile (linea tratteggiata);
10. un manufatto adibito a capannina meteorologica (p.lla 388)
11. un manufatto adibito a magazzino/ricovero attrezzi (p.lla 389).
12. un manufatto adibito a locale tecnico privo di Titolo edilizio.

La procedura in oggetto è relativa a quest'ultimo manufatto che, essendo privo di titolo edilizio, deve essere demolito; **in sede di sopralluogo, però, a causa della fitta vegetazione infestante che lo circonda, non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'edificio.**

### 4.2 COMPENDIO RMB1215 “Bivio San Polo”

Lo Stato è proprietario di un lotto di terreno sito nel Comune di Tivoli - zona bivio di San Polo, devoluto ai sensi dell'art. 586 del codice civile, con Decreto del Prefetto di Tivoli del 10/03/1966 – eredità Bettini Alberto.

L'area è interclusa tra proprietà private ed ha una superficie di 2770 mq Catastali, con conformazione planimetrica regolare e giacitura in leggero declivio; è tenuto a prato con la presenza di alberi di ulivi e da frutto. Confina a nord con il complesso edilizio identificato con la particella 563, a ovest con il complesso edilizio identificato con la particella 630, a sud con il complesso edilizio identificato con la particella 631 e ad est con la proprietà Masotti Augusto identificata con la particella 664. L'accesso al terreno è permesso da un cancello carrabile realizzato nel muro di recinzione con il complesso edilizio identificato con la particella 630 in Via Umberto Terracini. L'area risulta in pessimo stato di manutenzione.



Nell'area è presente una cisterna di raccolta delle acque seminterrata presumibilmente di epoca Romana in posizione decentrata rispetto al lotto.

Sul terreno è presente un manufatto, di circa 19 mq., realizzato in legno con basamento in cemento e copertura in pannelli di lamiera ondulata. Ad oggi versa in stato di abbandono al suo interno sono presenti diversi segnali stradali in metallo. Poiché privo di titolo edilizio dovrà essere demolito.

## **5.0 VINCOLI**

### **5.1 COMPENDIO RMBP019 "Ex Azienda Agricola Cesurni"**

L'area di che trattasi è sottoposta a vincolo paesaggistico:

- ai sensi dell'art. 134, primo comma lettera b) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – interessata parzialmente da "corsi delle acque pubbliche" ex art. 142, primo comma lettera c) del codice dei beni culturali e del paesaggio;
- ai sensi dell'art. 134 primo comma lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – interessata da "aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie" individuate dal PTPR.
- L'area, infine, ricade all'interno del corridoio fluviale dell'Aniene del Piano Assetto Idrogeologico, in zona classificata per la quasi totalità nella fascia A e in minor parte nella fascia B.

La Zona è stata dichiarata sismica (2-B) con DGR Lazio n. 387 del 22/05/2009 e DGR Lazio n. 385 del 03/11/2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### **5.2 COMPENDIO RMBP1215 "Bivio San Polo"**

L'area ricade in zona tutelata, ma le opere non comportano alterazione dei luoghi e non sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 149, d.lgs. n. 42/2004 e del D.P.R. n.31/2017, allegato A e art. 4.

## **6.0 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi sono finalizzati alla demolizione di due manufatti privi di titoli edilizi. Il primo, con struttura in c.a. sito in Tivoli (RM) in località Cesurni ed il secondo, in legno e copertura in pannelli di lamiera ondulata, in Tivoli (RM), località Bivio San Polo, garantendo i livelli di sicurezza esistenti, sia durante le operazioni di demolizione che di post demolizione.

Il Direttore regionale ha già attestato, nell'atto di nomina del team di lavoro, che il personale interno possiede le competenze adeguate per espletare i servizi di ingegneria ed architettura finalizzati al completamento dei lavori.

I Lavori consisteranno in:

### **RMBP019 "Ex Azienda Agricola Cesurni"**

- Decespugliamento di vegetazione arbustivo erbacea di tipo infestante;
- Formazione di pista per mezzi meccanici con misto granulare anidro steso a macchina;
- Delimitazione della zona dei lavori realizzata mediante picchetti collegati con bande in plastica colorata;
- Rimozione del manto di copertura;
- Demolizione del fabbricato vuoto per pieno (comprese le strutture in fondazione) con mezzo meccanico;
- Carico e trasporto a discariche degli sfabbricidi;



- Ripristino del terreno coltivo e della vegetazione sull'area di sedime precedentemente occupata dall'edificio;

### **RMB1215 "Bivio San Polo"**

- Delimitazione della zona dei lavori realizzata mediante picchetti collegati con bande in plastica colorata;
- Rimozione del manto di copertura;
- Demolizione del fabbricato in legno, vuoto per pieno (escluse le strutture in fondazione), con mezzo meccanico;
- Carico e trasporto a discariche del materiale di risulta;

**Attesa la presenza del vincolo di interesse archeologico sull'area in oggetto, è fatto divieto di eseguire scavi e/o movimentazioni di terra se non preventivamente autorizzati dalla Stazione Appaltante.**

### **7.0 NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO**

Si riportano di seguito a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo alcune delle principali norme di riferimento:

- D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 così come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56
- D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (per gli artt. ancora vigenti)
- D.P.R. 380/2001 s.m.i. Testo Unico dell'Edilizia
- D. Lgs. 09/04/2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".
- D.Lgs. 22/01/2004 s.m.i., n. 42.

### **8.0 FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO**

Sulla base della consistenza delle lavorazioni da eseguire è stato redatto apposito computo metrico, adottando i prezzi unitari desunti dal prezzario della Regione Lazio Settore Lavori Pubblici - Edizione 2012, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 412 del 06 agosto 2012 e pubblicato sul BURL n. 41 del 28 agosto 2012 e dal Prezzario regione Campania LL.PP. 2018.

L'importo del servizio ammonta pertanto ad **€ 14.501,12 (euro quattordicimilacinquecentouno/12) oltre Iva, di cui € 4.886,42 (euro quattromilaottocentoottantasei/42)** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta. Il corrispettivo delle prestazioni contrattuali è previsto "a misura".

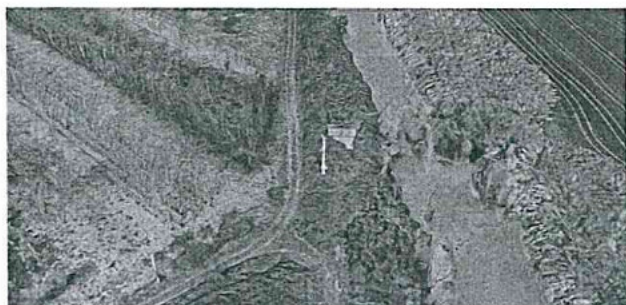
Di seguito si riporta il quadro economico:



QUADRO ECONOMICO GENERALE			
	<b>Sezione A - Importo servizi</b>		
A1	IMPORTO LAVORI DEMOLIZIONE CESURNI		€ 6 610,43
A2	IMPORTO LAVORI DEMOLIZIONE SAN POLO		€ 3 004,27
	<i>di cui manodopera</i>		€ 5 182,81
A3	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI (da computo per la sicurezza)		€ 4 886,42
<b>A</b>	<b>Importo totale (A1 + A2+A3)</b>		<b>€ 14 501,12</b>
	Importo soggetto a ribasso (A1+A2)		€ 9 614,70
	<b>Sezione B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>		
B1	Imprevisti	8%	€ 1 160,09
B2	Fondo incentivante ex Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	€ 290,02
B3	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	€ -
B4	Oneri conferimento a discarica		€ 11 326,65
B5	Prestazione CSE		€ 1 265,32
B6	I.V.A. 22% su prestazioni professionali CSE	22%	€ 278,37
B7	I.V.A. 22% sui servizi (22% di A)	22%	€ 3 190,25
B8	IVA al 22% su imprevisti (22% di B1)	22%	€ 255,22
B9	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B3)	22%	€ -
B10	I.V.A. 22% su Oneri discarica (22% di B4)	22%	€ 2 491,86
<b>B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B1+.....B10)</b>		<b>€ 20 257,78</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)</b>		<b>€ 34 758,90</b>

## 9.0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### RMBP019 "Ex Azienda Agricola Cesurni"





**RMB1215 "Bivio San Polo"**





## 10.0 PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Il RUP, ha ravvisato l'impossibilità di effettuare una richiesta d'offerta RDO, sul mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA), nell'iniziativa "Lavori di Manutenzione – Opere Specializzate" categoria OS23 (demolizione di opere), poiché il sistema non prevede tale categoria di opere è stata effettuata una ricerca di mercato individuando un elenco di Ditte che operano nella categoria dei lavori OS23 ma anche individuabili sul MePA, nell'iniziativa "Lavori di Manutenzione – Opere Edili" categoria OG1 in modo da poter avviare richiesta d'offerta RdO;

Il Rup

*Ing. Gianluca Li Calzi*

