

RELAZIONE TECNICA

FALLIMENTO N°139/2016

Curatore Fallimentare

Dott. Matteo Deidda Gagliardo

Il C.T.U.

Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

Novembre 2016

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

PREMESSE

In data 22 luglio 2016 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 è stata incaricata dal Curatore del Fallimento, Dott. Matteo Deidda Gagliardo di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di predisporre una relazione di stima del compendio immobiliare e mobiliare della fallita società e determinare il canone di locazione degli stessi secondo il seguente quesito:

"la fallita risulta proprietaria di un fabbricato ad uso industriale in Comune di ASSEMINI (CA), Zona Industriale Macchiareddu, località Grogastu, IIa strada Est, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n°55, particella n°534, categoria D7; inoltre, risulta proprietaria di numerosi impianti e macchinari per la fusione dei metalli; essendo necessario procedere alla stima del compendio industriale della fallita e alla determinazione del canone di locazione del capannone e degli impianti, con evidenziazione delle problematiche ad essi connesse (conformità urbanistica, verifiche ipocatastali, presenza del Certificato di Prevenzione Incendi, verifica dei macchinari, emissioni in atmosfera, ecc)".

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore Fallimentare, una volta avuto l'elenco e la documentazione relativa ai

cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con l'ausilio dell'Ing. Gavino Deplano collaboratore di fiducia della scrivente, presso lo stabilimento di Macchiareddu e con l'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini, proseguito con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

• ELENCO DEI BENI DELLA PROCEDURA

COMUNE DI ASSEMINI (CA)

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato
ad uso industriale distinto al N.C.E.U. foglio 55
mappale 534, cat. D/7;**

Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T al foglio 55, mappale 534 di 9.977 mq, lotto su cui è stato edificato lo stabilimento.

- ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONCERNENTI GLI IMMOBILI PATRIMONIO DELLA PROCEDURA;

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, eseguite per ragioni di praticità ed in accordo con il Curatore solo sul lotto di Assemini, è risultato quanto di seguito si elenca:

TRASCRIZIONI

Atto n° 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1994 - (All.2), -

Registro Particolare 16.607 Registro Generale 24.744 - Notaio Dott. MASSIMO CLARKSON Repertorio 33.318 del 30/11/1994 portante COMPRAVENDITA Immobili siti in ASSEMINI:

N.C.T. Foglio 55 mappale 43 di mq 10.050 - denuncia di accatastamento n°469 del 1983.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota della piena proprietà

In allegato (All.2), sono riportati gli estremi dell'atto di provenienza dei terreni su cui è stato edificato il capannone oggetto della presente perizia: atto notarile pubblico, rogito eseguito dal Dott. Massimo Clarkson in data 30 novembre 1994, repertorio n° 33.318

La fallita ha acquistato un terreno identificato al NCT al foglio 55 mappale 43 di mq 10.050 (poi successivamente incrementati a 10.077 per correzione superficie). Successivamente, dopo un frazionamento in atti fin dal 03/09/1999, si è generato il mappale n. 290 di mq 80, venduto in data 08/08/2005. La consistenza del lotto appartenente alla [REDACTED] è appunto oggi di mq 9.977.

Atto n° 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/09/2005 (All.3), -

Registro Particolare 21.107 Registro Generale 31.523 - Notaio Dott. ROSETTI GIOVANNI Repertorio 44.937/22.634 del 08/08/2005 portante COMPRAVENDITA Immobili siti in ASSEMINI

N.C.T. Foglio 55 mappale 290 ex 43/b di mq 80

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota della piena proprietà.

Atto n° 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2013 (All.4), -

Registro Particolare 12.432 Registro Generale 15.790 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2.535/2013 del 07/05/2013 portante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ASSEMINI

N.C.E.U. Foglio 55 mappale 315, cat. D/7.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota della piena proprietà.

 **ISCRIZIONI**

Atto n° 4) ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2007 (All.5), -

Registro Particolare 8.550 Registro Generale 44.278 - Notaio Dott.

Fallimento n°139/2016 - [REDACTED]

DOLIA ENRICO Repertorio 166.197/32.218 del 06/11/2007 portante IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ASSEMINI

N.C.E.U. Foglio 55 mappale 315, cat. D/7, Edificato su area identificata con la particella 534 ex 315 (soppresso per bonifica di identificativo catastale) ex 43/a di mq 9.997

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota della piena proprietà.

Capitale € 315.000,00 - Totale € 472.500,00

Atto n° 5) ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2012 - (All.6),
Registro Particolare 3.005 Registro Generale 27.185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3.339/2012 del 25/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in ASSEMINI

N.C.E.U. Foglio 55 mappale 315, cat. D/7.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota della piena proprietà.

Capitale € 16.455,93 - Totale € 20.000,00

L'elenco sintetico è riportato in allegato (All.7).

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale distinto al N.C.E.U. foglio 55 mappale 534, cat. D/7;

Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T al foglio 55, mappale 534 di 9.977 mq, lotto su cui è stato edificato lo stabilimento.

L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Assemini, nella Zona Industriale Macchiareddu - II strada Est 09032 - Assemini (CA) E' costituito da un capannone adibito a fonderia, con di infissi ed arredi in legno con annessa area cortilizia esterna recintata ma non pavimentata. Il lotto su cui il comparto insiste ha superficie catastale paria **9.997 mq**.



Lo stabilimento insiste su un lotto recintato e accessibile da un cancello metallico carrabile automatizzato prospiciente la strada consortile. Il lotto è pianeggiante e parzialmente pavimentato con battuto di cemento; la recinzione lungo il perimetro dello stabilimento è

realizzata sul lato strada con muro in c.a. per circa 40 cm di altezza e soprastanti elementi metallici tipo orsogrill, sui restanti lati il lotto è recintato con elementi prefabbricati di altezza circa 3 m (**Foto nn°1-2**).

La documentazione fotografica dell'immobile è riportata in allegato (**All. 8**).

L'azienda è una fonderia secondaria di ghisa che opera da metà degli anni 70 ed utilizza come materia prima principale pani di ghisa e materiali di scarto quali ad esempio parti meccaniche provenienti da demolizioni ed altro. Il metallo fuso in un forno ad ossicombustione viene poi colato in forme per ottenere il pezzo che si intende realizzare. Il modello del pezzo viene realizzato generalmente in legno e serve per la formatura, cioè per realizzare la forma all'interno della sabbia di fonderia in cui verrà colato il metallo fuso. Tramite delle presse si costipa la terra entro appositi telai chiamati staffe. Le forme così riempite vengono fatte raffreddare e trasportate in zona distaffatura dove sono poste su griglie vibranti sulle quali vengono aperte le staffe e la sabbia recuperata in apposito impianto.

Il getto viene inviato al completo sterramento e svuotamento della cavità e quindi alle operazioni finali del ciclo che consistono nella sabbiatura e molatura. Eseguite tali operazioni sul getto vengono effettuati dei trattamenti termici e la verniciatura finale se richiesta.

La capacità del forno fusorio è di 3 t con produzione oraria di 1 t/ora.

L'intero complesso si sviluppa su diversi corpi di fabbrica quindi, essendo piuttosto articolato, la planimetria dello stabile è riportata in

allegato **(All. 9)**, per la sua descrizione si farà riferimento a ciascun corpo di fabbrica:

FABBRICATO UFFICI

Il fabbricato in esame si sviluppa su un unico piano, è realizzato separatamente ma in aderenza al capannone principale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, tamponature esterne in blocchetto, intonacate e tinteggiate.

Con ingresso prospiciente il cortile interno chiuso con vetrata in pvc e vetro adibita a sala espositiva **(Foto nn°3-5)**, da cui si accede agli uffici.

La distribuzione degli ambienti è la seguente: ingresso **(Foto n°6)**, ufficio tecnico **(Foto nn°7-8)**, ufficio amministrativo **(Foto n°9)**, servizi igienici con wc, docce e lavabi **(Foto nn°10-12)**, disimpegno - archivio **(Foto n°13)**, ufficio direzionale **(Foto n°14)**, sala riunioni **(Foto n°15)**. La superficie lorda del blocco in esame necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **203,58 mq**.

Le finiture, di mediocre qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in gres beige 40 cm X 40 cm, intonaco liscio tinteggiato chiaro, infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili e inferriate, portoncino di ingresso e infissi interni in legno, impianto elettrico fuori traccia, i sanitari in ceramica bianca. Nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle 10 cm X 10 cm arrivano ad un'altezza di 2,20 m.

Gli uffici sono dotati di pompe di calore e di impianto anti intrusione. L'altezza netta interna degli uffici è pari 2,70 m.

FABBRICATO SPOGLIATOI

Nella parte retrostante del fabbricato uffici e con ingresso separato, si trovano gli spogliatoi ed i bagni dei lavoratori composti da un locale spogliatoio, un locale refettorio ed i servizi igienici con bagni e docce (Foto nn°16-22),

La superficie linda del blocco in esame necessaria è già ricompresa nella superficie del fabbricato uffici.

Le finiture, di mediocre qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in gres grigio 40 cm X 40 cm, intonaco liscio tinteggiato chiaro, infissi esterni in legno e vetro, impianto elettrico fuori traccia, i sanitari in ceramica bianca. Nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle 20 cm X 20 cm arrivano ad un'altezza di 2,20 m.

CAPANNONE LAVORAZIONE

Dal piazzale principale si raggiunge il fabbricato principale di lavorazione (Foto nn°23-27).

Il fabbricato in esame, è realizzato da un corpo di fabbrica rettangolare con annesse tettoie funzionali all'attività. Il corpo di fabbrica centrale, adibito a fonderia, ha struttura prefabbricata in c.a.p., e la copertura è realizzata con travi prefabbricate in c.a.p. con copertura in lastre contenenti presumibilmente cemento amianto alternate a translucido, apparentemente in buono stato di conservazione. Al capannone si accede attraverso portoni metallici scorrevoli posti lungo i prospetti. La copertura ha altezza massima pari a 7,80 m.

Lungo il prospetto longitudinale frontale è presente una copertura realizzata in ferro e pannellature in fibrocemento dove alloggia la sala compressori e il reparto granigliatura (Foto n°25).

Lungo il prospetto longitudinale posteriore sono presenti delle coperture a protezione dei forni e dei caricatori anch'esse realizzate con struttura metallica e pannellature (**Foto nn°28-29**).

Il capannone nel suo interno alloggia i macchinari per la produzione e alcuni box prefabbricati come stazione di comando dei macchinari. (**Foto nn°30-33**).

La superficie lorda del capannone necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **1.250,00 mq**.

Le finiture e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri, il pavimento è di tipo industriale in battuto di cemento, l'impianto elettrico di tipo industriale fuori traccia che da un esame a vista appare in cattivo stato di manutenzione e non a norma, gli infissi esterni in acciaio zincato scorrevoli con passi d'uomo e maniglia anti panico.

Si segnala la presenza di una rete di idranti esterni ed interni, collegati alla stazione di pompaggio con riserva idrica, di cui non è stato possibile verificarne lo stato.

L'altezza massima interna del capannone è pari a 7,80 m, quella minima è 6,89 m, mentre l'altezza massima della tettoia nel prospetto frontale è pari a 4,65 m e pari a 3,75 m l'altezza minima.

CAPANNONE OFFICINA

Il capannone officina è realizzato come corpo staccato dal capannone principale ed ha accesso dal piazzale. E' costituito da un corpo

di fabbrica rettangolare, con struttura in cls precompresso e copertura con struttura metallica a due falde con altezza massima 6,90 m e altezza minima 6,45 m e lastre ondulate in cemento amianto e translucido; il pavimento è in battuto di cemento, la tamponatura internamente risulta intonacata, all'esterno invece risulta intonacata e tinteggiata; gli infissi in ferro e vetro, i portoni esterni in acciaio zincato con passo d'uomo e maniglione antipanico, l'impianto elettrico di tipo industriale fuori traccia. All'esterno del fabbricato sono presenti diverse tettoie in lamiera e acciaio e box tra loro collegati contenenti materiali per la produzione **(Foto nn°34-40)**.

Le finiture e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri.

La superficie lorda dell'officina necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **152,10 mq**.

L'altezza massima interna dell'officina è pari a 6,90 m, mentre quella minima è pari a 6,45 m.

AREE DEPOSITO GPL E OSSIGENO

All'ingresso del piazzale sono presenti i serbatoi di GPL e ossigeno, entrambi in comodato d'uso, con i relativi impianti di distribuzione con canale a vista all'interno dello stabilimento **(Foto nn°41-43)**.

CABINA ELETTRICA MT/BT

Lungo il confine nord dello stabilimento è presente la cabina di trasformazione MT/BT a servizio dello stabilimento **(Foto n°44)**. E' interamente costituita da un edificio in lamiera metallica.

La superficie linda dell'immobile necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **10,00 mq**.

LOCALE GRUPPO ELETTROGENO

Adiacente alla cabina elettrica, lungo il confine nord dello stabilimento è presente il locale gruppo elettrogeno a servizio dello stabilimento (**Foto nn°45-46**).

La superficie linda dell'immobile necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **10,75 mq**.

LOCALE POMPE ANTINCENDIO E RISERVA IDRICA

All'ingresso dello stabilimento sulla sinistra si trovano due locali prefabbricati costituiti rispettivamente da (**Foto n°47**):

-  locale pompe antincendio;
-  riserva idrica.

TETTOIE DI RICOVERO MEZZI E MATERIALI

Nel piazzale dello stabilimento dislocate in più punti anche a ridosso dei confini con proprietà altrui, sono state edificate diverse coperture con strutture metalliche, oltre che diversi container o box prefabbricati per la conservazione di materiali (**Foto nn°48-52**).

Le superfici complessive delle coperture ammontano a **551,79 mq**.

IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico del capannone è realizzato tutto a vista ed è distribuito a parete, le prese di forza motrice sono del tipo interbloccato,

l'illuminazione principale è realizzata con plafoniere industriali e lampade a scarica di gas. Da un esame a vista l'impianto appare obsoleto.

Non è stato reperito in azienda il progetto dell'impianto elettrico e la dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 (oggi DM 37/2008) rilasciata dalla ditta installatrice. Vi sono dichiarazioni di conformità relative ad ampliamenti ma non dell'intero complesso industriale.

Non è stato reperito in azienda il progetto dell'impianto di distribuzione del GPL e di ossigeno con le relative dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge 46/90 (oggi DM 37/2008) rilasciata dalla ditta installatrice.

Da un esame sommario e indicativo degli adeguamenti da eseguire, risulterebbero da adeguare gli impianti antincendio ed elettrico. Non risultano adeguati in particolare i meccanismi di commutazione tra energia elettrica ENEL ed energia prodotta dal gruppo elettrogeno, così come l'impianto elettrico dello stabilimento (quadri elettrici delle cabina, quadro di arrivo al reparto produzione etc etc).

L'entità del revamping dell'impianto elettrico può essere quindi valutata considerando l'incidenza media del costo di realizzazione dell'impianto elettrico in capannoni industriali della medesima tipologia di quello in oggetto, ottenuta da dati di letteratura ("Tipologie Edilizia" anno 2014, DEI editore). La realizzazione dell'impianto elettrico di un capannone industriale incide mediamente del 2,56% sul costo unitario di realizzazione di un capannone similare, per un costo unitario medio pari a 10,47 €/mq. Da quanto detto pertanto, si può stimare che il costo di

rifacimento degli impianti nelle zone esterne e nelle zone di lavorazione del capannone possa essere valutato in:

$$V_{rif. impianto elettrico} = (2.000 \text{ mq}) \times 10,47 \text{ €/mq} = 20.940,00 \text{ €}$$

A cui si sommano gli oneri di progettazione, valutati in 3.500,00 € al lordo di IVA e oneri di legge.

Da ciò si ottiene che **V rif. Impianto elettrico = 24.400,00 €.**

Anche per la stima degli adeguamenti antincendio la scrivente ha adottato il metodo sopraindicato, valutando che in capannoni simili la realizzazione dell'impianto antincendio incide mediamente per un costo unitario medio pari a 30,00 €/mq

$$V_{rif. impianto antincendio} = (1.250,00 \text{ mq}) \times 30,00 \text{ €/mq} = 37.500,00 \text{ €}$$

A cui si sommano gli oneri di progettazione e ottenimento autorizzazioni VVF, valutati in 3.500,00 € al lordo di IVA e oneri di legge.

Da ciò si ottiene che **V rif. Impianto antincendio = 41.000,00 €.**

Tali costi sono da intendersi come puramente indicativi poiché dedotti da valori medi unitari di mercato sulla base di un esame visivo dello stato degli impianti. Per avere una stima esatta dei costi effettivi di adeguamento è necessaria un'analisi approfondita, anche con verifiche strumentali, sullo stato dei luoghi che la scrivente al momento non è in condizione di effettuare.

Da tali costi sono esclusi tutti gli altri oneri e adempimenti richiesti dagli altri enti (Comune, Regione, Provincia etc) al momento non quantificabili.

RIFIUTI

Si rileva che una porzione di circa 100 mq del suddetto lotto è occupata da scorie di fonderia, denominate loppe (codice CER 100.903), per un volume di circa 60 mc, depositate sul suolo (**Foto n°53**) e da avviare a smaltimento, oltre che numerosi fusti di sostanze quali oli etc presenti in più punti dello stabilimento (**Foto nn°54-57**). I rottami ferrosi presenti invece costituiscono materia prima per l'attività.

Si stimano indicativamente e prudenzialmente i costi di smaltimento dei rifiuti riscontrati nello stabilimento in

Costi smaltimento= - 16.000,00 €

• **DESCRIZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

Dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie, ottenute eseguendo l'accesso agli atti presso il Comune di Assemimi, si specifica che:

- Lo stabilimento è stato edificato in forza alla **Licenza Edilizia n. 101/73 del 24 aprile 1973**, rilasciata da Comune di Assemimi al Sig. [REDACTED]o (**All.10**);
- **Concessione/ autorizzazione in sanatoria n.6 del 4 maggio 1998** per “*ampliamento dello stabilimento industriale mediante la realizzazione di 2 locali accessori e 2 strutture metalliche di sostegno dei forni di fusione con relative scale di accesso; superficie non residenziale = 139 mq*” (**All.11**);
- **Concessione/ autorizzazione in sanatoria n. 7 del 4 maggio 1998** per “*diversa posizione planimetrica, rispetto al progetto approvato, di un fabbricato adibito a deposito manufatti*” (**All.12**);
- **D.I.A. n.95 del 27 luglio 2000** opere di manutenzione straordinaria su opere edili ed impianti;

⊕ **Concessione edilizia n.144 del 22 luglio 2001** rilasciata da Comune di Assemini per la realizzazione di una copertura di 350 mq e sistemazione della recinzione ([All.13](#)).

- **DESCRIZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE PROBLEMATICHE AMBIENTALI**

Dal punto di vista delle autorizzazioni ambientali, data la scarsità di informazioni che la scrivente ha ottenuto intervistando alcuni addetti e ricercando tra la documentazione aziendale, si precisa quanto segue:

- ⊕ lo stabilimento è allacciato alla fognatura consortile del CACIP;
- ⊕ la fornitura di energia elettrica avviene da una cabina ENEL di trasformazione MT/BT;
- ⊕ lo stabilimento è regolarmente fornito di acqua potabile;
- ⊕ **non risulta alla scrivente la richiesta e l'ottenimento dell'Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del D.p.r. 13 marzo 2013, n. 59 che sostituisce l'Autorizzazione Integrata Ambientale (D.Lgs 152/2006 e smi art. 26 comma 4) per le aziende di cui al DM 18 aprile 2005 (piccole imprese).** Tale autorizzazione deve essere richiesta dai gestori degli impianti di cui all'articolo 1 che presentano domanda di autorizzazione unica ambientale nel caso in cui siano assoggettati, ai sensi della normativa vigente, al rilascio, alla formazione, al rinnovo o all'aggiornamento di almeno uno dei seguenti titoli abilitativi:
 - ✓ autorizzazione agli scarichi di cui al capo II del titolo IV della sezione II della Parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;

- ✓ comunicazione preventiva di cui all'articolo 112 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, delle acque di vegetazione dei frantoi oleari e delle acque reflue provenienti dalle aziende ivi previste;
- ✓ autorizzazione alle emissioni in atmosfera per gli stabilimenti di cui all'articolo 269 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- ✓ autorizzazione generale di cui all'articolo 272 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- ✓ comunicazione o nulla osta di cui all'articolo 8, commi 4 o comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447;
- ✓ autorizzazione all'utilizzo dei fanghi derivanti dal processo di depurazione in agricoltura di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 99;
- ✓ comunicazioni in materia di rifiuti di cui agli articoli 215 e 216 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Nonostante non si abbiano avuto notizie certe in merito, la scrivente ritiene che l'azienda ricada in almeno uno dei precedenti casi, in particolare per quanto riguarda l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera e che pertanto l'AUA dovesse essere già in possesso della società in oggetto.

Appare quindi evidente che in caso di affitto del ramo di azienda, tutte le autorizzazioni vigenti in materia ambientale dovranno essere richieste e ottenute preventivamente all'inizio delle attività.

■ **Sito di Interesse Nazionale:** L'area in cui insiste la proprietà ■ rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale Sulcis - Iglesiente - Guspinese di cui alla legge n. 426 del 1998, al Decreto Ministeriale 468 del 18 settembre 2001, al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio del 12 marzo 2003. **Per tali motivi ogni intervento sul territorio che necessiterà di scavi** (realizzazione di fondazioni per recinzioni o basamenti sili, alloggiamento vasche, pulizia e scorticamento del terreno propedeutica per realizzazione asfalti) **dovrà essere anticipato da un piano di caratterizzazione del territorio**, piano che dovrà essere inviato per approvazione al Ministero dell'Ambiente, solo successivamente e dopo aver sostenuto gli oneri per la bonifica del territorio potranno iniziarsi i lavori per un eventuale nuova edificazione.

I costi dell'eventuale fase di bonifica non sono al momento determinabili.

Naturalmente le indagini sulla potenziale contaminazione del sito dovranno essere svolte in maniera congiunta previo accordo con gli enti preposti.

Si sottolinea che se nel terreno si riscontrasse la presenza di oggetti o manufatti contenenti amianto e che possano disperdere fibre nell'ambiente circostante, le operazioni di bonifica dovranno avvenire ai sensi della normativa vigente.

■ **Manufatti Contenenti Amianto:** Sono presenti manufatti contenenti amianto il cui stato di conservazione apparente risulta buono ma che necessita di un esame più approfondito da parte

di una ditta specializzata per effettuare eventuali interventi di incapsulamento o trattamento in parti che risultassero poco integre.

 **CPI: Non risulta alla scrivente che lo stabilimento sia dotato di Certificato di Prevenzione Incendi di cui al D.M. 16/02/1982 (oggi abrogato da DPR 151/2011) per le attività svolte all'interno dell'attività produttiva tutte soggette al controllo da parte dei Vigili del Fuoco. Tale aspetto sarà esaminato nel dettaglio nel paragrafo successivi. Anche in questo caso, tutte le autorizzazioni mancanti da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco dovranno essere ottenute preventivamente all'inizio dell'attività.**

Autorizzazioni presso il Comando dei Vigili del Fuoco

La scrivente ha consultato i documenti aziendali inerenti le autorizzazioni dal Comando dei VVF di Cagliari.

E' da premettere che al momento lo stabilimento industriale non è provvisto del Certificato di Agibilità e del Certificato di Prevenzione Incendi obbligatorio e indispensabile per la ripresa delle attività lavorative.

Risulta la presenza di una richiesta di parere di conformità antincendio richiesta dal Rappresentante Legale della █ al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cagliari depositata in data 03 maggio 2007.

A seguito della richiesta di tale parere, in data 12 novembre 2008, il Comando VV.F ha risposto chiedendo integrazioni.

A seguito di sopralluogo dal Comando Provinciale VVF, veniva emesso un verbale di prescrizione in data 17 luglio 2008, in cui si chiedeva l'esecuzione di lavori (posizionamento estintori, segnaletica), presentazione di tutta la documentazione completa per l'ottenimento del parere di conformità antincendio e poi, successivamente la richiesta di sopralluogo per il rilascio del C.P.I..

Segue una richiesta di proroga di 90 giorni a partire dal 2 novembre 2008 da parte della ditta per il riordino della documentazione e progettazioni per ottenere il parere favorevole finalizzato poi all'ottenimento del C.P.I., che alla data attuale non è stato riscontrato in azienda.

In relazione alla normativa antincendio vigente prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 151 del 1 agosto 2011 che regolamenta attualmente la Prevenzione Incendi per i diversi settori di attività, è opportuno sottolineare che le attività lavorative svolte dalla [REDACTED] si identificano con le attività:

- attività n. 51 - fusione di metalli;
- attività n. 74 di Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW;

- attività n.4 b - Depositi di gas infiammabili in serbatoi fissi: disciolti o liquefatti per capacità geometrica complessiva superiore o uguale a 0,3 mc;
- attività n.5 : Depositi di gas comburenti compressi e/o liquefatti in serbatoi fissi e/o recipienti mobili per capacità geometrica complessiva superiore o uguale a 3 mc;
- attività n. 49: Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva superiore a 25 kW.

Tali attività, soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco ed elencate nell'allegato I del D.P.R. 151/2011, erano già ricomprese del D.M. 16 febbraio 1982 oggi abrogato; ciò implica che tali attività dovevano fin dall'inizio dell'esercizio avere una approvazione preventiva da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed, *ultimati i lavori indicati nel parere espresso dal Comando Provinciale, doveva essere inoltrata apposita istanza per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi a seguito del sopralluogo di verifica da parte dei VV.F..*

E' infatti da sottolineare che, ai sensi dell'art. 20 del DLgs 139/2006, la mancanza della richiesta di istanza o il mancato rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi per le attività soggette, costituiscono illeciti sanzionati penalmente anche con sospensione dell'attività.

Si premette che con l'emanazione del D.P.R. 151/2011 sono state introdotte delle novità normative e procedurali circa l'espletamento delle pratiche antincendio. Tali norme sono postume alle pratiche istruite dalla

ma si ritiene di riportare in sintesi cosa prevede la nuova procedura per meglio comprendere alcuni aspetti di cui si dirà in seguito.

Il vecchio elenco delle attività sottoposte a parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, di cui al DM 16/02/1982, è stato sostituito da un nuovo elenco di attività ciascuna delle quali è a sua volta costituita da tre sottoclassi (A-B-C) a seconda del rischio incendio (A=bassa, B=media, C=alta).

In buona sostanza la vecchia procedura antincendio prevedeva in ogni caso l’acquisizione preventiva del parere di conformità antincendio sulla scorta di un progetto presentato dalla parte; una volta terminati i lavori e dopo sopralluogo obbligatorio da parte di un funzionario dei VVF avveniva il materiale rilascio del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi). Con la nuova norma in vigore l’iter procedurale può così sintetizzarsi:

ATTIVITA’ NORMATA IN CLASSE “A”: non è necessario presentare nessun progetto o acquisire un parere presso il Comando dei VVF. Una volta eseguita i lavori sotto la direzione di un esperto antincendio iscritto nell’albo di cui alla L 818/84, il tecnico ed il committente presentano una SCIA ANTINCENDIO presso il locale Comando dei VVF che a campione potrà eseguire un eventuale sopralluogo. Non è previsto in questo caso il rilascio del CPI.

ATTIVITA’ NORMATA IN CLASSE “B”: è necessario presentare presso il Comando dei VVF un progetto che sarà oggetto di valutazione da parte del funzionario dei VVF.

Una volta eseguiti i lavori sotto la direzione di un esperto antincendio iscritto nell'albo di cui alla L 818/84, il tecnico ed il committente presentano una SCIA ANTINCENDIO presso il locale Comando dei VVF che a campione potrà eseguire un eventuale sopralluogo. Non è previsto in questo caso il rilascio del CPI.

ATTIVITA' NORMATA IN CLASSE "C": è necessario presentare presso il Comando dei VVF un progetto che sarà oggetto di valutazione con rilascio del relativo parere di conformità, da parte del funzionario dei VVF. Una volta eseguiti i lavori sotto la direzione di un esperto antincendio iscritto nell'albo di cui alla L 818/84, il tecnico ed il committente presentano una SCIA ANTINCENDIO presso il locale Comando dei VVF che eseguirà un sopralluogo. Questo è l'unico caso in cui è previsto il rilascio materiale del CPI.

Non risulta allo stato attuale che il Certificato di Prevenzione Incendi sia mai stato rilasciato o presentate le relative SCIA per le attività presenti.

Ad oggi quindi, per poter procedere con l'affitto del ramo d'azienda e con la prosecuzione delle attività è necessario preventivamente presentare il progetto di adeguamento al Comando Provinciale dei Vigili di Fuoco, effettuare le ulteriori lavorazioni richieste dal Comando e, al termine dei lavori suddetti, presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presso il Comando dei VVF che potrà effettuare un sopralluogo di verifica.

Tale condizione impedisce attualmente la ripresa immediata delle attività dello stabilimento, che potranno essere avviate unicamente

dopo che siano stati ultimati i lavori di adeguamento su tutte le parti impiantistiche e strutturali non rispondenti attualmente alle norme vigenti.

A ciò si aggiunge che, per quanto non espressamente indicato, in relazione al progetto di adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione antincendio, dovranno essere rispettate tutte le vigenti disposizioni di legge disciplinanti l'attività.

Tra gli allegati richiesti dal Comando, sono obbligatorie le seguenti certificazioni:

- ✓ Certificazione di resistenza al fuoco degli elementi costruttivi portanti;
- ✓ Dichiarazione sulla reazione al fuoco dei prodotti impiegati, delle resistenza al fuoco ed i dispositivi di apertura delle porte;
- ✓ Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, messa a terra e di protezione contro le scariche atmosferiche ai sensi del D.M. 37/2008;
- ✓ Copia dell'avvenuta trasmissione della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici alla ASL e ISPESL;
- ✓ Verbali di verifica ASL relativi agli impianti in luoghi con pericolo di esplosione;
- ✓ Elenco dei dispositivi e accessori di sicurezza con marchio CE installati su serbatoi di gas, liquidi infiammabili, combustibili e comburenti, impianti termici e cucine;
- ✓ Verbali di prova a pressione dei serbatoi e prove tenuta condotte alimentazione bruciatori;

- ✓ Dichiarazioni attestanti la marcatura CE del gruppo elettrogeno;
- ✓ Verbale di verifica dell'impianto di illuminazione di sicurezza e delle alimentazioni di sicurezza in genere;
- ✓ Dichiarazioni di conformità CE e verbali di verifica ASL e ISPESL aggiornati relativi ai serbatoi e apparecchi in pressione;
- ✓ Certificazioni relative ai depositi ed agli impianti a gas;
- ✓ Certificazioni relative agli impianti di protezione attiva antincendi;
- ✓ Dichiarazione di conformità degli estintori;
- ✓ Schemi funzionali dell'impianto di condizionamento e/o ventilazione;
- ✓ Organizzazione delle emergenze, piano di emergenza dell'attività e adempimenti di cui al DLgs 81/2008;
- ✓ Elenco degli impianti e attrezzature con pericolo di incendio;
- ✓ Verbale di collaudo statico degli elementi strutturali;
- ✓ Descrizione delle opere eseguite.

Allo stato attuale, la scrivente non ha reperito in azienda la documentazione relativa ai progetti ed alle relative dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nello stabilimento o dichiarazioni di rispondenza e al momento la scrivente non è nella condizioni di attestare se gli impianti di stoccaggio e distribuzione di combustibili e comburenti, così come l'impianto elettrico e di messa a terra, l'impianto di illuminazione, l'impianto di protezione attiva antincendio etc, siano dotati di elaborati progettuali, delle dichiarazioni di conformità e/o di

rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008: ciò implica che a prescindere dai lavori di adeguamento della struttura e degli impianti alla normativa antincendio, **è necessario verificare se nello stabilimento anche tutti gli altri impianti presenti siano dotati delle certificazioni e degli elaborati progettuali obbligatori.**

Per quanto sopra, si sottolinea che lo stabilimento industriale non è dotato del Certificato di Agibilità.

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI.

Per poter dare risposta ai quesiti, la scrivente ha predisposto una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Assemini, richiedendo la visione e la copia della progettazione approvata del capannone a nome della società.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 9**), e l'ultima progettazione approvata (**All. 13**), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

1. Il locale pompe antincendio e locale serbatoio non sono previsti in progetto ed attualmente non rispettano le indicazioni del Piano Regolatore del CACIP .
2. Una parte delle aree pavimentate adibite a parcheggio è sede dei serbatoi di gas tecnici e deposito GPL non indicati in progetto;

3. La tettoia frontale, oggetto della concessione in sanatoria n°7 del 4 maggio 1998 è stata realizzata in maniera difforme da quanto rappresentato in progetto e con al di sotto box chiuso realizzato con pannellatura metallica;
4. In prossimità della Cabina ENEL è realizzato un altro vano tecnico per il gruppo elettrogeno edificato in assenza di autorizzazione;
5. Le coperture metalliche di sostegno dei forni di fusione con relative scale di accesso e oggetto della concessione in sanatoria n°5 del 4 maggio 1998 sono state realizzate in maniera difforme rispetto al progetto ed in particolare, la copertura del nuovo forno non rispetta le indicazioni del Piano Regolatore del CACIP; dal rilievo eseguito la parte di copertura che non rispetta le distanze dal confine è pari a **circa 30 mq**;
6. Lungo il prospetto posteriore del capannone è presente una tettoia edificata in assenza di autorizzazione;
7. Lungo il confine Nord est dello stabilimento sono presenti diverse coperture (Box auto e deposito materiali) realizzate in aderenza al muro di confine dello stabilimento ed in assenza di autorizzazione e che non rispettano le indicazioni del Piano Regolatore del CACIP;
8. In aderenza con il capannone officina sono presenti alcune coperture amovibili e ubicati dei box metallici edificate in

assenza di autorizzazione e che non rispettano le indicazioni del Piano Regolatore del CACIP;

9. Di fronte al fabbricato uffici e lungo il prospetto sud è presente un box amovibile non previsto in progetto;
10. Nel fabbricato uffici è stata chiusa la veranda frontale ed annessa al blocco uffici;
11. All'esterno del fabbricato uffici è stato realizzato un box con vetrate e tamponature realizzato in assenza di autorizzazione;
12. E' stata modificata la disposizione interna degli uffici e blocco mensa e la destinazione d'uso di alcuni ambienti;
13. Nel progetto approvato non sono indicati con precisione gli accessi al capannone che permettano un confronto preciso con lo stato di fatto.

Le difformità ai punti nn. 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12 e 13 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto in accertamento di conformità.

Il costo puramente indicativo e forfettario per gli oneri dell'accertamento di conformità sono valutati in complessivi:

Costo accertamento conformità = - 5.000,00 € (cinquemila/00 euro).

salvo diverse indicazioni definite dall'Ufficio Tecnico Comunale durante l'istruzione della pratica.

Le difformità ai punti nn. 1, 5, 7 e 8 **devono essere demolite o rimosse in quanto non sanabili in accertamento di conformità**, poiché non rispettano le indicazioni del Piano Regolatore del CACIP in quanto a distanze dai confini.

Per quanto riguarda il locale pompe antincendio, esso dovrà essere riedificato nella posizione indicata nel progetto approvato.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di espletamento della pratica presso il CACIP e presso il Comune di Assemini.

La scrivente ha quindi stimato i costi per le demolizioni degli abusi e la ricostruzione del locale antincendio. I costi complessivi sono riportati in allegato (All.14):

Costo demolizioni e rimozioni abusi = - 14.933,19 €, arrotondati in

Costo demolizioni e rimozioni abusi = - 15.000,00 € (quindicimila/00 euro).

Per quanto sopra, lo stabilimento non è dotato di agibilità.

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

Dall'estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.15) e dalla planimetria catastale dell'immobile riportata in allegato (All.16), si evince che lo stabilimento è stato accatastato in maniera conforme all'ultima progettazione approvata, e non conforme quindi allo stato di fatto.

Considerato che l'immobile di cui al Lotto 1 necessiterà dell'accertamento di conformità per le difformità rilevate e segnalate dalla scrivente, oltre alle demolizioni di quanto non sanabile, è evidente

che la realizzazione delle modifiche catastali dovrà essere realizzata in quella sede dall'acquirente.

* **Eventuali Vincoli Urbanistici esistenti**

Si evidenzia che l'area in cui insiste la proprietà █ rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale Sulcis - Iglesiente - Guspinese di cui alla legge n. 426 del 1998, al Decreto Ministeriale 468 del 18 settembre 2001, al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio del 12 marzo 2003. **Per tali motivi ogni intervento sul territorio che necessiterà di scavi** (realizzazione di fondazioni per recinzioni o basamenti sili, alloggiamento vasche, pulizia e scorticamento del terreno propedeutica per realizzazione asfalti) **dovrà essere anticipato da un piano di caratterizzazione del territorio**, piano che dovrà essere inviato per approvazione al Ministero dell'Ambiente, solo successivamente e dopo aver sostenuto gli oneri per la bonifica del territorio potranno iniziarsi i lavori per un eventuale nuova edificazione.

I costi di questa fase non sono al momento determinabili.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'intero compendio, valutato nello stato in cui si trova all'atto del sopralluogo ed al lordo di eventuali abusi edilizi che si potranno riscontare dopo la valutazione della conformità urbanistica con la futura acquisizione da parte dell'ufficio tecnico delle ultime progettazioni approvate, è la seguente:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Capannone Lavorazione	1.250,00	1,00	1.250,00
Uffici	203,58	2,00	407,16
Officina secondaria	152,10	1,00	152,10
Box Metallici	33,50	1,00	33,50
Box auto 1	25,00	0,60	15,00
Box auto 2	34,23	0,01	0,34
Deposito materiali	18,89	0,01	0,19
Tettoia 1	372,95	0,20	74,59
Tettoia 2	10,00	0,20	2,00
Tettoia 3	44,28	0,01	0,44
Tettoia 4	20,00	0,20	4,00
Tettoia 5	73,00	0,20	14,60
Locale macchinari	68,20	1,00	68,20
Cabina Enel	10,00	0,20	2,00
Gabbiotto	2,18	0,20	0,44
Locale gruppo elettrogeno	10,75	0,30	3,23
Locali antincendio	12,00	0,20	2,40
Area residua non occupata da fabbricati	7.656,34	0,01	76,56
Totale			2.106,75

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Criterio e metodo di stima adottato - Stima sintetica comparativa

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona od in zone similari, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari della zona supportata da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato:

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale distinto al N.C.E.U. foglio 55 mappale 534, cat. D/7;

Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno distinto al N.C.T al foglio 55, mappale 534 di 9.977 mq, lotto su cui è stato edificato lo stabilimento.

Valori Osservatorio OMI - VENDITA

Assemini - zona industriale Macchiareddu - I semestre 2016

Capannoni industriali - Stato normale

- a)** Valore minimo 450,00 €/mq
- b)** Valore massimo 600,00 €/mq

La scrivente è partita dal valore medio indicato tra quelli sopra riportati, tenendo poi conto della notevole crisi economica che interessa l'area in questione che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione degli immobili, della mancanza delle autorizzazioni di legge per la prosecuzione dell'attività, della necessità di adeguamento degli impianti (idraulico, elettrico, antincendio etc), ritiene corretto adottare un valore unitario pari a 200,00 €/mq. Per cui si ottiene:

$$V_{\text{comm. Lotto 1.}} = 2.106,75 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 421.349,60 \text{ €}$$

arrotondato a

$$\text{V}_{\text{comm.}} = 421.000,00 \text{ €}$$

Si segnala infine che nella determinazione dei valori unitari si è tenuto conto degli abusi edilizi che dovranno essere demoliti, quelli che andranno sanati in accertamento di conformità e del fatto che l'area edificabile rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale Sulcis - Iglesiente - Guspinese di cui alla legge n. 426 del 1998, al Decreto Ministeriale 468 del 18 settembre 2001, al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio del 12 marzo 2003.

Dal valore sopra determinato andranno sottratti gli oneri di demolizione e istruzione pratica di accertamento di conformità, stimati indicativamente in - **20.000,00 €.**

$$V_{\text{comm. Lotto 1}} = 421.000,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 401.000,00 \text{ €}$$

Arrotondato a

$$\text{V}_{\text{comm. Lotto 1}} = \textbf{400.000,00 €.}$$

Si fa presente che il capannone insiste su un'area di complessivi 9.977,00 mq, avente un indice di copertura pari 0,4 mq/mq, mentre la superficie complessiva edificata è risultata essere pari a 2.211,70 mq (al netto di cio' che deve essere demolito); l'area quindi possiede una residua potenzialità edificatoria.

Tale potenzialità è quindi valutabile in:

- Superficie coperta realizzabile = 0,40 mq/mq * 9.977 mq = 3.990,80 mq;
- Superficie coperta realizzata = 2.211,70 mq;
- Area con potenzialità edificatoria residua = 4.447,76 mq

- Da un'indagine di mercato effettuato dalla scrivente, i valori delle aree edificabili nella zona industriale in oggetto risultano pari a 20,00 €/mq_e, e la scrivente ha optato per un valore più basso del si ottiene % e pari a **18,00 €/mq_e**,

$$V_{\text{area edificabile residua}} = 4.447,76 \text{ mq} \times 18,00 \text{ €/mq} = \mathbf{80.059,68 \text{ €}}$$

Arrotondato a

$$V_{\text{area edificabile residua}} = \mathbf{80.000,00 \text{ €}}.$$

Da cui si ottiene che il valore complessivo del Lotto 1 è pari a

$$V_{\text{complessivo Lotto 1}} = \mathbf{400.000,00 + 80.000,00 \text{ €} = 480.000,00 \text{ €}}$$

Per l'individuazione di un congruo canone di locazione dello stabilimento e dei suoi macchinari, la scrivente ha visionato i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, secondo la quale per la zona in esame si hanno i seguenti dati:

Valori Osservatorio OMI - LOCAZIONI

Assemini - zona industriale Macchiareddu - II semestre 2015

Capannoni industriali - Stato normale - Locazione

- a)** Valore minimo **1,8 €/mq* mese**
- b)** Valore massimo **2,5 €/mq* mese**

Poiché la scrivente ha determinato un valore unitario a mq inferiore al valore minimo dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, la stessa proporzione può essere adottata per determinare il valore unitario del canone di locazione:

Il valore assunto a mq per mese della locazione del capannone nello stato in cui si trova è pari quindi a **0,8 €/mq*mese**, da cui si ottiene

$$V_{\text{locazione Lotto 1}} = 2.106,75 \text{ mq} \times 0,8 \text{ €/mese} \times \text{mq} = 1.685,40 \text{ €/mese}$$

Arrotandato a

$$V_{\text{locazione Lotto 1}} = \mathbf{1.700,00 \text{ €/mese}}$$

- **INVIDUAZIONE DEI MACCHINARI**

Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dalla scrivente nel corso del sopralluogo realizzato, i macchinari sono stati verificati e puntualmente fotografati ([All.17](#)) e sono elencati e descritti sinteticamente nel prospetto allegato ([All.18](#)).

Valutazione della conformità dei macchinari per l'affitto d'azienda

La scrivente premette che non è stato possibile visionare i macchinari durante il loro utilizzo e che la valutazione effettuata si basa sulla verifica della documentazione e dei dati a corredo della macchina e dei dispositivi di sicurezza in esse presenti, senza poterne valutare la funzionalità, la completezza o l'eventuale manomissione. La valutazione dei macchinari sopraelencati si riferisce pertanto allo stato in cui si trovano.

Trattandosi di macchine e attrezzature da lavoro, per poter realizzarne la vendita, il **noleggio**, la concessione in uso anche gratuita, la locazione finanziaria etc., è necessario verificare se essi siano o meno

conformi alla normativa vigente alla data della loro prima messa in servizio o immissione sul mercato all'interno della UE.

 **Macchine messe in servizio o immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996**

Per le macchine e/o attrezzature di lavoro, immesse sul mercato o messe in servizio all'interno della UE a partire dal 21 settembre 1996, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 459/1996 "Direttiva Macchine".

Viene considerata altresì messa in servizio la prima utilizzazione sul territorio dell'Unione Europea oppure l'utilizzazione della macchina costruita sulla base della legislazione precedente e già in servizio alla data di entrata in vigore del decreto qualora sia stata assoggettata a variazioni delle modalità di utilizzo non previste direttamente dal costruttore. In questi casi il proprietario della macchina o chi re-immette la macchina sul mercato diventa il costruttore della stessa con tutti gli oneri.

Prima dell'immissione sul mercato o della messa in servizio il costruttore, o suo mandatario nell'Unione europea, deve attestare la conformità della macchina o del componente a quanto stabilito dalla direttiva. La conformità della macchina ai requisiti essenziali di sicurezza e sanitari è attestata mediante la dichiarazione CE di conformità e la costituzione del fascicolo tecnico.

La presenza della marcatura CE su una macchina indica che la macchina ottempera a tutta la legislazione UE ad essa applicabile, che richiede la marcatura CE.

Il D.P.R. 459/1996 è stato abrogato (ad eccezione dell'art. 11) e sostituito dal D.Lgs 17/2010 "Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori" conosciuto come "Nuova Direttiva Macchine", entrato in vigore il 6 marzo 2010.



Macchine messe in servizio o immesse sul mercato prima del 21 settembre 1996

Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se *presumibilmente* in molti casi realizzati in maniera conforme alle normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.Lgs 81/2008 "Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori" ***"È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro".***

Qualora invece i macchinari fossero stati messi in servizio e messi a disposizione dei lavoratori prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 459/1996, potrebbero trovare applicazione gli artt. 72 comma 1 del D.Lgs 81/2008 e l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 non abrogato dal D.Lgs 17/2010.

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: ***"Chiunque venga, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a***

chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs 81/2008."

Mentre l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 recita "*1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento".*

Per i macchinari e impianti sprovvisti di marchio CE e dichiarazione di conformità, è necessario quindi verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs N°81/2008, la presenza di modifiche sostanziali apportate alle macchine nel tempo, il corretto funzionamento dei macchinari presenti o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.).

I macchinari dell'azienda sono stati analizzati in base alla documentazione esaminata ed allo stato in cui si trovano e si riporta il seguente prospetto riepilogativo con l'evidenziazione delle problematiche ad essi connessi per la concessione in locazione e la vendita:

Descrizione	Produttore	Dichiarazione di conformità	Marchio C.E.	Vendibile o concedibile in uso
Cabina di granigliatura	COGEIMI	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Mola	OEM	NO	NO	SI previa verifica del funzionamento dei dispositivi di sicurezza presenti
Compressore	Atlas Coopco	NO	NO	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Compressore portatile	Non visionata	n.v	n.v	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Compressore	Atlas Coopco	n.v	n.v	No, Non funzionante
Essicatore	Non visionata	n.v	n.v	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Compressore	Atlas Coopco	NO	NO	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Serbatoio sabbia	Non visionata	NO	NO	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Gruppo elettrogeno 33 kVA	MOSA	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Escavatore	Benati	NO	NO	Si previa installazione dei dispositivi di sicurezza: cicalino retromarcia, fari, specchietti retrovisori, cintura di sicurezza.
Impianto forno fusione ghisa a Ossigeno e GPL con impianto di caricamento automatico	SOGEMI	n.v.	n.v.	<p>Non è stato riscontrato il marchio CE e la dichiarazione di conformità dell'impianto e delle sue parti. Poichè il macchinario è stato acquistato dopo il 1996, l'assenza del marchio CE e della dichiarazione di conformità non ne permette l'uso, poichè non sarebbe stato costruito nel rispetto della normativa comunitaria cogente.</p> <p>Qualora invece si rintracciassero i dati di targa e si accertasse la</p>

				conformità alla normativa vigente il forno può essere utilizzato previa verifica e installazione dei dispositivi di sicurezza presenti: pulsanti di emergenza, sportelli interbloccati, allarmi acustici e ottici, protezione efficace contro gli organi in moto
Aspiratore industriale	SCS	n.v.	n.v.	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Sega circolare	STETON	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Aspiratore industriale	Coral	n.v.	n.v.	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Aspiratore industriale	Nilfisck	n.v	n.v.	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Impianto trasporto, vagliatura, macinazione terra composto da:	Belloi e Romagnoli	n.v.	n.v.	Si previa verifica e installazione dei dispositivi di sicurezza presenti: pulsanti di emergenza, sportelli interbloccati, allarmi acustici e ottici
Silos per formatura terra	Belloi e Romagnoli	n.v.	n.v.	Si previa verifica e installazione dei dispositivi di sicurezza presenti: pulsanti di emergenza, sportelli interbloccati, allarmi acustici e ottici
Macina	Glearfield	NO	NO	Si previa verifica e installazione dei dispositivi di sicurezza presenti: pulsanti di emergenza, sportelli interbloccati, allarmi acustici e ottici
Nastri trasportatori e vaglio	Belloi e Romagnoli	n.v.	n.v.	Si previa verifica e installazione dei dispositivi di sicurezza presenti: pulsanti di emergenza, ripari fissi a protezione degli organi in moto dei nastri e delle pulegge al momento sprovvisti, allarmi acustici e ottici, funi di sgancio di emergenza. Il vaglio non è dotato di sportelli interbloccati, pulsanti di emergenza, allarmi acustici o ottici, aspirazione localizzata

gru da 250 Kg	Demag	n.v.	n.v.	Si previa verifica periodica ASL da effettuare
gru da 500 Kg	Demag	n.v.	n.v.	Si previa verifica periodica ASL da effettuare
Gru a bandiera 1 T	G.B.	SI	SI	Si previa verifica periodica ASL da effettuare
Pressa manuale	Foramat	NO	NO	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza
Aspiratore industriale con serbatoio	Nilfisck	n.v	n.v.	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Distaffatore vibrante	n.v.	n.v.	n.v.	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza
gru da 1000 Kg	Demag	n.v.	n.v.	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza
Carroponte 5 t (macchinario in leasing)	OMIS spa	SI	SI	Si previa verifica periodica ASL da effettuare
Crogiolo per alluminio (macchinario in leasing)	CORAM	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza
Impianto recupero sabbia e resina con mescolatore	SOGEMI	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
carrello elevatore a gasolio da 30 q.li	Toyota	SI	Si	Si, previa installazione specchietti retrovisori e verifica dispositivi di sicurezza presenti
Forno a Muffola	FORNI DE	SI	SI	Si, previa installazione specchietti retrovisori e verifica dispositivi di sicurezza presenti
Impianto per ghisa in disuso	n.v.	NO	NO	No e Non funzionante
Trapano a colonna	AUDAX	NO	NO	No, macchinario privo dei requisiti minimi di sicurezza (sportelli interbloccati, paraschegge interbloccato, pulsante di emergenza etc)

Autocarro con gru da 3500 kg targato BC286MA	Iveco con GRU PM serie 9	NO	NO	Si previa verifica periodica ASL sulla gru da effettuare
Escavatore con pinza	LIEBHERR	NO	NO	Si previa installazione dei dispositivi di sicurezza: cicalino retromarcia, fari, specchietti retrovisori, cintura di sicurezza.
Trapano radiale	UCIMU	NO	NO	No, macchinario privo dei requisiti minimi di sicurezza (sportelli interbloccati, paraschegge interbloccato, pulsante di emergenza etc)
Pressa 150 T e 400 bar	OMCN	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Sega alternativa	MEP	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Mola	HEBES	NO	NO	No, macchinario privo dei requisiti minimi di sicurezza
Taglia lamiera in alluminio	LAMAX	NO	NO	No, macchinario privo dei requisiti minimi di sicurezza
Carrello elevatore a gasolio 3000 kg	Caterpillar	NO	NO	No Non funzionante
Mola	HEBES	SI	SI	Si previa verifica dei dispositivi di sicurezza presenti
Tornio parallelo	CASTOR	SI	SI	SI Previa reinstallazione dei dispositivi di sicurezza rimossi (protezioni interbloccate) e verifica del loro funzionamento
Fresa	RIGIVA	NO	NO	No, macchinario privo dei requisiti minimi di sicurezza

Alcuni macchinari in dotazione alla █ risultano di recente fabbricazione, dotati di marcatura CE, con libretto d'uso e dichiarazione di conformità: questi macchinari, conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, possono essere ceduti in locazione previa verifica dei

dispositivi di sicurezza in essi presenti che la scrivente non ha potuto puntualmente visionare a causa dello stato di fermo degli stessi

Per i restanti macchinari, costruiti prima del 21 settembre 1996, carenti dal punto di vista documentale e carenti nei requisiti minimi di sicurezza, si sconsiglia attualmente l'affitto o la cessione a qualunque titolo. Tali macchinari sono segnati in rosso nella tabella precedente.

Il valore di mercato dei macchinari oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità:

- 1)** In prima battuta sono state visitate sul campo le apparecchiature e verificate le caratteristiche di targa al fine di avere più elementi possibili per determinare il valore a nuovo;
- 2)** All'importo predeterminato del macchinario nuovo sono stati applicati vari coefficienti correttivi così descritti:
 - a.** Determinazione della vita utile; sono state classificate le strutture impianti e macchinari in diverse tipologie:
 - 1.** Strutture complesse o impianti - **25 - 30 anni di vita utile**
 - 2.** Macchinari complessi con significativa elettromeccanica, elettronica o impiantistica pneumatica nonché linee di produzione - **20 anni di vita utile**
 - 3.** Attrezzature impianti elettrici più semplici oppure con prevalenza di impiantistica elettrica elettronica e pneumatica - **10 anni di vita utile**

Il valore così ottenuto rappresenta un valore della macchina al lordo degli interventi di adeguamento tecnologico e di messa a norma necessari per il suo funzionamento.

b. Determinazione del deprezzamento per adeguamento tecnologico e messa a norma; al valore sopra determinato è stato applicato un coefficiente correttivo compreso tra 0 e 1 che tiene conto delle lavorazioni necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento tecnologico del macchinario:

Tale valore compreso tra 0 e 1 è stato attribuito in generale minore ad 1 in considerazione che anche gli impianti più recenti dotati di marchio CE in fase di riavvio necessiteranno comunque di verifiche idonee ad accertare il corretto funzionamento in tutte le loro parti.

Per maggiore precisazione si specifica che coefficienti **0,90-0,95** sono stati attribuiti nelle migliori situazioni in cui gli interventi necessari prevedibilmente siano circoscritti alle attività di verifica/messa a punto invece valori inferiori pari a **0,80-0,70** e **così via a scalare** sono stati attribuiti considerando in ogni caso necessarie le verifiche di cui al punto precedente oltre ad attività di adeguamento tecnologico ed impiantistico e di messa in sicurezza in rapporto alla tipologia dell'impianto, alla tecnologia dell'impianto originario ed in più in generale alla situazione di conduzione dell'attività produttiva.

Nel caso di alcuni macchinari specifici invece, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore del macchinario riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

Calcolo del valore del canone di affitto dei beni mobili che compongono l'azienda

Per il calcolo del valore locativo dei beni mobili che compongono l'azienda, la scrivente ritiene opportuno applicare, al valore finale dei macchinari determinato nell'allegato **(All.18)**, lo stesso coefficiente di rapporto tra il valore dell'immobile ed il valore locativo per la superficie commerciale ottenuta in precedenza, ottenendo così:

$$V_{loc\ immobile} = 1.700,00 \text{ €/mese}$$

$$V_{Comm\ immobile} = 480.000,00 \text{ €}$$

$$V_{Comm\ macchinari} = 295.357,84 \text{ €}$$

$$V_{loc\ macchinari} = (1.700,00 \text{ €/mese} / 480.000,00 \text{ €}) \times € 295.357,84 = 1.046,06 \text{ €/mese}$$

Arrotondato pari a: **$V_{loc\ macchinari} = 1.000,00 \text{ €/mese}$**

Pertanto il valore complessivo di locazione sarà pari a:

$$V_{locazione} = (1.700,00 \text{ €/mese} + 1.000,00 \text{ €/mese}) = 2.700,00 \text{ €/mese}$$

Si conclude che il ramo d'azienda può essere concesso in locazione con la clausola che l'attività non venga avviata fino alla produzione ed ottenimento di tutte le autorizzazioni specifiche ad oggi mancanti e l'esecuzione di tutti gli adeguamenti su macchinari ed impianti e necessari per l'avvio dell'attività ai sensi delle norme vigenti.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra, il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è meglio riepilogato nella seguente tabella:

- [REDACTED]

Voce	Descrizione	Valori €
1	Lotto 1: Capannone industriale e aree esterne	€ 480.000,00
3	Valore macchinari produzione ivi esistenti	€ 295.357,84

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cagliari, 12 novembre 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

