



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

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

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

Premesso che:

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.

Identificazione catastale:

- 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), qualità/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: Mediante pratica PREGEO e successiva variazione catastale attribuendo il fabbricato in unità collabente F/2 inabitabile.

L'immobile è il classico fabbricato con 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. Il fabbricato deve essere completamente ristrutturato con demolizione interna di tutti i solai, demolizione della struttura di copertura, sottofondazioni e ricostruzione intera mantenendo le caratteristiche architettoniche del fabbricato stesso.

L'immobile non possiede impianti né di riscaldamento né elettrici (praticamente fatiscenti) e i serramenti praticamente inesistenti.

Anche il muro di contenimento del terreno verso la strada si presenta in condizioni precarie.

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 marzo 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 scorsi sono giunte segnalazioni di ulteriori cedimenti per scivolamento delle tavelle di copertura dell'edificio. Il conseguente rilievo ha constatato l'ampliamento del danno, con cedimenti parziali dei solai interni e consistenti riduzioni e deperimento ai puntoni della falda esposta a est, di fatto pregiudicando l'appoggio alla trave di colmo.

Pertanto, si rileva 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.

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.

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 note che 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 cedimenti puntuali hanno progressivamente generato i dissesti recentemente rilevati.

LAVORI NECESSARI PER RIMUOVERE LA SITUAZIONE:

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 a 6 puntoni;

-
- 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;
 - 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.

L'intervento di messa in sicurezza, così come prospettato, si presume corrisponda ad un quadro economico di somme impegnate paria 14.300 € comprensivi di IVA al 10%. Gli interventi dovranno essere poi finalizzati con il ripristino del manto di copertura.

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.

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.

CONCLUSIONI:

Per i motivi di cui sopra, si affida direttamente i lavori di che trattasi all'Impresa **EDILFUTURA SRL** Via Nazionale, 5 33020 Socchieve (UD) P.iva: 03027570302, 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 09/05/2024

Il Tecnico

Ing. Mauro Malisan

Signed by: MALISAN MAURO
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 09-05-2024 15:52 UTC +02

Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Ing. Manuel Rosso

Signed by: ROSSO MANUEL
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 09-05-2024 15:53 UTC +02

Per accettazione

L'Impresa

EDILFUTURA S.r.l.

Firmato digitalmente da:

Fachin Daniele

Data: 10/05/2024 08:36:35