



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

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

Udine, vedasi marcatura
All. Documentazione fotografica

Oggetto: **LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA DELL'IMMOBILE DI VIA CAVOUR 1 A MORTEGLIANO - "eredità giacente di Candolo Valeriano – devoluzione fabbricato in Mortegliano, Via Cavour 1 e censito al fg. 18 mapp. 112 sub 3, 4 e 5".**

VERBALE DI SOPRALLUOGO PER LAVORI DI SOMMA URGENZA (art.140 D. Lgs. n. 36/2023)

Premesso che:

- con la Nota di Trascrizione Registro Generale n. 8289 Reg. Particolare n. 6510 del 04/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Udine veniva registrato l'ATTO DI DEVOLUZIONE AL PATRIMONIO DELLO STATO degli immobili in oggetto, avvenuto con Atto Giudiziario del Tribunale di Udine del 22/03/2024 n. rep. 5494/2024 esito della Procedura n. 2204/2017 V.G. del Tribunale di Udine;

- stante segnalazione informale ricevuta delle cattive condizioni in cui versa l'edificio la scrivente ha prontamente svolto sopralluoghi dall'esterno dell'edificio in data 28/03/2024 e 29/03/2024 con drone, per verifica della tenuta della copertura agli agenti atmosferici;

- in occasione del SOPRALLUOGO DI CONSTATAZIONE PROPEDEUTICO ALLA CONSEGNA DEL BENE DEL 12/04/2024, venivano consegnate dal curatore fallimentare le chiavi di accesso ai locali interni da una porta secondaria;

- con e-mail del 18/04/2024 dell'Area Servizi Tecnici il Comune di Mortegliano chiedeva informazioni in merito a possibilità di intervento urgente stante le precarie condizioni dell'immobile;

- in data 22/04/2024 si è proceduto ad un primo sopralluogo agli interni dell'edificio con particolare attenzione rivolta alla copertura. La struttura di copertura realizzata con colmo, capriate ed orditura secondaria in legno evidenzia il cedimento degli appoggi di due capriate principali, con abbassamento della "catena e del puntone" di circa 1 metro in un caso e di circa 0,7 m nell'altro, anche l'orditura secondaria con tavelle presenta uno spanciamiento consistente verso il basso in corrispondenza a metà luce di falda. Il sostegno residuo della copertura avviene solamente per un precario bilanciamento dei carichi sull'unico appoggio delle capriate e per continuità della orditura secondaria;

In data odierna 24/04/2024 si è provveduto alla puntellazione del solaio in corrispondenza all'androne di accesso al cortile interno, utilizzato anche da altri residenti come via unica di accesso. La strada antistante via Cavour oggi era utilizzata come spazio per il consueto mercato settimanale con bancarelle, con transito pedonale ed allestimenti prospicienti l'edificio.

Un ulteriore odierno sopralluogo alla soffitta, svolto con cautela ed in assoluta rapidità, ha ulteriormente confermato la precarietà delle condizioni statiche della copertura. Anche dall'esterno

si rende evidente il cedimento parziale di una falda, con spanciamento dei teloni temporanei posizionati l'estate scorsa, condizione aggravata dalle piogge degli ultimi giorni e senz'altro più significativa rispetto a quella rilevata il 29/03/2024.

Si rende necessario un intervento di assoluta urgenza per la Pubblica incolumità.

MOTIVAZIONI COMPROVANTI LA SOMMA URGENZA:

La somma urgenza è richiesta per evitare il crollo anche parziale del fabbricato lungo la pubblica via e nelle proprietà private perimetrali.

La zona è stata demarcata provvisoriamente mediante apposizione di opportuna segnaletica stradale in modo da garantire l'interdizione sia del passaggio pedonale che carrabile fino alla conclusione delle operazioni di messa in sicurezza.

CAUSE CHE HANNO PROVOCATO IL DANNEGGIAMENTO DELLE STRUTTURE:

Il fabbricato da tempo abbandonato è stato acquisto dallo Stato mediante devoluzione solo da pochi giorni. Di seguito note che riportano le informazioni acquisite che possono essere state concausa del decadimento:

- L'edificio, in precedenza ad uso misto commerciale al piano terra e residenziale al piano superiore con soffitta, si trova da anni in condizioni di completo abbandono;
- La struttura di copertura, costituita da travi di colmo in legno, capriate ed orditura secondaria in legno, e tavelle in laterizio, è stata oggetto negli anni passati di interventi impropri dal punto di vista statico, un esempio per tutti la puntellazione delle capriate in corrispondenza degli appoggi su muratura perimetrale, eseguita con puntello metallico appoggiato su solaio orizzontale inferiore;
- Il manto di copertura in coppi è stato è stato completamente danneggiato dalle eccezionali grandinate del 24 e 25 luglio 2023 che ha gravemente colpito gli immobili dell'intero comune;
- In seguito all'evento calamitoso sono stati posizionati dalla Protezione Civile dei teli temporanei sulla copertura ancorati con sacchi di sabbia, per la tenuta alle acque meteoriche;
- Nel novembre 2023 la copertura è stata oggetto di un ulteriore intervento, comandato dal Comune, per rimuovere parzialmente le grondaie ed i coppi rotti in copertura che costituivano pericolo di caduta, in particolare quelli della fascia perimetrale delle falde in corrispondenza agli sporti di linea. Sono state posizionate sul perimetro dell'edificio delle barriere mobili con nastro di segnalazione ad evitare il passaggio di persone;

LAVORI NECESSARI PER RIMUOVERE LA SITUAZIONE:

Gli interventi da eseguirsi, si possono sintetizzare come da seguente elenco:

- ✓ Alleggerimento dei carichi in copertura con rimozione dei teloni temporanei e dei sacchi di sabbia posizionati per il loro fermo;
- ✓ Rimozione integrale dei residui coppi di copertura danneggiati;
- ✓ Rimozione del manto di tavelle in laterizio;
- ✓ Rimozione della orditura in legno secondaria danneggiata;
- ✓ Puntellazione delle capriate fino a terreno;
- ✓ Ripristino in quota delle capriate con cedimenti;

- ✓ Realizzazioni di cordoli in c.a. in corrispondenza degli appoggi strutturali;
- ✓ Ripristino e rinforzo delle capriate;
- ✓ Verifica ed eventuale sostituzione della trave di colmo;

Quasi tutti gli interventi sopra elencati dovranno essere eseguiti dall'alto con piattaforma aerea motorizzata idonea a lavorazione e scarico materiali, autogrù ed autocarro e dovranno comprendere lo scarico ed il trasporto dei materiali di risulta in discarica autorizzata.

L'intervento di messa in sicurezza, così come prospettato, si presume corrisponda ad un quadro economico di somme impegnate paria 60.000 € comprensivi di IVA al 10%. Gli interventi dovranno essere poi finalizzati con il ripristino del manto di copertura ed interventi ai serramenti in funzione della destinazione assegnata all'immobile.

I tecnici della scrivente Direzione regionale, nelle more dell'avvio dell'intervento in parola, hanno informato in via preventiva i rappresentanti del Comune, al fine di individuare il migliore piano d'azione volto alla tempestiva risoluzione della criticità rilevata anche in considerazione della localizzazione geografica e urbanistica del bene, prossima alla piazza Municipale, con la richiesta della necessaria occupazione di suolo pubblico della laterale a senso unico in ingresso via Mercato, dove verranno collocati i mezzi durante tutto il periodo delle lavorazioni e della necessità di occupazione parziale e temporanea anche di via Cavour. Si è chiesto inoltre al Comune di confermare l'interdizione del passaggio pedonale prospiciente l'edificio lato viabilità pubblica.

Stante la complessità tecnica ed esecutiva dell'intervento da eseguire sono stati effettuati sopralluoghi con ditte e tecnici specializzati al fine di condividere la modalità di intervento economicamente più vantaggiosa con obiettivo di durabilità delle opere e di sicurezza realizzativa.

Come già indicato in data odierna l'ing. Mauro Malisan tecnico della Direzione Regionale oggi si è recato in sopralluogo presso l'immobile in parola al fine controllo delle condizioni del passaggio pedonale in corrispondenza all'androne verso cortile interno e per confronto sul posto sul migliore intervento possibile. In tale circostanza ha rilevato ulteriori sensibili cedimenti della struttura di copertura, che nel caso di crollo potrebbe coinvolgere le murature perimetrali che potrebbero collassare con coinvolgimento della pubblica via e delle proprietà private attigue.

CONCLUSIONI:

Per i motivi di cui sopra, si affida direttamente i lavori di che trattasi all'Impresa *Progetto Friuli S.r.l. di Via Passons n. 2/B, 33037 Pasian di Prato (UD), P.IVA 02285080301*, ditta che ha già visionato il fabbricato e che, a differenza di altre imprese contattate, ha fornito la disponibilità ad intervenire con ogni consentita urgenza.

Udine, lì 24/04/2024

Il Tecnico

Ing. Mauro Malisan

Signed by: MALISAN MAURO
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 24-04-2024 15:05 UTC +02

Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Ing. Manuel Rosso

Signed by: ROSSO MANUEL
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 24-04-2024 15:04 UTC +02

Per accettazione

L'Impresa

Progetto Friuli S.r.l.

Firmato digitalmente da:

PERES MAURIZIO

Firmato il 24/04/2024 16:55

Seriale Certificato: 1109188

Valido dal 24/01/2022 al 24/01/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Il Direttore Regionale
Alessio Casci

