



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 22/06/2021

prot. n. 2021/7723

Oggetto: Comune di Oristano, ORB0463, locale commerciale via De Castro n.38. Intervento di messa in sicurezza.

VERBALE LAVORI DI SOMMA URGENZA

art. 163 del D.Lgs. n.50/2016

1. Premessa

- con D.P.R. 13 luglio 1998, n.° 367, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n° 248 del 23 ottobre 1998 è stato emanato il regolamento recante norme per la semplificazione del procedimento di presa in consegna di immobili e compiti di sorveglianza sugli immobili demaniali di cui al n° 6 dell'allegato 1 della legge 15 marzo 1997, n° 59;
- con verbale di assunzione in consistenza prot. n.6412/2017 con il quale il fabbricato in oggetto è stato trasferito allo Stato a seguito di confisca per equivalenti;
- con segnalazione ricevuta tramite mail del 14/04/2021, la ditta Dispensas Spa, locataria dell'immobile citato in oggetto ha comunicato che lo stesso presenta copiose infiltrazioni, in corrispondenza dei locali magazzino e bagno, provenienti dalla copertura, ormai degradata, dell'immobile demaniale soprastante occupato senza titolo dalla S.V.;
- Con Determina prot. n. 2021/7720 del 22/06/2021 il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio ha nominato l'ing. Nicola Ligas in qualità di Responsabile Unico del Procedimento e l'ing. Francescocarlo Ullu in qualità di supporto al Rup nell'ambito di eventuali interventi edilizi necessari per la messa in sicurezza dell'immobile.
- In data 22/06/2021 i tecnici di questa Direzione Regionale hanno effettuato il sopralluogo nell'immobile in oggetto per verificare lo stato dei luoghi, alla presenza del titolare della ditta Dispensas s.r.l. e della Ditta Dueffe s.r.l. al fine di valutare lo stato manutentivo del locale oggetto di infiltrazioni e valutare eventuali interventi;
- A seguito del sopralluogo viene redatto il presente verbale.

Via A. Lo Frasso n. 2 - Cagliari - Tel. 070/679731 – Fax mail 06/50516068

e-mail: dre.sardegna@agenziademanio.it
pec: dre_sardegna@pce.agenziademanio.it

2. Data e modalità dell'ispezione

L'anno 2021, il giorno 22 del mese di giugno, il sottoscritto Nicola Ligas, in servizio presso la Direzione Regionale Sardegna, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, giusta nomina prot. n. 2021/7720 del 22/06/2021 redige il seguente verbale ai sensi dell'art. 163, comma 1, del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., avendo constatato quanto segue a seguito della presa visione dell'immobile sito nel Comune di Oristano, in via De Castro, distinto al C.F. del Comune di Oristano al F.14 mappale 5694 sub.7 – proprietà demanio.

In particolare il sopralluogo è circoscritto principalmente al locale bagno ubicato nel retrobottega dell'unità commerciale relativamente a quanto notiziato con mail dal locatario, Dispensas s.r.l..

E' presente al sopralluogo l'ing. Francescocarlo Ullu in qualità di supporto al Rup, giusta nomina prot. n. 2021/7720 del 22/06/2021 ed il geom. Stefano Loi in qualità di rappresentante della ditta edile Dueffe s.r.l..

3. Descrizione del bene e confini

I beni oggetto di ispezione sono divenuti di proprietà statale giusta sentenze di confisca per equivalenti n.174/2014 emessa dalla Corte D'Appello di Cagliari il 14.10.2014 e divenuta irrevocabile in data 28.04.2015.

La medesima Corte, con ordinanza del 20.10.2015, ha stabilito l'eventuale mantenimento degli immobile di che trattasi al patrimonio dello stato per finalità pubbliche degli uffici giudiziari e tributari di Oristano.

Le unità immobiliari in oggetto sono state assunte nella consistenza patrimoniale dello Stato con verbale prot.6412/2017 del 14/07/2017.

L' Unità immobiliare oggetto della presente ispezione è ubicate al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo) sito in Comune di Oristano, nella via De Castro, 38..



L'unità in oggetto è composta da un locale commerciale e retrobottega e da un wc, presenta una struttura in muri di pietra e mattoni intonacati, solaio in latero cemento rifinito con intonaco civile liscio.

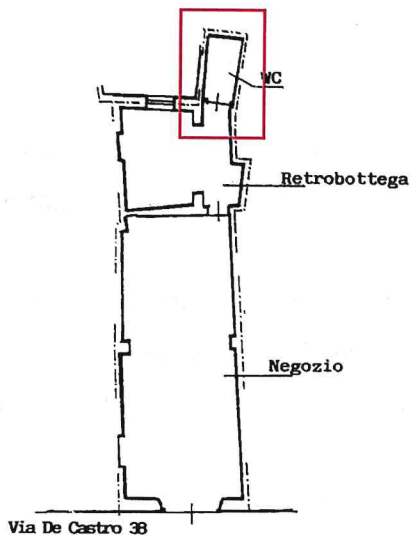
E' attualmente utilizzata come locale commerciale per la vendita di prodotti enogastronomici.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Oristano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Oristano - Oristano	
Via De Castro civ. 38	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vinci Salvatore
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 14	Prov. Oristano
Particella: 324	N. 124
Subalterno: 9	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H = 2.50



L'unità ha accesso diretto dalla via De Castro e confina con un cortile di pertinenza dell'unità al piano primo e con altri locali commerciali.

4. Descrizione urbanistica e vincoli

Il bene in parola ricade all'interno della Zona A (centro storico) del Piano Urbanistico Comunale di Oristano ed è un bene soggetto a tutela poiché di proprietà statale e costruito da oltre settanta anni.

5. Accertamenti di natura tecnico sullo stato di fatto.

Dagli accertamenti effettuati, circoscritti allo stato manutentivo del locale wc dell'unità in oggetto di sopralluogo, si è appurato quanto segue.

L'ambiente oggetto del presente sopralluogo è ubicato nel retro dell'unità immobiliare, è adibito a WC, ed ha una superficie di circa 4,2 metri quadri.

Ha un pavimento in gres porcellanato e pareti rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il solaio presenta copiose macchie di umidità, rigonfiamenti dell'intonaco ed evidenti segni di infiltrazioni provenienti con grande probabilità dal terrazzino soprastante.

Durante il sopralluogo si sono effettuati vari saggi sugli intonaci del solaio a seguito dei quali si è appurato che lo stasso è realizzato in con travetti e pignatte e si presenta in pessimo stato manutentivo.

Le copiose infiltrazioni hanno infatti causato una avanzata ossidazione dei ferri di armatura dei travetti del solaio ed il conseguente distaccamento dei copriferri, sfondellamento delle pignatte e distaccamento dell'intonaco di finitura.

Gran parte dei ferri di armatura dei travetti sono completamente erosi e pertanto han perso ogni funzione statica, mentre interi blocchi di intonaco di cemento appaiono male ancorati al supporto ed in pericolo di caduta. non contribuiscono

Non è stato reperito alcun progetto esecutivo né ulteriore documentazione relativa al bene, al dimensionamento della struttura ed a eventuali titoli edilizi, pertanto non si conoscono ulteriori dati dimensionali e sulla capacità statica della struttura per la cui verifica sarebbe necessaria una opportuna indagine conoscitiva.

Si da atto inoltre che durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare il terrazzino soprastante poiché non accessibile se non previo consenso dell'occupante senza titolo ivi residente.

6. Motivi dello stato di urgenza (pericolo per la pubblica o privata incolumità).

Ad oggi il pericolo principale è rappresentato dal rischio di caduta dei fondelli delle pignatte e dai blocchi degli intonaci di finitura già parzialmente in distacco;

Inoltre l'avanzata ossidazione dei ferri di armatura del solaio costituisce un potenziale pericolo statico per il terrazzino sovrastante.

Infatti pur non essendo un ambiente aperto al pubblico, il wc è utilizzato giornalmente dai dipendenti della società locataria. Inoltre la società Dispensas srl corrisponde all'Agenzia un canone di affitto per l'utilizzo dei locali e necessità il mantenimento di un adeguato livello manutentivo ai fini dell'agibilità dell'unità.

7. Descrizione dei lavori immediati necessari per rimuovere lo stato di urgenza per la pubblica e privata incolumità.

Considerato quanto relazionato sin ora con specifico riferimento all'ambito dell'incarico ricevuto si ritiene necessario intervenire nell'immediato per rimuovere lo stato di urgenza.

Le misure indilazionabili e nei limiti dello stretto necessario, da attuare sono principalmente la rimozione di tutti gli intonaci in distacco corrispondenti all'intera superficie del solaio del locale wc; la battitura con demolizione delle porzioni di calcestruzzi dei travetti degradati e dei fondelli delle pignatte in distacco. Si procederà poi con l'esame dei ferri di armatura ed il loro eventuale trattamento con Boiacca antiossidante o eventuale sostituzione con ferri di uguale diametro e resistenza e successivo ripristino della sezione del travetto con malta cementizia tissotropica per preservare la funzione statica. Si prevede inoltre di ripristinare la volumetria delle pignatte in laterizio con schiume alleggerite ed il ripristino della finitura di intonaco e tinteggiatura.

Eventuali lavorazioni ritenute necessarie durante l'esecuzione dei lavori e non espressamente indicate nel presente verbale verranno descritte e contabilizzate nella perizia estimativa.

A seguito della prima fase di rimozione degli elementi degradati ed in fase di distacco sarà necessario installare dei puntelli per prevenire eventuali ulteriori crolli.

8. Conclusioni e decisioni di intervento.

Per quanto sopra esposto, riconosciuta la necessità di intervenire con la massima urgenza, al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità e la sicurezza, si dichiara la **SOMMA URGENZA** dei lavori di cui trattasi ai sensi ed agli effetti dell'art. 163 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Al fine di poter garantire la pubblica incolumità, il sottoscritto, previa autorizzazione del Direttore Regionale, ha provveduto ad effettuare una indagine di mercato sul territorio e per garantire un tempestivo avvio dei lavori a contattare la ditta aggiudicataria del vigente accordo quadro Dueffe s.r.l. Partita IVA e Codice Fiscale 01144720958 indirizzo di posta elettronica certificata dueffesrl@pecaruba.it, con sede legale in Siamaggiore (OR), S.S. 131, Km 100 s.n., affidandole i lavori indicati al punto precedente in quanto disponibile ad intervenire nell'immediato.

9. Termine consegna e ultimazione dei lavori per rimuovere lo stato di urgenza.

Il sottoscritto, alla presenza dell'ing. Francescocarlo Ullu e della Ditta Dueffe s.r.l., ha illustrato tutte le attività da eseguirsi, indicato le aree 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.

Si da atto che gli importi unitari dei lavori da realizzarsi sono quantificati sulla base del prezzario regionale della Regione Sardegna e ridotti del 20 per cento come previsto dall'art. 163 del D.lgs 50/2016 comma 3, pertanto sono stati definiti consensualmente con l'Affidatario i prezzi delle prestazioni ordinate e in via preliminare una stima delle relative quantità per un importo totale dei lavori da realizzarsi al netto del ribasso pari a € 1700,00 (euro millesettecento,00) circa inclusi oneri per la sicurezza, IVA esclusa.

Ai sensi dell'art.163 del D.lgs 50/2016 comma 4, l'importo esatto dei lavori verrà definito entro 10 giorni dal presente ordine di esecuzione dei lavori con apposita perizia estimativa a cura del Direttore dei Lavori.

Gli importi troveranno copertura finanziaria nel Bilancio di previsione dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2021, sul capitolo dello stato 7754, per i lavori di messa in sicurezza.

Considerate le necessità e le limitazioni imposte dall'attività commerciale svolta all'interno dei locali si determina una durata dei lavori pari a 25 giorni e pertanto gli stessi dovranno essere terminati entro la data 12 luglio 2021.

Il sig. Fabrizio Erdas, in qualità di legale rappresentante della ditta Dueffe s.r.l., dichiara di non avere difficoltà e dubbi, di essere perfettamente informato di tutti gli 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 concluse entro il giorno 22 luglio 2021.

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

10. Oneri e adempimenti a carico dell'affidatario.

Il sig. Federico Erdas, in qualità di legale rappresentante della ditta Dueffe s.r.l., 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.;
- che l'operatore economico non rientra nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;

La ditta si impegna a trasmettere alla stazione appaltante, entro 15 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;
- 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

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 sopralluogo è definitivamente terminato alle ore 10:00.

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

Letto, approvato e sottoscritto come segue.

Cagliari, 22/06/2021

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Nicola Ligas



Per accettazione dell'incarico,

Il Rappresentante legale della ditta Dueffe s.r.l

Sig. Fabrizio Erdas

DUEFFE s.r.l.
S.S. 131, Km. 100, Zona PIP
09070 Sianagione (OR)
C.F./P.Iva: 011 4472 0958

Visto, il Direttore Regionale

Giovanni Zito



DUERFFER s.r.l.
C.F. 01114730928
00070 Starnegione (OR)
S.S. 121 Km 106, Zona PP

