

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO

GIUDICE DELEGATO

Dott. Giampaolo Fabbrizzi

COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dott. Thomas Gardelli

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico incaricato

Dott. Ing. Sarah Scaletti

RELAZIONE TECNICA

Sommario

PARTE PRIMA	VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
1.1	Identificazione dei beni immobili oggetto di stima	pag.	2
1.2	Descrizione e caratteri generali	pag.	4
1.3	Divisione in lotti	pag.	9
1.4	Lotto A	pag.	11
1.5	Lotto C1	pag.	14
1.6	Lotto E4	pag.	16
1.7	Lotto H5	pag.	18
1.8	Lotto I	pag.	20
1.9	Lotto A1-A2	pag.	24
1.10	Lotto G	pag.	26
1.11	Lotto Cabine di Trasformazione	pag.	27
1.12	Lotto Viabilità e Parcheggi	pag.	29
1.13	Stima degli immobili	pag.	30
PARTE SECONDA	VERIFICA DELLA CONTABILITA' DI CANTIERE INERENTE LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO "EX FIBRONIT" (Stima del costo di realizzazione delle opere)		
2.1	Generalità e oggetto dell'incarico	pag.	37
2.2	Stima dei costi di realizzazione	pag.	40
2.3	Ripartizione dei costi	pag.	48

Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Sarah Scaletti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n° 621, con studio professionale in Marina di Carrara (MS), Via Muttini n° 19, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Giampaolo Fabbrizzi, nell'ambito della Procedura di Concordato Preventivo della

[REDACTED], di effettuare le seguenti valutazioni:

1. dei beni immobili intestati alla società;
2. della contabilità di cantiere inerente la costruzione del compendio artigianale realizzato dalla suddetta società.

A tale scopo si redige la presente perizia.

PARTE PRIMA

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

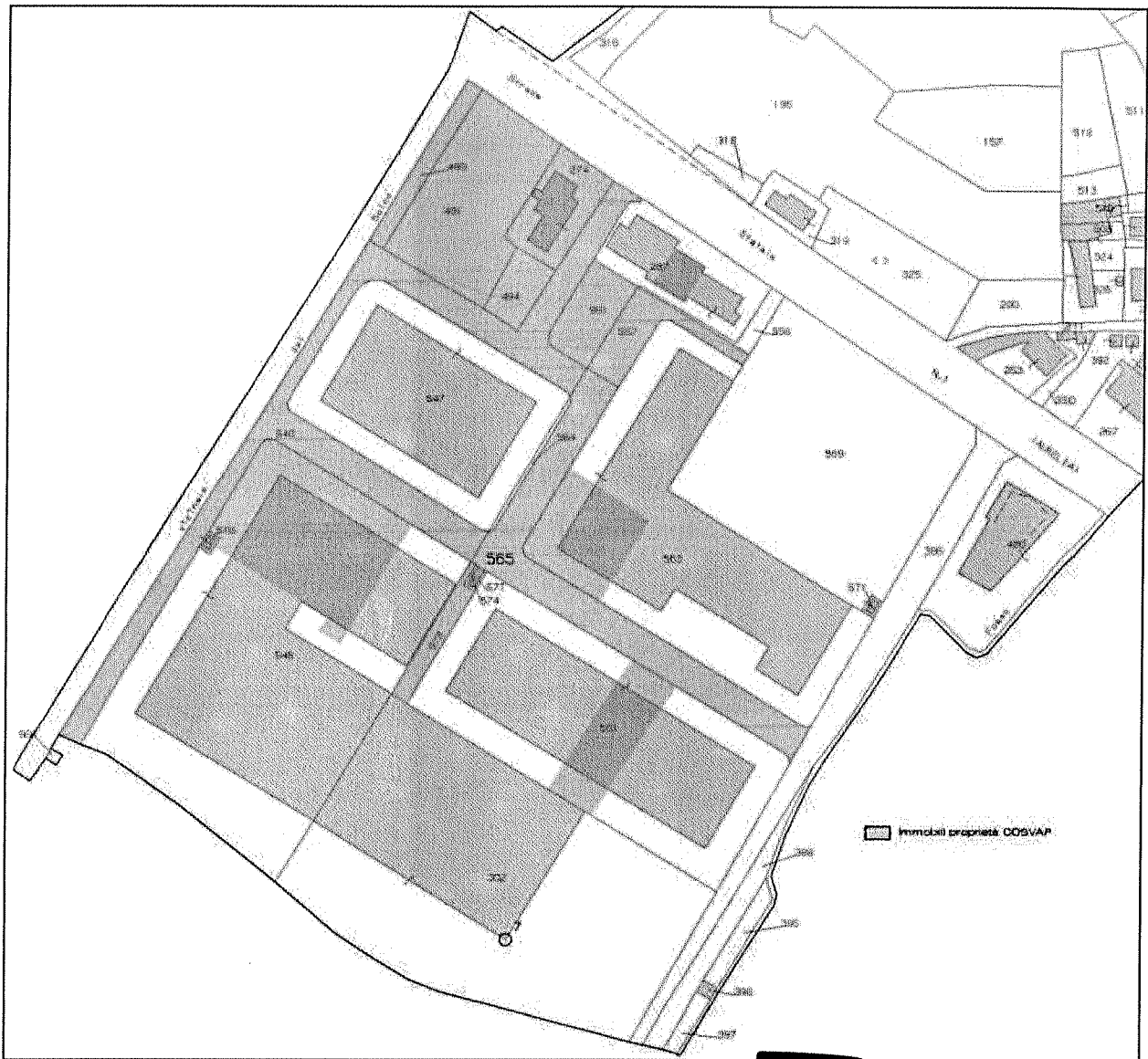
Gli immobili oggetto di valutazione risultano catastalmente intestati a [REDACTED] e sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara come nel seguito specificato:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	274	4	1		A/2	4	7,5 vani	910,26
86	274	9	1		A/10	2	8 vani	1.755,95
86	489				Area urbana		358 mq.	
491	491				Area urbana		2014 mq.	
86	494				Area urbana		333 mq.	
86	540				Area urbana		3172 mq.	
86	561	4			In corso di costruzione			
86	565				Area urbana		1858 mq.	
86	566				Area urbana		20 mq.	
86	551				Area urbana		516 mq.	
86	557				Area urbana		473 mq.	
86	571		1		D/1			99,40
86	569				Area urbana		5521 mq.	
86	548	9			In corso di costruzione			
86	576		1		D/1			93,00
86	577		1		D/1			139,60
86	573				Area urbana		266 mq.	
86	574				Area urbana		17 mq.	
86	287	15	1		A/10	2	2 vani	438,99
86	287	16	1		A/10	2	2,5 vani	548,74
86	287	17	1		A/10	2	2 vani	438,99
86	287	18	1		In corso di costruzione			
86	563	13	1		D/7			4.263,46
86	563	14	1		D/7	2		2.130,22

Si specifica che risulta catastalmente intestato a [REDACTED] un ulteriore immobile identificato al Fg. 86, particella 561, sub. 5, in realtà già assegnato a un socio della consortile con atto Notaio

Matteucci del 18.12.2008 (Trascritto a Massa in data 23.12.2008, R.P. 10228).

Nello stralcio di estratto di mappa che segue vengono evidenziati i beni immobili sopra indicati.



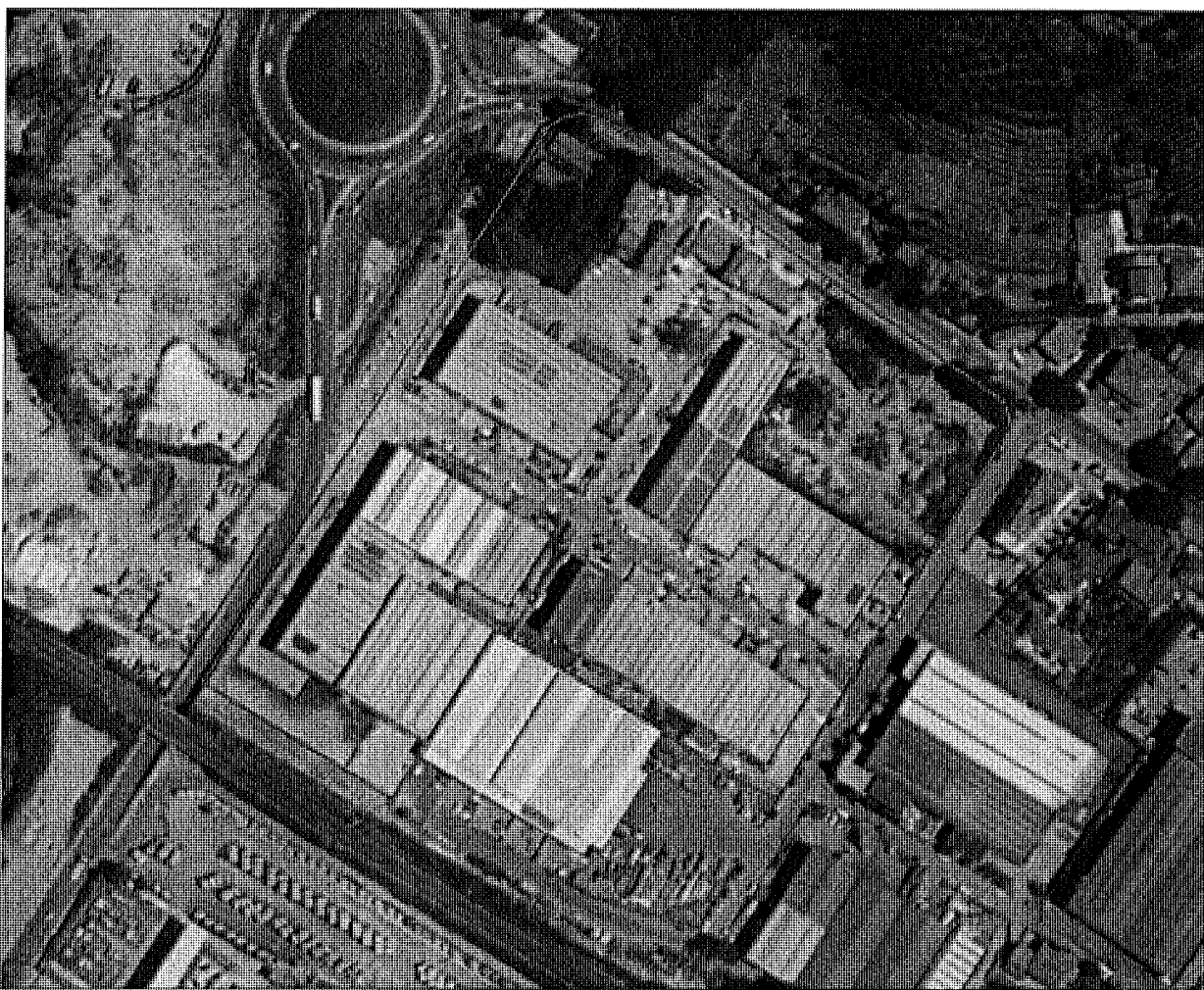
Estratto di mappa con individuazione dei beni di proprietà [redacted]

1.2. Descrizione e caratteri generali

I beni immobili oggetto di valutazione sono collocati nel Comune di Carrara, loc. Frassina, all'interno di un comparto in prevalenza artigianale collocato in fregio alla Via Aurelia.

L'area è posta in posizione pressoché baricentrica rispetto ai centri abitati di Carrara e di Massa, entrambi facilmente raggiungibili percorrendo la Via Aurelia, arteria principale della zona; analogamente vicino è il casello autostradale di Massa.

Il contesto in cui è collocato il complesso presenta caratteristiche insediative eterogenee, con la presenza di fabbricati artigianali e commerciali a sud della Via Aurelia e residenziali a nord.



Veduta aerea del comparto

Il compendio è delimitato a Nord-Est da Via Aurelia, a Sud-Est da Via Riccardi, a Sud-Ovest da Via di Celia e dalla ferrovia, a Nord-Ovest da Via Marchetti.

L'accesso agli immobili avviene da Via Aurelia o da Via Riccardi e quindi, a seguire, tramite la viabilità interna al comparto stesso.

La riconversione del comparto in cui sono collocati i beni immobili oggetto di valutazione, è stata promossa dal [REDACTED] utilizzando l'area dismessa sulla quale insisteva lo stabilimento industriale della società Fibronit, produttrice di manufatti in cemento-amianto.

Tale riconversione è stata attuata attraverso la demolizione dei fabbricati produttivi, la realizzazione ex novo dei capannoni artigianali e della viabilità interna al comparto, e la ristrutturazione di una delle due palazzine esistenti fronte Via Aurelia.

Era inoltre prevista la realizzazione di ulteriori due capannoni e la ristrutturazione della seconda palazzina esistente, ad oggi non attuate.

Provenienza

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti al Consorzio COSVAP a seguito di:

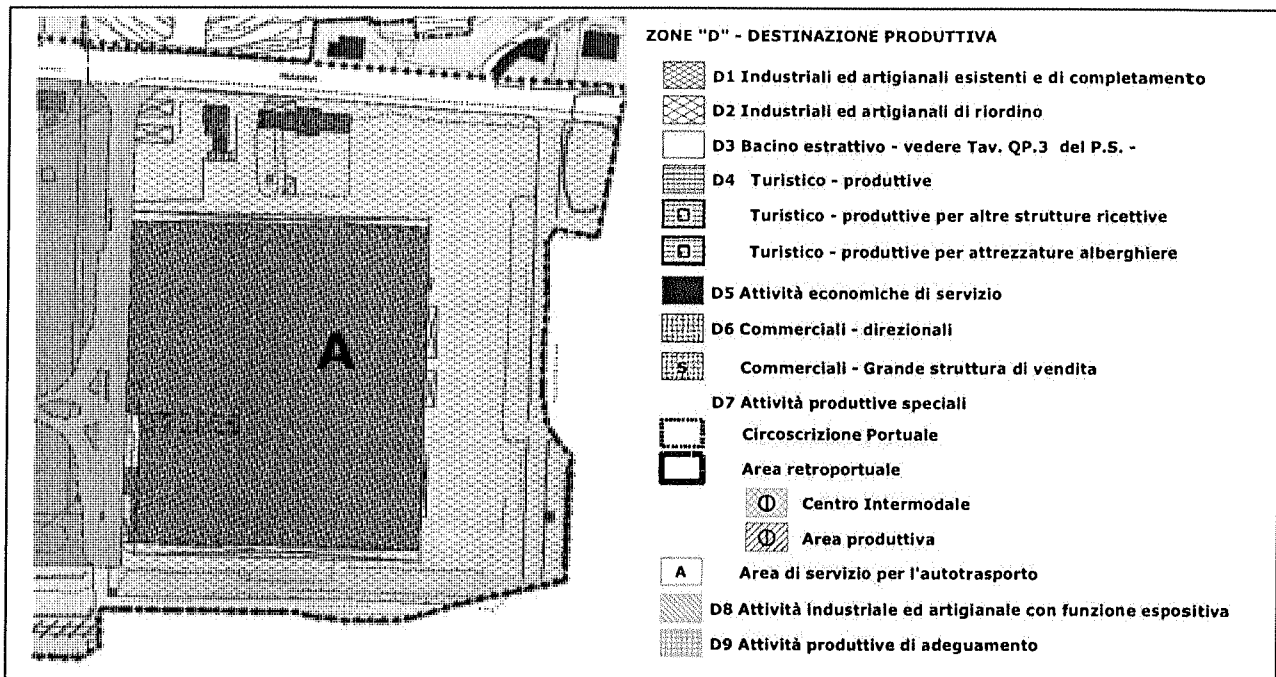
- In parte COMPRAVENDITA
 Pubblico ufficiale LA ROSA CARMELO Repertorio 41987 del 16/02/2001
 TRASCRIZIONE del 26/02/2001 - Registro Particolare 1138 Registro Generale 1595,

- In parte ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
 Pubblico ufficiale COMUNE DI CARRARA Repertorio 367 del 01/08/2003
 TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2003 - Registro Particolare 6825 Registro Generale
 10009
 Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2003 - Registro Particolare 7642 Registro
 Generale 11202,

- In parte per averli direttamente costruiti sui terreni in precedenza acquisiti.

Inquadramento urbanistico

Da punto di vista urbanistico, gli immobili sono collocati, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, in "Zona D1 – Industriali e artigianali esistenti e di completamento".



Estratto da Regolamento Urbanistico Comune di Carrara – Tav. 3C-II

In tali aree, il Regolamento Urbanistico prevede:

- destinazioni d'uso:

- d2: attività laboratoriale;
- g1: artigianato produttivo ed industriale;
- f9: impianti ed attrezzature tecnologiche;

Nelle aree prospicienti Via Aurelia, sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso:

- c4: attività espositive;
- e1: attività direzionali.

- indici urbanistico ed edilizi:

- $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$;
- $R_c = 50\%$;
- $H \text{ massima} = \text{ml.}12,00$ escluso volumi tecnici;

- distanza minima dal ciglio stradale = pari all'altezza;

- distanza minima dai confini = pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;

La realizzazione degli immobili è stata effettuata in forza di titoli edilizi comprendenti l'intero comparto.

La superficie fondiaria riportata nel progetto allegato all'Autorizzazione Unica n.13/2005 è pari a 41.349,8 mq., dalla quale derivano le seguenti superfici:

- Superficie utile lorda (Sul) = 41.349,8 mq x 0,8 = 33.079,8 mq
- Superficie coperta (Sc) = 41.349,8 mq x 0,5 = 20.674,9 mq

Considerando le superfici attualmente insistenti sull'area, ne deriva una residua potenzialità edificatoria che, previo accordo con il [REDACTED], potrà essere utilizzata prescindendo dall'indice del singolo terreno.

Ulteriori informazioni di rilievo

Va inoltre evidenziato che il sito industriale di Massa Carrara è stato dichiarato di interesse nazionale (oggi regionale) ai fini della sua bonifica, con perimetrazione approvata nel 1999.

L'area del comparto è posta all'interno di tale perimetrazione.

Il 7 febbraio 2004 [REDACTED] ha presentato al Ministero un progetto di Piano di Caratterizzazione che è stato approvato dalla conferenza decisoria del 23 aprile 2004; dei relativi esiti ha preso atto la conferenza decisoria del successivo 24 marzo 2005.

A seguito della caratterizzazione del terreno, è emersa la necessità di provvedere ad una vera e propria bonifica solo di una porzione di terreno di circa mq. 2000 (denominato in seguito lotto A1-A2), in quanto risultata contaminata da sfridi di cemento amianto, mentre la rimanente porzione di comparto è stata restituita agli usi legittimi.

Ad oggi la bonifica non è stata attuata.

Gli aspetti relativi a tale aspetto saranno approfonditi nel paragrafo inerente la valutazione degli immobili in quanto ad essa direttamente correlati.

Trascrizioni e iscrizioni

Dall'esame della documentazione consultata, per quanto riguarda i beni in esame, risultano in essere:

ISCRIZIONE CONTRO del 09.08.2005 – Registro Particolare 1750 Registro Generale 8584

Pubblico ufficiale DALLE LUCHE DARIO – Repertorio 64574/20811 del 04.08.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 134 del 26.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 178 del 28.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 186 del 29.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 95 del 21.01.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 425 dello 09.04.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 633 dell'10.05.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1728 del 21.12.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 485 dell'19.04.2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 06.06.2008 – Registro Particolare 1179 Registro Generale 6033

Pubblico ufficiale GATTONI CESARE – Repertorio 634/456 del 30.05.2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 105 del 21.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 106 del 21.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 176 del 28.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 183 del 29.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 184 del 29.01.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 235 dello 04.02.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 387 dello 05.03.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 729 dell'18.05.2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 164 dello 04.02.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 239 del 24.02.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 305 dello 09.03.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 997 dell'15.07.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 1188 dell'17.08.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1422 dell'13.10.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 1754 del 29.12.2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 30.11.2012 – Registro Particolare 1138 Registro Generale 10070,

Pubblico ufficiale MATTEUCCI ALESSANDRO – Repertorio 3832/2985 del 29.11.2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

TRASCRIZIONE CONTRO del 07.01.2013 – Registro Particolare 65 Registro Generale 90,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA – Repertorio 1941/2012 del 20.12.2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 10.10.2013 – Registro Particolare 6533 Registro Generale

8465, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, SEZ. DIST. DI CARRARA – Repertorio 5699/2013 del 29.08.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 14.04.2014 – Registro Particolare 2410 Registro Generale

3026, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA – Repertorio 784/2014 del 01.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 02.10.2014 – Registro Particolare 856 Registro Generale 7839,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA – Repertorio 139 del 01.03.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2015 - Registro Particolare 97 Registro Generale 117

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1520/2602 del 17/12/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2015 - Registro Particolare 6861 Registro Generale 9361

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 540/2015 del 09/10/2015

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

1.3. Divisione in lotti

Si procede alla suddivisione degli immobili oggetto di valutazione in lotti funzionali e omogenei; per una più agevole comprensione, si utilizza la stessa identificazione presente nelle pratiche edilizie inerenti la realizzazione del comparto.

LOTTO A:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	274	4	1		A/2	4	7,5 vani	910,26
86	274	9	1		A/10	2	8 vani	1.755,95

LOTTO C1:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	548	9			In corso di costruzione			

LOTTO E4:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	561	4			In corso di costruzione			

LOTTO H5:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	563	13	1		D/7			4.263,46
86	563	14	1		D/7	2		2.130,22

LOTTO I:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	287	15	1		A/10	2	2 vani	438,99
86	287	16	1		A/10	2	2,5 vani	548,74
86	287	17	1		A/10	2	2 vani	438,99
86	287	18	1		In corso di costruzione			

LOTTO A1-A2:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	491				Area urbana		2014 mq.	

LOTTO G:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	569				Area urbana		5521 mq.	

LOTTO CABINE DI TRASFORMAZIONE:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	571		1		D/1			99,40
86	576		1		D/1			93,00
86	577		1		D/1			139,60

LOTTO VIABILITA' E PARCHEGGI:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	489				Area urbana		358 mq.	
86	494				Area urbana		333 mq.	
86	540				Area urbana		3172 mq.	
86	565				Area urbana		1858 mq.	
86	566				Area urbana		20 mq.	
86	551				Area urbana		516 mq.	
86	557				Area urbana		473 mq.	
86	573				Area urbana		266 mq.	
86	574				Area urbana		17 mq.	

Nel prosieguo vengono fornite le descrizioni dei singoli lotti, con le risultanze delle ricerche inerenti la conformità urbanistica, edilizia e catastale, etc.

1.4. Lotto A

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	274	4	1		A/2	4	7,5 vani	910,26
86	274	9	1		A/10	2	8 vani	1.755,95

1.4.1. Descrizione

Trattasi di due unità immobiliari poste nel fabbricato denominato A che, unitamente al vano scale e all'area esterna identificati catastalmente ai subb. 7 e 8 (beni comuni non censibili), costituiscono l'intero edificio.

Il fabbricato è ubicato fronte Aurelia al civico 65 ed è composto da due piani fuori terra, oltre ad uno scantinato interrato.

Gli uffici (sub. 9) sono posti al piano terra, mentre l'abitazione (sub. 4) si trova al piano primo; lo scantinato è in larga misura collegato al sub. 9, eccezion fatta per un locale facente parte dell'u.i. di cui al sub. 4.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '40 con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio; la copertura è in parte piana e in parte a falde realizzate con lastre di cemento amianto.

Le facciate sono prevalentemente intonacate con alcune pareti rivestite in mattoni a vista.

Internamente si hanno pareti intonacate al civile, pavimenti in graniglia, porte e serramenti in legno, avvolgibili in plastica.

Gli impianti sono fatiscenti.

Lo stato di conservazione del fabbricato è pessimo: si riscontrano copiose infiltrazioni di acqua dalla copertura e nello scantinato, parziali crolli del controsoffitto, muffe diffuse sulle pareti.

L'edificio necessita dunque di consistenti interventi di manutenzione straordinaria comprendenti il completo rifacimento degli impianti.

1.4.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '40, come mostrato dalla fotografia aerea nel seguito riportata e datata 1945 in cui è possibile distinguere l'edificio in oggetto.

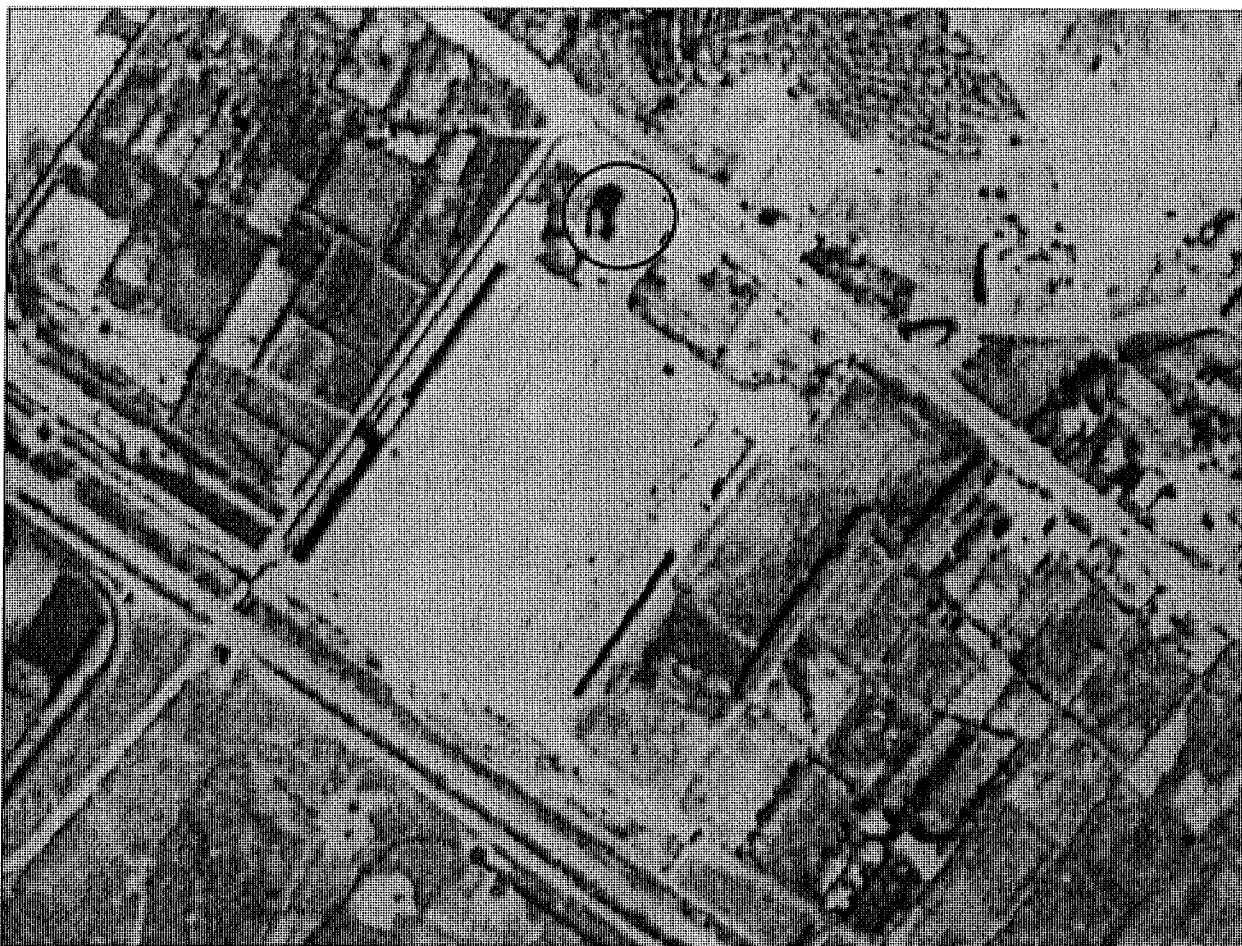


Foto area 1945

La scrivente ha provveduto a effettuare ricerche presso gli uffici comunali, riscontrando che nei registri cartacei di quegli anni non sono presenti pratiche direttamente intestate a [REDACTED], anonima per azioni (denominazione dell'epoca della società proprietaria degli immobili).

A seguito di ulteriori ricerche, è stata rinvenuta la registrazione di una pratica edilizia a nome [REDACTED], per la quale è presente una Deliberazione del 05.08.1941; tale pratica potrebbe essere riconducibile proprio alla realizzazione dell'intero stabilimento Fibronit, considerando, da un lato, la forte similitudine tra i nomi e, dall'altro, che i terreni erano stati acquistati nel 1939.

Nonostante tale pratica non risulti direttamente visionabile, in quanto gli archivi cartacei dell'epoca sono andati persi, è parere della scrivente che la realizzazione dell'immobile, per quanto precede, possa essere considerata legittima.

Sono inoltre stati rinvenuti gli ulteriori titoli abilitativi:

- Autorizzazione unica n.13 del 29/08/2005;

- Autorizzazione unica n.21 del 29/11/2008.

Per quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, il fabbricato è conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato.

1.4.3. Conformità catastale

Non risulta agli atti la planimetria del sub. 4; la planimetria del sub. 9 è conforme allo stato di fatto.

1.5. Lotto C1

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	548	9			In corso di costruzione			

1.5.1. Descrizione

Trattasi di porzione di capannone ad uso artigianale posta nel fabbricato denominato C, lato Carrara.

L'unità immobiliare è composta da un piano terreno avente altezza sotto trave pari a m. 7.50; sul lato prospiciente Via Marchetti è ricavato un ampio soppalco avente altezza pari a m. 3, con corrispondente altezza del piano terra sottostante pari a m. 4.30.

La struttura portante è del tipo prefabbricato in c.a.v. e c.a.p., con solaio intermedio realizzato con travi TT e copertura in tegoli TT; il collegamento tra il piano terra e il piano primo avviene mediante scala in acciaio.

I tamponamenti esterni sono in pannelli a giunti orizzontali con finitura a fondo cassero e tinteggiati esternamente di colore giallo.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato di colore grigio; al piano terra, sul lato Ovest, sono presenti ampie vetrate, mentre al piano superiore gli infissi sono del tipo a nastro.

I portoni hanno apertura a libro, struttura in alluminio e specchiature interne con pannelli sandwich.

Internamente l'immobile non è ultimato e si presenta "al grezzo", privo di tramezzature, finiture e impianti.

L'area esterna non è stata completata, mancano le recinzioni lungo la viabilità di comparto, i cancelli e la pavimentazione.

Al momento dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di piante infestanti sia nel piazzale esterno che all'interno, ove sono penetrate a causa dei difetti di sigillatura tra pannelli di facciata.

1.5.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione unica n.13 del 29/08/2005;
- Autorizzazione unica n.21 del 29/11/2008.

L'immobile non è stato ultimato e, rispetto allo stato autorizzato, sussistono difformità legate alla realizzazione di una

maggior superficie soppalcata comportante aumento di S.U.L.

Per sanare l'abuso dovrà essere presentata pratica di accertamento di conformità.

1.5.3. Conformità catastale

L'immobile è accatastato in categoria "in corso di costruzione" e, pertanto, risulta privo di planimetria.

1.5.4. Ulteriori informazioni

Pratica sismica n.858/2004 del 05/11/2004 e successive integrazioni.

Collaudo strutturale del 22/03/2010, a firma Ing. Roberto Vercelli, protocollato dal Genio Civile di Massa in data 25/03/2010.

1.6. Lotto E4

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	561	4			In corso di costruzione			

Trattasi di porzione di capannone ad uso artigianale posta nel fabbricato denominato E.

L'unità immobiliare è composta da un piano terreno avente altezza sotto trave pari a m. 7.50; sulla prima campata è presente un soppalco avente altezza pari a m. 3, con corrispondente altezza del piano terra sottostante pari a m. 4.30.

La struttura portante è del tipo prefabbricato in c.a.v. e c.a.p., con solaio intermedio realizzato con travi TT e copertura in tegoli TT; il collegamento tra il piano terra e il piano primo avviene mediante scala posta in prossimità dell'accesso all'immobile.

I tamponamenti esterni sono in pannelli a giunti orizzontali con finitura a fondo cassero e tinteggiati esternamente di colore giallo.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato di colore grigio; i serramenti al piano superiore sono del tipo a nastro.

I portoni hanno apertura a libro, struttura in alluminio e specchiature interne con pannelli sandwich.

Internamente l'immobile non è ultimato, anche se i lavori sono in fase di avanzato completamento; nella parte a uffici risultano realizzate le tramezzature interne, gli intonaci e i pavimenti, oltre alle predisposizioni impiantistiche, mentre al piano terra mancano alcune parti di intonaco.

L'area esterna è in parte asfaltata e in parte realizzata con autobloccanti.

1.6.1. Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione unica n.13 del 29/08/2005;
- Autorizzazione unica n.21 del 29/11/2008.
- SCIA n.622 del 18/12/2013, variante in corso d'opera relativa al fabbricato E.

L'immobile non è stato ultimato e, rispetto allo stato autorizzato, sussistono difformità legate alla distribuzione interna.

1.6.2. Conformità catastale

L'immobile è accatastato in categoria "in corso di costruzione" e, pertanto, risulta privo di planimetria.

1.6.3. Ulteriori informazioni

Pratica sismica n. 433/2004 del 08/06/2004 e successive integrazioni.

Collaudo strutturale del 20/07/2008, a firma Ing. Roberto Vercelli, protocollato dal Genio Civile di Massa in data 24/07/2008.

1.7. Lotto H5

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	563	13	1		D/7			4.263,46
86	563	14	1		D/7	2		2.130,22

1.7.1. Descrizione

Trattasi di porzione di capannone ad uso artigianale posta nel fabbricato denominato H.

L'unità immobiliare è composta da un piano terreno avente altezza pari a m. 4.30 e da un piano primo, realizzato sull'intera superficie del capannone, avente altezza variabile tra m. 2.70 e m. 4.50 (al colmo).

Al piano terra si trovano locali adibiti a magazzino, laboratorio e servizi, mentre al primo piano sono collocati uffici, archivi e laboratori.

Le due unità immobiliari (sub. 13 e 14) risultano di fatto fuse e collegate al sub. 15 (bene comune non censibile) costituito dal vano scale e dall'area esterna ad esso antistante.

La struttura portante è del tipo prefabbricato in c.a.v. e c.a.p., con solaio intermedio realizzato con travi TT e copertura in tegoli TT; il collegamento tra il piano terra e il piano primo avviene mediante scala in acciaio.

I tamponamenti esterni sono in pannelli a giunti orizzontali con finitura a fondo cassero e tinteggiati esternamente di colore azzurro.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato di colore grigio.

I portoni hanno apertura a libro, struttura in alluminio e specchiature interne con pannelli sandwich.

I pavimenti sono in cemento nelle aree adibite a laboratorio e in gres negli uffici.

Le partizioni interne sono realizzate in cartongesso, eccezion fatta per il divisorio del capannone; nelle zone adibite a uffici sono presenti controsoffitti in pannelli cm. 60x60 con illuminazione integrata e orditura a vista.

Le porte e gli infissi interni sono in alluminio.

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento.

L'area esterna è pavimentata con autobloccanti e interamente recintata verso la viabilità di comparto; sono inoltre presenti due ampi cancelli carrabili.

Complessivamente l'immobile è in buono stato di conservazione.

1.7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione unica n.13 del 29/08/2005;
- Autorizzazione unica n.21 del 29/11/2008.

Rispetto allo stato autorizzato sussistono difformità legate alla realizzazione di una maggiore superficie soppalcata comportante aumento di S.U.L.; sono inoltre presenti alcune difformità legate alla distribuzione interna.

Per sanare l'abuso dovrà essere presentata pratica di accertamento di conformità.

Gli immobili sono privi di agibilità.

1.7.3. Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto anche se la suddivisione in differenti subalterni non trova riscontro sui luoghi (come peraltro evidenziato anche nella planimetria catastale).

1.7.4. Ulteriori informazioni

Pratica sismica n. 681/2004 del 03/09/2004 e successive integrazioni.

Pratica sismica n. 694 del 05/11/2012 (scala).

Collaudo strutturale del 12/03/2009, a firma Ing. Roberto Vercelli, protocollato dal Genio Civile di Massa in data 16/03/2009.

1.8. Lotto I

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	287	15	1		A/10	2	2 vani	438,99
86	287	16	1		A/10	2	2,5 vani	548,74
86	287	17	1		A/10	2	2 vani	438,99
86	287	18	1		In corso di costruzione			

1.8.1. Descrizione

Trattasi di unità immobiliari poste al piano primo e sottotetto di un fabbricato distribuito su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto), collocato in fregio a Via Aurelia.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '40 con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio; le coperture, distribuite su più livelli, sono a falde con manto in laterizio.

Le facciate sono prevalentemente rivestite in mattoni a vista, con alcune pareti intonacate; le aperture sono riquadrate con stipiti in marmo.

Le unità immobiliari ad uso ufficio (A/10) sono composte da due locali ciascuna, oltre a servizio igienico e disimpegno di ingresso, come meglio indicato nelle planimetrie catastali.

Le unità laterali (sub. 15 e 17) sono dotate di balcone con affaccio lato Via Aurelia.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti sono in marmo ad eccezione dei bagni che hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio e gli avvolgibili in plastica.

Le unità sono dotate di impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento con split a parete, impianto citofonico e telefonico.

Si specifica che non è stato possibile accedere all'unità identificata con il sub. 16, ma dalle informazioni raccolte e dalla documentazione fotografica visionata, risultano le stesse finiture delle altre unità poste al piano primo.

Tali immobili sono in buono stato di conservazione e recentemente ristrutturate, anche se le finiture appaiono modeste.

L'unità immobiliare posta nel sottotetto è invece non ultimata, mancano alcune parti di intonaci, di controsoffitti e

pavimentazione.

1.8.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato è stato realizzato alla metà degli anni '40, come mostrato dalla fotografia aerea nel seguito riportata e datata 1945 in cui è possibile distinguere l'edificio in corso di costruzione.

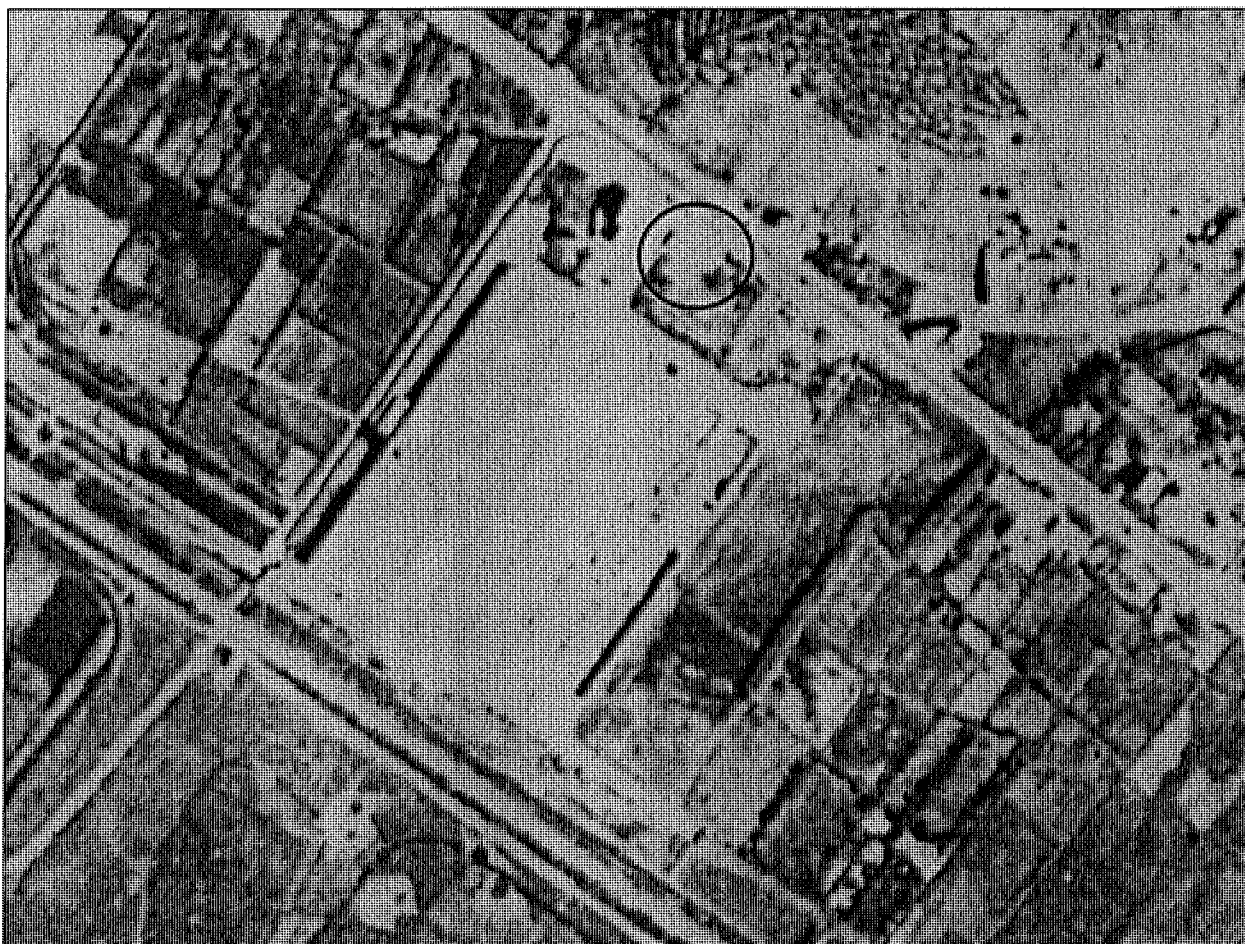


Foto area 1945

La scrivente ha provveduto a effettuare ricerche presso gli uffici comunali, riscontrando che nei registri cartacei di quegli anni non sono presenti pratiche direttamente intestate ad [REDACTED], anonima per azioni (denominazione dell'epoca della società proprietaria degli immobili).

A seguito di ulteriori ricerche, è stata rinvenuta la registrazione di una pratica edilizia a nome "Società Anonima Cementifera Italiana", per la quale è presente una Deliberazione del 05.08.1941; tale pratica potrebbe essere riconducibile proprio alla realizzazione dell'intero stabilimento Fibronit, considerando, da un lato, la forte similitudine tra i nomi e, dall'altro, che i terreni erano stati acquistati nel 1939.

Tale pratica, tuttavia, non risulta direttamente visionabile in quanto gli archivi cartacei dell'epoca sono andati persi e, di conseguenza, non è possibile un riscontro in tal senso.

Va inoltre evidenziato che è giacente presso gli uffici comunali una istanza di condono, presentata da Fibronit in data 30.9.1986 per sanare abusi su tre immobili.

Nel fascicolo in oggetto sono stati rinvenuti esclusivamente i moduli compilati e il pagamento dell'oblazione ma non risultano depositati né elaborati grafici né ulteriore documentazione.

Tuttavia, dall'esame dei dati contenuti nei suddetti moduli, è possibile affermare che una di tali pratiche sia relativa proprio al primo piano dell'immobile in oggetto che la società proprietaria dichiara essere stato realizzato in assenza di licenza edilizia con opere ultimate nel 1951.

Sono stati rinvenuti gli ulteriori titoli abilitativi:

- DIA n.624/2003 del 07 ottobre 2003, presentata per la rimozione delle lastre di cemento amianto in copertura e sostituzione con pannelli di lamiera autoportante;
- Autorizzazione unica n.13 del 29/08/2005;
- Autorizzazione unica n.21 del 29/11/2008;
- DIA n.312/2010, variante finale alla Aut. Unica n.21/08, ad oggi sospesa.

Va quindi evidenziato che, rispetto ai titoli edilizi sopra citati, risultano abusi edilizi e difformità:

- le tre unità immobiliari catastalmente indicate come uffici sono state ricavate a seguito di frazionamento realizzato in assenza di titolo edilizio;
- è stata eliminata l'originaria scala interna di collegamento al locale sottotetto e realizzata la nuova scala esterna alle tre unità immobiliari, in prosecuzione della scala condominiale;
- la copertura del sottotetto, durante la ristrutturazione, è stata rialzata di circa cm. 50, aumentando l'altezza interna del sottotetto, frazionato in unità immobiliare autonoma, e ricavando una terrazza a tasca lato mare. La nuova copertura è stata realizzata con struttura in acciaio e pannelli tipo sandwich con sovrastante manto in laterizio.

Per tale modifica non è stata presentata alcuna pratica strutturale al Genio Civile di Massa.

La situazione urbanistica delle unità immobiliari in oggetto è dunque assai complessa, sia per l'originaria realizzazione

in assenza di titolo edilizio, sia per gli ulteriori abusi, in particolare la sopraelevazione del sottotetto, successivamente effettuati.

La scrivente ha provveduto a consultare i tecnici comunali per verificare la possibilità di portare a compimento la pratica di condono giacente ma, considerata l'assenza di ogni tipo di documentazione e il lungo tempo intercorso, non è stata data certezza circa l'effettiva possibilità di perfezionare la suddetta pratica.

Ulteriore elemento di criticità è dato dalla sopraelevazione del sottotetto realizzata in assenza di titolo edilizio e in assenza di deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile.

Per tale abuso, oltre alla pratica edilizia, occorre presentare un progetto di sanatoria anche dal punto di vista strutturale, i cui esiti sono incerti in quanto potrebbero rendersi necessarie opere di adeguamento assai onerose.

Di tali aspetti si terrà conto nella valutazione degli immobili.

1.8.3. Conformità catastale

Le planimetrie catastali dei subb. 15, 16, 17 sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

L'immobile identificato al sub. 18 è accatastato in categoria "in corso di costruzione" e, pertanto, risulta privo di planimetria.

1.9. Lotto A1-A2

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	491				Area urbana		2014 mq.	

1.9.1. Descrizione

Trattasi di terreno con potenzialità edificatoria posto in angolo tra Via Aurelia e Via Marchetti, su cui attualmente insistono due tettoie con copertura in cemento amianto.

Il progetto presentato ed approvato con Autorizzazione Unica 13/2005 prevedeva la realizzazione di due fabbricati contigui, denominati A1-A2, a destinazione artigianale, espositiva e direzionale, disposti su due piani fuori terra, oltre ad un soppalco intermedio.

Attualmente il terreno è in stato di abbandono e invaso da piante infestanti.

1.9.2. Informazioni di rilievo

Come già in precedenza evidenziato, durante la caratterizzazione dell'area finalizzata alla restituzione agli usi legittimi dell'intero comparto ex Fibronit, nel sottosuolo del terreno in oggetto è stata rinvenuta la presenza di amianto.

L'edificazione del lotto rimane quindi vincolata all'effettuazione della bonifica dell'area secondo il progetto presentato dal [REDACTED] e approvato con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio del 14/04/2006 (prot.7839/adv/IX).

Gli oneri di bonifica, secondo un preventivo redatto da ditta specializzata nell'anno 2015 e prodotto da COSVAP, risultano ingenti (€ 1.230.000).

Durante il corso delle operazioni peritali, la scrivente ha avuto modo di rapportarsi, congiuntamente al Commissario Dott. Gardelli, con i funzionari A.R.P.A.T. per verificare la possibilità di presentare variante al progetto prevedendo, piuttosto che la bonifica dell'area, la messa in sicurezza mediante tombamento e regimazione delle acque meteoriche.

Tali interventi avrebbero costi nettamente inferiori rispetto alla bonifica.

L'ipotesi proposta non ha trovato l'opposizione dei funzionari e, pertanto si ritiene che potrebbe essere meritevole di approfondimenti.

Vale comunque la pena di evidenziare che, nel caso di semplice messa in sicurezza, il terreno non verrebbe restituito

agli usi legittimi e verrebbe quindi meno la possibilità di edificare quanto previsto.

Di tali elementi si terrà conto nella valutazione dell'immobile.

1.10. Lotto G

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	569				Area urbana		5521 mq.	

1.10.1. Descrizione

Trattasi di terreno edificabile pressoché pianeggiante, posto in angolo tra Via Aurelia e Via Ricciardi.

Il progetto presentato ed approvato con Autorizzazione Unica 13/2005 prevedeva la realizzazione di un fabbricato, denominato G, a destinazione artigianale, espositiva e direzionale, disposto su due piani, oltre ad una vasta superficie coperta seminterrata (lato Via Aurelia) e area da adibirsi a piazzale pertinenziale.


Per l'edificazione dovrà essere presentata una nuova istanza.

Attualmente il bene è libero da costruzioni e in stato di abbandono; durante i sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di piante infestanti, detriti e cumuli di terreno di riporto.

1.11. Lotto Cabine di Trasformazione

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	571		1		D/1			99,40
86	576		1		D/1			93,00
86	577		1		D/1			139,60

1.11.1. Descrizione

Trattasi di tre cabine di trasformazione di energia elettrica a servizio del comparto 

La prima è ubicata in fregio a Via Riccardi, la seconda a lato del fabbricato C, la terza è posta tra il fabbricato C e il fabbricato E.

I manufatti sono realizzati in c.a.v. e gravati di servitù a favore di Enel S.p.a.

Lo stato di conservazione è buono.

1.11.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Agli atti risulta la presentazione di Variante in corso d'opera all'Autorizzazione unica n.4 del 09/03/2009 (variante in corso d'opera alla pratica autorizzativa 21/08), per la realizzazione di una cabina elettrica all'interno del compendio industriale in oggetto (prot. gen. n. 31358, del 03/07/2009 – prot. SUAP 123 del 10/07/2009).

Tale variante è stata acquisita dall'Ufficio come comunicazione di manutenzione ordinaria in virtù di quanto "*disposto dalla Circolare Ministeriale dei Lavori Pubblici del 16 novembre 1977 n. 1918*", secondo la quale "*i lavori previsti possono rientrare nella categoria della manutenzione ordinaria*" (Comunicazione Settore Urbanistica e S.U.A.P. del 10.07.2009).

Risulta inoltre la trasmissione di una comunicazione per opere di manutenzione ordinaria per realizzazione Cabine Enel (prot. 129/2009), che tuttavia non è stata rinvenuta.

Si segnala che le tre cabine non risultano inserite nella planimetria generale del compendio.

1.11.3. Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

1.11.4. Ulteriori informazioni

Pratica sismica n. 688/2008 del 27/10/2008.

Collaudo strutturale del 06/04/2009, a firma Ing. Roberto Vercelli, protocollato dal Genio Civile di Massa in data 09/04/2009.

Parere preventivo ASL all'attivazione di n.3 cabine elettriche in area Cosvap, Prat.1943/09/C – parere favorevole del 13/03/2009; pratica Gonip - ASL prot. del 17/03/2009.

1.12. Lotto Viabilità e Parcheggi

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
86	489				Area urbana		358 mq.	
86	494				Area urbana		333 mq.	
86	540				Area urbana		3172 mq.	
86	565				Area urbana		1858 mq.	
86	566				Area urbana		20 mq.	
86	551				Area urbana		516 mq.	
86	557				Area urbana		473 mq.	
86	573				Area urbana		266 mq.	
86	574				Area urbana		17 mq.	

1.12.1. Descrizione

Trattasi delle aree urbane su cui insistono le viabilità e i parcheggi funzionali all'intero comparto CO.SV.A.P e comprendono le opere di urbanizzazione e i sotto-servizi (illuminazione stradale, rete idrica, gas, energia elettrica, etc.).

Alcune parti di tali opere risultano non ultimate, in particolare il parcheggio compreso tra i fabbricati I e B (lato monti) e parte della viabilità in fregio al lotto A1-A2.

1.13. Stima degli immobili

E' richiesto alla scrivente di fornire un giudizio di stima dei beni immobili in precedenza descritti, individuando il più probabile “**valore di mercato**” ad essi attribuibile e fornendo, nell’ottica di una alienazione in tempi rapidi e situazioni contingenti, il più probabile “**valore di realizzo**”.

A seguito delle indagini condotte si sono evidenziati elementi di natura economica e commerciale assai varia, quindi, considerate le caratteristiche degli immobili, si ritiene che le previsioni di valori maggiormente congrue si possano raggiungere adottando i seguenti criteri di stima:

- Per i fabbricati: il metodo di stima comparativo sulla base di parametri tecnici (a mq di superficie commerciale), con prezzi di mercato di immobili in condizioni e posizioni simili a quelli in esame;
- Per le aree edificabili: il metodo di stima a valore di trasformazione, in cui il valore del bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

$$V_t = V_{bt} - C_t \quad \text{dove:}$$

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione, comprendente i costi di costruzione, gli oneri professionali, comunali e finanziari, nonché l’utile dell’operatore che promuove la trasformazione; i suddetti costi e oneri sono stimati sulla base di parametri usualmente riscontrabili in condizioni ordinarie per analoghe trasformazioni edilizie.

Sulla base di tali presupposti sono state analizzate le zone circostanti il comparto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima e valutate le caratteristiche degli stessi.

Sono state quindi eseguite indagini tecnico – economiche nell’ambito dei Comuni di Carrara e di Massa relativamente alla fascia di territorio che si sviluppa lungo la Via Aurelia, per immobili simili a quelli oggetto di stima.

Sono dunque stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia del Territorio.

I risultati delle analisi condotte, tenuto conto del particolare momento di crisi economica, sono riportati nelle tabelle a seguire, nelle quali sono riportati i dati finali del procedimento valutativo.

Si specifica che la superficie commerciale è determinata applicando i coefficienti utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per il suddetto calcolo.

Per ogni lotto vengono indicati:

- Le destinazioni e l'ubicazione;
- Le consistenze e i coefficienti ponderali per la determinazione delle superfici commerciali;
- I valori di mercato unitari prendendo come parametro di riferimento l'unità di superficie commerciale;
- Il valore di mercato complessivo;
- Il valore di realizzo, determinato operando un abbattimento del valore di mercato pari al 20%;
- Eventuali detrazioni o ulteriori abbattimenti del valore che devono essere considerati per sanatorie (oneri professionali e comunali, etc.) o situazioni urbanistiche che presentano criticità, come meglio specificato nel seguito.
- Il valore finale avendo applicato le suddette detrazioni al valore di realizzo.

Occorre specificare quanto segue:

- **Lotto I:** le verifiche urbanistiche condotte dalla scrivente hanno evidenziato una situazione assai complessa, sia in relazione ad una pratica di condono non definita e carente di documentazione essenziale, sia in relazione ad abusi edilizi, inerenti la sopraelevazione del sottotetto, di incerta sanabilità in quanto coinvolgono opere strutturali.

Per tener conto di tali incertezze, non definibili in assenza di approfondimenti propri di una eventuale fase progettuale, si è proceduto a:

- o operare un ulteriore abbattimento del valore di realizzo (pari al 20%) per gli immobili posti al piano primo;
- o stimare a zero il sottotetto, considerando l'ipotesi cautelativa della non convenienza a procedere con la sanatoria strutturale (che comporta verifica dell'intera opera) e compensando in tal modo gli

oneri correlati ad una rimessa in pristino con il valore residuo del sottotetto ripristinato.

- **Lotto A1-A2:** l'edificazione del terreno è subordinata alla bonifica inerente l'amianto rinvenuto nel sottosuolo durante i sondaggi inerenti la caratterizzazione dell'area.

I costi di bonifica, secondo quanto riportato in un preventivo del 2015 prodotto dallo stesso Consorzio [REDACTED], ammontano a € 1.230.0000, oltre IVA.

Considerata la complessità della situazione giuridica inerente la sussistenza o meno, in capo al Consorzio [REDACTED], dell'obbligo di dover operare tale bonifica, come dato conto nel parere legale richiesto al Prof. Bassi, nella valutazione del bene si andranno a considerare tre ipotesi:

1. Obbligo di effettuare la bonifica: in tal caso il terreno verrebbe restituito agli usi legittimi, riacquisendo a pieno titolo la propria potenzialità edificatoria e, quindi, il conseguente valore commerciale.

In questa ipotesi, gli oneri di bonifica devono essere detratti dal valore di realizzo determinato come esposto in precedenza.

2. Obbligo di messa in sicurezza: in tal caso il terreno non sarebbe restituito agli usi legittimi con conseguente impossibilità di procedere all'intervento edificatorio.

In questa ipotesi, il valore del terreno può essere stimato cautelativamente pari a zero e i costi per la messa in sicurezza devono essere detratti da tale valore.

I suddetti costi possono essere determinati in maniera esatta solo in presenza di un progetto approvato; tuttavia appare opportuno fornire un valore, seppur di massima, stimato in maniera parametrica considerando l'ipotesi di realizzare una soletta di c.a. con relativa regimazione delle acque.

Considerando che l'intervento sopra descritto venga esteso all'intera superficie di terreno, i suddetti costi possono essere quantificati in circa € 350.0000.

3. Nessun obbligo a carico del Consorzio [REDACTED] tale ipotesi discende da un orientamento della giurisprudenza richiamato in un parere legale richiesto e prodotto dal Consorzio (parere Avv. Carlo Lenzetti), del quale si ritiene comunque opportuno di dare conto, secondo il quale l'obbligo della bonifica spetterebbe solo al soggetto responsabile dell'inquinamento, escludendo quindi [REDACTED].

In questa ipotesi, ovviamente, il valore del terreno deve essere stimato pari a zero, senza alcuna

detrazione.

- **Lotti Cabine di Trasformazione - Viabilità e Parcheggi:** si tratta di beni funzionali all'intero comparto, non dotati di autonomia e specifica valenza commerciale, la cui presenza e qualità concorre alla formazione del valore di mercato di tutti gli immobili del comparto.

Pertanto non si effettuerà una specifica valutazione, dovendosi intendere il loro valore ricompreso in quello dei singoli beni stimati.

Nel seguito si riportano i prospetti riepilogativi per ciascun lotto individuato, fornendo anche i valori di mercato delle singole unità immobiliari.

Lotto A: Fg. 86, particella 274, subb. 4 - 9

	Descrizione	Superficie di riferimento (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq.)	Valore unitario	Valore di mercato
sub. 4	Piano primo - residenza	140	1	140	€ 1.100,00	€ 154.000,00
	Piano primo - terrazza	40	0,3	12	€ 1.100,00	€ 13.200,00
	Piano seminterrato - scantinato	20	0,25	5	€ 1.000,00	€ 5.000,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 172.200,00
sub. 9	Piano terra - ufficio	170	1	170	€ 1.100,00	€ 187.000,00
	Piano terra - portico	13	0,3	3,9	€ 1.100,00	€ 4.290,00
	Piano seminterrato - scantinato	155	0,25	38,75	€ 1.000,00	€ 38.750,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 230.040,00

VALORE DI MERCATO TOTALE € 402.240,00

Abbattimento per necessità di vendita in condizioni contingenti 20%

VALORE DI REALIZZO TOTALE € 321.792,00

Note: i valori indicati sono stati attribuiti anche tenendo conto della presenza dell'area esterna di pertinenza dell'intero fabbricato, catastalmente indicata come bene comune non censibile, il cui valore è quindi ricompreso nei beni stimati.

Lotto C1: Fg. 86, particella 548, sub. 9

	Descrizione	Superficie di riferimento (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq.)	Valore unitario	Valore di mercato
sub. 9	Piano terra	1457	1	1457	€ 500,00	€ 728.500,00
	Piano primo	490	1	490	€ 500,00	€ 245.000,00
	Area esterna	760	0,1	76	€ 500,00	€ 38.000,00

VALORE DI MERCATO TOTALE € 1.011.500,00

Abbattimento per necessità di vendita in condizioni contingenti 20%

VALORE DI REALIZZO TOTALE € 809.200,00

Detrazioni per regolarizzazione difformità edilizie € 25.000,00

VALORE FINALE € 784.200,00

Lotto E4: Fg. 86, particella 561, sub. 4

	Descrizione	Superficie di riferimento (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq.)	Valore unitario	Valore di mercato
sub. 4	Piano terra	496	1	496	600	297600
	Piano primo	160	1,15	184	600	110400
	Area esterna	305	0,1	30,5	600	18300

VALORE DI MERCATO TOTALE € 426.300,00

Abbattimento per necessità di vendita in condizioni contingenti 20%

VALORE DI REALIZZO TOTALE € 341.040,00

Detrazioni per regolarizzazione difformità edilizie € 2.000,00

VALORE FINALE € 339.040,00

Lotto H5: Fg. 86, particella 563, subb. 13 - 14

	Descrizione	Superficie di riferimento (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq.)	Valore unitario	Valore di mercato
sub. 13	Piano terra	246	1	246	€ 700,00	€ 172.200,00
	Piano primo	246	1,15	282,9	€ 700,00	€ 198.030,00
	Area esterna	124	0,1	12,4	€ 700,00	€ 8.680,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 378.910,00
sub. 14	Piano terra	236	1	236	€ 700,00	€ 165.200,00
	Piano primo	236	1,15	271,4	€ 700,00	€ 189.980,00
	Area esterna	345	0,1	34,5	€ 700,00	€ 24.150,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 379.330,00

VALORE DI MERCATO TOTALE € 758.240,00

Abbattimento per necessità di vendita in condizioni contingenti 20%

VALORE DI REALIZZO TOTALE € 606.592,00

Detrazioni per regolarizzazione difformità edilizie € 30.000,00

VALORE FINALE € 576.592,00

Note: i valori indicati sono stati attribuiti anche tenendo conto della presenza della porzione di area esterna e vano scale di pertinenza dei due subalterni, catastalmente indicati come beni comuni non censibili, il cui valore è quindi ricompreso nei beni stimati.

Lotto I: Fg. 86, particella 287, subb. 15 - 16 - 17 - 18

	Descrizione	Superficie di riferimento (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq.)	Valore unitario	Valore di mercato
sub. 15	Piano primo	37	1	37	1700	€ 62.900,00
	balcone	7	0,3	2,1	1700	€ 3.570,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 66.470,00
sub. 16	Piano primo	58	1	58	1700	€ 98.600,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 98.600,00
sub. 17	Piano primo	37	1	37	1700	€ 62.900,00
	balcone	7	0,3	2,1	1700	€ 3.570,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 66.470,00
sub. 18	Piano sottotetto	70	1	70	0	€ 0,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 0,00

VALORE DI MERCATO TOTALE € 231.540,00

Abbattimento per necessità di vendita in condizioni contingenti 20%

VALORE DI REALIZZO TOTALE € 185.232,00

Detrazioni per regolarizzazione difformità edilizie 20%

VALORE FINALE € 148.185,60

Lotto A1-A2: Fg. 86, particella 491

	Descrizione	Superficie di riferimento (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq.)	Valore unitario	Valore di mercato
	Terreno	2014	1	2014	€ 250,00	€ 503.500,00
Ipotesi 1	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 503.500,00
Obbligo di bonifica	Abbattimento per necessità di vendita in condizioni contingenti					20%
	VALORE DI REALIZZO TOTALE					€ 402.800,00
	Detrazioni per bonifica					€ 1.230.000,00
	VALORE FINALE ipotesi 1					€ 627.200,00
Ipotesi 2	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 0,00
Obbligo di messa in sicurezza	Detrazioni per messa in sicurezza					€ 350.000,00
	VALORE FINALE ipotesi 2					€ 350.000,00
Ipotesi 3	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 0,00
Nessun obbligo	Detrazioni					€ 0,00
	VALORE FINALE ipotesi 3					€ 0,00

Lotto G: Fg. 86, particella 569

	Descrizione	Superficie di riferimento (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq.)	Valore unitario	Valore di mercato
	Terreno	5521	1	5521	€ 250,00	€ 1.380.250,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE					€ 1.380.250,00
	Abbattimento per necessità di vendita in condizioni contingenti					20%
	VALORE DI REALIZZO TOTALE					€ 1.104.200,00
	VALORE FINALE ipotesi 1					€ 1.104.200,00

Il valore finale complessivo dei beni di valutazione, tenuto conto della triplice ipotesi formulata per il Lotto A1-A2 e avendo già operato le detrazioni indicate nei prospetti, risulta pari a:

€ 2.446.809,60	con lotto A1-A2 in IPOTESI 1	Terreno con obbligo di bonifica
€ 2.974.009,60	con lotto A1-A2 in IPOTESI 2	Terreno con obbligo di messa in sicurezza
€ 3.274.009,60	con lotto A1-A2 in IPOTESI 3	Terreno senza alcun obbligo

PARTE SECONDA

VERIFICA DELLA CONTABILITA' DI CANTIERE INERENTE LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO "EX FIBRONIT" (Stima del costo di realizzazione delle opere)

2.1. Generalità e oggetto dell'incarico

Come già evidenziato in premessa, alla scrivente è stato conferito l'incarico di effettuare la valutazione della contabilità di cantiere inerente la costruzione del compendio artigianale realizzato dal [REDACTED]

Preliminarmente è opportuno richiamare alcuni dei principali elementi che sottostanno alla complessa vicenda in esame.

Con contratto di appalto sottoscritto in data 21.12.2000 (inde il CONTRATTO), la "Società Cooperativa [REDACTED] [REDACTED]" affidava all'impresa "[REDACTED] S.r.l." (oggi [REDACTED] S.r.l., inde [REDACTED]) la realizzazione del complesso artigianale nella dismessa area Ex Fibronit, in loc. Frassina – Carrara.

Per la realizzazione del comparto, "così come sarà individuato negli elaborati allegati alla concessione edilizia e limitatamente alle opere indicate nel presente contratto sull'area acquistata dal consorzio [REDACTED]"¹ le parti pattuivano un "**corrispettivo forfettario aggiornabile**" pari a Lire 15.827.048.249 (€ 8.173.988,26).

Al suddetto CONTRATTO erano allegati due capitolati: il primo relativo ai fabbricati, il secondo relativo alle opere di urbanizzazione.

Era inoltre allegato un prospetto (Quadro del 21.12.2000) in cui venivano suddivisi i vari costi totali (costruzione dei fabbricati, costruzione strada, divisorii, ristrutturazioni, demolizioni, etc.) tra i diversi consorziati; va specificato che all'art.16.3 del contratto, in merito a tale quadro, si specificava che "*la suddivisione... omissis ... è specificata per agevolare i rapporti interni al Consorzio e fra i consorziati, che potranno modificarla mediante accordi successivi... omissis ... L'impresa infatti avrà diritto a pretendere il corrispettivo globale aggiornato, di cui all'Art.16.1, dal Consorzio ...*".

¹ Cfr. Contratto di Appalto

In virtù di quanto sinteticamente sopra esposto, occorre rilevare come, sin dalla prima analisi della documentazione in possesso della scrivente siano emerse alcune immediate perplessità relative in particolare: i) alle modalità di determinazione del **corrispettivo forfettario aggiornabile** e ii) all'esatta individuazione e descrizione delle opere da realizzare.

In merito alla determinazione del corrispettivo forfettario aggiornabile

La determinazione del "corrispettivo forfettario" indicata nel CONTRATTO richiama infatti la tipologia di contratto cd. "a corpo".

In effetti, dalla documentazione esaminata dalla scrivente (produzioni della ██████████ nella procedura di arbitrato², verbali di assemblea ██████████, etc.) appare evidente che entrambe le parti lo intendessero in tal senso. Si consideri – a mero titolo esemplificativo – che si citano il contratto "a corpo" sia l'Avv. Tavarelli (legale ██████████) nei documenti inerenti l'arbitrato, sia il consigliere Bellè (Consiglio d'Amministrazione Consorzio ██████████) in un suo intervento in assemblea.

Va tuttavia evidenziato che, nel corso del procedimento arbitrale promosso dalla ██████████ nei confronti del Consorzio ██████████ lo stesso Consorzio, come richiamato nel citato Lodo Arbitrale del 5 novembre 2014, ha affermato che il CONTRATTO non potesse ricondursi alla categoria dei contratti "a corpo", né a quella dei contratti "a misura".

Nel citato Lodo, peraltro, anche il Collegio Arbitrale concludeva affermando – tra l'altro - che *"il contratto non può qualificarsi a corpo. Esso si qualifica piuttosto come contratto "a misura", nel quale la misura (e relativo prezzo) è rappresentata dalla quota di lavori di pertinenza di ciascun consorziato, il cui prezzo è stato valorizzato come una frazione del "corpo" complessivo"*.

In merito all'esatta individuazione e descrizione delle opere da eseguire

Il secondo elemento di incertezza riguarda l'esatta individuazione e descrizione delle opere da eseguire

Dagli elaborati grafici allegati all'istanza di concessione edilizia, infatti, si evince che la realizzazione del comparto

² Il CONTRATTO prevedeva una clausola compromissoria ai sensi della quale ogni controversia relativa all'interpretazione, validità ed esecuzione del contratto stesso, che non avesse trovato un componimento amichevole, sarebbe stata devoluta alla determinazione di un Collegio Arbitrale.

In virtù di tale clausola, la ██████████ ha fatto ricorso al procedimento arbitrale per ottenere il pagamento da parte del Consorzio ██████████ di somme inerenti la realizzazione delle opere appaltate.

prevedeva: a) la demolizione di gran parte del capannone Ex Fibronit; b) la ristrutturazione della rimanente porzione del capannone; c) il recupero della palazzina del custode (A); d) la costruzione di nuovi capannoni artigianali comprese le aree pertinenziali; e) la realizzazione delle viabilità interne, parcheggi, opere di urbanizzazione, verde.

A fronte di tali previsioni, il capitolato inerente i fabbricati contemplava esclusivamente i capannoni di nuova realizzazione, senza descrivere le ristrutturazioni degli edifici esistenti (sia la palazzina A che il capannone D).

In maniera analoga mancavano le descrizioni dei parcheggi, delle aree esterne, etc.

Tali manchevolezze hanno generato e generano notevoli difficoltà, in particolare al fine di determinare ciò che risulta compreso nel contratto d'appalto e ciò che invece deve esserne considerato variante, con conseguente modifica del corrispettivo pattuito.

Come ulteriore elemento di considerazione si aggiunga – nel quadro sinteticamente sopra delineato - la **totale assenza della contabilità di cantiere** (come peraltro evidenziato anche da vari tecnici incaricati da [redacted] [Geom. [redacted]]).

Il CONTRATTO, infatti, prevedeva che gli **Stati d'Avanzamento avessero, durante il corso dei lavori, cadenza mensile con importi fissati in percentuale sull'importo lavori stabilito ma senza correlazione alle lavorazioni effettivamente eseguite** come emerge dalla lettura dell'art. ... del CONTRATTO stesso che per comodità di lettura si riporta:

“gli stati di avanzamento sono sin d'ora stabiliti convenzionalmente dalle parti nel loro importo allo scopo di semplificare la contabilità e il sistema di pagamento”.

A fronte di ciò, vista l'effettiva impossibilità di effettuare una reale verifica della contabilità di cantiere, la scrivente, su previa consultazione con il Commissario Giudiziale dott. Thomas Gardelli e in osservanza a specifica richiesta verbale dallo stesso avanzata, si è adoperata al fine di **effettuare una stima dei costi di realizzazione del comparto ex Fibronit, in relazione alle opere appaltate alla [redacted] con la finalità di ripartire detti costi tra i vari consorziati.**

2.2. Stima dei costi di realizzazione

Nel corso del presente elaborato peritale è già stata fatta menzione delle problematiche legate alla valutazione in oggetto, con specifico riferimento – tra l'altro – alla mancanza di una contabilità di cantiere, all'emissione di SAL forfettari senza alcuna indicazione delle opere effettivamente eseguite, alla complessa interpretazione contrattuale.

Si deve altresì tener presente che se si comparano:

- le opere previste nel progetto allegato all'istanza di concessione edilizia depositata in Comune in data 08.06.2001, al quale si deve necessariamente fare riferimento per l'individuazione dell'oggetto contrattuale iniziale

e

- lo stato dei luoghi ad oggi rilevabile,

emergono evidenti tangibili differenze, sia quantitative che qualitative.

A solo titolo esemplificativo, si consideri che alcuni fabbricati previsti nel progetto originario non sono stati realizzati, altri hanno mutato le caratteristiche dimensionali, altri ancora – che inizialmente erano previsti da ristrutturare – sono stati costruiti *ex novo*, parti di viabilità e piazzali non sono stati realizzati, etc.

E' già stato evidenziato come il CONTRATTO prevedesse una serie eterogenea di attività (demolizioni, nuove costruzioni, ristrutturazioni, realizzazione di strade e piazzali, etc.), per le quali non venivano indicati prezzi unitari, neanche in riferimento alle specifiche macro tipologie di attività, eccezion fatta per il costo di realizzazione della viabilità interna con le relative opere di urbanizzazione, per le quali nel CONTRATTO veniva esplicitato: *"il prezzo convenzionale da applicarsi per le opere di viabilità interna ai lotti, per verde comune, parcheggi, marciapiedi e fasce di rispetto, è fissato in lit/mq 150.000"*.

Alla luce di quanto precede e allo scopo di pervenire alla valutazione richiesta, la scrivente ha utilizzato la metodologia di seguito descritta.

2.2.1. Individuazione delle macro-categorie di lavori contrattualmente previste

In primo luogo la scrivente ha provveduto a individuare le macro - categorie di lavori contrattualmente previste.

A tal fine è stato preso in esame il progetto redatto nell'anno 2001 e il quadro allegato al CONTRATTO, pervenendo a identificare le seguenti macro-categorie di lavori:

- a. Demolizione capannone Fibronit
- b. Ristrutturazione palazzina A
- c. Realizzazione viabilità di comparto e opere di urbanizzazione
- d. Realizzazione o ristrutturazione di capannoni
- e. Realizzazione di soppalchi all'interno dei capannoni
- f. Realizzazione di piazzali privati
- g. Realizzazione di divisorii tra i diversi consorziati

2.2.2. Stima degli importi attribuibili alle macro-categorie e degli importi unitari

La scrivente ha poi proceduto ad effettuare una stima degli importi attribuibili alle sopra individuate macro – categorie.

Tale stima è stata ottenuta partendo dall'importo contrattuale e utilizzando:

- alcuni elementi desumibili dal quadro allegato al CONTRATTO;
- le quantità ricavabili dal progetto del 2001;
- autonome valutazioni al fine di determinare taluni costi unitari, anche in rapporto a elementi noti.

Sono stati quindi fissati, sulla base del Quadro allegato al contratto, gli importi relativi alla ristrutturazione della palazzina del Lotto A, alla demolizione del capannone Fibronit e alla realizzazione dei divisorii tra i consorziati.

La valutazione dei costi previsti per la viabilità pubblica e le opere di urbanizzazione correlate è stata effettuata sulla base dell'importo unitario stabilito nel CONTRATTO, ovvero €/mq. 77,47.

La superficie contrattuale è stata misurata sulla base della planimetria di progetto 2001, nella quale è indicato che una parte della viabilità a servizio del comparto doveva ricavarsi mediante allargamento di Via Marchetti e quindi come strada di PRG da escludersi dall'appalto XXXXXXXXXX

La quantità così misurata eccede di poco quella desumibile da Quadro allegato al CONTRATTO e, pertanto, si è tenuta ferma quest'ultima.

Il costo unitario di realizzazione dei piazzali privati è stato stimato dalla scrivente in misura pari al 50% di quello relativo alla viabilità di comparto; le quantità da realizzarsi sono state calcolate in base a quanto indicato nel progetto del 2001.

Il costo complessivo dei capannoni e dei soppalchi è stato calcolato per differenza tra l'importo contrattuale e i costi

delle macro-categorie in precedenza determinati.

Occorre tuttavia precisare come, da progetto, fossero previste tipologie di capannoni sostanzialmente omogenee, eccezion fatta per i fabbricati A1-A2 e G, nei quali erano indicate altezze differenti rispetto alle altre costruzioni: si è reso quindi necessario operare correzioni ai valori al fine di rendere omogenei i dati, come indicato nei prospetti riepilogativi nel prosieguo riportati.

Il costo di ristrutturazione della parte di capannone Fibronit, considerando i lavori previsti e desumibili in base al progetto del 2001, è stato stimato, per semplicità, pari al costo di costruzione *ex novo*.

Il costo unitario dei soppalchi è stato valutato in misura pari al 35% del costo unitario dei capannoni e ciò ha consentito – ai fini di cui trattasi – di operare con un'unica incognita.

Le quantità contrattuali sono state calcolate in base a quanto indicato nel progetto del 2001.

Il prospetto che segue riassume quanto sopra esposto.

IMPORTO APPALTO			€ 8.173.988,26
Importi a detrarre			IMPORTI TOTALI
Divisori			€ 229.418,00
Demolizione capannone Fibronit			€ 258.228,45
Opere urbanizzazione e viabilità	5.271,93 mq.	77,47 €/mq	€ 408.416,42
Piazzali privati	15.077,00 mq.	39,74 €/mq	€ 584.007,60
Lotto A			€ 53.673,30
Totale importi a detrarre			€ 1.533.748,76
Costo superfici coperte capannoni + soppalchi			€ 6.640.244,50
Minor onere parte lotto G per minor altezza (a sommare)	2108 mq.	40 €/mq	€ 84.320,00
Maggior onere lotto A1 per altezza (a detrarre)	460 mq.	40 €/mq	€ 18.400,00
Costo superfici coperte capannoni "standard" + soppalchi			€ 6.706.164,50
Superfici coperte capannoni	18.074,00 mq.		
Superfici soppalchi	5.310,00 mq.		
Il costo unitario del soppalco è stimato pari al 35% del costo unitario della superficie coperta del capannone			
Si ricava:			
Costo capannone "standard" per mq. di superficie coperta		€ 336,44	
Costo soppalco a mq.		€ 117,76	

Gli importi sopra determinati hanno quindi consentito di riassumere la composizione dell'appalto e valutare le percentuali di incidenza di ciascuna macro-categoria.

MACRO-CATEGORIE OPERE	SUPERFICI	COSTI UNITARI	IMPORTI	Incidenza % su
Descrizione	mq.	€/mq	TOTALI	appalto
Demolizione capannone Fibronit			€ 258.228,45	3,16%
Divisori			€ 229.418,00	2,81%
Lotto A			€ 53.673,30	0,66%
Opere urbanizzazione e viabilità	5.271,93	77,47	€ 408.416,42	5,00%
Piazzali privati	15.077,00	38,74	€ 584.007,60	7,14%
Capannoni - superficie coperta totale	18.074,00			
	standard	336,44	€ 5.216.896,36	63,82%
	con altezza maggiorata	376,44	€ 173.164,11	2,12%
	con altezza ridotta	296,44	€ 624.903,37	7,65%
Soppalchi	5.310,00	117,76	€ 625.280,66	7,65%
TOTALE			€ 8.173.988,26	100,00%

2.2.3. Valutazione delle variazioni rispetto agli importi contrattuali

La scrivente ha quindi proceduto a valutare le variazioni intervenute rispetto agli importi contrattuali.

Tale valutazione è stata effettuata mediante raffronto tra lo stato di progetto al 2001 e quanto ad oggi effettivamente realizzato.

Le planimetrie riportate in allegato riassumono le risultanze di tale confronto.

Le differenze più evidenti riguardano la mancata realizzazione di due interi fabbricati (A1-A2 e G9) e delle relative aree pertinenziali.

Sono inoltre presenti porzioni di parcheggi non realizzati che, tuttavia, si compensano quantitativamente con la realizzazione della viabilità in fregio a Via Marchetti che, a seguito di mutate previsioni da parte delle Amministrazioni pubbliche, è stata realizzata direttamente dal Consorzio.

	PROGETTO	REALIZZATO	RAFFRONTO	VARIAZIONE % PROGETTO E REALIZZATO	VARIAZIONE % SU IMPORTO APPALTO	IMPORTO OPERE REALIZZATE
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)			
Demolizione capannone Fibronit				0,00%	0,00%	€ 258.228,45
Lotto A				-100,00%	-0,66%	€ 0,00
Opere urbanizzazione e viabilità	5.271,93	5.350,00	78,07	1,48%	0,07%	€ 414.464,50
Piazzali privati	15.077,00	8.338,00	-6.739,00	-44,70%	-3,19%	€ 322.972,43
Capannoni	18.074,00					
	standard	15.506,00	-1.179,00	-7,60%	-4,85%	€ 4.820.229,21
	con altezza maggiorata	460,00	-460,00	-100,00%	-2,12%	€ 0,00
	con altezza ridotta	2.108,00	-2.108,00	-100,00%	-7,65%	€ 0,00
Soppalchi	5.310,00	5.425,00	115,00	2,17%	0,17%	€ 638.822,52
	importo (€)	importo (€)	importo (€)			
Divisori (valori in euro)	€ 229.418,04	278510,31	49.092,27	21,40%	0,60%	€ 278.510,31
TOTALE						€ 6.733.227,42

Si specifica che gli importi inerenti i divisori sono desunti dai Quadri di contabilità interni al Consorzio, stante le minime differenze rispetto agli importi calcolati dalla scrivente.

La cifra sopra indicata di □ 6.733.227,42 rappresenta l'importo delle opere eseguite dalla BASCHERINI, al netto delle varianti apportate, che saranno nel prosieguo specificate.

2.2.4. Revisione prezzi

Un elemento chiave nel contratto sottoscritto tra le parti è relativo alla revisione prezzi.

L'art. 9 prevede infatti l'applicazione della revisione prezzi a favore dell'impresa, senza alcuna alea, a decorrere "dalla data del presente contratto fino alla data di ultimazione dei lavori", da calcolarsi prendendo a riferimento la Tabella n. 8 come da Decreto Ministeriale 11/12/1978.

Va tuttavia rilevato nel CONTRATTO era previsto che lo stesso fosse condizionato al rilascio della Concessione Edilizia da parte del Comune di Carrara, divenendo efficace solo alla data di effettivo rilascio della stessa.

Tale condizione rende poco chiaro quale debba essere la data dalla quale calcolare la revisione prezzi e tale aspetto presenta un'incidenza non indifferente considerato che la Concessione Edilizia, a causa dei sopravvenuti problemi inerenti la perimetrazione del S.I.N., venne rilasciata solo nel 2005.

Ulteriore elemento di estrema criticità è legato all'assenza di una contabilità di cantiere e al fatto che i SAL e le conseguenti fatturazioni non fossero correlati alle opere effettivamente realizzate.

A ciò va aggiunto – come già illustrato in precedenza - che le opere hanno subito varianti con conseguente determinazione, di fatto, di nuovi prezzi inerenti alcune categorie di lavori (es. aumento di altezza dei capannoni).

In tale condizione, a parere della scrivente, la revisione prezzi non deve essere calcolata sull'intero importo fatturato dalla ██████████ ma sull'importo di quanto effettivamente realizzato al netto delle varianti.

Tuttavia, proprio le modalità di emissione dei SAL, la carenza di documentazione e la genericità delle fatture emesse dalla ██████████ rende, di fatto, impraticabile il calcolo analitico ed esatto della revisione prezzi che, di conseguenza, può essere solo valutata mediante l'applicazione di una **percentuale cautelativa agli importi inerenti le opere non oggetto di variante**.

In particolare, le varianti che hanno comportato un aggiornamento del prezzo sono, in particolare, le seguenti:

- Aumento di altezza dei capannoni: l'altezza utile di alcuni capannoni è stata incrementata di m. 1 e di altri m. 3, con aumenti di prezzo rispettivamente pari a 15 □/mq e 40 €/mq.

Il nuovo prezzo compensa, come usuale, gli aumenti inerenti la struttura, i pannelli esterni e le fondazioni,

comprehensive di scavi.

- Serramenti: sono state apportate varianti ai serramenti, con aumenti di prezzo riportati, per ciascun consorzio, nella fattura della ██████████ n. 13/2008.

La valutazione degli importi inerenti le opere non oggetto di variante è determinabile, in assenza di ulteriori elementi di riscontro, suddividendo l'importo complessivo inerente la costruzione dei capannoni secondo le principali voci di costo, ripartite mediante percentuali che si ritrovano in letteratura per la specifica tipologia costruttiva, come nel seguito indicato:

IMPORTO TOTALE CAPANNONI REALIZZATI		€ 4.820.229,21	
Composizione costo capannone standard (Fonte: Prezziari, Tipologie Edilizie)			
Scavi e reinterri	5,61%	€ 270.260,89	oggetto di variante ricompresa nell'aumento di altezza del fabbricato
Fondazioni	6,81%	€ 328.470,56	oggetto di variante ricompresa nell'aumento di altezza del fabbricato
Pavimento	6,81%	€ 328.470,56	non oggetto di variante: da inserire in revisione prezzi
Fognatura	3,93%	€ 189.615,46	non oggetto di variante: da inserire in revisione prezzi
Struttura	27,16%	€ 1.309.333,04	oggetto di variante ricompresa nell'aumento di altezza del fabbricato
Pannelli	31,63%	€ 1.524.435,22	oggetto di variante ricompresa nell'aumento di altezza del fabbricato
Copertura	13,26%	€ 639.304,95	non oggetto di variante: da inserire in revisione prezzi
Serramenti	4,78%	€ 230.338,52	oggetto di variante specifica
Totale	100,00%	€ 4.820.229,21	

Richiamando gli importi determinati per le delle macro-categorie dei lavori, e applicando una percentuale cautelativa pari al 20%, è stato possibile determinare un **importo della revisione prezzi** corrispondente a **€ 614.077,84**, come dettagliato nel prospetto di seguito riportato.

IMPORTI DELLE OPERE REALIZZATE SU CUI CALCOLARE LA REVISIONE PREZZI	
Demolizione capannone Fibronit	€ 258.228,45
Divisori	€ 278.510,31
Lotto A	€ 0,00
Opere urbanizzazione e viabilità	€ 414.464,50
Piazzali privati	€ 322.972,43
Capannoni	
Pavimento	€ 328.470,56
Fognatura	€ 189.615,46
Copertura	€ 639.304,95
Soppalchi	€ 638.822,52
Totale	€ 3.070.389,18
Percentuale prudenziale di r.p.	20%
IMPORTO REVISIONE PREZZI	€ 614.077,84

2.2.5. Varianti e/o oneri aggiuntivi

Come già anticipato, durante il corso dei lavori sono state effettuate modifiche a quanto inizialmente previsto, con conseguente aumento degli importi pattuiti.

Considerata la scarsa specificità dei capitolati d'appalto allegati al CONTRATTO, risulta spesso difficile individuare in maniera esatta cosa costituisca variante/aumento e cosa invece fosse già ricompreso nello stesso.

Le principali modifiche apportate al CONTRATTO possono essere riassunte nelle seguenti:

- Incremento di altezza dei capannoni, già descritta al precedente paragrafo (€ 263.151,90);
- Maggiori oneri di fondazione, derivanti dal rinvenimento di acqua e trovanti (esclusi dal capitolato) e inserimento di plintini porte e portali (€ 72.423,63);
- Demolizione della parte di capannone Fibronit inizialmente prevista da ristrutturare (€ 53.405,21);
- Maggiori oneri di fognatura derivanti da richieste dell'Amministrazione Provinciale (€ 74.619,60);
- Altre varianti generali richieste dal Consorzio, e private (€ 453.766,59), dettagliate nello specifico prospetto allegato (Prospetto Varianti e/Oneri Aggiuntivi).

Tale voce comprende, oltre alla variante dei serramenti già in precedenza descritta, anche gli oneri aggiuntivi derivanti dall'impiego di pavimentazione in autobloccanti per i piazzali esterni (in luogo dell'asfalto) e le economie specifiche inerenti lavori realizzati sulla palazzina A in luogo della manutenzione inizialmente prevista.

Gli importi sopra indicati sono stati ricavati da alcune bozze di contabilità e prospetti prodotti dalla ██████████ nel procedimento di arbitrato, documenti forniti dalla direzione lavori e prospetti prodotti dal Consorzio ██████████ nel presente procedimento (Relazione ██████████).

L'importo complessivo delle varianti e/o degli incrementi di costo sopra descritti, che rappresentano le voci in tal senso, ammonta complessivamente a **€ 917.366,93**.

2.2.6. Detrazioni

Alcune opere non sono state realizzate o sono state realizzate direttamente dai consorziati.

Risulta dunque necessario operare alcune detrazioni che tengano conto di tali situazioni.

L'importo delle suddette detrazioni, dettagliato nello specifico prospetto allegato (Prospetto Detrazioni) in cui sono riportate le principali con la relativa ripartizione tra i consorziati (meglio esposta nei paragrafi a seguire), ammonta a complessivi **€ 184.584,00**.

2.2.7. Costi complessivi

Sulla base di quanto esposto ai precedenti paragrafi, è stato possibile pervenire alla valutazione dell'importo delle opere eseguite dalla [REDACTED] nell'ambito del CONTRATTO di appalto stipulato con il Consorzio [REDACTED] per la costruzione del comparto artigianale.

Tale importo ammonta complessivamente a **€ 8.080.088,19.**

2.3. Ripartizione dei costi

La scrivente ha quindi proceduto alla ripartizione degli importi in precedenza determinati su tutti i consorziati.

Detta ripartizione è stata effettuata in analogia al principio utilizzato dal Consorzio ██████████ durante il corso dei lavori, secondo i criteri desumibili dai prospetti riepilogativi dei costi stimati che periodicamente venivano prodotti ai consorziati.


Da tali prospetti emerge, in sostanza, che: i) i costi inerenti le opere di carattere generale di funzionalità comune, quali viabilità, urbanizzazioni, etc., venivano ripartiti sulla base della superficie coperta dei singoli lotti mentre ii) la modalità di ripartizione delle rimanenti opere, correlate allo specifico consorzio, era riconducibile a quanto effettivamente realizzato.

La ripartizione dei costi è riportata nel prospetto a seguire, nel quale sono dettagliati:

- le consistenze di ciascun lotto (superficie coperta, soppalchi, aree esterne, superficie calpestabile);
- l'importo delle opere da contratto inerenti la costruzione del singolo lotto, ripartite in base alla specifica superficie realizzata (capannoni, soppalchi, aree esterne, divisori);
- l'importo delle opere di carattere generale, ripartite in base alle superfici calpestabili potenziali complessive, determinate come somma tra quelle realizzate, ancora da realizzare (come da progetto) ed esistenti;
- l'importo della revisione prezzi, ripartito in base a:
 - superficie calpestabile realizzata, nel caso della quota riconducibile alle opere afferenti al singolo;
 - superficie calpestabile potenziale nel caso della quota riconducibile alle opere di carattere generale;
- gli importi relativi alle principali varianti e/o oneri aggiuntivi, ripartiti ciascuno in base a:
 - alle specifiche superfici o a quanto realizzato, nel caso di importi riconducibili alle opere afferenti al singolo;
 - in base alla superficie calpestabile potenziale, nel caso di importi riconducibili a opere di carattere generale;
- gli importi delle principali detrazioni, ripartiti in base a:
 - in base alla superficie calpestabile potenziale, nel caso di importi riconducibili a opere di carattere

generale;

- alle specifiche superfici o a quanto realizzato, nel caso di importi riconducibili alle opere afferenti al singolo;

Nel prospetto a seguire sono stati inoltre evidenziati gli importi dei cosiddetti “accordi convenzionali”, stipulati tra la  alcuni consorziati, con i quali i singoli hanno direttamente versato all'impresa somme di denaro al fine di ottenere la realizzazione di alcune opere previste nel contratto e, all'epoca degli accordi, ancora non realizzate.

La scrivente ritiene con quanto sopra esposto di aver fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimento che dovessero rendersi necessari.

Carrara, li 6 maggio 2016

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Sarah Scaletti