



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 03/12/2020
Prot. 2020/13185

Oggetto: CAB1108, Quartu Sant'Elena (CA) – località Margine Rosso, Via Othoca n.5. Lavori in somma urgenza di bonifica amianto e rimozione rifiuti entro immobili censiti al Catasto Terreni nel foglio 55, mappali 482 e 1729.

VERBALE di SOMMA URGENZA

(Ex Art. 163 D.Lgs 50/2016)

Visto:

- L'Ordinanza Sindacale n.85 del 30/11/2020, registrata al protocollo del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) con n.76399 del 30/11/2020 e pubblicata nell'Albo pretorio del Comune con progressivo n.4265 dal 30/11 al 15/12/2020, notificata alla Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio e registrata agli atti con protocollo n.13159 del 02/12/2020. L'Ordinanza prescrive alla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio di provvedere ai lavori di bonifica amianto dell'immobile di proprietà demaniale onde rimuove lo stato di pericolo per la salute pubblica e privata;
- la Relazione dell'ufficio dell'Azienda Tutela della Salute della Regione Sardegna (ATS-RAS), registrata con protocollo n.59935 del 03/03/2020 attestante sia la pericolosità per la salute da parte di elementi edilizi presenti nell'immobile demaniale in oggetto in quanto composti da cemento amianto, sia la necessità di provvedere alla bonifica del sito.
- la nomina a Responsabile del Procedimento dell'ing. Francesco Loddo, tecnico della Direzione Regionale Sardegna – Servizi Tecnici dell'Agenzia del Demanio, incaricato a provvedere all'esecuzione dei lavori prescritti dal Comune di Quartu Sant'Elena (CA), effettuata dal dirigente della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio con nota di protocollo n. 13184 del 03/12/2020.

L'anno 2020, nel giorno 03 del mese di dicembre, il sottoscritto Francesco Loddo, in qualità di tecnico della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, a seguito degli opportuni accertamenti e verifiche tecniche svolte sul luogo ha constatato quanto segue.

Stato dei luoghi

Identificazione, vincoli e dati urbanistici

L'immobile in esame è divenuto di proprietà del Demanio dello Stato con sentenza del Tribunale Ordinario di Cagliari del 05/02/2011 (n. 7101/2010 R.G. - volontaria giurisdizione) per devoluzione dell'eredità giacente del Sig. Efsio Ambu - ai sensi dell'art. 586 del Codice Civile. Nella sentenza sono individuati i terreni oggetto del presente verbale. Con successiva attività di ricognizione il bene è stato assunto nella consistenza dei beni patrimoniali dello Stato con atto di protocollo n.13953 del 09/12/2011 e censito con scheda CAB1108. I beni in argomento consistono in due aree censite al Catasto Terreni del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) nel foglio 55 mappali 482 e 1729 dello

sviluppo complessivo di circa 333mq (dati da visura catastale). Sul mappale 1729 insiste un fabbricato che si sviluppa al solo piano terra.

Le particelle catastali di proprietà statale confinano con due superfici di proprietà privata (intestate al sig. Ferruccio Ambu), identificate dai mappali n.293 e 294, e compongono un'area delimitata nel lato nord da muro perimetrale adiacente a due abitazioni di altra proprietà privata, nel lato ovest da muro perimetrale adiacente a terreni coltivati di altra proprietà privata, nel lato sud da rete metallica adiacente a terreni di altra proprietà privata ed infine sulla pubblica via da un cancello di ferro carrabile (civico n.3 della via Othoca) ed un accesso pedonale (civico n.5 della via Othoca) del fabbricato insistente sul mappale 1729. Il cancello carrabile è sito entro la proprietà del Sig. Ferruccio Ambu, che dispone delle chiavi di accesso, nominato da questa Direzione Regionale custode dei beni demaniali con atto registrato con protocollo n. 6149 del 26/05/2011 nel quale si impegnava a provvedere alla pulizia e manutenzione ordinaria dei beni in esame.

Entro l'area demaniale è edificato un fabbricato edificato al solo piano terra con sviluppo planimetrico lordo pari a circa 120mq, edificato a muratura portante con copertura in parte piana e nella rimanente parte a falda unica inclinata composta da lastre di cemento amianto (eternit, in matrice compatta) sorretta da struttura portante in elementi di legno. L'edificio non figura soggetto a vincolo di tutela/conservazione ex art. 10 del D.Lgs n.42/2004, tantomeno figura edificato secondo regolare titolo edilizio rilasciato dalla Municipalità per cura del prevenuto Sig. Efisio Ambu (deceduto).

I beni demaniali sin dalla loro acquisizione sono rimasti nella custodia del Sig. Ferruccio Ambu senza essere assegnati ad alcuna Pubblica Amministrazione.

Destinazione urbanistica

L'area in cui sono siti i beni demaniali è classificata zona C (espansione), sottozona CF (sobborgo giardino Margine Rosso) ed appartengono all'ambito classificato F.I. (fondi interclusi). Classifica 15 – tavola Z9 Margine Rosso Est. Agli atti non figura alcuna documentazione attestante la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni immobili (aree e fabbricato edificato).

Vincolo paesaggistico

L'area di sedime del bene demaniale è sita a circa 250m dal bagnasciuga della spiaggia del Poetto di Cagliari e circa 350-400m dallo Stagno di Molentargius. Entrambi i contesti ambientali sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n.42/2004. Ai fini dell'intervento in esame l'area è soggetta a vincolo di tutela paesaggistica-ambientale, ex art. 142 e 143 D.Lgs 42/2004 e NTA del PUC nonché nell'Ambito 27 del Piano Paesaggistico Regionale.

Necessità e Motivazioni per procedere con Somma Urgenza

Descrizione e stato di conservazione.

Il complesso demaniale CAB1108, come sopra indicato, si sviluppa entro la superficie fondiaria di 333mq (valore nominale delle particelle catastali) e comprende il piccolo fabbricato, edificato al solo piano terra, realizzato a muratura portante composta da blocchetti di calcestruzzo e copertura in lastre ondulate di cemento (tipo eternit, cemento amianto come indicato nella relazione rif. prot. 2020/59935 del 03/03/2020 del competente ufficio dell'ATS Sardegna - Azienda Tutela Salute, trasmessa al Comune con nota prot. 38574 del 10/06/2020) sorretta da elementi di legno in precario stato di conservazione. La superficie lorda della copertura a falda unica è di circa 110-113mq lordi distribuita tre ambienti, due dei quali comunicanti internamente. Una porzione di edificio, composta da unico vano, è a copertura piana senza le indicate lastre ondulate di amianto. A questo è adiacente l'ulteriore fabbricato a copertura piana in latero cemento (priva di lastre ondulate con amianto) di proprietà del Sig. Ferruccio Ambu. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento, gli infissi sono in legno. Un prospetto lato interno dell'area coltivata è rifinito con intonaco al pari della facciata sulla pubblica via. L'edificio nel suo complesso si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione senza la presenza di alcun impianto.

La copertura, come evidenziato dal rapporto di indagine ed ispezione, è parzialmente coperta da vegetazione (rampicanti ed arbusti) che provocano sia il continuo sfregamento a maggior erosione delle lastre, sia l'ulteriore carico che grava sulle lastre.

All'interno dell'edificio e nelle immediate adiacenze in esterno sono presenti elementi edilizi composti da cemento amianto poggiati entro il pavimento o a lato esterno. Di fatti si rilevano due serbatoi (capienza circa 300litri senza coperchio) e parti di tubazione (pluviali o adduzione idrica) e/o canna fumaria. La relazione dei tecnici dell'ATS riporta la presenza di un ridotto elemento di canna fumaria, anch'esso di cemento amianto, della lunghezza di circa 20cm.

Stante la precaria condizione della copertura, incluso il sottostante supporto del quale è ignota la capacità strutturale, si reputa non praticabile la tecnica dell'incapsulamento quale metodo di bonifica. Di fatti detto metodo prevede il permanere dell'attuale copertura debitamente sigillata da doppio strato di materiale sigillante, il quale deve permanere integro. Pertanto, per eliminare la segnalata causa di pericolo per la salute pubblica e privata, si dispone la rimozione delle lastre di cemento amianto con incarico a ditta specializzata nei lavori di bonifica amianto come disposto dal DM Sanità del 06/09/1994 e con qualifica OG12.

L'intorno dell'edificio presenta la crescita della vegetazione che copre sia l'accesso all'edificio oggetto di bonifica, sia la visione del terreno dal quale emerge la presenza di rifiuti e materiale edile (cataste di piastrelle in cotto/ceramica, tegole in laterizio coppo-canale). Entro lo stabile demaniale sono presenti rifiuti ed altri oggetti. Si provvederà alla raccolta e separazione dei rifiuti per il loro conferimento in discarica autorizzata. Si segnala infine la presenza di una cisterna di metallo, separata da ogni collegamento impiantistico ed apparentemente vuota.

Pertanto, sebbene dell'edificio non figura soggetto a vincolo di conservazione, stante l'urgenza di provvedere alla prescritta bonifica – senza poter istruire la pratica di autorizzazione paesaggistica ed ottenere in ultimo il nulla osta della Soprintendenza del Mi.Bact - verrà svolta la rimozione dalla copertura delle lastre ondulate di amianto e, nell'ambito del medesimo intervento edilizio, effettuato il loro ripristino con lastre ondulate di fibro cemento aventi medesimo aspetto esteriore per poter corrispondere a quanto prescritto dall'art.149 (interventi non soggetti ad autorizzazione) del D.Lgs n.42/2004.

Successivamente, con separato procedimento, si provvederà alla valutazione della regolarità edilizia/urbanistica dell'immobile e verifica dell'interesse della Pubblica Amministrazione dello Stato per la consegna in Uso Governativo, in diniego dell'uso governativo si provvederà alla cessione dell'immobile dello Stato alla Regione Sardegna in applicazione dello Statuto.

Il rilievo fotografico dell'area e del fabbricato visionati è allegato al presente verbale.

Cause che hanno provocato la situazione

Sebbene l'Ufficio a titolo cautelativo avesse indicato al Sig. Ferruccio Ambu di provvedere alla custodia e manutenzione dell'immobile demaniale, lo stato dei luoghi evidenzia il perdurante stato di carenza manutentiva comprendendo anche la potatura degli arbusti, alberi ed in generale della vegetazione che ha incrementato il danneggiamento delle lastre. In generale si rileva lo stato di abbandono.

Lavori necessari per rimuovere la situazione

Si prevede l'esecuzione delle seguenti opere per rimuovere la situazione di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata a cura di impresa abilitata in materia di bonifiche amianto:

- taglio della vegetazione immediatamente contigua all'edificio del quale si provvede alla bonifica. Oltre l'immobile, entro le superfici esterne demaniali, si provvederà allo sfalcio della vegetazione per poter pienamente visionare la presenza di rifiuti da raccogliere e conferire a discarica;
- redazione del piano di lavoro di bonifica amianto ex art. 256 del D.lgs 81/2008 e notifica preliminare ex art. 250 del medesimo decreto da inoltrare al competente servizio Spresal dell'ATS

Sardegna – Cagliari per ottenere il loro nulla osta preventivo alla bonifica. L'Amministrazione avrà cura di inoltrare domanda di esame pratica con urgenza;

- rimozione dei manufatti contenenti cemento amianto provvedendo dapprima agli elementi poggiati a terra all'interno ed all'esterno dello stabile demaniale soggetto a bonifica, detta attività ha inoltre carattere di predisposizione dell'area di cantiere nonché scongiurare il danneggiamento di detti elementi pericolosi;
- rimozione delle lastre ondulate di copertura dell'immobile demaniale e delle sottostanti travi/tavolato di legno di sostegno. Gli ostacoli/ingombri interni ed esterni che impediscano l'avvicinamento alle lastre da rimuovere tramite idonei mezzi di lavoro dovranno essere rimosse e nel caso da valutarci di volta in volta conferiti a discarica autorizzata;
- ripristino della copertura tramite lastre ondulate di fibro cemento e della sottostante struttura di sostegno in legno. Questa avrà carattere provvisorio al fine di mantenere l'attuale definizione volumetrica dell'edificio, non varrà quale struttura portante permanente;
- conferimento a discarica autorizzata dei rifiuti provenienti dalla bonifica amianto (raccolta e rimozione), rimozione macerie ed elementi edili, rimozione verde (arbusti/rampicanti aderenti allo stabile da bonificare/verde – sterpaglia sulle aree esterne demaniali), rimozione rifiuti depositati entro le aree demaniali;
- chiusura varchi finestra e porta con tavolato, in particolare l'accesso pedonale che apre sulla via Othoca;
- apposizione della cartellonistica di avviso (presenza pericolo amianto indotto dagli edifici soggetti a bonifica, pericolo caduta) e divieto d'ingresso entro gli immobili demaniali;
- provvedere alle notifiche di avviso, anche con l'ausilio della Forza Pubblica (polizia municipale), ai residenti delle abitazioni con accesso dalla via Othoca e poste a ridosso delle aree di cantiere entro il compendio demaniale in argomento. Occorre, a cura della stessa impresa e del Comune, richiedere l'adozione di comportamenti e misure preventive durante le attività di bonifica che devono essere preliminarmente programmate a seguito della consegna dei lavori;
- condivisione con il Sig. Ferruccio Ambu delle chiavi di accesso e transito entro le aree di sua proprietà onde permettere all'Impresa incaricata dall'Agenzia del Demanio di effettuare i lavori di bonifica. Adottare, per la sola durata dei lavori, un sistema di chiusura temporanea del cancello carrabile tramite catena e lucchetto con doppia chiave onde poter gestire l'apertura quotidiana del cancello che sarà lasciato aperto dal Sig. Ferruccio Ambu fino al termine dei lavori;
- apposizione di apposite protezioni provvisoriale per il confinamento degli spazi interessati dalla bonifica o caduta materiali.

Le somme relative all'intervento sopradescritto sono quantificate sulla base dei prezzi unitari del vigente prezzario dei lavori pubblici della Regione Sardegna e per alcune voci della Regione Lazio ridotte del 20% in linea con quanto previsto nell'art. 163 del D.Lgs n.50/2016 (Codice dei contratti pubblici). Rimandando il dettaglio del conteggio lavori ad apposita Perizia Giustificativa, si valutano in 13.095 €, IVA (22%) esclusa, la somma dei lavori e degli oneri indiretti della sicurezza, cui aggiungere la somma di ulteriori oneri per imprevisti. Totale 17.000 € di finanziamento complessivo. La contabilità lavori seguirà il criterio "a misura", pertanto l'importo finale del corrispettivo all'impresa avverrà una volta conclusi e rendicontate le opere effettuate tramite Libretto Misure e Stato Avanzamento Lavori.

Titoli Abilitativi

Come sopra cennato l'immobile statale è soggetto a vincolo paesaggistico (area costiera, prossimità Stagno di Molentargius). Pertanto, si provvede all'esecuzione di lavori di manutenzione tramite il mantenimento dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli immobili secondo quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs n.42/2004 ed art. 6 del DPR 380/2001. In tal modo non occorrono titoli edilizi, in quanto si

può provvedere all'avviso preventivo in forma di edilizia libera senza preventiva autorizzazione paesaggistica.

Trattando di bonifica amianto (matrice compatta) l'Impresa esecutrice, prima dell'avvio dei lavori, dovrà redigere il Piano di Lavoro contenente quanto necessario alla rimozione dei materiali cancerogeni e finalizzato al nulla osta del servizio SPRESAL dell'ASL di Cagliari. Il cantiere della rimozione dell'amianto compatto non prevede spazi soggetti a compartimentazione statica con l'installazione di confinamento sottoposto al controllo dell'aria. Detto nulla osta sarà l'unico titolo di abilitazione allo svolgimento dei lavori.

Al termine della rimozione dell'amianto si procederà con l'acquisizione dei formulari di conferimento in discarica autorizzata e della relativa comunicazione che l'Impresa esecutrice farà al servizio SPRESAL dell'ASL di Cagliari.

Conclusioni e decisioni di intervento

A causa dello stato manutentivo sopra indicato, aggravato dagli eventi atmosferici, e la presenza di persone nel contesto in cui i beni sono inseriti, si ritiene indifferibile l'avvio dei lavori atti a rimuovere le rappresentate condizioni di pericolo e scongiurare il crollo della strutture contenenti cemento amianto con dispersione del materiale. Pertanto, riconosciuta la necessità di intervenire con la massima urgenza, si dichiara la somma urgenza dei lavori di cui trattasi ai sensi dell'art. 163 del Decreto legislativo n.50 del 18/04/2016.

In ottemperanza al termine previsto dall'Ordinanza Comunale sopra indicata, che ordina all'Agenzia del Demanio - Ente proprietario l'immediato avvio dei lavori di bonifica amianto, si procederà all'individuazione di impresa specializzata con immediato avvio dei lavori atti a preservare la tutela della salute. Effettuata la consegna dei lavori si provvederà alla relativa comunicazione all'Ufficio del Sindaco del Comune di Quartu Sant'Elena per avvenuto adempimento.

Tanto si rappresenta e, salvo diverso avviso, si procede con l'avvio dei lavori tramite impresa specializzata in bonifiche di materiali contenenti cemento amianto secondo quanto stabilito dal DM Sanità del 06/09/1994, iscritta all'Albo Gestori Ambientali con categoria 10 (riferimento ai materiali cementizi con amianto). Il presente verbale viene chiuso il giorno 03/12/2020 e trasmesso al Direttore Regionale per l'adozione degli adempimenti di competenza.

Cagliari, 03/12/2020

Il Tecnico - RUP,

Ing. Francesco Loddo (*)

Il Direttore Regionale

Ing. Giovanni Zito (*)

(*) firmato in modalità elettronica ex art. 24 del D.Lgs.82/2005