

**TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare: n. 450//2019

G.E.: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]

Prossima udienza: 13/09/2022

Premessa

In data 06/04/2022 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F PZZSNO68S65D612Z, C.T.U. nella procedura r.g. n. 450/2019 contro [REDACTED] promossa da [REDACTED], riceve incarico di provvedere entro 90 giorni presentare perizia integrativa per rispondere al seguente quesito:

“Precisi se i beni consistenti in n. 2 scrubber da ultimare allo spigolo tergale della palazzina uffici lato capannone, e i Reattori all'interno del capannone CP1 trattamento liquami, siano uniti fisicamente ai beni immobili pignorati e destinati in modo durevole e funzionale a servizio dei medesimi, in modo tale da costituirne parte integrante, ovvero se siano comodamente separabili.

Nell'ipotesi in cui accerti che i beni consistenti in n. 2 scrubber da ultimare allo spigolo tergale della palazzina uffici lato capannone, e i Reattori all'interno del capannone CP1 trattamento liquami, siano uniti fisicamente ai beni immobili pignorati e destinati in modo durevole e funzionale a servizio dei medesimi, in modo tale da costituirne parte integrante, quantifichi il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera per la realizzazione;

Nell'ipotesi in cui accerti che i beni consistenti in n. 2 scrubber da ultimare allo spigolo



tergale della palazzina uffici lato capannone, e i Reattori all'interno del capannone CP1 trattamento liquami, sono comodamente separabili, indichi la stima ed il valore a base d'asta dei beni immobili pignorati, al netto del valore dei suddetti manufatti”.

Chiarimenti su interpretazione Perizia CTU depositata in data 02/09/2020

Vista la richiesta di integrazioni e il quesito posto alla scrivente, visto altresì il Provvedimento di Opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. per la ██████████ ████████, la scrivente precisa che la perizia depositata in data 02/09/2020 concepiva, trattava, descriveva e stimava il complesso polifunzionale per la gestione dei rifiuti con sede in Signa Viale Amendola snc, come un complesso unico e inscindibile costituito da strutture e impianti. Detta interpretazione trova fondamento nelle modalità e negli atti autorizzativi con cui è stato realizzato il complesso e di seguito descritte:

- La piattaforma polifunzionale è stata realizzata, come già descritto in perizia, in deroga agli strumenti di *pianificazione* urbanistica e con un complesso iter autorizzativo **finalizzato alla costruzione e gestione di un organismo industriale specialistico destinato al trattamento, gestione smaltimento dei rifiuti comprensivo di strutture ed impianti**; in sostanza, con le varie autorizzazioni citate, gli enti preposti autorizzano non solo la costruzione degli edifici, dei capannoni e della tettoia, ma anche l'installazione di impianti finalizzati al trattamento, alla gestione e allo smaltimento dei rifiuti ed autorizzano altresì le modalità operative e le procedure descritte dal richiedente per garantire il processo industriale e lo smaltimento dei rifiuti secondo le normative ambientali vigenti.
- Detti atti autorizzativi devono essere integrati e/o adeguati in caso di modifica, adeguamento e/o integrazione dei singoli impianti nonché delle modalità operative di gestione e smaltimento, a dimostrazione che il sistema edificio/impianto e addirittura le procedure di gestione e di trattamento sono concepiti come un insieme unico ed inscindibile ed ogni variazione e modifica deve essere oggetto di nuovo iter autorizzativo. Per tale ragione, come già detto in perizia, l'impianto in oggetto non è suscettibile di destinazione diversa (anche industriale) senza radicali trasformazioni edilizie ed impiantistiche con costi elevati ed anche in caso della stessa destinazione, cambiando impianti ed



attrezzature, deve essere nuovamente richiesta e modificata l'AIA perchè cambiano i metodi e le modalità di trattamento, gestione e smaltimento dei rifiuti.

Tutto ciò premesso, alla luce della richiesta di integrazioni pervenutami, la scrivente, analizzati gli atti, così risponde al quesito.

Risposta al quesito

Quesito 1:

“Precisi se i beni consistenti in n. 2 scrubber da ultimare allo spigolo tergale della palazzina uffici lato capannone, e i Reattori all'interno del capannone CP1 trattamento liquami, siano uniti fisicamente ai beni immobili pignorati e destinati in modo durevole e funzionale a servizio dei medesimi, in modo tale da costituirne parte integrante, ovvero se siano comodamente separabili.

Risposta:

Le Torri di abbattimento fumi - Scrubber (vedasi foto n. 59) per depurazione aria installate in prossimità della Palazzina Uffici e i reattori (vedasi foto n. 38) sono stati installati in virtù di AIA rilasciata con atto della Provincia di Firenze n. 1613/2013, progetto che, alla data di consegna della perizia 02/09/2020, non aveva avuto ancora completa attuazione, infatti i reattori installati sono 3 su 9 previsti e gli scrubber non sono stati completati e non sono completamente funzionanti (ad oggi la situazione è invariata). I 3 **rettori** chimico-fisico (con annesso gruppo pompa) **e** gli **scrubber** sono **uniti fisicamente ai beni immobili pignorati** essendo **destinati in modo durevole e funzionale al servizio dei medesimi** e **non** essendo **comodamente separabili**. Infatti senza i reattori l'impianto di depurazione cesserebbe di funzionare e la piattaforma rimarrebbe tutt'al più un semplice impianto di stoccaggio dei rifiuti (ipotesi in ogni caso da verificare con enti preposti al rilascio dell'autorizzazione); inoltre smantellare i reattori comporterebbe il danneggiamento della passerella di ispezione e accesso alla cabina controllo e degli impianti ad essi collegati e le opere idrauliche ed elettriche di collegamento verrebbero anch'esse almeno parzialmente danneggiate (con necessità di adeguamento), pertanto detta operazione non potrebbe essere eseguita senza danneggiare l'edificio e l'impianto nel suo complesso. Va anche detto che lo smantellamento di detti impianti, in quanto parte integrante del complesso iter



autorizzativo, comporterebbe la necessità di presentare una nuova Richiesta di Autorizzazione Integrata Ambientale per modifiche sostanziali.

Quesito 2:

Nell'ipotesi in cui accerti che i beni consistenti in n. 2 scrubber da ultimare allo spigolo tergale della palazzina uffici lato capannone, e i Reattori all'interno del capannone CP1 trattamento liquami, siano uniti fisicamente ai beni immobili pignorati e destinati in modo durevole e funzionale a servizio dei medesimi, in modo tale da costituirne parte integrante, quantifichi il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera per la realizzazione.

Risposta:

La scrivente, verificato che gli impianti descritti (scrubber e reattori) sono fisicamente uniti ai beni immobili pignorati e destinati in modo durevole e funzionale al servizio dei medesimi, costituendone quindi parte integrante, quantifica il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera per la realizzazione, precisando che detti valori si riferiscono all'epoca della realizzazione, ovvero la stima non è attualizzata. Detti valori sono stati desunti dalle fatture allegate all'istanza n. 3 dep. in data 04/10/2021 *Opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c.* presentata da [REDACTED] e verificata dalla scrivente direttamente dal fornitore [REDACTED]

Da cui risulta:

Reattori € 63.000,00 (rif. fattura [REDACTED] n. 238/2013)

I reattori sono comprensivi di barre filettate. Da cui risulta:

valore dei materiali 48% → € 30.240,00

prezzo mano d'opera 48% → € 30.240,00

utile di impresa e/o costi 4% → € 2.520,00

Scrubber € 227.000,00 (rif. Fattura [REDACTED] 27/2017, n. 324/2014, n. 357/2014, n. 387/2016, rif. Fattura [REDACTED] n. 585/2014 e fattura [REDACTED] n. 1017146162/2017 e Offerta n. I141 del 12/06/2014)

Gli scrubber sono comprensivi di manufatti e pompe accessorie ed all'interno sono provvisti di corpi filtranti. Da cui risulta:



valore dei materiali 45% → € 102.150,00
prezzo mano d'opera 50% → € 113.500,00
utile di impresa e/o costi 5% → € 3.150,00

NOTA: I prezzi si intendono iva esclusa e, come già detto, non sono attualizzati ma riferiti al 2013/2014, data di effettiva fornitura e posa delle attrezzature. I prezzi non sono desunti da prezziari di riferimento (non semplici da reperire dato l'ambito specialistico delle attrezzature), ma dall'analisi delle fatture allegate in atti e successiva indagine di mercato svolta direttamente con il fornitore SteelTech srl.

NOTA: La stima non comprende le opere strutturali comprensive di piastre di fondazione e tiranti per il posizionamento dei reattori e realizzazione basi in cemento armato per il posizionamento degli scrubber, nonché opere idrauliche ed elettriche di predisposizione in quanto non richieste dal quesito, trattandosi di opere non separabili dall'edificio e dalle strutture ne smontabili, parti integranti dell'organismo edilizio.

Il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera per la realizzazione di n. 3 reattori di tipo chimico-fisico con annesso gruppo pompa, comprensivi di barre filettate e per la realizzazione degli scrubber, comprensivi di manufatti e pompe accessorie ed all'interno provvisti di corpi filtranti è il seguente:

Materiali	€ 132.390,00 → € 132.500,00
Manodopera	€ 143.740,00 → € 144.000,00
Utili/Costi	€ 5.617,00 → € 6.000,00

Quesito 3:

Nell'ipotesi in cui accerti che i beni consistenti in n. 2 scrubber da ultimare allo spigolo tergale della palazzina uffici lato capannone, e i Reattori all'interno del capannone CP1 trattamento liquami, sono comodamente separabili, indichi la stima ed il valore a base d'asta dei beni immobili pignorati, al netto del valore dei suddetti manufatti".

Risposta:

Dato che questa ipotesi non è verificata, il valore a base d'asta dei beni immobili



pignorati rimane invariato rispetto a quanto già espresso nella Relazione di CTU depositata in data 02/09/2020.

Conclusioni

Con riferimento a quanto finora esposto, analizzate le fatture in atti e verificate le stesse mediante indagine di mercato e colloquio con fornitore, analizzata la tipologia di impianti e la loro connessione e relazione con la piattaforma polifunzionale in termini di funzionalità,

P.Q.M.

La scrivente CTU, Arch. Sonia Piazzini, così conclude e risponde al quesito:

I 3 **rettori** chimico-fisico (con annesso gruppo pompa) **e** gli **scrubber** sono **uniti fisicamente ai beni immobili pignorati** essendo **destinati in modo durevole e funzionale al servizio dei medesimi** e **non** essendo **comodamente separabili**; senza dette attrezzature infatti l'impianto cesserebbe di funzionare così come autorizzato con AIA n. 1613/2013 e smi e verrebbe declassato presumibilmente a mero impianto di stoccaggio rifiuti, con necessità oltretutto di procedere a nuova istanza di Autorizzazione Integrata Ambientale per modifiche sostanziali.

Il **valore dei materiali per la realizzazione** è quantificato in **€ 132.500,00** mentre il **prezzo della mano d'opera per la realizzazione** è pari a **€ 144.000,00** con circa 6.000,00 di utili/costi sui prezzi complessivi indicati, oltre iva di legge. Complessivamente il **costo per la realizzazione di detti beni comprensivo di materiali e mano d'opera** è pari a **€ 282.500,00** (diconsi euro duecentottanduemilacinquecento/00) **oltre iva di legge**. Detti costi non comprendono eventuali opere strutturali di predisposizione (basi in cemento armato, eventuali pali di fondazione, ecc) necessarie per la corretta posa delle attrezzature, in quanto dette opere sono solidamente infisse nel terreno e risultano parte integrante del complesso, non separabili senza opere di demolizione ne trasportabili e quindi non attinenti al quesito.

Firenze, 23 maggio 2022



Il C.T.U.
Arch. Sonia Piazzini

