



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Torino, 06/08/2020

Prot. n. 2020/7779/DR-TO

Oggetto: BIB0061 – INTERVENTO DI SOMMA URGENZA PER IL FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN BORRIANA (BI), IN VIA ROMA SNC.

Smart CIG: ZED2D9F3B0 CUP: G64J20000020001

VERBALE DI SOMMA URGENZA E AVVIO DELL'ESECUZIONE

Alle ore 12:50 del giorno 06 Agosto 2020, il sottoscritto ing. Leonello Iacovacci, in qualità di tecnico incaricato con nota prot. n. 7751 del 06/08/2020, redige il presente verbale, ai sensi dell'art. 163, comma 1, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ss.mm.ii., recante "*Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.*"

PREMESSO CHE

- L'immobile in argomento, pervenuto in proprietà allo Stato ai sensi dell'art 586 C.C, risulta ubicato nel Comune di Borriana (BI) in Via Roma snc ed è censito al Catasto Terreni, al foglio n.3 particella n.245, in qualità fabbricato rurale - superficie catastale pari a 37 mq - con destinazione urbanistica "usi residenziali – nuclei di antica formazione";
- il bene consiste in una abitazione a schiera di tipo rurale a due piani fuori terra, a pianta quadrangolare, con struttura mista in pietrame - laterizio e tetto a due falde in legno con manto di coppi alla piemontese, libero su due lati, costruito precedentemente il 1967, da lungo tempo inutilizzato;
- con nota prot. 2299 del 18/06/2018 il Comune di Borriana, a seguito di segnalazione da parte di privati, avvisava questa Direzione, che a causa delle precipitazioni atmosferiche, si era verificato il crollo di una porzione della copertura già ammalorata e richiedeva un sollecito intervento volto alla messa in sicurezza e alla salvaguardia della pubblica incolumità;



-
- in data 26/06/2018 questa Direzione eseguiva il sopralluogo congiunto procedendo alla messa in sicurezza della zona interessata tramite il posizionamento della cartellonistica e l'opportuna delimitazione con nastro rosso/bianco;
 - in data 01/10/2018 l'immobile veniva inserito in avviso di vendita prot. n. 11648 conclusosi con esito negativo;
 - l'immobile non riveste interesse culturale come da declaratoria Prot. MiBAC N.12479 Class 34.07.01/97.1 del 28/11/18;
 - con nota prot. n. 3188 del 28/08/2019 il Sindaco della detta Municipalità constatava l'aggravamento delle condizioni di pericolosità del fabbricato emetteva Ordinanza Sindacale 06/2019 per l'urgente demolizione del medesimo;
 - in data 29/08/2019 il tecnico Leonello Iacovacci della DR Piemonte e Valle d'Aosta recatosi presso l'immobile in argomento al fine di accertare lo stato dei luoghi e identificare e quantificare puntualmente le opere necessarie rilevava il rafforzamento, ad opera del Comune, della messa in sicurezza dell'area già allestita tempo addietro dall'Agenzia e consistente nella delimitazione della zona circostante l'edificio con il posizionamento di transenne e nuova cartellonistica;
 - al fine di individuare l'importo economico dei lavori di demolizione veniva quindi redatto capitolato tecnico prot 2019/9507/DR-TO del 10/09/2019 avente ad oggetto la demolizione del bene suddiviso nelle seguenti attività:
 1. Redazione del Piano Sostitutivo per la Sicurezza (PSS), del Piano Operativo per la Sicurezza (POS) del Piano delle Demolizioni e dell'eventuale Pi.M.U.S..
 2. Cantierizzazione dell'area comprendente, la posa in opera della recinzione di cantiere, il posizionamento della cartellonistica utile e la posa delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle lavorazioni.
 3. Approvvigionamento materiale in cantiere con le provviste necessarie.
 4. Rimozione del tetto ammalorato con particolare attenzione alla muratura cedevole sottostante.
 5. Esecuzione di tagli nelle murature al fine di procedere alla rimozione per porzioni.
 6. Esecuzione di tagli nelle murature al fine di procedere alla rimozione per porzioni.
 7. Raccolta dei detriti prodotti e trasporto a discarica.
 8. Realizzazione dell'intonaco sulla muratura confinante rimasta scoperta.
 9. Realizzazione di bauletto in testa alle murature o, in alternativa, di posa in opera di scossalina metallica.
 10. Finitura della piano di campagna con spargimento di ghiaione.
 11. Smontaggio degli apprestamenti di cantiere e pulizia delle aree.
 - con nota prot 2019/9467/DR-TO del 10/09/2019, al fine di individuare la migliore delle soluzioni adottabili venivano esposte alla Direzione Governo del Patrimonio e Beni Demaniali dell'Agenzia del Demanio da questa Direzione Regionale le ipotesi elaborate per il bene in oggetto ovvero:
-

-
1. demolizione e realizzazione di nuovo fabbricato mantenendo la stessa volumetria con l'attuale destinazione urbanistica;
 2. demolizione e ricostruzione con diversa destinazione dall'attuale;
 3. demolizione senza ricostruzione concentrando con l'Amministrazione Comunale il mantenimento dell'attuale indice edificatorio.
- con nota protocollo 2019/17070/DGP-PBD la Direzione Governo del Patrimonio e Beni Demaniali indicava quale maggiormente vantaggiosa la soluzione della demolizione senza ricostruzione;
 - a detto fine veniva avviata una indagine di mercato a mezzo di consultazione informale, ai sensi dell'art. 5.1 delle linee guida dell'Agenzia del Demanio, rubricate "Selezione del contraente" – vers. 3, inoltrando capitolato tecnico ai seguenti operatori economici, operanti nell'area, ritenuti idonei e affidabili in seguito a precedenti esperienze maturate in ambito comunale:
 - o IMPRESA EDILE IACACCIA srl- Via Roma, 32 – 13872 Borriana (BI) - P.Iva 02471960027;
 - o COSTRUZIONI EDILI TRE EFFE S.A.S. - Via Mazzini 32 – 13816 Sagliano Micca (BI) – P.Iva 00275980027;
 - l'impresa edile Iacaccia srl, prendendo atto dei lavori richiesti e delle modalità di esecuzione in data 12/09/2019 alle ore 10:30 presentava offerta economica, per un importo complessivo di € 12.724,70 (euro dodicimilasettecentoventiquattro/70) di cui € 2.348,57 (duemilatrecentoquarantotto/57) per oneri della sicurezza non ribassati oltre IVA;
 - la COSTRUZIONI EDILI TRE EFFE S.A.S, prendendo atto dei lavori richiesti e delle modalità di esecuzione in data 16/09/2019 alle ore 09:16 alle ore 10:30 presentava una offerta economica, per l'importo complessivo di € 12.632,96 (euro dodicimilaseicentotrentadue/96) di cui € 2.348,57 (duemilatrecentoquarantotto/57 per oneri della sicurezza non ribassati oltre IVA);
 - a conclusione di varia corrispondenza con nota prot n. 2019 del 25/05/2020, la Municipalità ribadiva la necessità dell'esecuzione dell'Ordinanza Sindacale n. 06/2019 del 28/08/19;
 - con nota prot 2020/4718/DR-TO del 27/05/2020 questa Direzione comunicava al Comune di Borriana che l'intervento richiesto "*non trova copertura finanziaria in quanto non è ancora stato approvato dal competente Ministero il Piano degli investimenti per il corrente anno*". Ad ogni buon conto questa Direzione provvedeva a richiedere in via straordinaria la necessaria autorizzazione alla spesa assicurando così la volontà di adempiere all'Ordinanza Sindacale n. 06/2019 del 28/08/2019, in esito a quell'intento formalizzava con nota prot. n. 4774 del 28/05/2020 la richiesta di autorizzazione alla spesa, successivamente accordata in data 08/06 con nota prot. n. 8775 della Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo.
 - Stante il tempo trascorso dall'acquisizione dei preventivi, veniva quindi richiesto agli Operatori interpellati di confermare la validità dell'offerta già formulata.
 - In data 04/06/2020 a mezzo mail, l'Operatore Economico COSTRUZIONI EDILI TRE EFFE S.A.S aggiornava il proprio preventivo per un importo totale pari a € 13.111,96 (tredicimilacentoundici/96).
 - In data 08/06/2020 anche l'Operatore Economico IMPRESA EDILE IACACCIA srl confermava il prezzo formulato di € 12.724,70 (dodicimilasettecentoventiquattro/70).
-

-
- Il RUP considerava congruo il preventivo pervenuto dalla Ditta IMPRESA EDILE IACACCIA srl- Via Roma, 32 – 13872 Borriana (BI) - P.Iva 02471960027 e pertanto riteneva opportuno procedere all'affidamento dell'incarico;
 - Pertanto con Determina a Contrarre Prot.n. 2020/6642/DR-TO del 10/07/2020 il Direttore Regionale affidava detti lavori all'impresa IMPRESA EDILE IACACCIA srl;
 - Venivano così avviate in data 16/07/2020 le verifiche propedeutiche alla stipula del contratto sull'operatore economico aggiudicatario, come prescritto dall'art.80 del d.lgs 50/2016 per le quali ancora oggi si è in attesa di riscontro da parte degli enti preposti;
 - in data 05/08/2020 il Sindaco Francesca ~~Guerra~~^{GUERRIERO} ha segnalato per le vie brevi un evidente peggioramento delle condizioni di sicurezza dell'immobile, a seguito di ulteriori collassi delle strutture causati, presumibilmente, dai recenti eventi metereologici;

CORREZIONE


TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto in data 06/08/2020 si è ivi recato e ha constatato alla presenza del Sindaco Guerriero quanto segue:

1. Descrizione dello stato di fatto

L'immobile sito in Borriana, è raggiungibile in auto da via Roma attraverso una stretta strada carraia.

Si tratta di immobile insuscettibile di usi governativi e improduttivo di reddito, ubicato in posizione periferica rispetto al centro del Comune.

Sul fronte nord tramite una piccola corte sulla quale affacciano anche altri edifici residenziali trova posto la porta di accesso al fabbricato.

Sugli altri lati troviamo rispettivamente:

- a Sud: un giardino in aderenza al fabbricato in oggetto appartenente ad altra proprietà;
- ad Est: un fabbricato in aderenza;
- ad Ovest: lo stretto vicolo che conduce alla corte comune sulla quale affaccia il prospetto principale.

Il fabbricato si presenta su due livelli coperti da tetto spiovente. L'edificio, un tempo ad uso residenziale, ha una struttura a muratura portante con maschi murari e false capriate a sorreggere il tavolato di copertura.

Il tetto, composto da due falde, si presenta ammalorato in più punti ed in particolare si nota una vistosa porzione della falda parzialmente collassata. Non si esclude un potenziale rischio di caduta di ulteriori tegole o di elementi lignei sulla corte o sul vicolo pedonale sottostante.

Inoltre le pareti mostrano grandi lesioni verticali e longitudinali con fessure di oltre 1 cm.

Il bene, a causa del collasso parziale della falda di copertura e del solaio interpiano, non è accessibile al suo interno.

Non si nota la presenza di impiantistica a servizio del manufatto.

2. Motivi dello stato di urgenza

Il manto di copertura, costituito da tegole in laterizio, verte in pessimo stato conservativo tanto da mostrare diverse porzioni prossime al collasso. Tale situazione risulta particolarmente critica come dimostrano i numerosi frammenti di tegola e detriti lignei che possono essere rinvenuti sulla strada aperta a pubblico transito che costeggia l'edificio.

Per quanto concerne la struttura di elevazione, le murature perimetrali esaminate dall'esterno presentano diverse nuove lesioni passanti che confermano l'aggravamento dello stato di sofferenza strutturale.

Dalla porta di ingresso si nota inoltre il crollo del solaio interpiano. Non si esclude che le travi lignee, esposte alle intemperie e logorate da agenti biologici, cedendo abbiano innescato cinematismi e leve, tali da comprometterne ulteriormente l'integrità strutturale generando vistose lesioni con fessure diffuse su tutte le superfici.

Si accerta dunque nel caso specifico uno stato di pericolo per la pubblica incolumità su tutti i fronti dell'edificio sui quali sussiste il pericolo di caduta di materiali dall'alto ovvero di potenziale tracollo delle murature portanti.

Lo stato conservativo degli elementi di copertura non impedisce all'acqua meteorica di entrare, pertanto tale situazione può portare a un peggioramento tale da innescare nuovi cinematismi incontrollati che porrebbero a rischio l'abitato adiacente.

3. Cause che hanno provocato lo stato di urgenza

A causa delle anomale condizioni meteorologiche dei giorni passati si sono verificati nuovi distacchi degli elementi della copertura tali da portare il Sindaco Francesca Guerra a richiedere per le vie brevi un sopralluogo urgente in data odierna sul bene al fine di valutare l'opportunità di porre in essere un immediato intervento in somma urgenza.

06/08/20
G. GUERRIERO


Essendo inibito l'accesso all'edificio non si esclude un aggravarsi dello stato conservativo dei maschi murari con la comparsa di ulteriori nuove lesioni generate dal cinetismi presenti. La stessa falda di copertura si mostra ancora più deteriorata rispetto al passato con nuovi cedimenti verso l'interno che provocano evidenti carichi eccentrici sulle normali dei setti murari portanti.

Considerando l'imprevedibilità delle precipitazioni meteorologiche e constatato lo stato precario in cui vertono tutte le strutture si ritiene che un ulteriore aggravamento dello stato conservativo possa portare ad importanti cedimenti strutturali.

4. Lavori necessari per rimuovere lo stato di urgenza

Al fine di avviare l'esecuzione delle attività, di seguito sono elencate le operazioni minime, ritenute indispensabili al raggiungimento dello scopo prefissato, corrispondenti a quelle oggetto dell'affidamento in corso:

- a) Cantierizzazione dell'area comprendente, la posa in opera della recinzione di cantiere, il posizionamento della cartellonistica utile e la posa delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle lavorazioni.
 - b) Approvvigionamento materiale in cantiere con le provviste necessarie.
 - c) Rimozione del tetto ammalorato con particolare attenzione alla muratura cedevole sottostante.
 - d) Esecuzione di tagli nelle murature e successiva rimozione per porzioni della stessa.
 - e) Raccolta dei detriti prodotti e trasporto a discarica avendo cura di fornire i formulari attestanti il corretto smaltimento.
 - f) Realizzazione di intonaco sulla muratura del prospetto confinante rimasta scoperta dalla demolizione dell'edificio in oggetto così da tutelare l'edificio adiacente dagli agenti atmosferici.
 - g) Realizzazione di un bauletto in testa alle murature superstiti o, in alternativa, la posa in opera di una scossalina metallica.
 - h) Finitura della piano di campagna con spargimento di ghiaione.
 - i) Smontaggio degli apprestamenti di cantiere e pulizia delle aree.
-

Tutte le lavorazioni in quota dovranno essere eseguite mediante idoneo automezzo dotato di braccio telescopico ovvero ponteggio.

Rimane onere dell'impresa quanto previsto dal d.Lgs 81/08 ovvero la redazione del Piano Sostitutivo per la Sicurezza (PSS), del Piano Operativo per la Sicurezza (POS) del Piano delle Demolizioni (PD) e dell'eventuale Pi.M.U.S..

5. Conclusioni e decisioni di intervento

Per quanto sopra esposto, sussistendo le condizioni di cui al comma 1, art. 163 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., al fine di poter garantire la pubblica e privata incolumità, *la sottoscritta ing. Daniela Maria Oddone, per mezzo del tecnico ing. Leonello Iacovacci*, previa autorizzazione del Direttore Regionale contenuta nell'incarico prot. n. 2020/7751/DR-TO del 06/08/2020, nelle more dell'esito delle verifiche in atto previste dall'Art 80 c.1 del d. 50/2016 sulla ditta selezionata con determina a contrarre Prot.n. 2020/6642/DR-TO del 10/07/2020 ha contattato la stessa - ditta IMPRESA EDILE IACACCIA srl- Via Roma, 32 – 13872 Borriana (BI) - P.Iva 02471960027, la quale, già edotta del lavoro da svolgere, si è dimostrata disponibile alla pronta esecuzione.

Alla presenza del Sindaco del Comune di Borriana Francesca Guerra ^{21/08} e del signor Marco Iacaccia, nato a Biella (BI) il 26/07/1971 c.f.:CCCMRC71L26A8590 - in qualità di Direttore tecnico della ditta sopracitata, sono state concordate le opere da eseguire per rimuovere la situazione di imminente pericolo per l'incolumità pubblica.

Avendo illustrato tutte le attività da eseguirsi, indicato le aree, i locali e i mezzi d'opera concessi per l'esecuzione dei lavori, mostrato e dichiarato che le aree su cui devono eseguirsi i lavori sono libere da persone, il sottoscritto ha definito, consensualmente con l'affidatario, il prezzo delle prestazioni ordinate in € 12.724,70 (euro dodicimilasettecentoventiquattro/70) di cui € 2.348,57 (duemilatrecentoquarantotto/57) per oneri della sicurezza non ribassati oltre IVA;

Il sottoscritto ha disposto l'avvio dei lavori alle ore 13:00.

Il sig. Marco Iacaccia, dichiara e certifica, sotto la propria responsabilità, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e ss.mm.ii., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (Testo A)":

- 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;
 - di essere in regola con quanto prescritto dal decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e ss.mm.ii., recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.";
 - di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
-

-
- di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
 - di non avere difficoltà e dubbi, di essere perfettamente informato di tutti i suoi obblighi e di accettare con il presente atto, senza eccezioni di sorta, il formale avvio delle attività suddette, sotto le riserve di legge, che, secondo quanto stabilito nel presente verbale, dovranno essere iniziati immediatamente e dovranno essere conclusi nel tempo strettamente necessario per il loro completamento e comunque entro e non oltre il 15 settembre 2020.

L'ultimazione dei lavori verrà attestato da apposito Certificato di ultimazione dei lavori.

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

- certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia delle attività affidate;
- documento di valutazione dei rischi di cui all'art. 17, c. 1, lett. a), del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- copia di polizza RCT in corso di validità;
- la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., di aver preso atto del codice etico dell'Agenzia del Demanio, disponibile su internet al seguente indirizzo:

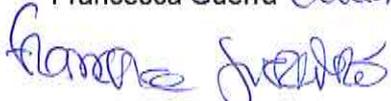
[http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/Trasparenza/2015-06-24_Codice-etico def CdG.PDF](http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/Trasparenza/2015-06-24_Codice-etico_def_CdG.PDF)

L'ufficio, comunque, procederà alle verifiche di legge sul possesso dei requisiti, prima di effettuare qualsivoglia pagamento delle competenze.

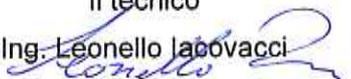
In considerazione della tipologia di affidamento delle attività, il presente verbale ha validità di contratto; esso, pertanto, non verrà stipulato secondo le forme indicate dall'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016.

Il presente verbale viene redatto in duplice originale, di cui uno viene consegnato all'impresa.

Letto, approvato e sottoscritto come segue.

L'impresa
IMPRESA EDILE IACACCIA SRL
Sede: Via Roma, 32 - 13872 Borriana (BI)
U.L.: Via XX Settembre, 9 - Sandigliano (BI)
P.IVA e C.F. 02471980027
Cell. 335 6259980 - 335 5327704
Il Sindaco
Francesca Guerra 


II RUP
Ing. Daniela Maria Oddone 

Il tecnico
Ing. Leonello Iacovacci 

Visto
il Direttore Regionale
Dott.ssa Rita Soddu


FOTO ALLEGATE AL VERBALE DI SOMMA URGENZA E AVVIO DELL'ESECUZIONE

