



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 08/07/2020  
Prot. n. 2020/6582/DRSAR  
Allegati: nessuno

**Oggetto** CAD0056 – CA0502002 – Teatro di San Michele. Cagliari, via Portoscalas 45-47. Lavori di somma urgenza. 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 nota prot. n. 3741 del 25/06/2020, assunta agli atti con prot. n. 5981 del

25/06/2020, con la quale l'Esercito Italiano – 14° Reparto Infrastrutture – Ufficio Lavori – Sezione Lavori:

- g.1. ha comunicato di aver effettuato, su richiesta del Dipartimento Militare Di Medicina Legale e a titolo di fattiva e proattiva collaborazione tra Amministrazioni Statali, l'intervento di rimozione di parte dell'intonaco in imminente pericolo di caduta dalla parte bassa della facciata dell'edificio sito a Cagliari in via Portoscalas 47 di proprietà del Demanio dello Stato, previa comunicazione alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna;
- g.2. ha segnalato all'Agenzia del Demanio la necessità di estendere la verifica degli intonaci a tutta la facciata al fine di completare l'intervento di messa in sicurezza avviato;
- h. visto il verbale prot. n. 6081 del 26/06/2020, con il quale l'Ing. Carlo Schirru, funzionario di ruolo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna, ha relazionato sul sopralluogo effettuato il 26/06/2020, durante il quale:
  - h.1. è stato richiesto ed effettuato l'intervento dei Vigili del Fuoco per la temporanea messa in sicurezza della facciata mediante la spicconatura di alcune parti pericolanti della zoccolatura e dell'intonaco della parte bassa della facciata;
  - h.2. su richiesta dei Vigili del fuoco, è stata confinata l'area immediatamente antistante la facciata mediante l'installazione di transenne metalliche a cura del Comune di Cagliari – Polizia locale, in attesa dell'esecuzione della verifica degli intonaci estesa all'intera facciata e al cornicione, che la stessa squadra dei Vigili del Fuoco intervenuta non ha potuto eseguire a causa dell'indisponibilità dell'autoscala;
- i. visto il verbale prot n. 6109 del 29/06/2020, con il quale 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, considerato che:
  - i.1. parte dell'immobile in oggetto era assentita in concessione (repertorio 188/2015 del 21/07/2015) a Teatro Settecento s.r.l. che, tuttavia, aveva comunicato la disdetta unilaterale del relativo contratto con nota del 30/06/2018, assunta agli atti con prot. n. 6395 del 13/07/2018, e, pertanto, erano in corso le operazioni di ripresa in consegna del bene;
  - i.2. altra parte dell'immobile è data in concessione alla Casa dei Padri Gesuiti (repertorio 168/2009 del 08/05/2009) ma, da un primo esame, risultavano alcune incongruenze relative ai dati catastali riportati nella relativa concessione che non consentivano una sicura e certa individuazione degli spazi effettivamente concessi;
  - i.3. sussisteva lo stato di imminente e concreto pericolo per l'incolumità pubblica e privata generato dalle condizioni precarie di manutenzione degli intonaci e degli altri elementi di facciata e, in particolare, dal rischio di caduta di calcinacci lungo le murature perimetrali e, pertanto, si rendeva necessario procedere a un intervento di lavori di somma urgenza per l'eliminazione di tale condizione di pericolo;
  - i.4. i tempi di intervento richiesti per l'immediata messa in sicurezza non erano compatibili con la particolare situazione concessoria del bene in quanto non vi era il tempo materiale per la verifica dell'effettiva competenza sulle varie

parti dell'immobile né per ottenere l'esecuzione dell'intervento tempestivo da parte dei soggetti utilizzatori;

- i.5. in capo all'Agenzia del demanio permane l'obbligo di tutela dominicale del bene, in attesa della verifica della reale competenza dei soggetti utilizzatori e, pertanto, si riteneva opportuno e necessario procedere direttamente all'esecuzione dell'intervento in danno del consegnatario, con il recupero successivo di tutte le spese sostenute dall'Agenzia;
- j. visto che, con lo stesso verbale prot n. 6109 del 29/06/2020, 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 C.E.I.E.T. s.r.l., p.IVA e c.f. 03048710929, per l'importo complessivo presunto di 8 022,98 €, IVA esclusa, al quale applicare il ribasso del 20% come previsto dall'articolo 163, comma 3, del Codice dei contratti pubblici;
- k. visto che il 03/07/2020, mediante il portale dell'ANAC, è stato ottenuto il codice identificativo gara Z532D885A5;
- l. visto che, con verbale prot. n. 6401 del 06/07/2020, Teatro Settecento s.r.l. ha riconsegnato gli spazi a esso assegnati con concessione rep. n. 188/2015 del 21/07/2015, a seguito di comunicazione di disdetta unilaterale del 30/06/2018, assunta agli atti con prot. n. 6395 del 13/07/2018;
- m. vista la perizia giustificativa prot. n. 6573 del 08/07/2020, redatta dal direttore dei lavori ing. Carlo Schirru ai sensi dell'articolo 163, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, in base alla quale i lavori sono stati stimati in € 6.761,50, compresi gli oneri per la sicurezza, esclusa IVA pari a € 1.487,53, per l'importo complessivo di € 8.249,03;
- n. considerato che sono in corso le verifiche sul possesso, da parte dell'appaltatore, dei requisiti previsti dall'articolo 80 del Codice dei Contratti Pubblici;
- o. vista la nota prot. n. 6522 del 07/07/2020, questa Direzione ha chiesto il rilascio dei fondi necessari a valere sul Capitolo 7754, per il quale la Direzione Regionale Sardegna ha chiesto, in fase di predisposizione del budget per l'anno 2020, l'importo complessivo di € 195.000,00 per gli interventi di manutenzione non a programma;
- p. 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;

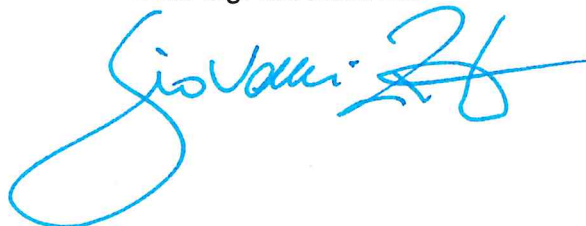
#### DETERMINA

1. di approvare la perizia giustificativa prot. n. 6573 del 08/07/2020, redatta dal direttore dei lavori ing. Carlo Schirru ai sensi dell'articolo 163, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici, in base alla quale i lavori sono stati stimati in € 6.761,50, compresi gli oneri per la sicurezza, esclusa IVA pari a € 1.487,53, per l'importo complessivo di € 8.249,03;
2. di confermare l'affidamento dei lavori all'operatore economico C.E.I.E.T. s.r.l., p.IVA e c.f. 03048710929, per l'importo complessivo presunto di 8 022,98 €, IVA esclusa, al quale applicare il ribasso del 20% come previsto dall'articolo 163, comma 3, del Codice dei contratti pubblici;
3. di dare atto che, in caso di esito negativo delle verifiche prescritte dall'articolo

163, comma7, 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 2020, 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;
6. di avviare l'iter per il recupero delle somme dovute dai concessionari per l'intervento sostitutivo eseguito dall'Agenzia in somma urgenza.

Il Direttore Regionale  
Dott. Ing. Giovanni Zito



RESPONSABILE  
UNICO DEL  
PROCEDIMENTO

ing. Nicola Ligas  
070 679 73 41  
335 649 5039  
nicola.ligas@agenziademanio.it

DIRETTORE  
DEI LAVORI

ing. Carlo Schirru  
070 679 73 31  
335 463 604  
carlo.schirru@agenziademanio.it