



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 22/02/2023

Prot. n. 2023/1633

Oggetto: Comune di Santa Giusta, Immobili demaniali sul demanio marittimo in località Sassu –
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 nota prot. n. 12971 del 30/11/2022, Servizio Operativo Sezione Polizia Marittima, Ambiente e Difesa Costiera della Capitaneria di Porto di Oristano,(di seguito Capitaneria) ha notiziato questa Direzione che gli immobili demaniali citati in oggetto, erano stati oggetto di danneggiamento, dovuto, presumibilmente, ad atti vandalici, accertando che le porte di ingresso agli stessi erano state forzate e risultavano divelte le serrature. Segnalava altresì lo stato di fatiscenza dei manufatti in parola nonché il pericolo per la pubblica incolumità derivante dalla possibilità di crollo degli stessi.
- Con nota prot. n. 0808.31-01-2023, la Capitaneria, ha proposto a questa Direzione un sopralluogo congiunto al fine di verificare de visu lo stato dei luoghi per valutare la possibilità di indicare le misure/azioni ritenute più idonee.
- Con nota prot. n. 1178 del 10/02/2023 questa Direzione ha fissato il sudetto sopralluogo in data 22/02/2023, invitando oltre alla Capitaneria, il Comune di Santa Giusta e gli uffici preposti della Regione Autonoma della Sardegna;

- Per l’Agenzia del Demanio sono presenti al sopralluogo il sottoscritto ing. Francescocarlo Ullu ed il geom. Filippo Manai, entrambi in funzione presso la Direzione Regionale Sardegna.

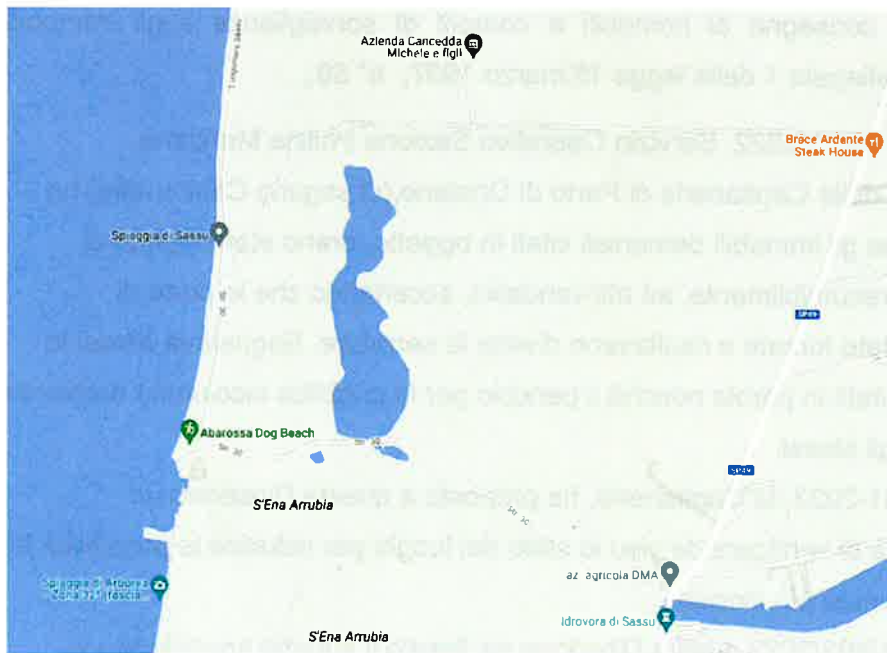
2. Data e modalità dell’ispezione

L’anno 2023, il giorno 22 del mese di Febbraio, il sottoscritto Francescocarlo Ullu, in servizio presso la Direzione Regionale Sardegna, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento, giusta nomina prot. n. 2022/1632 del 22/02/2022 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 dei fabbricati siti nel Comune di Santa Giusta in località Sassu, di proprietà demaniale.

Il sopralluogo è circoscritto ai fabbricati ubicati nel demanio marittimo, contraddistinti al N.C.T. fg. 16. mapp.107 -108-109 e 116, relativamente a quanto notiziato con le comunicazioni prot. n. 12971 del 30/11/2022 e prot. n. 808 del 31/01/2023 trasmesse dal Servizio Operativo Sezione Polizia Marittima, Ambiente e Difesa Costiera, della Capitaneria di Porto di Oristano.

3. Descrizione del bene e confini

Il sito, ubicato in prossimità della spiaggia Sassu nel comune di Santa Giusta, è raggiungibile percorrendo la SP49, e la strada comunale 30 con la quale si accede alla spiaggia di Sassu ed ai fabbricati in oggetto ricadenti nel demanio marittimo .





I fabbricati oggetto del sopralluogo sono quattro, e per comodità di esposizione sono stati individuati graficamente nell'aerofotogrammetria qui sopra, con linea di colore rosso e numerati.

Il fabbricato 1 non risulta censito al catasto fabbricati, mentre nel catasto terreni è individuato al Foglio 16 mappale 403, comune di Santa Giusta, Ditta intestataria: Demanio dello Stato. L'immobile risulta al momento utilizzato abusivamente da soggetti non noti.

Il fabbricato n. 2 non è censito al catasto fabbricati, mentre nel catasto terreni è individuato al Foglio 16 mappale 403, comune di Santa Giusta, Ditta intestataria: Demanio dello Stato. L'immobile non risulta al momento utilizzato.

Il fabbricato n. 3 non è censito al catasto fabbricati, mentre nel catasto terreni è individuato al Foglio 16 mappale 403, comune di Santa Giusta, Ditta intestataria: Demanio dello Stato. L'immobile risulta al momento sotto sequestro e non è utilizzato.

Il fabbricato n. 4 non è censito al catasto fabbricato, mentre nel catasto terreni è individuato al Foglio 16 mappale 403, comune di Santa Giusta, Ditta intestataria: Demanio dello Stato. L'immobile risulta al momento sotto sequestro e non è utilizzato.

4. Descrizione urbanistica e vincoli

Il bene in parola ricade all'interno della Zona H2 (Zone di Rispetto ambientale) del Piano Urbanistico Comunale di Santa Giusta.

Ricade inoltre all'interno di un sito di interesse comunitario ITB030016 "Stagno di S'Ena Arrubia e terreni limitrofi".

5. Accertamenti di natura tecnico sullo stato di fatto.

Dagli accertamenti effettuati, circoscritti allo stato manutentivo dei fabbricati in oggetto di sopralluogo, si è appurato quanto segue.

Fabbricato n.1 Il fabbricato n.1 è attualmente occupato da soggetti non noti. Da una verifica esterna appare in modesto stato di manutenzione, le superfici sono intonacate e i vani porta e finestra sono adeguatamente chiusi con infissi. Non sono presenti evidenti lesioni o segni di cedimento della muratura esterna e pertanto non si rileva una situazione di pericolo immediata per l'incolumità pubblica.

Fabbricato n.2 Il fabbricato n.2 è costituito da un corpo principale avente pianta rettangolare 30 x 10 metri circa, per una superficie totale coperta di circa 350 mq circa.

Attraverso l'utilizzo di aerofoto e per quanto possibile dall'esterno si è appurato che il fabbricato è realizzato su due livelli ed è privo di copertura ad eccezione di alcune porzioni.

La struttura portante del corpo principale è realizzata in blocchi di cemento e intelaiatura in cemento armato.

Si dà atto che tutte le porzioni di muratura perimetrale appaiono prive di intonaco ed in pessimo stato di manutenzione; si rilevano ampie crepe in varie parti del perimetro e ampie porzioni di muratura male ancorate alla struttura in cemento armato già parzialmente crollata insieme alla copertura.

Vari elementi in calcestruzzo armato presentano segni di ammaloramento e distacco dei copriferri a causa della probabile ossidazione delle armature.

Parte delle murature esterne del fabbricato (lato Est) non sono ispezionabili per via della fitta vegetazione cresciuta a ridosso delle stesse.

Fabbricato n.3 Il fabbricato n.3 è costituito da un corpo principale avente pianta rettangolare 25 x 7 metri circa, ed un ulteriore corpo addossato sul lato sud avente pianta quadrata 6x6 circa per una superficie totale coperta di circa 190 mq circa.

Il fabbricato ha un solaio di copertura piano ed una seconda copertura inclinata in lastre prefabbricate.

La struttura portante del corpo principale è realizzata in blocchi di cemento ed elementi in cemento armato.

Si dà atto che tutte le porzioni di muratura perimetrale appaiono in parte prive di intonaco ed in pessimo stato di manutenzione; si rilevano ampie crepe in varie parti del perimetro.

Vari elementi in calcestruzzo armato presentano segni di ammaloramento e distacco dei copriferri a causa della probabile ossidazione delle armature.

Si rileva inoltre che le lastre in copertura sono zavorrate con dei blocchi in cemento che non sembrano ancorati meccanicamente al solaio sottostante.

Parte delle murature esterne del fabbricato (lato Est) non sono ispezionabili per via della fitta vegetazione cresciuta a ridosso delle stesse.

Fabbricato n.4 Il fabbricato n.4 è costituito da un corpo principale avente pianta ad L, i cui prospetti si sviluppano per circa 10 metri, ed un ulteriore corpo addossato sul lato sud avente pianta quadrata 3x4 circa per una superficie totale coperta di circa 90 mq circa.

Il fabbricato ha un solaio di copertura piano ed una seconda copertura inclinata in lastre prefabbricate.

La struttura portante del corpo principale è realizzata in blocchi di cemento ed elementi in cemento armato.

Si dà atto che tutte le porzioni di muratura perimetrale appaiono in parte prive di intonaco ed in pessimo stato di manutenzione; si rilevano ampie crepe in varie parti del perimetro.

Una porzione di muratura nel lato sud appare prossima al crollo per via di un evidente cedimento della fondazione.

A ridosso della muratura sul lato nord si è riscontrata la presenza di un pozzo coperto con materiale di fortuna.

Vari elementi in calcestruzzo armato presentano segni di ammaloramento e distacco dei copriferri a causa della probabile ossidazione delle armature.

Si rileva inoltre che le lastre in copertura sono zavorrate con dei blocchi in cemento che non sembrano ancorati meccanicamente al solaio sottostante.

Si dà atto che non è stato reperito alcun progetto esecutivo né ulteriore documentazione relativa ai beni, al dimensionamento delle strutture ed a eventuali titoli edilizi.

Quanto alla capacità statica delle strutture portanti dei tre fabbricati oggetto di intervento non si ritiene necessario, nell'immediato, effettuare verifiche più approfondite giacché l'accesso agli stessi verrà interdetto dalle opere meglio descritte al paragrafo 7. I cespiti di che trattasi sono stati richiesti in consegna dal comune di Santa Giusta, il cui Sindaco unitamente ad alcuni funzionari ha preso parte al sopralluogo, al fine di destinarli per proprie finalità istituzionali previa riqualificazione strutturale ed architettonica degli stessi.

A tale scopo l'Agenzia ha già espresso il proprio favorevole parere alla competente Capitaneria che li assegnerà alla detta Municipalità ai sensi dell'art. 34 cod. nav.

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

Ad oggi i pericoli principali sono rappresentati dal rischio di crollo di porzioni delle murature perimetrali degli edifici n.2, n.3, n.4 e dal rischio di caduta dei copriferri in calcestruzzo dei cordoli presenti nelle facciate.

Un ulteriore pericolo deriva dalla presenza di un pozzo a ridosso del fabbricato n.4 coperto con materiali di fortuna ed accessibili.

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 pericolo.

Le misure indilazionabili da attuare nei limiti dello stretto necessario consistono principalmente nella delimitazione delle aree in prossimità degli edifici pericolanti.

Per la delimitazione delle aree prossime agli edifici pericolanti, al fine di precludere l'accesso e l'avvicinamento a terzi non autorizzati, è necessario realizzare nuove recinzioni lungo il confine indicato con linea rossa nella planimetria allegata.

La recinzione è da realizzarsi con rete zincata elettrosaldata plastificata verde di altezza minima pari a 1.5 metri fuori terra ancorata a pali di sostegno di adeguata sezione e opportunamente fissati al suolo. L'interasse tra pali dovrà essere pari a 2.5 metri.

Si prevede di utilizzare pali in castagno scortecciati nelle aree non pavimentate e pali in ferro con sezione a T nelle aree pavimentate.

Se necessario si provvederà allo sfalcio di arbusti per poter eseguire la lavorazione in corrispondenza delle aree verdi.

Infine, come meglio indicato in planimetria, si ritiene necessario creare dei varchi apribili con opportuni sistemi di chiusura per consentire l'accesso all'area senza la necessità di danneggiare la recinzione stessa e la posa di opportuni cartelli di segnalazione del pericolo.

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

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 per garantire un tempestivo avvio dei lavori ed a contattare la ditta aggiudicataria del vigente accordo quadro Ceiet s.r.l. partita I.V.A. e C.F. 03048710929, con sede legale in Quartu Sant'Elena (CA), indirizzo di posta elettronica certificata ceiet.srl@pec.it, 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 ha illustrato all'Operatore economico 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 di che trattasi 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 al netto del ribasso pari a € 10.800,00 (euro diecimilaottocento, 00 euro) circa, 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 con apposita perizia estimativa a cura del Responsabile del Procedimento.

Gli importi troveranno copertura finanziaria nel Bilancio di previsione dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2023, sul capitolo dello stato 7754, per i lavori di messa in sicurezza.

Il sig. Emilio Cogoni, in qualità di legale rappresentante della ditta Ceiet 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, compatibilmente con il reperimento dei materiali necessari e dovranno essere concluse entro il giorno 31 marzo 2023.

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

10. Oneri e adempimenti a carico dell'affidatario.

Il sig. Emilio Cogoni, in qualità di legale rappresentante della ditta Ceiet 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 presente verbale viene redatto in duplice originale, di cui uno viene consegnato all'impresa.

Letto, approvato e sottoscritto come segue.

Cagliari, 22/02/2023

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Francescocarlo Ullu

Per accettazione dell'incarico,
Il Rappresentante legale della ditta Ceiet s.r.l
Sig. Emilio Cogoni

Visto, il Direttore Regionale
Dott.ssa Rita Soddu

