



**AGENZIA DEL DEMANIO**

Direzione Regionale Toscana e Umbria  
Sede di Firenze

Firenze, 27/10/2022  
Prot. n. 2022/2221/RI

**Immobile** Vernio (PO), Via Poggio n.23, scheda patrimoniale POB0038  
**R.U.P.** Ing. Giorgio Varrica  
**Nomina** Atto di nomina prot. 2022/2122/RI del 17.10.2022  
**Oggetto appalto** Messa in sicurezza del fabbricato demaniale sito a Vernio, Via Poggio n.23, a seguito della comunicazione prot. 2022/14940 del 07.10.2022 del comune di Vernio (PO)  
**Affidatario** Edil Shpati s.n.c. di Shpati Agron e Shpati Ndue  
Via Camaldoli, 20 – CAP 59024, Vernio (PO)  
P.IVA: 02522710975

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

Il giorno 27 ottobre 2022, il sottoscritto ing. Giorgio Varrica, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, nominato con nota prot. 2022/2122/RI del 17.10.2022, tecnico in servizio presso l'U.O. Firenze 3 della D.R. Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, ha certificato la necessità di procedere con l'affidamento di un servizio di progettazione, direzione lavori, contabilità e coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione in somma urgenza per le ragioni e con le modalità di seguito descritte, mediante la redazione di Verbale di Somma Urgenza del 17.10.2022, prot. n. 2022/2159/RI del 21.10.2022 e l'affidamento dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato demaniale sito a Vernio, Via Poggio n.23, mediante la redazione di Verbale di Somma Urgenza del 21.10.2022, prot. n. 2022/2159/RI del 21.10.2022.

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio demaniale è sito a Vernio (PO), in loc. Cavarzana, via Poggio, 23, ed è un edificio isolato a torre, di pianta 4,70 m x 5,60 m e tre elevazioni fuori terra ed è delimitato su due lati da una strada pedonale, con distanza dagli altri fabbricati di 1,50 m – 2,00 m, su un lato da un terreno di proprietà di terzi e su un lato dal resede di pertinenza. Esso presenta una struttura portante di muratura di pietrame disomogenea, legata da malta di scarsa qualità che, a seguito dell'erosione da parte degli agenti atmosferici, ha subito un fenomeno di dilavamento, determinando la

disgregazione della tessitura muraria, con evidenti fenomeni di dissesto locale e globale dell'intero fabbricato. In particolare, è stato possibile osservare il distacco di singoli elementi di pietrame dalla tessitura, l'inizio di un fenomeno di perdita di connessione muraria dei singoli maschi, in corrispondenza degli spigoli, con conseguente venir meno del comportamento scatolare della struttura e spanciamento di una parete verso l'esterno e l'instabilità dei coppi di copertura.

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

L'immobile oggetto d'intervento attualmente non è utilizzato per nessun fine ed è in stato d'abbandono.

A causa delle condizioni manutentive sopra descritte e Considerato che tale fabbricato è delimitato su due lati da una strada pedonale, su un lato da un terreno di proprietà di terzi e su un lato dal resede di pertinenza, si ritiene, da una parte, che l'unico intervento atto a salvaguardare l'incolumità pubblica sia quello della demolizione, dall'altro che la stessa debba essere eseguita con estrema cautela al fine di non arrecare danno alle strutture delle abitazioni limitrofe che risultano essere abitate.

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

Come sopra riportato, la causa principale di dissesto è la scarsa qualità della malta che funge da legante della tessitura muraria, che, per l'azione degli agenti atmosferici, ha subito un importante fenomeno di dilavamento.

Inoltre, l'assenza di manutenzione di tale malta, un numero non sufficiente di catene e un'assenza di manutenzione alla copertura e agli altri elementi strutturali, e non, del fabbricato, da parte delle precedenti proprietà, hanno determinato negli anni la situazione in cui versa il manufatto.

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

Le opere stabilite in via precauzionale per rimuovere la situazione di pregiudizio per la pubblica incolumità è la demolizione controllata del fabbricato che, a causa della presenza di altre abitazioni contigue e delle strade pedonali di accesso, deve avvenire manualmente, mediante il montaggio di un ponteggio metallico.

Si ritiene opportuno precisare che su due facciate del fabbricato in oggetto è presente un cavo dell'alta tensione di proprietà della società "E-distribuzione", chedovrà provvedere al suo spostamento con tempestività, come segnalato al numero verde della Società – sezione pericoli e al comune di Vernio con nota prot.2022/15960/RU del 24.10.2022. Pertanto, nell'attesa dello spostamento di tale cavo, una prima fase dell'intervento consiste nel montaggio di un ponteggio collegato a cintura che possa impedire la caduta di elementi dalle pareti del fabbricato e mitigare un possibile fenomeno di spanciamento verso l'esterno. Spostato il cavo dell'alta tensione, sarà possibile procedere con la demolizione controllata.

## 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 stato stimato in via preventiva con apposito CME redatto dall'ing. Edoardo Forasassi ai sensi del Prezzario della Regione Toscana 2022/1, incaricato con verbale di somma urgenza del 17.10.2022, prot. n.2022/2159/RI del 21.10.2022, ed ammonta ad € **36.351,74**, oltre IVA di legge.

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 "**Edil Shpati s.n.c. di Shpati Agron e Shpati Ndue**", P.IVA: 02522710975, avente sede legale a Vernio (PO), che si è resa disponibile ad eseguire l'intervento di messa in sicurezza, mediante una demolizione controllata del fabbricato, previo montaggio di un ponteggio di contenimento da parte dell'**impresa subappaltatrice "Ema Costruzioni s.r.l.s."**, P.IVA: 06848130487.

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 **Z343857924** e CUP **E52H22000870001** e il codice ODA che verrà comunicato successivamente. 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.

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:

<b>QUADRO ECONOMICO - art. 16 D.P.R. 207/2010</b>		
<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. 2022/2160/RI del 21/10/2022	€ 36.351,74	OG1
oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	€ -	
<b>Totale capitolo A - lavori a misura, a corpo, in economia</b>	<b>€ 36.351,74</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%)	€ 581,62	
I.V.A. su lavori (22%)	€ 7.997,38	
Imprevisti (10% importo lavori)	€ 3.635,17	
I.V.A. su imprevisti (22%)	€ 799,73	
Onorario Professionista	€ 3.871,53	
Cassa previdenziale al 4% con IVA	€ 188,93	
I.V.A. su tecnico (22%)	€ 851,74	
<b>Totale somme a disposizione della stazione appaltante</b>	<b>€ 17.926,10</b>	
<b>Totale Quadro Economico</b>		<b>€ 54.277,84</b>

## 6. ESECUZIONE DEI LAVORI

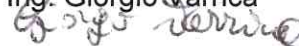
In virtù delle circostanze di cui sopra, con verbale di somma urgenza del 21/10/2022, veniva disposta l'immediata esecuzione dei lavori, conformemente a quanto previsto nell'art. 163 comma 1 del D.lgs. 50/2016.

Il termine per dare ultimati tutti i lavori in oggetto è fissato in **giorni 30** (trenta) naturali e consecutivi a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di somma urgenza, quindi entro il **20/11/2022**.

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

**Il R.U.P.**

Ing. Giorgio Varrica



**Visto: il Responsabile dell'Area Tecnica**

Ing. Paolo Degli Innocenti



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

- del Verbale di somma urgenza del 21/10/2022, prot. 2023/2160/RI del 21/10/2022, redatto dall'ing. Giorgio Varrica in qualità di R.U.P.;
- della presente Perizia Giustificativa prot. 2022/2221/RI del 27/10/2022, redatta ai sensi dell'art. 163 comma 4 del D.lgs. 50/2016;
- che i lavori, in corso di esecuzione, sono stati affidati all'impresa "Edil Shpati s.n.c. di Shpati Agron e Shpati Ndue", P.IVA: 02522710975, avente sede legale a Vernio (PO), che si è resa disponibile ad eseguire l'intervento di messa in sicurezza, mediante una demolizione controllata del fabbricato, previo montaggio di un ponteggio di contenimento da parte dell'impresa subappaltatrice "Ema Costruzioni s.r.l.s.", P.IVA: 06848130487, con Verbale di somma urgenza prot. 2022/2160/RI del 21/10/2022 redatto dall'ing. Giorgio Varrica in qualità di R.U.P.;
- che il servizio di progettazione, direzione dei lavori, contabilità, Coordinamento della Sicurezza in tutte le fasi, è stato affidato all'Operatore Economico Ing. Edoardo Forasassi, Via Bisenzio n.271 – CAP 59024, Vernio (PO), P.IVA: 02264950979 – C.F. FRSDRD86L27D612Y, con verbale di somma urgenza prot. 2022/2159/RI del 21/10/2022;
- che il corrispettivo dell'intervento di cui al CME redatto dall'ing. Edoardo Forasassi ai sensi del Prezzario della Regione Toscana 2022/1 ammonta ad **€ 36.351,74**, oltre IVA di legge;
- 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 **€ 54.277,84** dei lavori di somma urgenza necessari per la messa in sicurezza mediante demolizione controllata del fabbricato demaniale sito a Vernio, Via Poggio n.23, a seguito della comunicazione prot. 2022/14940 del 07.10.2022 del comune di Vernio (PO) – scheda patrimoniale POB0038.

Firenze,

**il Direttore Regionale**  
*Dario Di Girolamo*

