



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 18/09/2023

Prot. n. 2023/10257/DRSAR

Allegati: tre

oggetto procedimento	del	Comune di Oristano – Oristano - Torregrande - Loc. Brabau Primo Pontile. Lavori di messa in sicurezza in somma urgenza
cig		ZF53C20A54
oggetto contratto	del	Lavori di messa in sicurezza in somma urgenza
contratto		Prot. n. 2023/7757/DRSAR del 17/07/2023
appaltatore		Ste.sil ambiente s.r.l. p.IVA IT02165370905 stesilambiente@gmail.com
documento		Variante n.1 della Perizia giustificativa dei lavori.

### **VARIANTE DELLA PERIZIA GIUSTIFICATIVA DEI LAVORI IN SOMMA URGENZA**

(art. 140 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36)

Il sottoscritto ing. Francescocarlo Ullu, iscritto all'albo degli Ingegneri di Cagliari n. matr. 7232, in qualità di responsabile unico del procedimento di messa in sicurezza in somma urgenza dei fabbricati in oggetto, giusta nomina prot. 2023/7756 del Direttore Regionale della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, redige la presente perizia giustificativa ai sensi dell'art.140 31 marzo 2023, n. 36;

A tal fine il sottoscritto,

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

e-mail: [dre.sardegna@agenziademanio.it](mailto:dre.sardegna@agenziademanio.it)

pec: [dre\\_sardegna@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_sardegna@pce.agenziademanio.it)

- visto il verbale del 9 maggio 2023, convalidato con decreto il successivo giorno 11 al n. R.G.N.R. 494/23, con cui il Corpo Forestale ha informato questa Agenzia di aver posto sotto sequestro la costruzione ubicata in Oristano loc. Brabau - Primo Pontile appartenente al demanio marittimo e catastalmente identificata al fg. 9 mapp. 181 parte, ipotizzando i seguenti reati:
  - abbandono di rifiuti pericolosi e non (art. 256 comma 2 D.Lgs. 152/2006);
  - omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina, art. 677 comma 3 c.p.
- vista la nota prot. n. 4899 del 16/05/2023 con cui la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, ha comunicato il complesso stato giuridico del bene, impegnandosi al contempo a voler espletare apposito sopralluogo cognitivo delle aree congiuntamente alle amministrazioni interessate;
- Considerato che a seguito del suddetto sopralluogo, avvenuto in data 19/06/2023 il Comune di Oristano, già detentore del bene in qualità di custode e assegnatario delle aree ex art. 34 cod. nav. ha richiesto ai competenti uffici Regione Sardegna l'autorizzazione per l'utilizzo dei fondi necessari per siffatta attività.
- Considerato che alla data del 05/07/2023 non essendo stato definito l'iter di autorizzazione alla spesa in favore del comune di Oristano, con nota prot. n.6822 la Direzione Regionale dell'agenzia del demanio ha comunicato di dover avviare i lavori in via sostitutiva onde scongiurare situazioni di pericolo.
- vista la determina prot. n. 2023/7756 del 17/07/2023 con la quale il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio ha nominato il sottoscritto in qualità di responsabile unico del procedimento,
- visto il verbale prot. n. 2023/7757 del 17/07/ 2023 con il quale è stata dichiarata la somma urgenza dei lavori di cui trattasi ai sensi ed agli effetti dell'art. 140 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n.36 ;
- considerato che all'esito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 17/07/2023, al fin e di procedere con la massima urgenza alla rimozione della condizione di pericolo per la pubblica incolumità, descritta nel verbale di cui al punto precedente, è stata contattata la ditta Ste.sil ambiente s.r.l., già operante nel territorio, la quale si è resa disponibile alla immediata realizzazione dell'intervento;
- in data 24 luglio 2023, ha eseguito un ulteriore sopralluogo nel compendio in oggetto per definire in dettaglio le lavorazioni da eseguirsi e per quantificare la la relativa spesa. Si redige a tal fine la perizia giustificativa ai sensi dell'art. 140 comma 4 del D.lgs Decreto legislativo 31 marzo 2023 n.36 ;
- visto il verbale di consegna dei lavori prot. n. 7757/2023 del 17/07/2023
- visto il verbale di consegna aree e rimozione dei sigilli prot. n.8016/2023 del 24/07/2023;
- vista la perizia giustificativa prot. n. 2023/8315 del 17/07/2023 redatta ai sensi dell'art. 140 del D.Lgs n. 36/2023, con la quale è stato stimato l'importo dell'intervento in € 19.751,07 (dicianovemilasettecentocinquantuno\07 euro) compresi gli oneri per la sicurezza, oltre IVA di legge pari a € 3.950,21 (tremilanovecentocinquanta,21 euro), per un importo complessivo pari a € 23.701,28 (ventitremilasettecentouno,28 euro);
- Considerato che durante l'esecuzione dell'intervento, a seguito della rimozione delle coperture, si è accentuata la presenza di crepe nella muratura perimetrale e pertanto, per consentire il completamento dell'intervento, si rende necessario la messa in sicurezza alle murature perimetrali attraverso ulteriori opere di seguito descritte;

### **1. Descrizione dell'immobile**

Dati relativi all'immobile:

- Indirizzo: Oristano, Torre grande, loc. Brabau Primo pontile
- Identificativi catastali: Catasto Terreni di Oristano al N.C.T. fg. 9. mapp.181 parte;
- Proprietà: Demanio Pubblico dello Stato;

Dati urbanistici e titoli abilitativi:

- Inquadramento urbanistico: zona H (Zone tutela ambientale) del Piano Urbanistico Comunale di Oristano.

Il suddetto bene, ricadente in area demaniale marittima, è stato consegnato dalla Capitaneria di Porto al comune di Oristano ai sensi dell'art. 34 cod. nav. Unitamente alle aree limitrofe giusta verbale prot. n. 5254 del 30/03/2023

### **2. Stato di avanzamento dei lavori**

Si rileva che i lavori consegnati con verbale prot. n.20223/7757 del 17/07/2023 sono in fase di realizzazione e ad oggi risultano completate le seguenti attività:

- sostegno statico delle putrelle in acciaio con puntelli e saette in legno.
- Smontaggio e conferimento a discarica autorizzata delle lastre di copertura della tettoia contenenti amianto nel rispetto e nelle modalità previste dalla normativa di settore previa trasmissione del piano di lavoro alla ASL competente.
- Demolizione e conferimento a discarica autorizzata di tutta l'orditura lignea della tettoia.
- Confinamento statico dei casseri a perdere in cemento amianto e dei pilastri in calcestruzzo, in stato di avanzato degrado e non recuperabili per la successiva fase di demolizione.
- Raccolta, cernita e conferimento a discarica di tutti i materiali ubicati all'interno del compendio, incluse attrezzature, mobilio, sanitari ed elementi di qualsiasi origine.
- Sprangatura del varco di accesso carrabile con il posizionamento di apposito modulo di recinzione prefabbricata in ferro installato in modo da garantire una agevole apertura e chiusura all'occorrenza.
- Chiusura con lucchetto del varco di ingresso.
- Perimetrazione del lotto sul lato sud e del lato ovest con una recinzione realizzata in pannelli prefabbricati e zavorre di appoggio in cemento.

### **3. Opere aggiuntive oggetto di variante**

Come previsto nella perizia estimativa dei lavori, nel corso delle lavorazioni è stata effettuata una verifica puntuale di tutto il perimetro della recinzione durante la quale è emersa la necessità di effettuare una messa in sicurezza della stessa attraverso ulteriori opere di puntellamento provvisori.

Tale necessità è emersa nel corso delle lavorazioni, in riscontro all'accentuamento delle crepe strutturali presenti in muratura, e per consentire all'impresa di proseguire le operazioni di demolizione delle travi lpe e dei pilastri in totale sicurezza. Le opere provvisorie altresì migliorano le condizioni di sicurezza verso l'esterno garantendo un supporto statico alla muratura di confine del lotto.

Nel dettaglio si prevede la realizzazione di un sistema di puntellamento della muratura con l'installazione di saette e morali in legno sulle pareti interne ed esterne ogni 2.5 metri. Sul lato esterno sabbioso si prevede l'infissione di pali in legno in corrispondenza delle saette.

A tal fine sarà inoltre necessario provvedere alla rimozione di arbusti infestanti sul lato Nord della recinzione la cui crescita in radice sta inoltre contribuendo al dissestamento del piano di fondazione.

Si ritiene inoltre di applicare il sistema di puntellamento sopra descritto anche in corrispondenza della muratura angolo Sud Ovest in sostituzione della voce di computo "n.consolidam."

L'intervento da eseguirsi nell'ambito della messa in sicurezza in somma urgenza ai sensi dell'art. 140 del D.lgs 36/2023, ha carattere temporaneo, e consente all'Amministrazione rimuovere tempestivamente lo stato di pregiudizio alla pubblica e privata sicurezza nelle more di un intervento di recupero definitivo da eseguirsi in capo a futuri concessionari dell'area da individuare con relativo bando di concessione o in negativa dall'Amministrazione stessa previa acquisizione delle autorizzazioni previste dalle normative di settore.

#### 4. Elaborati e Quadro economico

Le ulteriori attività comportano un aumento dell'importo dei lavori a base d'asta pari a euro 2693,25 (duemilaseicentonovantatre, 25 €) ed una variazione del Quadro Economico generale.

Gli importi unitari dei lavori realizzati sono quantificati sulla base del prezzario regionale della Regione Sardegna 2022, e nel caso di lavorazioni non presenti nel suddetto prezzario è stata effettuata una puntuale analisi dei prezzi mentre le quantità delle lavorazioni sono state rilevate sul luogo. L'importo totale è ridotto del 20 per cento come previsto dall'art. 140 del D.lgs 36/2023 comma 3. Sulla base delle valutazioni effettuate è stato redatto il computo delle opere affidate all'impresa ed il relativo quadro economico qui riportato:

<b>QUADRO ECONOMICO GENERALE</b>			
	<b>A - Importo lavori</b>		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 27 045,85
	RIBASSO 20%		€ 5 409,17
	IMPORTO LAVORI (al netto del ribasso)		€ 19 482,08
A2	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)		€ 1 252,57
<b>A</b>	<b>Importo lavori (A1 + A2)</b>		<b>€ 22889,25</b>
	Imprevisti		€ 1 000,00
B	I.V.A. 22% sui lavori (22% di A)	22%	€ 5 035,64
	I.V.A. 22% su imprevisti (22% di A)		€ 220,00
	<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)</b>		<b>€ 29.144,89</b>

L'importo dei lavori al netto del ribasso è stimato in € 22889,25 (ventiduemilaottocentottantanove.25 euro) compresi gli oneri per la sicurezza, oltre IVA di legge pari a € 5035.64 (cinquemilatrentacinque,64 euro), per un importo complessivo da quadro economico pari a € 29.144,89 (ventinovemilacentoquarantaquattro,89 euro).

#### 5. Conclusioni e prescrizioni

Il sig. Andrea Mameli, in qualità di legale rappresentante ditta Ste.sil ambiente s.r.l., ha dichiarato e certificato, 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 ha trasmesso alla stazione appaltante i seguenti documenti:

- certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia delle attività affidate;
- 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](http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/Trasparenza/2015-06-24_Codice-etico_def_CdG.PDF)

L'ufficio sta procedendo alle verifiche di legge sul possesso dei requisiti, prima di effettuare qualsivoglia pagamento delle competenze.

In considerazione della tipologia di affidamento delle attività, il verbale di somma urgenza prot.2023/7757 ha validità di contratto.

Per le ulteriori attività previste nella variante sono quantificati 30 giorni naturali e consecutivi e pertanto il termine contrattuale originariamente previsto per il giorno 15/09/2023 è posticipato al di trenta giorni dalla data di approvazione della presente perizia.

Cagliari, 18/09/2023

Il legale rappresentante della ditta Stesil ambiente s.r.l.

Andrea Mameli

**STE.SIL AMBIENTE s.r.l.**  
Via Giliacquas, 33 - 09030 Eimas -Ca  
Cod.Fisc. / Partita IVA 02163370905

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Francesco Carlo Ullu



Visto, il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio

Dott. ssa Rita Soddu



Allegati :

- Computo metrico estimativo dei lavori;
- Analisi dei Prezzi
- Quadro Economico

ST. JAMES AMERICAN  
1000 10th St. N.W.  
Washington, D.C. 20004  
Tel: (202) 462-1000