



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

Direzione Regionale Friuli-Venezia Giulia

Oggetto: **LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA PER SOMMA URGENZA DELL'IMMOBILE UDBP222 Edificio residenziale a RIGOLATO Via Casadorno 23 - censito al fg. 20 mapp. 529 - 530 sub. 1 e 529 sub. 2.**

RELAZIONE IN MERITO ALLA NECESSITÀ DI INTERVENTO IN VIA DI URGENZA PER MESSA IN SICUREZZA e PERIZIA GIUSTIFICATIVA DEGLI INTERVENTI

Rif. verbale di somma urgenza assunto al prot.4146 del 10/05/2024

CIG B1B6659DDF - CUP E39B24000070001.

Premessa

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale suddivisa in due subalterni, situata in centro storico dell'abitato di Rigolato e più precisamente in via Casadorno, 23.

L'immobile riporta caratteristiche architettoniche dei fabbricati di montagna, con disposizione del vano scale centrale che serve quattro vani per piano; inoltre al piano terra vi si trova un'ulteriore appendice adibita a "fogolar". L'immobile è di remota costruzione ante 1950 mai ristrutturato. Nella parte verso la montagna (ovest) è stato realizzato un ampliamento (non si conosce la data della realizzazione) sicuramente successivamente agli anni 1955 (N.C.T.) che dovrà essere regolarizzato sotto il profilo catastale.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione pessimo, non agibile e non accessibile in quanto i solai di legno sono molto deteriorati ed in alcuni punti crollati. La struttura della copertura è in pessime condizioni statiche ai limiti del crollo interno. Come si può notare dalla documentazione fotografica la parte centrale (colmo) è aperto a cielo libero e quindi non protegge più l'immobile dalle precipitazioni.

L'immobile non possiede impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è fatiscente così come i serramenti.

Identificazione catastale e difformità

- foglio 20 particella 529 - 530 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 5 vani;
- foglio 20 particella 529 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 5 vani;
- foglio 20 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 360.

Sono state rilevate le seguenti difformità: N.C.T. Ampliamento della sagoma del fabbricato con costruzione del servizio igienico sul lato posteriore dell'immobile. N.C.E.U. non è rappresentata nella scheda catastale la porzione di soffitta verso nord-est. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica PREGEO e successiva variazione catastale attribuendo il fabbricato in unità collabente F/2 inabitabile.



Figura 1- esterni luglio 2023



Figura 2 - esterni marzo 2024



Figura 3 - mappa e vista aerea



Evoluzione

In data 29/01/2024 il COVEG comunicava al comune di Rigolato una “RICHIESTA ISTRUZIONI PER OPERE DI MESSA IN SICUREZZA” allegando un preventivo per interventi al muro di recinzione fronte strada ed indicava la necessità di indagini in merito alle condizioni della copertura dell’edificio per valutazioni di intervento, da eseguire con autoscala in quanto non accessibili gli interni. Successivamente il Comune di Rigolato, tramite il responsabile dell’Area Tecnica, ha informato l’Agenzia in merito ad evidenze di dissesto alla copertura ed al muro di sostegno perimetrale verso strada.

In data 7/03/2024 è stato eseguito sopralluogo, anche con l’ausilio di drone, da parte dell’Ing. Malisan dell’Agenzia del Demanio, con conferma della situazione di degrado e cedimento relativamente al muro di contenimento terra verso strada e di un rilevante danno alla copertura con pregiudicata tenuta agli agenti atmosferici per la falda rivolta ad est.

Nei giorni a seguire sono giunte segnalazioni di cedimenti per scivolamento di ulteriori tavole di copertura dell’edificio, dovute a importanti precipitazioni meteoriche. Il conseguente rilievo ha

constatato l'ampliamento del danno, con cedimenti parziali dei solai interni e consistenti riduzioni e deperimento dei puntoni della falda esposta a est, di fatto pregiudicando l'appoggio alla trave di colmo.

Si riscontra un rapido e progressivo degrado della struttura edilizia prevalentemente dovuto alle infiltrazioni di acqua dalla copertura. La forte inclinazione della copertura verso l'esterno impone interventi di ripristino della tenuta all'acqua e consolidamento della trave principale di colmo e dei travetti in appoggio, attività da eseguire dall'esterno tramite cestello per lavoro in quota.

Anche il muro di contenimento del terreno verso la strada si presenta in condizioni precarie, con evidenti cedimenti diffusi non presenti in occasione del primo sopralluogo.

Pertanto, si è rilevata la condizione di rischio imminente di cedimento degli appoggi dei puntoni della copertura, con possibilità di scivolamento della stessa verso strada e rischio per la pubblica incolumità.

Si rendono necessari interventi di assoluta urgenza per la Pubblica incolumità.

L'impresa affidataria appena le condizioni meteorologiche lo hanno consentito, ha provveduto, tramite l'ausilio di cestello motorizzato per lavori in quota, a rimuovere le tegole e le parti pericolanti del tetto lato strada.

Rilievo fotografico



Figura 4 vista area da drone



Figura 5 vista da drone, danno alla copertura falda est



Figura 6 vista della copertura



Figura 7 vista della copertura, danno su falda est in corrispondenza al colmo



Figura 8 vista della copertura, particolare parte danneggiata



Figura 9 vista muretto di contenimento terreno lato strada con cedimenti



Figura 10 vista dall'interno, discontinuità della copertura



Figura 11 vista dall'interno, struttura lignea



Figura 12 vista dall'interno, particolare discontinuità copertura



Figura 13 vista dall'interno, solaio interno danneggiato da infiltrazioni



Figura 14 vista dall'interno, solaio intermedio danneggiato da infiltrazioni acqua

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, con riferimento alla copertura vista la particolare pendenza.

Cause che hanno provocato il danneggiamento delle strutture

Il fabbricato da tempo abbandonato è stato acquisto dallo Stato mediante confisca solo da poco tempo. Di seguito si riportano le informazioni acquisite che possono essere state concausa del decadimento:

- l'edificio, in precedenza ad uso residenziale si trova da anni in condizioni di completo abbandono;
- la mancanza di manutenzione pluriennale e icedimenti puntuali hanno progressivamente generato i dissesti recentemente rilevati.

Lavori necessari

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

- rimozione parziale della copertura esistente sulla falda principale lato est per alleggerimento, possibilità di lavorazione e ripristini;
- sistemazione della copertura mediante l'utilizzo di una piattaforma aerea cingolata necessaria a sistemare - rinforzare l'orditura principale tramite consolidamento dei puntoni ammalorati con due tavoloni affiancati a questi ultimi. La previsione si riferisce ai puntoni esposti;
- esecuzione di ponteggi localizzati per lavori in quota;
- sistemazione della trave di colmo in corrispondenza agli appoggi ammalorati;
- nuova listellatura per orditura secondaria danneggiata;
- posa tegole con reintegro di quelle rotte e ripasso generale copertura;
- ripristino del manto di copertura;
- sistemazione muro di contenimento con la rimozione del cordolo finale in c.a. e rettifica terreno.

Gli interventi in quota 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.

Costi di intervento

L'intervento di messa in sicurezza, così come prospettato e considerato dopo ulteriore rilievo, è stato valutato dalla scrivente con un ammontare lavori di € 15.000,00 (quindicimila/00) integrati da IVA al 10% comprensivi di oneri della sicurezza specifici. Per i motivi di cui sopra, si sono affidati direttamente i lavori di che trattasi all'Impresa *EDILFUTURA SRL con sede in via Nazionale n. 5 33020 Socchieve (UD) P.iva: 03027570302*. La ditta che ha visionato il fabbricato e, a differenza di altre imprese contattate, ha fornito la disponibilità ad intervenire con ogni consentita urgenza in considerazione della disponibilità dei mezzi e del personale formato per le specifiche lavorazioni.

Per l'affidamento è stata utilizzata la piattaforma MEPA con procedura a trattativa diretta N. 4359910 - CIG B1B6659DDF - CUP E39B24000070001.

La ditta EDILFUTURA srl ha offerto complessivamente un importo di € 13.999,00 (tredicimilanovecentonovantanove/00) comprensivi di € 3.000,00 (tremila/00) per oneri della

sicurezza diretti ed indiretti ed € 8.000,00 (ottomila/00) per manodopera. Si allega alla presente l'offerta ricevuta quale parte integrante del presente documento.

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, con la richiesta della necessaria chiusura stradale di via Casadorno durante gli orari diurni di lavoro, dove verranno collocati i mezzi durante tutto il periodo delle lavorazioni, confermata da specifica Ordinanza del Sindaco assunto al prot. 4185 del 13/05/2024.

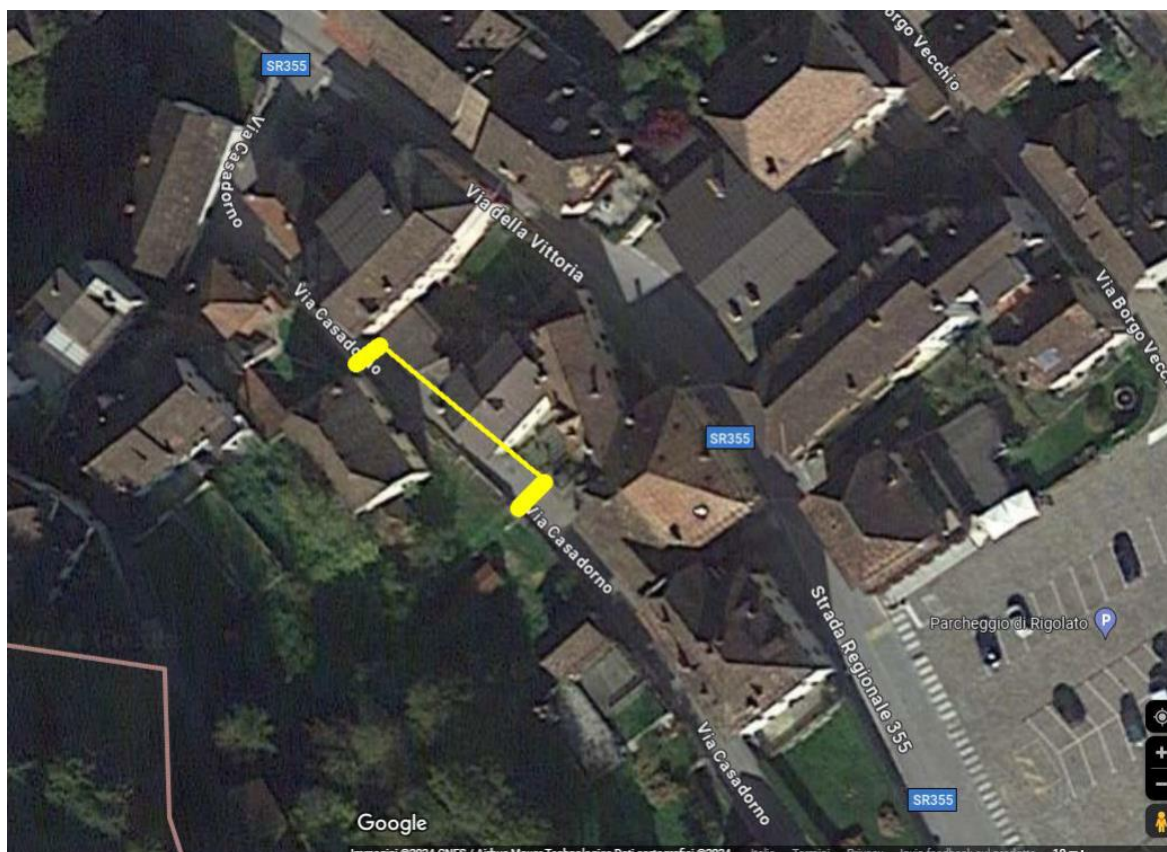


Figura 15 - chiusure del transito diurne di via Casadorno civico 23

Udine, lì 20/05/2024

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Manuel Rosso

Il Direttore Lavori
Ing. Mauro Malisan

*Allegato – Offerta economica EDILFUTURA
SRL*

Spett.AGENZIA DEL DEMANIO

SPECIFICA DELL'OFFERTA

In riferimento alla RDO LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA PER SOMMA URGENZA DELL' IMMOBILE UDBP222 Edificio residenziale a RIGOLATO Via Casadorno 23 censito al fg. 20 mapp. 529 - 530 sub. 1 e 529 sub. 2;

la nostra migliore offerta per lavori di sistemazione della copertura, lavori che verranno realizzati tramite l'utilizzo di una piattaforma aerea cingolata per poter sistemare e/o rinforzare l'orditura principale tramite un rinforzo dei puntoni con due tavoloni affiancati a questi ultimi atti a sostituire la parte più alta della trave danneggiata per un totale di n.6 puntoni, nuova listellatura, posa tegole con reintegro di quelle rotte e ripasso generale copertura - sistemazione muro di contenimento con la rimozione del cordolo finale in c.a. e rettifica terreno.

La nostra migliore offerta per le lavorazioni sopra citate è: € 13.999,00

Di cui:

€ 3.000,00 per oneri di sicurezza

€ 8.000,00 manodopera

SOCCHIEVE 17/05/2024

FACHIN DANIELE

EDILFUTURA SRL
Via Nazionale 5 - Socchieve
Piazzale 15 33020
Capitale Sociale € 50.000,00
tel. 328 4633097 / info@edilfutura.ud.it
Codice Univoco 33020