



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 29/06/2020
Prot. n. 2020/6109/DRSAR

CIG	
OGGETTO	CAD0056 – CA0502002 Cagliari, via Portoscalas 45-47 Lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza della facciata
CONTRATTO	Prot. n. 6109 del 29/06/2020
APPALTATORE	C.E.I.E.T. s.r.l. p.IVA-c.f. 03048710929 ceiet.srl@pec.it
IMPORTO	8 022,98 €
DOCUMENTO	verbale di lavori di somma urgenza

Il giorno 29/06/2020, il sottoscritto ing. Nicola Ligas, responsabile dei Servizi tecnici dell'Agenzia del demanio – Direzione regionale Sardegna, in qualità di responsabile unico del procedimento in oggetto, come da determinazione di nomina prot. n. 6108 del 29/06/2020, redige il seguente verbale ai sensi dell'articolo 163 del Codice dei contratti pubblici, a seguito del sopralluogo presso l'immobile in oggetto, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Cagliari, al foglio 18, particella 8308, subalterno 1.

Sono presenti al sopralluogo:

- ing. Carlo Schirru, in servizio presso i Servizi tecnici dell'Agenzia del demanio – Direzione regionale Sardegna, in qualità di direttore dei lavori in oggetto, come da determinazione di nomina prot. n. 6108 del 29/06/2020;
- geom. Emilio Cogoni, rappresentante legale dell'operatore economico C.E.I.E.T. s.r.l.;
- geom. Giuseppe Milia, dipendente tecnico dell'operatore economico C.E.I.E.T. s.r.l..

1. Dati dell'immobile

DATI PATRIMONIALI			
CODICE SCHEDA	CODICE COMPLESSO	CODICE FABBRICATO	
CAD0056	CA0502	CA0502002	
DATI TOPONOMASTICI			
INDIRIZZO	NUMERO CIVICO	CAP	COMUNE
via Portoscalas	45-47	09124	Cagliari
DATI CATASTALI			
CATASTO	COMUNE DI		
terreni	Cagliari		
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	
18	1013		
CATASTO	COMUNE DI		
fabbricati	Cagliari		
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	
18	8308	1	

L'immobile è denominato Teatro di San Michele e, più recentemente, è stato conosciuto impropriamente come Teatro dell'arco.

Da una prima verifica, l'immobile risulta diviso in due parti, ciascuna data in concessione a differente soggetto:

- a) il piano terra è affidato in concessione a Teatro Settecento s.r.l. (repertorio 188/2015 del 21/07/2015) che, tuttavia, ha 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, sono in corso le operazioni di ripresa in consegna del bene da parte dell'Agenzia;
- b) il piano primo è data in concessione alla Casa dei padri gesuiti (repertorio 168/2009 del 08/05/2009). Tuttavia, risultano alcune incongruenze relative ai dati catastali riportati nella relativa concessione tali da non consentire una sicura e certa individuazione degli spazi effettivamente concessi.

2. Circostanze dell'intervento

Si riportano di seguito le circostanze che hanno condotto la Direzione regionale dell'Agenzia del demanio all'esecuzione dell'intervento:

- a. con nota prot. n. 3741 del 25/06/2020, assunta agli atti con prot. n. 5981 del 25/06/2020, l'Esercito italiano – 14° reparto infrastrutture – Ufficio lavori – Sezione lavori:
 - a.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;

- a.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;
- b. con verbale prot. n. 6081 del 26/06/2020, 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:
 - b.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;
 - b.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;
- c. con determinazione prot. n. 6108 del 29/06/2020, 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, considerato che:
 - c.1. parte dell'immobile in oggetto è assentita in concessione (repertorio 188/2015 del 21/07/2015) a Teatro Settecento s.r.l. che, tuttavia, ha 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, sono in corso le operazioni di ripresa in consegna del bene;
 - c.2. altra parte dell'immobile è data in concessione alla Casa dei Padri Gesuiti (repertorio 168/2009 del 08/05/2009) ma che, da un primo esame, risultano alcune incongruenze relative ai dati catastali riportati nella relativa concessione che non consentono una sicura e certa individuazione degli spazi effettivamente concessi;
 - c.3. sussiste 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 che, pertanto, si rende necessario procedere a un intervento di lavori di somma urgenza per l'eliminazione di tale condizione di pericolo;
 - c.4. i tempi di intervento richiesti per l'immediata messa in sicurezza non sono compatibili con la particolare situazione concessoria del bene in quanto non vi è 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;
- d. considerato che 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 che, pertanto, si ritiene opportuno e necessario procedere direttamente all'esecuzione dell'intervento in danno del consegnatario, con il recupero successivo di tutte le spese sostenute dall'Agenzia.



3. Descrizione dello stato di fatto

L'immobile è costituito da un edificio di due piani fuori terra, facente parte del più ampio complesso della chiesa di San Michele e dell'Ospedale militare di Cagliari e, quindi, probabilmente realizzato a partire dal 17° secolo.

La struttura dell'edificio è in muratura portante di pietraforte, con serramenti esterni in legno con tipologia a scurini e copertura di tegole in cotto.

È presente un'unica facciata prospiciente lo spazio pubblico, articolata su due lati giacenti su piani in rapporto di angolo convesso: il primo lato è contiguo ad altro edificio dell'Ospedale militare e si sviluppa per 1,45 m; il secondo lato, che costituisce la facciata vera e propria, ha uno sviluppo di 18,90 m sino alla torre con il portico di collegamento tra via Portoscalas e via Azuni ed è dotato di una porta, un portone e due finestre al piano terreno e quattro finestre al primo piano.

Un marcapiano aggettante connota la ripartizione in piani dell'edificio, mentre la facciata risulta incorniciata, in basso, da un'alta zoccolatura di muratura sporgente con finitura a sbruffatura e, in alto, da un cornicione modanato di muratura contenente il canale di gronda. Tre pluviali di rame con terminale di acciaio sono equamente disposti lungo lo sviluppo della facciata.

Una finestra del piano terreno, dotata di grata metallica, è parzialmente aperta e lascia intravedere lo stato degli interni che paiono oggetto di intervento edilizio non completato.

Il rivestimento di facciata è realizzato in intonaco cementizio applicato direttamente su arriccio di malta di calce. A prima vista, l'intonacatura potrebbe risalire a un periodo compreso tra i 15 e i 20 anni fa.

L'intervento realizzato nei giorni scorsi dall'Esercito italiano per una prima messa in sicurezza ha interessato esclusivamente la parte bassa della facciata limitrofa allo spigolo di facciata. I lavori sono consistiti nella rimozione dell'intonaco in fase di distacco e a rischio di caduta, per un'area complessiva di 4,3 m di base per 4 metri di altezza, dal limite con l'edificio contermina sino alla porta di ingresso con numero civico 47. Tale area mostra ora la muratura sottostante, realizzata a sacco con pietra forte e pietra cantone rivestita con un precedente strato di rinzafo e successivo arriccio liscio, anch'essa in fase di distacco limitatamente ad alcune parti.

La rimozione di parte della zoccolatura evidenzia la presenza di zoccolatura originaria con altezza inferiore rispetto a quella attuale. Questa costituisce, quindi, una superfetazione, peraltro realizzata mediante rincocciatura con scaglie di laterizio e malta di cemento con spesso strato di intonaco sbruffato anch'esso cementizio.

L'arriccio di malta di calce potrebbe essere coevo al rifacimento dell'intera facciata con intonaco cementizio in quanto l'arriccatura non è presente nella parte interessata dalla zoccolatura di più recente realizzazione.

Lo strato di intonaco cementizio si presenta sufficientemente compatto e interessato da una rete di cavillature a maglie molto larghe, rintracciabile soprattutto nelle ampie parti sopra le finestre. Nelle parti laterali della facciata, l'intonaco si presenta dilavato dall'acqua piovana, probabilmente traboccata dal canale di gronda con ruscellamento lungo la muratura: debolmente in corrispondenza dello spigolo tra i due lati della facciata, più marcatamente sino a poter parlare di vera e propria erosione nella parte limitrofa alla torre con l'arco.

Malgrado la solidità complessiva dell'intonaco, questo appare complessivamente distaccato dal supporto murario sottostante. La battitura del rivestimento, effettuata

dal sottoscritto sulla parte bassa della facciata accessibile senza apprestamenti, ha evidenziato un distacco diffuso dell'intonaco e della zoccolatura.

La parte bassa di acciaio del pluviale centrale risulta sganciata dalle sue staffe originarie e retto in posizione unicamente dal giunto a bicchiere con il tubo di rame superiore.

4. Motivi dello stato di urgenza

Lo stato di urgenza accertato è dovuto al pericolo di caduta di frammenti e parti di intonaco nell'area antistante la facciata, adibita a passaggio pedonale e parcheggio per autoveicoli, con conseguenti potenziali danni a persone e cose.

A causa della compattezza dell'intonaco, di per sé in buono stato se non fosse per il distacco diffuso dal supporto murario, l'eventuale caduta di parti di rivestimento costituirebbe una grave minaccia per l'incolumità pubblica in quanto interesserebbe blocchi solidi di notevole dimensione e, anche in caso di cedimento di porzioni limitate, si potrebbe innescare la caduta a cascata di ampie parti di facciata.

Le verifiche che è stato possibile condurre con battitura dell'intonaco delle parti basse evidenziano un distacco diffuso e si ipotizza che l'intero strato cementizio stia resistendo in posizione "per forma", grazie anche alla sua massa complessiva. Tale caratteristica incrementa il livello di pericolo poiché il cedimento di una parte del rivestimento, seppur limitata, potrebbe innescare la caduta a cascata di ampie parti di facciata.

Inoltre, l'altezza della facciata è tale da produrre, in caso di caduta di calcinacci, anche un pericoloso effetto di proiezione a terra con lancio di materiale di rimbalzo anche a distanza maggiore rispetto all'area di caduta.

Anche il pluviale centrale costituisce potenziale pericolo in quanto il peso della parte bassa di acciaio, non vincolata alla muratura a causa della rottura delle staffe originarie, se sollecitata potrebbe trascinare verso il basso l'intero pluviale di 9 metri, con prevedibile ribaltamento dello stesso e conseguente ampliamento dell'area potenzialmente interessata dallo stato di pericolo.

Il cornicione di coronamento si presenta in buono stato di conservazione. Tuttavia, la presenza di alcune crepe superficiali impone un'attenta verifica anche di tale elemento.

5. Cause dello stato di urgenza

Le cause dell'attuale stato di pericolo sono da ricondurre all'ammaloramento e deterioramento dell'intonaco di facciata, riconducibile all'errato utilizzo di un rivestimento cementizio invece del più adatto a base di calce.

Difatti, il moderno intonaco cementizio male si presta a mantenere l'adesione ai supporti di pietraforte e pietra cantone, per di più con arriccatura di malta di calce: la differente composizione chimica e il diverso comportamento fisico in risposta alle sollecitazioni delle dilatazioni termiche hanno portato al quasi totale scollamento dell'intonaco dall'arriccio sottostante.

In tale contesto si inserisce inoltre l'azione delle acque meteoriche che, in alcuni punti, hanno ulteriormente dilavato l'intonaco riducendone lo spessore e, quindi, la resistenza.

6. Lavori necessari per rimuovere lo stato di urgenza

Al fine di rimuovere lo stato di pericolo, si rende necessaria la verifica integrale del rivestimento di tutta la facciata, estesa anche al marcapiano e al cornicione, mediante le seguenti attività da eseguire con cestello elevatore e operaio specializzato:

- a) battitura di verifica dell'intonaco, degli architravi, del marcapiano, del cornicione e dello zoccolo;
- b) spicconatura e rimozione delle parti di intonaco e muratura distaccate o a rischio di caduta;
- c) verifica della solidità del cornicione e di eventuali danni o occlusioni della gronda;
- d) verifica delle staffe di fissaggio dei pluviali;
- e) carico e trasporto in discarica dei materiali di risulta prodotti;
- f) pulitura complessiva dell'area antistante da macerie e polvere.

7. Conclusioni e decisione di intervento

Sulla base di quanto descritto, si constata lo stato di somma urgenza relativa ai lavori necessari per eliminare il pericolo evidenziato, ai sensi dell'articolo 163 del Codice dei contratti.

Al fine di garantire l'incolumità pubblica e privata e considerato lo stato di pericolo immediato e concreto e non potendo, pertanto, attendere i tempi necessari per le ordinarie procedure di affidamento, il sottoscritto, previa autorizzazione del Direttore regionale, ha contattato l'operatore economico C.E.I.E.T. s.r.l., p.IVA e c.f. 03048710929, aggiudicatario del lotto 1 del vigente accordo quadro per la manutenzione degli immobili in uso alle amministrazioni statali (CIG 73661535C0), disponibile a intervenire immediatamente e presente sul posto per l'affidamento dei lavori indicati al punto precedente.

8. Termine di consegna e ultimazione dei lavori

Il sottoscritto, alla presenza del direttore dei lavori ing. Carlo Schirru, ha illustrato all'appaltatore le attività da eseguirsi, indicato le aree concesse per l'esecuzione dei lavori e verificato che le stesse sono libere da persone.

Si dà atto che gli importi unitari dei lavori da realizzarsi sono quantificati sulla base del prezzario della Regione autonoma Sardegna approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 27/12 del 23/07/2019, ridotti del 20 per cento come previsto dall'articolo 163, comma 3, del Codice dei contratti pubblici.

Pertanto, sono stati definiti consensualmente con l'appaltatore i prezzi delle prestazioni ordinate e, in via preliminare, la stima delle relative quantità per l'importo totale presunto dei lavori, di 8 022,98 €, IVA esclusam, al quale applicare il ribasso del 20%.

Ai sensi dell'articolo 163, comma 3, del Codice dei contratti pubblici, l'importo esatto dei lavori sarà definito entro 10 giorni dal presente ordine di esecuzione con perizia estimativa redatta dal direttore dei lavori.

Gli importi trovano copertura finanziaria nel capitolo del Bilancio dello Stato n. 7754, per i lavori di messa in sicurezza.

Il sottoscritto consegna, quindi, all'appaltatore i lavori che, secondo quanto stabilito nel presente verbale, devono avere immediato avvio ed essere conclusi entro il 10/07/2020.

Poiché le lavorazioni previste per la rimozione dello stato di pericolo interessano esclusivamente parti esterne dell'edificio, all'appaltatore non sono consegnate le chiavi dell'immobile.

L'ultimazione dei lavori sarà attestata dal certificato di ultimazione dei lavori.

9. Oneri e adempimenti a carico dell'appaltatore

Il geom. Emilio Cogoni, nato a Quartu Sant'Elena il 21/05/1958, c.f. CGNMLE58E21H118G, in qualità di legale rappresentante dell'operatore economico C.E.I.E.T. s.r.l., c.f. e partita IVA 03048710929, con sede legale in Quartu Sant'Elena e indirizzo di posta elettronica certificata ceiet.srl@pec.it, sotto la propria responsabilità, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dichiara:

1. di avere capacità di contrarre con l'amministrazione pubblica, nonché i poteri in virtù di delega e/o altra procura idonea a produrre effetti negoziali;
2. di essere in regola con quanto prescritto dal decreto legislativo 9 aprile 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);
3. di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'articolo 14 del d.lgs. 81/2008;
4. che l'operatore economico non rientra nelle cause di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice dei contratti pubblici;
5. di aver preso visione dei luoghi, di non avere difficoltà e dubbi, di essere perfettamente informato di tutti gli obblighi e di accettare con il presente atto, senza eccezioni.

L'appaltatore si impegna a trasmettere alla stazione appaltante, entro 10 giorni dalla data del presente verbale, i seguenti documenti:

1. copia di polizza RCT in corso di validità;
2. documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, del d.lgs. 81/2008;
3. piano operativo di sicurezza, redatto per lo specifico cantiere, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, del d.lgs. 81/2008, contenente almeno quanto previsto dal punto 3.2 dell'Allegato XV al sopracitato d.lgs. 81/2008;
4. patto di integrità dell'Agenzia del demanio, debitamente compilato e sottoscritto;
5. scheda fornitore, fornita dall'Agenzia del demanio, debitamente compilata.

La stazione appaltante procederà alle verifiche di legge sul possesso dei requisiti prima di effettuare il pagamento di quanto dovuto.

10. Contratto

In considerazione della tipologia di affidamento dell'appalto, il presente verbale ha validità di contratto. Pertanto, esso non è stipulato secondo le forme indicate dall'articolo 32, comma 14, del Codice dei contratti pubblici.

11. Codice etico e monitoraggio ex d.lgs. 231/2001 ai fini dell'anticorruzione

L'Appaltatore si impegna a osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ai sensi del d.lgs. 231/2001, reperibile sul sito web istituzionale, e a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto.

L'inosservanza di tale impegno costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del Codice civile.

L'Appaltatore si impegna, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che derivino a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

Ai fini della l. 190/2012, il legale rappresentante dell'Appaltatore dichiara nel contratto, ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445/2000, la sussistenza o l'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra lo stesso o i soci della compagine sociale con i dipendenti dell'Agenzia e che, ai fini della conclusione del contratto, non è stata corrisposta o promessa alcuna utilità, regalia o compenso di alcun tipo a dipendenti dell'Agenzia. In alternativa, può essere presentata una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.p.r. 445/2000, attestante quanto in precedenza indicato, sottoscritta dai singoli soci. Qualora, invece, la sottoscrizione del contratto avvenga a mezzo di un procuratore speciale le predette dichiarazioni, rese dal legale rappresentante ovvero dal legale rappresentante e dai singoli soci, sono prodotte in sede di stipula al fine di consentire il monitoraggio dei rapporti intercorrenti tra l'Agenzia e l'Appaltatore ai sensi della legge anticorruzione.

Qualora esistano legami di parentela tra il legale rappresentante o i soci della compagine sociale e dipendenti dell'Agenzia, ne è data specifica indicazione nelle dichiarazioni rese, segnalando il nominativo dei soggetti interessati.

L'Appaltatore rende altresì una dichiarazione, acquisita agli atti dell'Agenzia, in ordine all'insussistenza di provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del d.lgs. 165/2001 e al mancato conferimento di incarichi professionali o attività lavorative ad ex dipendenti dell'Agenzia del demanio che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, per conto della stessa, nei propri confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

12. Fatturazione e pagamenti

Il pagamento è eseguito entro trenta giorni dal ricevimento della fattura inviata in forma elettronica ai sensi del d.lgs. 52/2004, del d.lgs. 82/2005 e dai successivi decreti attuativi, previa certificazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori.

La fattura emessa dall'appaltatore è intestata a "Agenzia del demanio – C.F. 06340981007 – via Barberini 38, 00187 Roma" e riporta obbligatoriamente i seguenti dati, oltre a quanto previsto dall'articolo 9 delle Condizioni generali di contratto:

a) codice CIG;



- b) codice IPA dell'Agenzia del demanio – Direzione regionale Sardegna: 0NJH8D;
c) codice ODA, comunicato dall'Agenzia in sede di stipulazione del contratto.

Il pagamento avviene a mezzo bonifico sul conto corrente bancario indicato dall'Appaltatore nella comunicazione di cui all'articolo 3 della l. 136/2010 agli atti dell'Agenzia.

Il sopralluogo ha termine alle ore 10:30 del 29/06/2020.

Il presente verbale viene redatto in duplice copia, di cui una consegnata all'appaltatore.

Letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il responsabile unico del procedimento
ing. Nicola Ligas



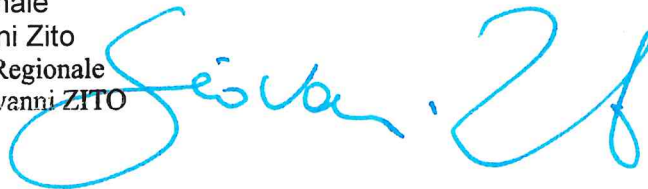
per accettazione,
il rappresentante legale dell'appaltatore


IMPRESA CIET SRL
Via Dell'Artigianato N.8
09045 Quartu S. Elena (CA)
Tel Fax 070923705 - E. mail: ciet@tiscali.it
Partita IVA 03048710929

per presa visione,
il direttore dei lavori
ing. Carlo Schirru



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



RESPONSABILE
UNICO DEL
PROCEDIMENTO

ing. Nicola Ligas
070 679 73 41
335 649 50 39
nicola.ligas@agenziademano.it

DIRETTORE
DEI LAVORI

ing. Carlo Schirru
070 679 73 31
335 463 60 4
carlo.schirru@agenziademano.it