

PERIZIA GIUSTIFICATIVA

(Art. 140 D. Lgs. n. 36/2023 e ss. mm. ii.)

Servizio in somma urgenza ai sensi dell'art. 140 commi 1 e 2 del D.lgs. 36/2023 per messa in sicurezza di emergenza Immobile ubicato a Gonnese (SU) Complesso Minerario S. Giovanni Villaggio Normann: Villa Stefani. Incarico tecnico progettuale per redazione progetto di messa in sicurezza, direzione lavori, mappatura del degrado e coordinamento della sicurezza

PREMESSO CHE:

1. Il sottoscritto Mario Podda, in servizio presso Area risorse a seguito di una segnalazione trasmessa tramite PEC ad Igea Spa avente Rif. MIC|MIC_SABAP-CA_UO5|10/07/2024|0012444-P del 10.07.2024 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna nella persona della Dr.ssa Perria Roberta che ha effettuato un sopralluogo tecnico presso l'immobile denominato Villa Stefani in Loc. Norman nel comune di Gonnese il giorno 07, ha eseguito un sopralluogo tecnico congiunto con il supporto del Servizio Ingegneria di Igea spa che ha messo a disposizione l'ing. Pes Emanuele per la valutazione dell'entità della comunicazione ricevuta
2. Essendo il bene vincolato è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, giusta il D.D.R. n. 12 del 12/02/2010 per gli affidamenti ed incarichi trova applicazione nell'allegato II.18 – titolo IV Somma Urgenza art. 20 del Codice del Appalti D. Lgs. 36/2023
3. Si è provveduto tempestivamente a contattare l'**Arch. Zedda Claudio** residente Via Lanusei n°24 09125 Cagliari (CA) C.F. ZDDCLD86L30B354T PI 03537560926 PEC claudio.zedda.pec@architetticagliari.it EMAIL claudiozedda86@hotmail.it in possesso di alta professionalità ed iscrizione all'albo degli architetti, che si è reso disponibile ad effettuare il sopralluogo per la presa visione dell'entità del servizio e perché, in attuazione alla rotazione degli affidamenti, è risultato non affidatario di altri servizi analoghi
4. L'**Arch. Zedda Claudio** ha comunicato che seguirà l'incarico costituendo un raggruppamento temporaneo di professionisti (RTP) con la giovane professionista **Arch. Stivaletta Alessia** residente Via Sennori n°12 09013 Carbonia (SU) C.F. STVLSS94S56B354F PI 03956670925 PEC alessiastivaletta.pec@architetticagliari.it ed EMAIL arch.alessiastivaletta@gmail.com
5. All'atto del sopralluogo si è accertato che:
 - Il fabbricato presenta un pessimo stato conservativo con evidenti segni di degrado sia a livello strutturale che architettonico
 - È necessario acquisire immediatamente un report tecnico e fotografico con utilizzo di drone o tecnologia avanzata dello stato di consistenza del degrado dei piani non accessibili e del suo contesto
 - Sono necessarie delle attività tecniche architettoniche per cui il ruolo dell'Architetto si rende obbligatorio come citato in premessa
 - Si redigerà pertanto un documento tecnico progettuale per definire le attività da effettuarsi nel breve e immediato tempo volto a contenere il rischio di caduta di materiale dall'alto e di preservazione del rischio di immediato crollo di porzioni interne o esterne del fabbricato
 - Si redigerà in una seconda fase uno Studio di fattibilità tecnico economica per la definizione delle attività strettamente necessarie al fine del mantenimento conservativo del bene, comprensivo di quadro economico di spesa secondo quanto previsto nel D.lgs. n°36/2023.

CONSIDERATO CHE Al termine del sopralluogo la costituenda RTP Zedda-Stivaletta comunica che i ruoli ricoperti saranno per l'Arch. Zedda Mandante e capogruppo, mentre per l'Arch. Stivaletta Mandatario e associato e le prestazioni che saranno eseguite dai singoli professionisti saranno le seguenti:

- a. Progettazione Architettonica 50 % Arch. Zedda Claudio e 50 % Arch. Stivaletta Alessia
- b. Direttore lavori Arch. Zedda Claudio 100 %
- c. Direttore operativo Arch. Stivaletta Alessia 100%
- d. Coordinatore della sicurezza in fase di Progettazione se necessario Arch. Zedda Claudio 100 %
- e. Coordinatore della sicurezza in fase di Esecuzione se necessario Arch. Zedda Claudio 100 %

VISTO CHE L'RTP elegge domicilio per tutte le comunicazioni afferenti il servizio presso il medesimo del Mandatario Arch. Zedda Claudio Via Lanusei n°24 09125 Cagliari (CA) C.F. ZDDCLD86L30B354T PI 03537560926 PEC claudio.zedda.pec@architetticagliari.it

CONSIDERATA la situazione di grave pericolo per persone e cose, al fine di ripristinare un adeguato standard di sicurezza ed evitare che l'immobile possa collassare strutturalmente oltre al rischio di compromettere definitivamente il bene in quanto identitario sottoposto a tutela integrale secondo le disposizioni di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, giusta il D.D.R. n. 12 del 12/02/2010, si è reso necessario redigere una relazione, un progetto ed una stima del servizio professionale

CONSIDERATO CHE si è provveduto altresì tempestivamente a contattare la **ditta Neri Srls** via Sagittario SNC 09016 Iglesias (SU) CF e PI 03918960927 PEC: neri.srls@legalmail.it EMAIL neri.srls@tiscali.it, iscritta su Sardegna Cat alla categoria AQ22AA24 in possesso di Classificazione SOA OG1 Classe II Importo lavori fino a 516.000 euro e come da intercorse comunicazione telefonica in possesso del requisito OG2 per importo sotto i 150.000 euro con CEL emessi da Stazioni Appaltanti Pubbliche, esperta nel settore di comprovata esperienza per la realizzazione delle opere civili legate al contenimento del rischio del crollo di materiale dall'alto verso la prospiciente strada di accesso pubblico e alla messa in sicurezza della stessa con la realizzazione di opere provvisoriale, che si è resa disponibile ad effettuare il sopralluogo per la presa visione dell'entità delle lavorazioni da eseguirsi scelta perché specializzata nel settore, presente sul territorio e perché, in attuazione alla rotazione degli affidamenti, è risultata non affidataria di altri lavori analoghi per tipologia

PRESO ATTO CHE durante tutti i sopralluoghi è emersa la presenza di pipistrelli per cui occorre uno studio approfondito per conoscere la tipologia, la quantità e le motivazioni che portano la loro presenza all'interno dell'immobile e pertanto si è provveduto tempestivamente a contattare **l'Associazione Ce.Pi.Sar.** - Centro Pipistrelli Sardegna Via G. Leopardi n°1 07100 Sassari C.F. 92112350902 P.Iva 02380780904 PEC cepisar@pec.it Email batsar@tiscali.it e mucedda@gmail.com in possesso di alta specializzazione nel settore di monitoraggio, studio, e attività legate alla gestione della presenza di Chiroteri, che si è resa disponibile ad effettuare il sopralluogo per la presa visione dell'entità del servizio e perché, in attuazione alla rotazione degli affidamenti, è risultata non affidataria di altri servizi analoghi

CONSIDERATO CHE

1. Alle ore 11.30 del 29/07/2024, il sottoscritto effettuava un sopralluogo *in situ* alla presenza dell'ing. Emanuele Pes del Servizio di Ingegneria di Igea Spa con il costituendo **RTP ZEDDA-STIVALETTA**

Sede legale Loc. Campo Pisano - 09016 Iglesias (SU)
Sede amministrativa Loc. Campo Pisano - 09016 Iglesias (SU)
Capitale Sociale € 4.100.000,00 C.F. e N. iscrizione del Registro
Imprese di Cagliari 01087220289 - R.E.A. 136036 - P.IVA 01660730928
Società Soggetta alla direzione e controllo dell'Unico Azionista Regione Autonoma della Sardegna

tel: +39 0781491404
fax: +39 0781491395
mail: segr.dir@igeaSPA.it
pec: igea@pec.igeaspa.it
web: www.igeaspa.it

2. il costituendo **RTP ZEDDA-STIVALETTA** rappresentata dall'Arch. Zedda Claudio, accompagnato dall'Arch. Stivaletta Alessia, dava immediata disponibilità ad effettuare il servizio indicato in fase di sopralluogo

RITENUTO

1. di dovere procedere senza alcun indugio ad attuare le misure necessarie finalizzate alla messa in sicurezza dell'immobile denominato Villa Stefani e delle aree pertinenziali circostanti tra cui la strada laterale, al fine di eliminare la situazione di pericolo connessa
2. a tal fine, necessario dovere attestare il mantenimento delle condizioni statiche di sicurezza al fine di prevenire pericoli per la pubblica incolumità

EVIDENZIATO CHE

1. si è agito senza alcun indugio, nel superiore interesse della collettività, al solo fine di limitare i danni e ridurre prontamente potenziali rischi per l'incolumità pubblica e per la specie animali che si presume sia protetta secondo la convenzione internazionale di Berna;
2. si è proceduto ai sensi dell'art. 140 del D. Lgs. 36/2023 s.m.i. (*Procedure in caso di somma urgenza e di protezione civile*);
3. si è proceduto inoltre essendo il bene sottoposto a tutela integrale architettonica ad avviare le attività in pieno rispetto dell'art. 20 nell'allegato II.18 – titolo IV Somma Urgenza art. 20 del codice deli appalti D. Lgs. 36/2023
4. non è stato possibile fronteggiare nell'immediato, la situazione di pregiudizio venutasi a creare, con le risorse a disposizione della società Igea Spa;
5. i provvedimenti assunti, in simili circostanze, si configurano come "atti necessitati";
6. in base ai principi generali del nostro ordinamento giuridico e secondo autorevole giurisprudenza costituzionale e amministrativa, il fine della tutela dell'integrità fisica e dell'incolumità delle persone e delle specie animali protette costituisce il nucleo essenziale degli interessi generali e, per tale motivo, sono sottostanti all'intera costituzione e da questa perciò recepiti e garantiti

RICHIAMATO l'allegato Verbale di Somma Urgenza del 29.07.2024 con il quale, nell'indicare i motivi dello stato di urgenza, si conferiva al costituendo **RTP Zedda-Stivaletta** avente Mandante **Arch. Zedda Claudio** Via Lanusei n°24 09125 Cagliari (CA) C.F. ZDDCLD86L30B354T PI 03537560926 PEC claudio.zedda.pec@architetticagliari.it EMAIL claudiozedda86@hotmail.it l'incarico di esecuzione del seguente servizio tecnico professionale:

- a. Relazione tecnico illustrativa con inquadramento territoriale e urbano, analisi storico-artistica e dello stato di fatto del bene oggetto dell'intervento. La relazione inquadrerà il degrado dell'edificio, anche attraverso una dettagliata campagna fotografica dei prospetti esterni e degli ambienti interni accessibili. La relazione descriverà gli interventi funzionali alla messa in sicurezza dell'edificio. In collaborazione con il servizio ingegneria si redigerà una tavola tecnica volta alla realizzazione delle opere strutturali di sostegno laddove si renda necessario intervenire per garantire un accesso sicuro e protetto e prevenire il rischio di eventuali crolli di porzioni di solaio
- b. Redazione degli elaborati grafici (*piante, prospetti e sezioni*) volti a rappresentare: stato attuale, analisi del degrado, interventi di progetto. Gli elaborati grafici verranno redatti a partire dalle planimetrie catastali e

- dal rilievo diretto sull'edificio nelle parti esterne ed interne accessibili anche con l'ausilio di Drone che restituirà una mappa fotografica dell'immobile
- c. Computo metrico estimativo con accurata descrizione degli interventi e delle quantità necessarie alla messa in sicurezza dell'edificio incluso di elenco ed analisi dei prezzi
- d. Direzione dei lavori degli interventi di messa in sicurezza con alta sorveglianza e documentazione fotografica delle fasi di lavori, incluso a fine lavori la redazione del consuntivo scientifico come previsto dalle disposizioni del MIC-SABAP
- e. Direzione Operativa interventi di messa in sicurezza con alta sorveglianza e documentazione fotografica delle fasi di lavori
- f. Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, poiché in presenza del rischio specifico della presenza di specie animali protetta con identificazione di Colonia e di rifiuti speciali all'interno dell'immobile.
- g. Accurata campagna di rilievo dell'edificio realizzata con strumentazione specialistica (*geoslam, drone HD Georeferenziato*) in grado di restituire ortofoto HD dei prospetti esterni e delle coperture attraverso le quali sarà possibile documentare nel dettaglio gli elementi architettonici ed il degrado.
- h. Redazione di documento di indirizzo alla progettazione ai sensi del D. Lgs. 36/2023 in cui andranno indicate le attività necessarie per poter redigere uno Studio di Fattibilità Tecnico Economica volto esclusivamente al Mantenimento conservativo dell'immobile. Il documento riporterà al suo interno:
- Inquadramento territoriale e urbano, descrizione dell'immobile e dello stato di degrado, report dei vincoli gravanti sull'immobile e sull'area interessata dall'intervento
 - Obiettivi e finalità da perseguire e figure tecniche necessarie all'attuazione dell'intervento
 - Livello di progettazione e iter autorizzativo che dovrà seguire la pratica edilizia per poter essere attuate le misure e attività lavorative previste
 - Contenuti relazionali, grafici e contabili con calcolo sommario di spesa.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto Responsabile Aree Risorse Per. Min. Podda Mario, in qualità di Responsabile Unico del Progetto di cui trattasi, redige la presente Perizia giustificativa ai sensi dell'art. 140, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, finalizzata all'approvazione dei lavori eseguiti ai sensi del comma 4 art. 140 D.Lgs. 36/23.

A tal proposito, si rimanda alla contabilità che andrà riportata nel Certificato di verifica di conformità da parte del tecnico incaricato Ing. Pes Emanuele del Servizio Ingegneria di Igea Spa che andrà sottoscritto per accettazione dal costituendo **RTP Zedda-Stivaletta**, dal quale si evince che le attività strettamente necessarie sono le seguenti:

- a. Relazione tecnico illustrativa con inquadramento territoriale e urbano, analisi storico-artistica e dello stato di fatto del bene oggetto dell'intervento. La relazione inquadrerà il degrado dell'edificio, anche attraverso una dettagliata campagna fotografica dei prospetti esterni e degli ambienti interni accessibili. La relazione descriverà gli interventi funzionali alla messa in sicurezza dell'edificio. In collaborazione con il servizio ingegneria si redigerà una tavola tecnica volta alla realizzazione delle opere strutturali di sostegno laddove si renda necessario intervenire per garantire un accesso sicuro e protetto e prevenire il rischio di eventuali crolli di porzioni di solaio

€ 2.000,00

- b.** Redazione degli elaborati grafici (*piante, prospetti e sezioni*) volti a rappresentare: stato attuale, analisi del degrado, interventi di progetto. Gli elaborati grafici verranno redatti a partire dalle planimetrie catastali e dal rilievo diretto sull'edificio nelle parti esterne ed interne accessibili anche con l'ausilio di Drone che restituirà una mappa fotografica dell'immobile **€ 3.000,00**
-
- c.** Computo metrico estimativo con accurata descrizione degli interventi e delle quantità necessarie alla messa in sicurezza dell'edificio incluso di elenco ed analisi dei prezzi **€ 3.000,00**
- d.** Direzione dei lavori degli interventi di messa in sicurezza con alta sorveglianza e documentazione fotografica delle fasi di lavori, incluso a fine lavori la redazione del consuntivo scientifico come previsto dalle disposizioni del MIC-SABAP **€ 3.000,00**
- e.** Direzione Operativa interventi di messa in sicurezza con alta sorveglianza e documentazione fotografica delle fasi di lavori **€ 2.000,00**
- f.** Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, poiché in presenza del rischio specifico della presenza di specie animali protetta con identificazione di Colonia e di rifiuti speciali all'interno dell'immobile. **€ 3.000,00**
- g.** Accurata campagna di rilievo dell'edificio realizzata con strumentazione specialistica (*Geoslam, drone HD Georeferenziato*) in grado di restituire ortofoto HD dei prospetti esterni e delle coperture attraverso le quali sarà possibile documentare nel dettaglio gli elementi architettonici ed il degrado. **€ 6.000,00**
- h.** Redazione di documento di indirizzo alla progettazione ai sensi del D. Lgs. 36/2023 in cui andranno indicate le attività necessarie per poter redigere uno Studio di Fattibilità Tecnico Economica volto esclusivamente al Mantenimento Conservativo dell'immobile. Il documento riporterà al suo interno:
- Inquadramento territoriale e urbano, descrizione dell'immobile e dello stato di degrado, report dei vincoli gravanti sull'immobile e sull'area interessata dall'intervento
 - Obiettivi e finalità da perseguire e figure tecniche necessarie all'attuazione dell'intervento
 - Livello di progettazione e iter autorizzativo che dovrà seguire la pratica edilizia per poter essere attuate le misure e attività lavorative previste
 - Contenuti relazionali, grafici e contabili con calcolo sommario di spesa.
- € 5.000,00**

Gli importi indicati nelle singole attività affidate sono escluso iva e oneri previdenziali ai sensi di legge, così come da preventivo di spesa acquisito dall'ente tramite vie brevi durante il sopralluogo e formalizzato tramite email il giorno 05/08/2024 allegato alla presente e facente parte integrale e sostanziale.

I prezzi indicati sono comprensivi di ogni onere e magistero per dare il lavoro al finito e a regola d'arte, con riferimento allo stato dei luoghi, noti all'Operatore Economico.

Le prestazioni dalla lettera a) alla b) andranno completate entro il giorno 09.08.2024 per cui seguirà specifico certificato di conformità come già indicato nei precedenti capoversi e successivo Certificato di Pagamento, subordinatamente all'approvazione dei lavori ai sensi del comma 4 art. 140 D.Lgs 3/23.

Sulla base dell'analisi dei prezzi dei vari servizi proposti effettuata dall'ing. Pes Emanuele, appartenente al Servizio Ingegneria di Igea Spa, che laddove ha trovato corrispondenza ha usato come riferimento il D.M. 17 giugno 2016, alla legge n 49/2023 sull'equocompenso e delle indagini di mercato condotte, l'importo del

servizio da eseguire dal costituendo **RTP Zedda-Stivaletta** ammonta ad **€ 27.000,00** (Ventisettemila/00) **oltre IVA e oneri previdenziali ai sensi di legge**

Pertanto l'ammontare totale sostenuto per la somma urgenza di cui trattasi è pari ad **€ 27.000,00** (Ventisettemila/00) **oltre IVA e oneri previdenziali ai sensi di legge**

Sono escluse dal prezzo fissato gli eventuali servizi o lavorazioni non qui preventivate saranno contabilizzate secondo il D.M. 17 giugno 2016 e la legge n 49/2023 sull'equocompenso con uno sconto del 20%.

Il sottoscritto dichiara tale spesa congrua in relazione alla tipologia ed entità dei lavori eseguiti e in corso di esecuzione, anche in considerazione della tempestività dell'impresa esecutrice.

Attesta altresì l'utilitas della correlata spesa assunta per la documentata e necessitata situazione di somma urgenza, ai sensi dell'art. 140 del D. Lgs. 36/2023.

Iglesias 06/08/2024

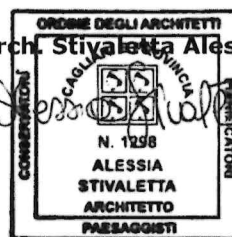
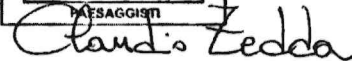
Il Responsabile Unico del Progetto
Resp. Area Risorse Per. Min. Podda Mario



Referente tecnico per Igea Spa
Ing. Pes Emanuele
Email epes@igeaspa.it Cell. 3939958490



L'RTT incarica Zedda - Stivaletta
Claudio Zedda Claudio (Mandante)



Arch. Stivaletta Alessia (Mandatario)

