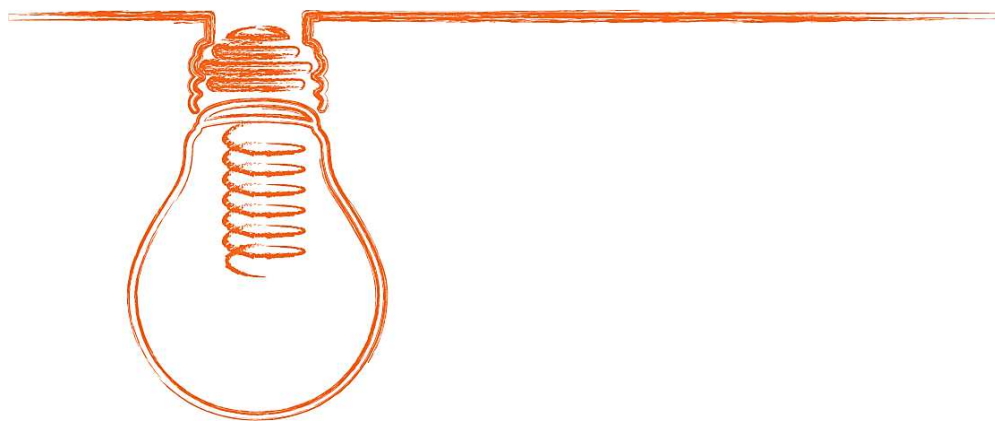




**Progetto Tecnico ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs.
n. 50 del 2016 per l'affidamento dei lavori di
completamento per la messa in sicurezza del
compendio immobiliare nel Comune di Iglesias.**

Roma, 02/11/2022

Prot n. 5985078 del 02/11/2022

PREMESSE

Agenzia delle entrate-Riscossione (di seguito, anche solo “AdeR”) è proprietaria di un compendio immobiliare nel Comune di Iglesias, composto da più porzioni situate tra Via Garibaldi, Via Crocifisso e Via Concie (di seguito, anche solo “Immobile”), soggetto ai vincoli paesaggistici e monumentali ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (di seguito, anche solo “Codice dei beni culturali”).

L'Immobile non è mai stato utilizzato per fini istituzionali da parte di AdeR, e negli ultimi 20 anni, neanche da parte dei precedenti concessionari della riscossione, pertanto, è stato inserito nell'elenco degli immobili di proprietà di AdeR per i quali valutare la dismissione.

In data 12 gennaio 2021, con Ordine di acquisto prot. n. 90885 (CIG ZAB2F99929), AdeR ha provveduto ad affidare allo Studio Tecnico – Geometra Gianluca Todde (di seguito, anche solo “Studio tecnico”) il *“servizio di verifica documentale, analisi statiche e pratiche di regolarizzazione per il compendio immobiliare nel Comune di Iglesias di Agenzia delle entrate - Riscossione”*, al fine di verificare sia la completezza della documentazione tecnica e amministrativa, sia lo stato strutturale e di manutenzione dell'Immobile. Si è reso, infatti, necessario identificare con certezza le porzioni dello stesso effettivamente appartenenti ad AdeR, ed individuare eventuali criticità dal punto di vista strutturale e di sicurezza dell'Immobile.

La “Relazione tecnica strutturale” (prot. n. 365220 del 14 aprile 2021), redatta dallo Studio tecnico, ha evidenziato che *“il fabbricato in esame si trova in una condizione di assoluto degrado strutturale, con la perdita quasi totale della capacità portante dei suoi elementi strutturali sia primari che secondari, che ne potrebbero determinare un pericolo di crollo anche immediato – omissis – con un forte rischio della stabilità globale dell'immobile e conseguentemente pericolo per l'incolumità di persone o cose”*.

In data 16 aprile 2021, (verbale n. 2461 acquisito con protocollo AdeR n. 1352734), il competente Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cagliari, su richiesta della stessa AdeR, ha eseguito un sopralluogo per la verifica della stabilità dell'Immobile, in seguito al quale, ha confermato il degrado dello stato strutturale dello stesso, e ne ha dato contestuale comunicazione anche al Comune di Iglesias.

Con nota prot. n. 136522 del 19 aprile 2021, AdeR, in ragione del pericolo imminente sopra evidenziato, ha provveduto a comunicare al Comune di Iglesias, la necessità immediata di delimitare, mediante transenne, nastro e cartellonistica, l'area tra il marciapiede comunale e quella di sosta antistante dello stesso, oggetto di messa in sicurezza dell'Immobile.

Sulla base del sopralluogo effettuato dai tecnici incaricati da AdeR, è stato redatto il verbale di accertamento di somma urgenza (nota prot. n. 1492618 del 23 aprile 2021) al fine stabilire come intervenire a salvaguardia della pubblica incolumità mediante l'attivazione di un pronto intervento per lavori di messa in sicurezza.

Con nota prot. n. 1443643 del 23 aprile 2021, AdeR ha poi provveduto a comunicare, sempre al Comune di Iglesias, l'avvenuta delimitazione dell'area con montaggio di ponteggi di protezione e recinzioni provvisorie, comprovata dalle rilevazioni fotografiche inviate con la medesima comunicazione.

Con Pec prot. n. 1454637 del 26 aprile 2021, AdeR ha provveduto ad affidare al professionista, Ingegnere Marco Lampis (di seguito, solo *"Professionista"*), l'esecuzione dei servizi tecnici e professionali per la messa in sicurezza dell'Immobile. L'incarico del Professionista è stato poi formalizzato con affidamento prot. n. 2843828 del 10 settembre 2021.

Con nota prot. n. 1515763 del 28 aprile 2021, il Comune di Iglesias ha diffidato AdeR e gli altri comproprietari dell'Immobile ad eseguire entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della medesima comunicazione, *"le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'Immobile, da attuare previa verifica da parte di un tecnico abilitato, ed ottenimento dei relativi titoli edilizi"*.

Con note prot. nn. 1509593 e 1509770 entrambe del 29 aprile 2021, AdeR, facendosi parte attiva, ha informato le comproprietarie dell'Immobile del civico n. 28, dello stato di pericolo di crollo rilevato, e le ha invitate ad effettuare un sopralluogo congiunto presso la porzione immobiliare di loro proprietà, per verificare lo stato dei luoghi e per adottare i necessari accorgimenti tecnici a tutela dell'incolumità pubblica.

In data 1° maggio 2021, l'ufficio competente di AdeR ha provveduto ad inviare al Comune di Iglesias la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) recepita con *"ricevuta di presentazione"* di atto al protocollo comunale del 3 maggio 2021, avente numero 19169, e successivamente integrata con atto del protocollo comunale del 22 settembre 2022, avete numero 41133.

Con nota prot. n. 1661488 del 12 maggio 2021, in considerazione del grave stato dell'Immobile, AdeR ha chiesto alla Regione Autonoma della Sardegna - Servizio tutela del Paesaggio Sardegna meridionale (di seguito, anche solo *"Regione Sardegna"*), e al Ministero della cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna (di seguito, anche solo *"Soprintendenza Archeologica"*), di autorizzare in via d'urgenza, anche in deroga ai vincoli esistenti, la totale immediata demolizione dell'Immobile, o, in alternativa, la cessione a titolo gratuito della proprietà dell'immobile ad un ente territoriale eventualmente interessato.

Con nota prot. n. 1995079 dell'8 giugno 2021, la Regione Sardegna, in riscontro alla richiesta di AdeR, ha inviato diffida alla demolizione del fabbricato evidenziando che *"l'edificio presenta rilevanti tracce del costruito storico tradizionale ancora conservato, condizione per cui non potrà essere in alcun modo demolito ma recuperato attraverso puntuali opere di restauro e di risanamento conservativo che, tra l'altro, rientrano tra gli interventi sempre ammessi e non soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004"*.

Nessuna risposta è invece pervenuta rispetto alla possibilità di trasferire il bene ad enti territoriali interessati per un futuro recupero ed utilizzo dello stesso nel contesto paesaggistico di riferimento.

Con nota prot. n. 2523269 del 28 luglio 2021, la Soprintendenza Archeologica, in riscontro alla sopra menzionata richiesta di AdeR, ha segnalato la presenza nell'Immobile del vincolo paesaggistico, la sussistenza del divieto di demolizione, e la necessità di autorizzazione per qualunque lavoro da eseguirsi sullo stesso, ai sensi rispettivamente degli articoli nn. 10 e 21 del Codice dei beni culturali.

Nel corso dei mesi successivi, si è provveduto ad eseguire gli approfondimenti circa la titolarità di alcune porzioni minori dell'Immobile - già avviati con il sopra citato affidamento dato allo Studio tecnico - il cui accertamento risulta tuttora particolarmente complesso, data la mancata corrispondenza tra la documentazione catastale in possesso di AdeR, e gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari.

AdeR, in qualità di comproprietaria maggioritaria dell'Immobile, ha ritenuto comunque doveroso informare tutti i proprietari coinvolti, anche quelli ancora da definire con certezza, sullo stato di degrado dello stesso; infatti, con nota prot. n. 2805483 del 24 maggio 2022, ne ha dato comunicazione ai possibili comproprietari dei numeri civici di Via Garibaldi n. 30 e di Via Concie n. 33. L'incertezza sulla titolarità delle porzioni immobiliari, tuttora in corso di definizione, riguarda anche una porzione posta al piano terra con affaccio su Via Crocifisso, ed una porzione posta al primo piano con affaccio su Via Garibaldi.

A fronte di quanto detto, considerata la natura degli interventi provvisori indispensabili al fine di evitare danni a cose e persone, oltre che al bene tutelato, così come stabilito dall'articolo 27 del Codice dei beni culturali, AdeR ritiene necessario effettuare ordinari lavori di messa in sicurezza dell'Immobile, ovvero, posa di opere provvisoriale a sostegno degli elementi strutturali dello stesso, quali muri, solai ed archi in precarie condizioni statiche.

Pertanto, con nota prot. n. 3724498 del 05 luglio 2022, AdeR ha provveduto a comunicare alla Soprintendenza Archeologia, l'avvio dell'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza dell'Immobile, così come da interventi definiti nella relazione tecnica illustrativa e negli elaborati grafici redatti dal Professionista. AdeR, infatti, con il sopra citato incarico prot. n. 2843828 del 10 settembre 2021, aveva già provveduto ad incaricare il Professionista per *"l'affidamento dei servizi tecnici e professionali per la messa in sicurezza del compendio immobiliare sito nel Comune di Iglesias di proprietà di Agenzia delle entrate-Riscossione"*. La documentazione progettuale elaborata dallo stesso è stata poi sottoposta a successive (tre) revisioni da parte di AdeR, anche in considerazione degli accertamenti che erano in corso relativamente alla titolarità delle porzioni dell'Immobile ed alle intervenute indicazioni da parte della Soprintendenza Archeologica. L'ultimo progetto è stato validato con nota prot. n. 486714 del 28 gennaio 2022.

Con nota prot. n. 4090388 del 22 luglio 2022, la Soprintendenza Archeologia, in riscontro alla suddetta informativa, ha comunicato la presa d'atto delle misure provvisoriale che AdeR intende adottare per la messa in sicurezza dell'Immobile.

A completamento di quanto esposto, si aggiunge che prima dell'avvio degli interventi provvisori, verrà rinnovata la richiesta alla proprietà del terreno posto sul lato destro dell'Immobile, circa la disponibilità all'utilizzo temporaneo dello stesso, a titolo gratuito, per consentire il transito dei mezzi, e per agevolare le lavorazioni di approvvigionamento e rimozione dei materiali necessari per l'esecuzione dei lavori.

Il presente Progetto si articola nei seguenti paragrafi:

- 1) Relazione tecnico illustrativa;
- 2) Calcolo dell'Importo a base di gara;
- 3) Requisiti;
- 4) Garanzie;
- 5) Polizza Assicurativa;
- 6) Direttore dei Lavori;
- 7) Conclusioni.

1. Relazione tecnico illustrativa.

i. Descrizione dei servizi in affidamento

Il presente appalto ha ad oggetto l'affidamento dei lavori di completamento per la messa in sicurezza del compendio immobiliare nel Comune di Iglesias di proprietà di AdeR.

L'appalto prevede l'esecuzione delle attività, come meglio dettagliate nel Capitolato Tecnico e nei suoi Allegati tecnici.

Nello specifico devono essere eseguiti i seguenti lavori:

- Opere per la predisposizione e pulizia del cantiere;
- Demolizione di parti a rischio distacco;
- Messa in sicurezza della facciata su Via Garibaldi e Via Crocifisso;
- Realizzazione della struttura di puntellamento in legno al piano terra del corpo lato strada, del corpo lato cortile interno, del corpo lato posteriore;
- Realizzazione di centine in legno a sostegno degli archi;
- Realizzazione della struttura di puntellamento in legno al piano primo del corpo lato strada, e corpo lato posteriore;
- Rimozione degli elementi in amianto;
- Realizzazione di recinzione metallica sul fabbricato di Via Concie;
- Messa in sicurezza e pulizia degli elementi pericolanti.

L'incarico prevede, inoltre, la rimozione e l'accantonamento temporaneo dei rifiuti presenti nell'Immobile per il tempo strettamente necessario ad organizzare il carico ed il trasporto presso discariche autorizzate.

ii. Considerazioni sulla procedura acquisitiva

In merito all'individuazione della procedura acquisitiva da espletare per l'affidamento di nostro interesse, occorre evidenziare che l'importo complessivo dei lavori ammonta a **€ 89.105,47 (ottantanovemilacentocinque/47)** inclusi i costi per la sicurezza non soggetti a ribasso pari **€ 4.938,90 (quattromilanovecentotrentotto/90), esclusa IVA**, e che lo stesso è stato determinato in base al computo metrico e agli attuali prezzi di mercato.

Si propone di procedere ad un affidamento diretto ai sensi della lettera a) comma 2 dell'articolo 1 della Legge 11 settembre 2020, n. 120 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" (di seguito, solo "*Decreto Semplificazioni*").

A tal fine, il Responsabile unico del procedimento (di seguito, anche solo "*RUP*") ha individuato quale ditta esecutrice dei lavori, la società BSC Costruzioni Snc (CF 03296280922), che risulta in possesso dei requisiti richiesti dal Codice dei beni culturali, e di pregresse esperienze nello svolgimento di lavori analoghi a quelli del presente affidamento, così come indicate con autodichiarazione del 15 settembre 2022, rilasciata dalla stessa BSC Costruzioni Snc ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Nello specifico, la BCS Costruzioni Snc risulta:

1. l'unica ditta, tra quelle interpellate, ad essersi resa immediatamente disponibile ad eseguire i lavori oggetto dell'affidamento;
2. avere, nella Regione Sardegna, una comprovata esperienza nel settore dell'edilizia, ed una specifica competenza tecnica in ambito di lavori di manutenzione straordinaria di messa in sicurezza;
3. possedere le qualificazioni necessarie richieste per l'esecuzione dei lavori di importo inferiore a € 150.000,00 (centocinquantomila/00), previste dall'art. 12, comma 1 lett. a) del D.M. 154/2017 (Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016), ritenute coerenti dal RUP a quanto stabilito dallo stesso D.M.

iii. Durata del contratto, opzioni, rinnovi e subappalto

L'inizio dei lavori deve avvenire entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni naturali e consecutivi a partire dalla data di stipula del contratto, da specificare con apposito verbale in occasione della consegna dei lavori (Capitolato tecnico capo 3 articolo 12).

Il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in giorni 150 (centocinquanta) naturali e consecutivi decorrenti dalla data riportata nel verbale di consegna dei lavori (Capitolato tecnico capo 3 articolo 13).

È ammesso il subappalto secondo quanto disposto dall'articolo 105 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, Codice dei contratti pubblici.

2. Calcolo dell'Importo a base di gara

L'importo posto a base di gara, desunto dal computo metrico sviluppato dal Professionista, è pari a **€ 89.105,47** (ottantanovemilacentocinque/47) inclusi i costi per la sicurezza non soggetti a ribasso pari **€ 4.938,90** (quattromilanovecentotrentotto/90), esclusa IVA.

QUADRO ECONOMICO DEGLI ONERI COMPLESSIVI DELLA PROCEDURA ACQUISITIVA		
A	LAVORI	Importi dati in €
A1	Importo lavori	64.307,54 €
A2	Costo manodopera	16.862,38 €
A3	Economie	2.996,65 €
A4	Oneri per la sicurezza	4.938,90 €
	Totale A	89.105,47 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B1	Spese per le commissioni giudicatrici	
B2	Pagamento contributo per procedura di gara ANAC	30,00 €
B3	Spese per pubblicità legale	
B4	Altri costi eventuali riferibili all'appalto (spese tecniche per incarichi esterni)	10.000,00 €
	Totale B	10.030,00 €
	Totale (A+B)	99.135,47 €
C	IVA (*)	
C1	IVA su importo lavori (4% indetraibile)	740,67 €
C2	IVA su costi per la sicurezza di natura interferenziali (4% indetraibile)	43,47 €
C3	IVA sulle somme a disposizione dell'Amministrazione (4% indetraibile) (voci B3 e B4) + CNPA	491,52 €
	Totale C	1.275,66 €
	TOTALE COMPLESSIVO (A+B+C)	100.411,13 €

(*) Il pro-rata di detrazione dell'IVA è indicato in base al dato definitivo del 2021. La percentuale potrebbe variare negli anni seguenti.

3. Requisiti

Il RUP ha provveduto a verificare il possesso dei requisiti di idoneità professionale, di cui all'articolo 90 del D.P.R. n. 207/2010, in capo alla società BSC Costruzioni Snc, nonché quelli in capo alla società L.A.I. di Lai Antonio & C. S.r.l., indicata quale subappaltatrice per l'attività di rimozione di amianto. Resta inteso che l'appaltatore dovrà presentare regolare istanza di subappalto, soggetta ad autorizzazione della S.A., prima dell'inizio della suddetta attività.

4. Garanzie

Non si ritiene necessario richiedere la cauzione provvisoria, mentre occorrerà prevedere quella definitiva per l'esecuzione del contratto, ai sensi dell'articolo 103 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, Codice dei contratti pubblici.

5. Polizza Assicurativa

Si rimanda a quanto riportato in apposito paragrafo (articolo n. 35) del Capitolato Tecnico.

6. Direttore dei Lavori

Il Direttore dei Lavori è stato individuato nella figura professionale dell'Ingegnere Marco Lampis.

7. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni svoltesi, risultano sussistere gli estremi per procedere all'affidamento diretto dei lavori in oggetto, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lett. a) del Decreto Semplificazioni, nei confronti dell'operatore economico BSC Costruzioni Snc – Via Argiolas – Genuri (VS) – P.IVA E CF 03296280922.

L'iniziativa acquisitiva è rinvenibile al codice 2022.15.002.N (CUP G35F21000790005).

Il codice CPV della procedura acquisitiva è 45262522-6 (Lavori edili).

Per quanto attiene alla determinazione del fabbisogno complessivo in questione, si fa presente che si è tenuto conto degli obblighi di contenimento della spesa di cui all'articolo 1, comma 591 e 592 della Legge n. 160/2019.

L'impegno di spesa complessivo trova copertura nel Budget economico relativo al Triennio 2023-2025 deliberato dal Comitato di gestione di AdeR nella seduta del 27 ottobre 2022.

Il Responsabile unico del Procedimento
Franco Simone

Allegati:

- 1_Inquadramenti.pdf
- 2_Stato_Fatto_Analisi_Criticità.pdf
- 3_Stato_Progetto - Armature Provvisorie.pdf
- 4_Stato_Progetto_Primo Impalcato_1.pdf
- 5_Stato_Progetto_Primo Impalcato_2.pdf
- 6_Stato_Progetto_Facciata.pdf
- 7_Stato_Progetto_Particolari Costruttivi_1.pdf
- 8_Stato_progetto_Particolari Costruttivi_2.pdf
- 9_A_Relazione_tecnica_Illustrativa.pdf
- 10_B_Analisi_Prezzi.pdf
- 11_C_Elenco_Prezzi.pdf
- 12_D_Computo_Metrico_Estimativo.pdf
- 13_E_Incidenza_Manodopera.pdf
- 14_F_Lista_Offerta.PDF
- 15_G_Computo_Metrico_Sicurezza.pdf
- 16_H_PSC.pdf
- 17_I_Fascicolo_Opera.pdf
- 18_L_Cronoprogramma.pdf
- 19_M_Piano di Manutenzione.pdf
- 20_1-Capitolato_Speciale_Appalto_1.pdf
- 21_2-Capitolato_Speciale_Appalto_2.pdf
- 22_O_Quadro_Economico.pdf
- 23_P_Schema di Contratto.pdf
- 24_Q_Relazione_Calcolo.pdf