



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria  
Sede di Firenze

Firenze, 21/07/2022  
Prot. 2022/1556/RI

<b>Immobile</b>	Massa Nucleo Mirteto - Scheda patrimoniale MSBP0037
<b>R.U.P.</b>	Geom. Giuseppe Magni
<b>Nomina</b>	Atto di nomina prot. 2022/1459/RI del 06/07/2022
<b>Oggetto appalto</b>	Messa in sicurezza dell'immobile demaniale in comproprietà con privati a seguito di infiltrazioni meteoriche e cedimenti diffusi delle strutture portanti
<b>Affidatario</b>	Destra Frigido Società Cooperativa Via Massa Avenza 22 – 54100 Massa P.IVA 01404050450

**PERIZIA GIUSTIFICATIVA DI LAVORI IN SOMMA URGENZA  
(art. 163 comma 4 D.lgs. 50/2016)**

Il giorno 21 luglio 2022, il sottoscritto Geom. Giuseppe Magni in qualità di RUP, giusta nomina prot. 2022/1459/RI del 06/07/2022, tecnico in servizio presso il servizio tecnico Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, ha certificato la necessità di procedere con lavori in somma urgenza per le ragioni e con le modalità di seguito descritte mediante redazione di Verbale di Somma Urgenza prot. 2022/1492/RI del 11/07/2022, all'affidamento delle opere di verifica e messa in sicurezza dell'immobile demaniale in comproprietà con privati a seguito di infiltrazioni meteoriche e cedimenti diffusi delle strutture portanti in Massa Nucleo Mirteto Alto.

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di verifica e messa in sicurezza, è composto da tre unità suddivise su quattro livelli, non si dispone di una planimetria in quanto edificato prima dello strumento urbanistico in assenza di titoli abilitativi.

Essendo edificato in zona collinare, ogni alloggio ha ingresso indipendente dalla pubblica via, nonostante si trovino una sopra l'altra.

Sarà necessario un rilievo dettagliato del complesso, non solo per accatastare le unità, ma ancor prima per definire le suddivisioni delle spese tra le proprietà.

La struttura portante è mista in muratura e mattoni, con solai in legno e tavelle in cotto. I serramenti originari sono in legno in pessimo stato di manutenzione, molti dei vetri sono rotti, mentre quelli che son stati sostituiti sono in alluminio.

Lo stato di manutenzione della proprietà Tognarelli Gentili, quella al livello più basso, è di recente ristrutturazione. Nel 2012 sono stati rifatti i serramenti, gli interni e la copertura con tipologia in cemento armato e sovrastante manto in cotto.

Mentre il resto dell'immobile è in pessime condizioni, probabilmente abbandonato da anni. Il precedente proprietario aveva intrapreso delle opere di manutenzione straordinaria, senza un progetto o uno schema funzionale. Tutt'oggi le unità in disuso sono colme di materiale edile non ancora impiegato o di effetti personali che dovranno essere smaltiti alle pubbliche discariche.

Le coperture di queste due unità risalgono alla prima edificazione del complesso. Tant'è che ad ogni evento atmosferico i solai si trasformano in piscine, scaricando poi l'acqua da una unità all'altra.

In facciata l'intonaco è praticamente inesistente, le poche porzioni rimaste sono in fase di distacco. Anche gli oggetti metallici e le pensiline presenti sulle porte d'ingressi saranno oggetto di smaltimento. I serramenti d'ingresso sono stati sostituiti con dei pannelli di legno chiusi con un lucchetto.

Oltre alla problematica rappresentata dal cattivo stato manutentivo della copertura, è stato rilevato che il solaio di calpestio della proprietà demaniale è in fase di collasso e potrebbe cedere nel soggiorno e nel bagno della proprietà Gentile-Tognarelli.

## **2. NECESSITÀ E MOTIVAZIONI DI PROVVEDERE IN SOMMA URGENZA**

Queste situazioni descritte al capitolo precedente unite alla presenza di masserizie, armadi, mobilio, elettrodomestici, sedie e quant'altro accumulato nell'alloggio demaniale, che aggravano il peso sui solai, inducono la Direzione Regionale ad operarsi con sollecitudine in Somma Urgenza ai sensi dell'art. 163 del Codice dei Contratti.

## **3. CAUSE CHE HANNO PROVOCATO LA SITUAZIONE**

La mancata manutenzione del bene dovuto all'abbandono da parte delle precedenti proprietà, hanno negli anni determinato la situazione in cui versa il manufatto.

La gronda dell'immobile è sprovvista di dei canali pluviali e le acque meteoriche si riversano sulle pareti esterne inzuppandole e danneggiandole, il degrado dell'intonaco è fortemente diffuso, sia all'esterno che all'interno delle unità abitative.

Facendo riferimento alla nota del Legale richiamato in premessa, la stessa comunica che è in fase di definizione la terza proprietà che completa il manufatto, infatti risulta essere intestata al Sig. Convalli Egisto, nato a Massa nel 1902 e deceduto nel 1979. Se i fatti fossero confermati, anche la terza porzione sarà assunta al patrimonio dello Stato per "eredità giacente".

## **4. LAVORI ESEGUITI PER RIMUOVERE LA SITUAZIONE DI PREGIUDIZIO PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

Le opere stabilite in via precauzionale per rimuovere la situazione di pregiudizio per la pubblica e privata incolumità, sono le seguenti:

- puntellamento interno nella zona soggiorno dell'abitazione della Sig.ra Gentili;
- puntellamento interno nell'alloggio demaniale per sorreggere la copertura inclinata, i puntelli saranno in corrispondenza di quelli posizionati al piano sottostante;
- raccolta e smaltimento alle pubbliche discariche di tutto il materiale accumulato nell'alloggio demaniale, compreso il rilascio degli appositi formulari se dovuti;
- sistemazione del gradino della scala interna in fase di distacco, valutare l'eventuale demolizione;
- saggi e sondaggi nella muratura esistente e nel solaio in fase di cedimento;
- demolizione di tutti i controsoffitti, orizzontali ed inclinati, compreso lo smaltimento alla pubblica discarica del materiale di risulta;
- fornitura e posa in opera dell'impalcato provvisorio sopra al solaio puntellato nella zona giorno della Sig.ra Gentili;
- ripristino del pianerottolo di sbarco della scala interna, attualmente puntellato internamente;
- posa in opera di ponteggi tubolari e mantovana paraschegge per tutta la durata del cantiere.

## 5. CONCLUSIONI D'INTERVENTO

Per quanto sopra esposto, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 163, comma 2, del D.lgs. 50/2016 per cui è prevista l'esecuzione di interventi in condizioni di somma urgenza, mediante affidamento in forma diretta ad uno o più operatori economici individuati dal Responsabile del Procedimento;

sussistendo le condizioni di cui alla precitata disposizioni normativa, tali quindi da non consentire l'attesa delle tempistiche connesse all'avvio delle ordinarie procedure di affidamento, si ritiene necessario disporre la messa in opera delle lavorazioni;

l'importo delle lavorazioni sopra elencate, è stimato in **€ 32.800,00** oltre I.V.A. nella misura del 22%.

L'ammontare troverà copertura finanziaria nel budget 2022 assegnato alla Direzione Regionale per gli interventi a volume inferiori a € 100.000, capitolo di spesa 7754.

L'affidamento è stato formalizzato all'Operatore Economico Destra Frigido Società Cooperativa, Via Massa Avenza 22 – 54100 Massa P.IVA 01404050450, con il verbale di somma urgenza citato.

Il pagamento del dovuto avrà luogo, previa verifica della rispondenza delle prestazioni con quanto richiesto, entro 30 giorni dal ricevimento della relativa fattura, che dovrà essere trasmessa in formato conforme alle specifiche tecniche definite dall'allegato A di cui all'art. 2, comma 1, del D.M. n. 55/2013, disciplinante la gestione dei processi di fatturazione elettronica, mediante il Sistema di Interscambio (SDI). Nello specifico, la fattura, intestata all'Agenzia del Demanio, c.f. 06340981007, dovrà obbligatoriamente riportare all'interno il codice IPA K0MJBW, il CIG **Z2F373214F** e il

CUP **G69F2200080001** e il codice **ODA 2022002267**. Per ulteriori adempimenti, nonché al fine di conoscere eventuali altre informazioni da inserire all'interno del tracciato di cui al Sistema di Interscambio, codesto Operatore Economico, preliminarmente all'emissione della fattura elettronica, avrà cura di contattare il Responsabile del Procedimento.

Il presente ordine viene comunque disposto sotto riserva di legge, tali riserve si intenderanno automaticamente sciolte dopo l'avvenuta formale approvazione della perizia giustificativa dei lavori, a copertura della spesa, redatta entro 10 giorni dall'ordine di esecuzione dei lavori. Qualora le opere ordinate non vengano approvate dalla Stazione Appaltante si procederà comunque alla liquidazione delle opere eseguite, previo stato di consistenza.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto di quanto previsto:

- all'art. 163, comma 1 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii. per cui può essere disposta in circostanza di somma urgenza "la immediata esecuzione dei lavori entro il limite di 200.000 euro o di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica e privata incolumità";
- all'art. 163, comma 2 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii. per cui è prevista l'esecuzione di interventi in condizioni di somma urgenza, mediante affidamento in forma diretta ad uno o più operatori economici individuati dal tecnico dell'amministrazione competente.

Sussistendo le condizioni di cui alla precitata disposizioni normativa, tali quindi da non consentire l'attesa delle tempistiche connesse all'avvio delle ordinarie procedure di affidamento, si ritiene necessario disporre l'affidamento del servizio in oggetto.

Il presente ordine viene comunque disposto sotto riserva di legge, tali riserve si intenderanno automaticamente sciolte dopo l'avvenuta formale approvazione della presente perizia giustificativa dei lavori, da parte della Stazione Appaltante. Qualora le opere ordinate non vengano approvate dalla Stazione Appaltante si procederà comunque alla liquidazione delle opere eseguite, previo stato di consistenza.

Il quadro economico dell'intervento è pertanto il seguente:

QUADRO ECONOMICO - art. 16 D.P.R. 207/2010		
<b>Capitolo A</b>		
<b>Totale capitolo A lavori a misura, a corpo, in economia</b>	<b>Importi</b>	<b>Cat. Prev.</b>
lavori a corpo S.U. 2021/1655/RI del 29/07/2021	€ 32.800,00	OG1
oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	€ -	
<b>Totale capitolo A - lavori a misura, a corpo, in economia</b>	<b>€ 32.800,00</b>	
<b>Capitolo B - somme a disposizione della stazione appaltante</b>		
<b>Totale capitolo A lavori a misura, a corpo, in economia</b>	<b>Importi</b>	
Incentivi ex art.113 (1,60%)	€ 524,80	
I.V.A. su lavori (22%)	€ 7.216,00	
Imprevisti (10% importo lavori)	€ 3.280,00	
I.V.A. su imprevisti (22%)	€ 721,60	
Onorario Professionista	€ 3.400,00	
Cassa previdenziale al 5%	€ 170,00	
I.V.A. su tecnico (22%)	€ 785,40	
<b>Totale somme a disposizione della stazione appaltante</b>	<b>€ 16.097,80</b>	
<b>Totale Quadro Economico</b>		<b>€ 48.897,80</b>

## **6. ESECUZIONE DEI LAVORI**

In virtù delle circostanze di cui sopra, con verbale di somma urgenza del 28/07/2021, veniva disposta l'immediata esecuzione del servizio, conformemente a quanto previsto nell'art. 163 comma 1 del D.lgs. 50/2016.

Il termine per dare ultimati tutti i lavori in oggetto è fissato in **giorni 60** (sessanta) naturali e consecutivi a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di somma urgenza, quindi entro il **09/09/2022**.

La tempistica della direzione lavori e coordinamento in fase di esecuzione seguirà le tempistiche di realizzazione delle opere.

**Il R.U.P.**

Geom. Giuseppe Magni

**Visto: il Responsabile dei Servizi Tecnici**

Ing. Paolo Degli Innocenti

**Tutto ciò visto e considerato,**  
il Sottoscritto, nel prendere atto:

- del Verbale di somma urgenza prot. 2022/1492/RI del 11/07/2022 redatto dal Geom. Giuseppe Magni in qualità di R.U.P.;
- della presente Perizia Giustificativa prot. 2022/1556/RI del 21/07/2022, redatta ai sensi dell'art. 163 comma 4 del D.lgs. 50/2016;
- che i lavori, in corso di esecuzione, sono stati affidati all'Operatore Economico Destra Frigido Società Cooperativa, Via Massa Avenza 22 – 54100 Massa P.IVA 01404050450 con Verbale di somma urgenza citato;
- che il corrispettivo del servizio elaborato in base al D.M. 17/06/2016 ammonta ad **€ 32.800,00** oltre I.V.A.;
- che la spesa trova copertura nel budget a volume per l'anno 2022, assegnato alla Direzione Regionale Toscana e Umbria per *“Oneri correnti della gestione del Patrimonio – Lavori su beni affidati”*;

### **APPROVA**

il quadro economico dell'intervento, per complessivi **€ 48.897,80** dei lavori di somma urgenza necessari per la verifica e messa in sicurezza dell'immobile demaniale in comproprietà con privati a seguito di infiltrazioni meteoriche e cedimenti diffusi delle strutture portanti sito in Massa Nucleo Mirteto Alto snc, scheda patrimoniale MSBP037.

Firenze,

**il Direttore Regionale**  
*Ing. Dario Di Girolamo*

---