



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

Direzione Roma Capitale

PERIZIA GIUSTIFICATIVA

PER I LAVORI DI CHIUSURA DEGLI ACCESSI E MESSA IN SICUREZZA DEL SOLAIO SUPERIORE DELL'APPARTAMENTO SITUATO AL PIANO TERRENO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASA DEL FASCIO" SITO IN ROMA, VIA PORTUENSE 459, CENSITO ALLA SCHEDA RMD0471

CUP G89B24000080001

CIG B21D96E1FB



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it



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

Direzione Roma Capitale

SOMMARIO

1. Accertamento condizioni di urgenza e ordine di esecuzione dei lavori.....	3
2. Ubicazione.....	4
3. Dati catastali	5
4. Appartamento Piano Terreno - attività svolte - tempi	5
5. Aree esterne - attività svolte - tempi	8
6. Calcolo dei costi e conclusioni d'intervento	9
7. Esecuzione dei lavori	9



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it



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

Direzione Roma Capitale

1. ACCERTAMENTO CONDIZIONI DI URGENZA E ORDINE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Lo scopo della presente relazione è quello di esporre le condizioni che hanno portato all'esecuzione dei lavori di somma urgenza e di descrivere le attività svolte per la realizzazione di quanto segue:

1. la chiusura degli accessi (porte, finestre e rafforzamento della recinzione delle aree scoperte pertinentziali);
2. messa in sicurezza del solaio superiore tramite puntellamento;
3. svuotamento e smaltimento degli arredi e suppellettili presenti all'interno degli ambienti;

dell'appartamento situato al piano terreno dell'immobile denominato "Ex Casa del Fascio", sito in Roma, via Portuense 459, di proprietà di quest'Agenzia del Demanio e censito alla scheda RMD0471.

Premesso che:

- l'appartamento in oggetto, così come l'intero fabbricato, risulta occupato abusivamente ed esiste il rischio concreto di ulteriori occupazioni abusive nel momento in cui viene liberato uno degli appartamenti/magazzini che compongono lo stabile.
- sul fabbricato vige ordinanza sindacale n. 105 del 29/09/2023 nella quale si ordina "a tutela della pubblica incolumità, l'interdizione degli accessi dell'immobile situato in Roma, via Portuense n. 549 (...)" nonché "la messa in sicurezza dell'immobile (...)"
- l'occupante dell'appartamento in oggetto ha comunicato a quest'Agenzia la data del rilascio volontario dell'appartamento (lunedì 3 giugno 2024) e pertanto, all'interno di tali ambienti, è possibile procedere con le attività indicate nella citata ordinanza;
- in seguito al rilascio dell'appartamento in oggetto da parte dell'occupante, al fine di evitare che lo stesso sia nuovamente occupato abusivamente, si ritiene di dover intervenire con la massima urgenza alla chiusura di ogni accesso all'appartamento (e al rafforzamento delle recinzioni lato strada delle aree esterne pertinentziali) non appena sgombro da cose e persone;
- al fine di evadere la ordinanza sindacale citata nei punti precedenti, nell'impossibilità di procedere sull'intero fabbricato, attualmente ancora occupato, si ritiene di poter eseguire la messa in sicurezza del solaio superiore dell'appartamento in oggetto, non appena sgombro da cose e persone.
- al fine di eseguire le attività indicate in oggetto, è stata richiesta alla RH Builder SpA, impresa operante presso altro sito demaniale, la disponibilità immediata a procedere con l'intervento;
- per poter concludere la gestione amministrativa dell'appalto, la trattativa è stata tracciata anche all'interno del portale acquisti in rete delle PA.

L'intervento si è reso necessario dal momento in cui l'occupante del suddetto appartamento ha comunicato a quest'Agenzia la data di rilascio dell'appartamento (lunedì 3 giugno 2024); al fine di evitare l'occupazione abusiva dell'unità immobiliare è stata avviata pertanto una procedura d'urgenza finalizzata alla chiusura degli accessi all'appartamento. Inoltre, al fine di rispettare l'ordinanza sindacale n. 105 del 29/09/2023 nella quale si ordina "a tutela della pubblica incolumità, l'interdizione degli accessi dell'immobile situato in Roma, via Portuense n. 549 (...)" nonché "la messa in sicurezza dell'immobile (...)", si è provveduto alla messa in sicurezza del solaio





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

Direzione Roma Capitale

superiore dell'appartamento oggetto di intervento e al relativo sgombrò e smaltimento degli arredi e suppellettili ancora presenti all'interno dell'unità immobiliare la cui presenza all'interno degli ambienti, impediva l'installazione delle opere provvisorie.

2. UBICAZIONE



Figura 1 - Localizzazione dell'edificio

L'edificio sito in Via Portuense n.459 si allunga su un lotto rettangolare, perpendicolare alla via Portuense, articolandosi in n. 2 blocchi disposti a "t". Nel sistema planimetrico, nello snodo tra i n. 2 blocchi è disposto l'ingresso principale, con il vestibolo e il corpo scala. Attualmente l'edificio risulta occupato abusivamente da più nuclei familiari (salvo l'appartamento oggetto della presente relazione – appena rilasciato), gli spazi al Piano Terreno si articolano in n. 1 appartamento (oggetto della presente relazione) ed un magazzino. Al piano superiore sono presenti altri n. 2 appartamenti.





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

3. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è censito al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 802, particella 49.

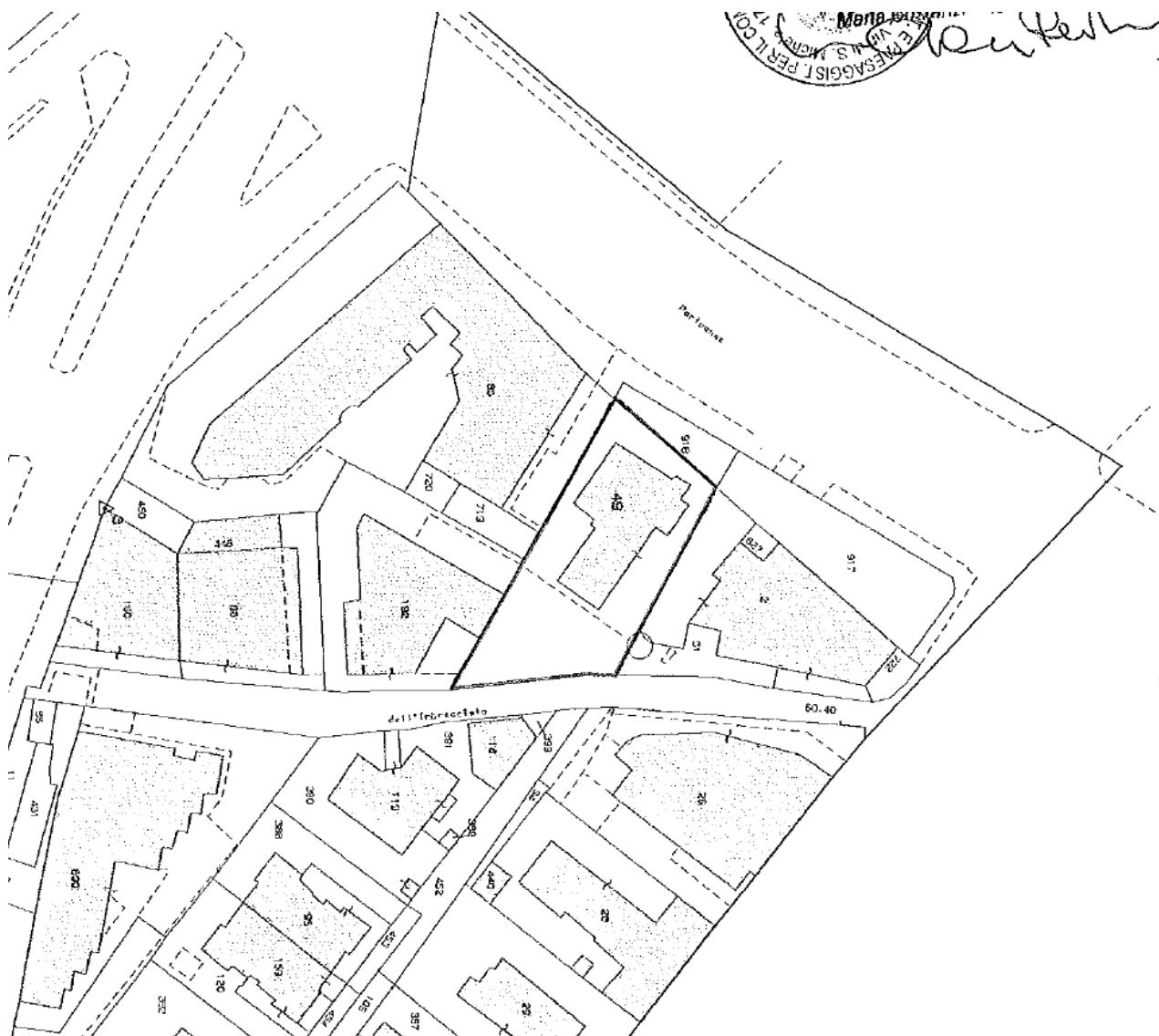


Figura 2 - Mappa catastale del lotto

4. APPARTAMENTO PIANO TERRENO - ATTIVITÀ SVOLTE - TEMPI

L'appartamento posto al Piano Terreno, essendo stato svuotato da persone e cose in data 03/06/2024, al fine di interdire l'accesso, è stato oggetto di chiusura di ogni bucatra esterna e di rafforzamento della recinzione esistente sul lato strada. Le bucatre, chiuse con muratura, sono le seguenti:

1. porta d'ingresso all'appartamento di dimensioni ca. 90 x 220 cm;
2. finestra lato strada di dimensioni ca. 180 x 150 cm;
3. finestra lato giardino di dimensioni ca. 180 x 540 cm;



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

4. finestrella sgabuzzino di dimensioni ca. 30 x 30 cm (essendo presente un contro infisso in ferro, è stata effettuata anche la saldatura);
5. portafinestra della cucina di dimensioni ca. 80 x 210 (essendo presente un contro infisso opaco in ferro, è stata eseguita la sola saldatura);
6. porta magazzino ca. 360 x 230 cm (per quest'ultima è stata portata a termine la sola fornitura a piè d'opera del materiale).

Di seguito vengono riportate le foto delle bucatore oggetto di intervento di chiusura.



Figura 3 – Porta di ingresso



Figura 4 – Finestra lato strada



Figura 5 – Finestra lato giardino



Figura 6 – Portafinestra



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale

Oltre all'intervento di chiusura degli accessi, si è provveduto alla messa in sicurezza dell'intera superficie del solaio superiore dell'appartamento tramite puntellamento eseguito con l'utilizzo di puntelli in acciaio e travi lignee. Essendo l'altezza dell'appartamento di circa 4,5 m, si è provveduto alla creazione di un piano intermedio con l'utilizzo di cavalle in acciaio e piani da ponteggio. Per la zona soppalcata è stato utilizzato un doppio puntellamento allineato sulla verticale. I puntelli hanno un interasse massimo di 1,5 m e sono stati allineati trasversalmente all'orditura del solaio. Di seguito vengono riportate le foto relative all'esecuzione delle lavorazioni sopra descritte iniziata il giorno 04/06/2024 e terminata il giorno 05/06/2024.



Figura 7 – Chiusura finestra lato strada



Figura 8 – Chiusura finestra lato giardino



Figura 9 – Chiusura finestra lato strada



Figura 10 – Installazione puntelli e piano intermedio



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it



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

Direzione Roma Capitale

5. AREE ESTERNE - ATTIVITÀ SVOLTE - TEMPI

L'appartamento oggetto della presente relazione ha un giardino pertinenziale con fronte sulla Via Portuense dotato di un cancello ed una recinzione bassa eseguita su un muretto. Al fine di creare un ulteriore deterrente che scoraggi l'accesso di persone non autorizzate, è stata realizzata una recinzione con rete elettrosaldata e pannelli del tipo Orsogrill che sostanzialmente ha raddoppiato la recinzione esistente. Di seguito vengono riportate le foto relative all'esecuzione delle lavorazioni sopra descritte iniziata il giorno 04/06/2024 e terminata il giorno 05/06/2024.



Figura 11 - Smaltimento arredi e suppellettili



Figura 12 - Rafforzamento recinzione

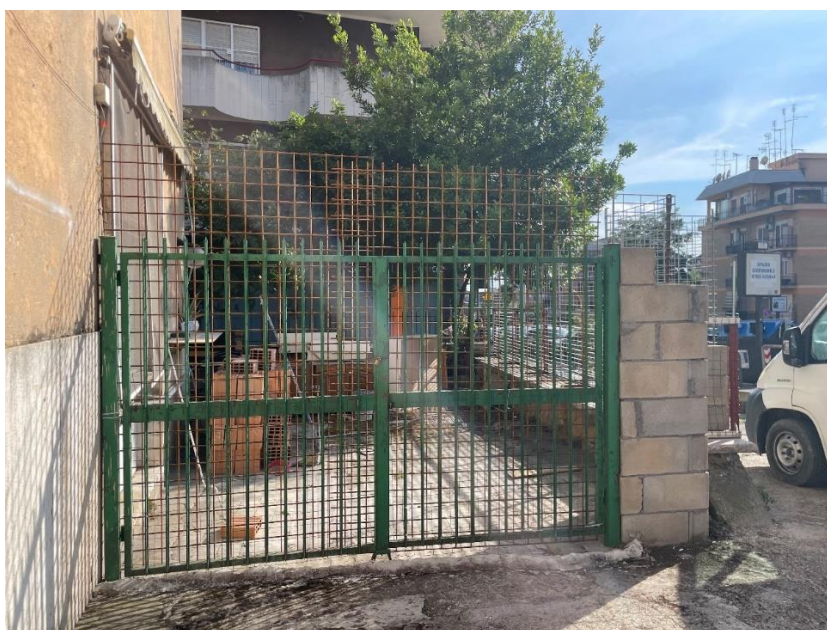


Figura 13 - Chiusura cancello con rete elettrosaldata



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it



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

Direzione Roma Capitale

6. CALCOLO DEI COSTI E CONCLUSIONI D'INTERVENTO

Il presente capitolo illustra i costi relativi ai lavori indicati in codesto documento. I costi sono stati desunti dal Prezzario della Regione Lazio 2023, ad eccezione di n. 2 nuovi prezzi, e gli importi sono stati concordati e accettati dalle parti. Con l'impresa è stato inoltre pattuito il ribasso del 20%.

Importo Lavori (oltre I.V.A. di legge):	30.009,17 €
Ribasso offerto dall'impresa (oltre I.V.A. di legge):	6.001,83 €
Importo Lavori ribassato compresa di I.V.A. di legge al 10%:	26.408,07 €

Il presente ordine viene comunque disposto sotto riserva di legge, tali riserve si intenderanno automaticamente sciolte dopo l'avvenuta formale approvazione della perizia giustificativa dei lavori, a copertura della spesa, redatta entro 10 giorni dall'ordine di esecuzione dei lavori. Qualora le opere ordinate non vengano approvate dalla Stazione Appaltante si procederà comunque alla liquidazione delle opere eseguite, previo stato di consistenza.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto di quanto previsto:

- all'art. 140, comma 1 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. per cui può essere disposta in circostanza di somma urgenza "la immediata esecuzione dei lavori entro il limite di 500.000 euro o di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica e privata incolumità";
- all'art. 140, comma 2 del D.lgs. 36/2023 ss.mm.ii. per cui è prevista l'esecuzione di interventi in condizioni di somma urgenza, mediante affidamento in forma diretta ad uno o più operatori economici individuati dal tecnico dell'amministrazione competente.

7. ESECUZIONE DEI LAVORI

In virtù delle circostanze di cui sopra veniva disposta l'immediata esecuzione dei lavori, conformemente a quanto previsto nell'art. 140 comma 1 del D.lgs. 36/2023.

Il termine per dare ultimati tutti i lavori in oggetto è fissato entro e non oltre il 05/06/2024.

II R.U.P.

Paola Abbruzzese

Formato aperto del documento assunto al prot. n. 7915 del 14/06/2024, sottoscritto con firma autografa.



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it



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

Direzione Roma Capitale

Tutto ciò visto e considerato,

il Sottoscritto Vicedirettore della Direzione Roma Capitale, Ing. Luigi Liolli, nel prendere atto:

- del Verbale di somma urgenza prot. n. 0007688 del 07-06-2024 redatto dall'Ing. Paola Abbruzzese in qualità di R.U.P.;
- della presente Perizia Giustificativa redatta ai sensi dell'art. 140 comma 4 del D.lgs. 36/2023;
- che i lavori, sono stati affidati all'Operatore Economico RH Builder S.p.A., con sede presso Str. Consortile, 81032 Carinaro (CE);
- che il corrispettivo dei lavori ammonta ad € 24.007,34 oltre I.V.A. di legge;
- che la spesa trova copertura finanziaria nel capitolo di spesa 7754 dedicato al finanziamento degli investimenti sul patrimonio immobiliare statale per gli interventi a volume inferiore ad € 100.000.
- che secondo quanto previsto dall'art. 140 c. 7 del Dlgs 36/23 in merito al possesso dei requisiti, è stata acquisita dichiarazione e sono in corso le verifiche previste per l'affidamento di contratti di uguale importo mediante procedura ordinaria;

APPROVA

il quadro economico dell'intervento per complessivi € 26.408,07 del servizio di somma urgenza necessario all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza e di chiusura degli accessi dell'appartamento sito al piano terreno dell'immobile denominato "Ex Casa del Fascio" localizzato in via Portuense n. 459, Roma.

Il Vicedirettore

Luigi Liolli

Formato aperto del documento assunto al prot. n. 7915 del 14/06/2024, sottoscritto con firma autografa.

Allegato:

- Computo Metrico Estimativo



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516107

e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

pec: dr_Romacapitale@pce.agenziademanio.it

COMPUTO METRICO

OGGETTO: VIA PORTUENSE - CHIUSURE

COMMITTENTE:

Data, _____

IL TECNICO

Formato aperto dell'allegato al documento assunto al prot. n. 7915 del 14/06/2024, sottoscritto con firma autografa.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
1 S01.01.006.2 3.a	LAVORI A MISURA Armatura provvisoria di sostegno di solai esistenti, mediante puntelli metallici ad altezza variabile e sovrastante orditura costituita da morali di abete, ritti, tavole, fasce, croci, gattelli ecc. noleggiato, compreso approvvigionamento, montaggio e lo montaggio ad opera ultimata, allestimento della segnaletica necessaria a garanzia della pubblica incolumità degli operai ed ogni onere e magistero. Per tutta la durata dei lavori senza recupero del materiale, altezze fino a m 4.					56,14		
	SOMMANO m ²					56,14	283,45	15'912,88
2 S01.01.006.2 3.d	Armatura provvisoria di sostegno di solai esistenti, mediante puntelli metallici ad altezza variabile e sovrastante orditura costituita da morali di abete, ritti, tavole, fasce, croci, gattelli ecc. noleggiato, compreso approvvigionamento, montaggio e lo montaggio ad opera ultimata, allestimento della segnaletica necessaria a garanzia della pubblica incolumità degli operai ed ogni onere e magistero. Per tutta la durata dei lavori senza recupero del materiale, altezze da m 4 a m 7. Vedi voce n° 1 [m ² 56.14]					56,14		
	SOMMANO m ²					56,14	62,65	3'517,17
3 G01.03.002.b	Chiusura di vani porta e similari (dimensione indicativa da cm 100x100 a cm 200x250) con murature in mattoni pieni o forati, compresa esecuzione intonaco di finitura e rappezzi con raccordo all'esistente sui due lati, per singoli o più interventi ma limitati e circoscritti, comprese immorsature e piani di lavoro, in: forato 12 cm CHIUSURA BUCATURE Porta Ingresso Finestra 1 Finestra 2 Finestrella sgabuzzino Porta magazzino (solo fornitura: 65%)	0,65				1,98 6,00 3,20 0,09 5,38		
	SOMMANO mq					16,65	180,99	3'013,48
4 A17.02.002	Recinzione, parapetti e simili in pannelli di rete o in tondini a maglie quadre o rombiche, con i relativi telaietti, montanti e trasversi di fissaggio in ferro profilato, ecc., forniti e posti in opera, con pesatura unica in tutte le sue parti Per chiusura giardino (20kg/ml)	20,00	15,00			300,00		
	SOMMANO kg					300,00	13,23	3'969,00
5 A03.03.003.a	Trasporto con carriola, se preventivamente autorizzato dalla D.L., di materiali di qualsiasi natura e consistenza, entro l'ambito dell'area di cantiere, compreso carico sul mezzo di trasporto: per percorsi fino a 50 m Vedi voce n° 3 [mq 16.65] Vedi voce n° 4 [kg 300.00]	0,01		0,200		3,33 3,00		
	SOMMANO mc					6,33	37,62	238,13
6 NP.01	Saldatura di porte e finestre in ferro. SOMMANO a corpo					1,00 1,00	750,00	750,00
7	Costi per smontaggio di mobili interni e movimenazione nell'aria							
	A R I P O R T A R E							27'400,66

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							27'400,66
NP.02	di cantiere. costo operaio 27€/h n.3 operai x n. 4 h	3,00	4,00			12,00		
	SOMMANO a corpo					12,00	27,00	324,00
8 A03.03.002.b	Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non cariolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli: valutazione a peso					980,00		
	SOMMANO kg					980,00	0,17	166,60
9 A03.03.006	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.					1,00		
	SOMMANO ton					1,00	89,31	89,31
10 A03.03.007.g	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasport . L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati legno (EER 17 02 01) a recupero					980,00		
	SOMMANO kg					980,00	0,52	509,60
11 A03.03.004.a	Cernita e preselezione dei rifiuti prodotti in cantiere da avviare a discarica o impianto di recupero: legno					980,00		
	SOMMANO kg					980,00	1,55	1'519,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							30'009,17
	T O T A L E euro							30'009,17
	Data, _____ Il Tecnico							
	A R I P O R T A R E							

COMMITTENTE: