

ing. Vincenzo Gurrieri



TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato Preventivo n.5/2014



Sito in : **S.P. 4 – Comiso-Pedalino oggi c.so Italia n.134 - Comiso**

Ditta : 

Ragusa, 16/03/2023

***RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI DANNI SUBITI A SEGUITO
DELL'ALLAGAMENTO DEL CENTRO BENESSERE***

GENERALITA'.

La struttura oggetto della presente relazione è il Centro Benessere annesso all'area attrezzata per attività sportive e del tempo libero denominata "██████████" sita lungo la S.P. 4, Comiso-Pedalino, a circa Km. 2 da Comiso.

Fino al 9 Febbraio u.s., data in cui è avvenuto l'allagamento, era un elegante e funzionale centro wellness esteso circa mq. 650 sito nel piano seminterrato di un moderno corpo di fabbrica che, a piano rialzato, ospita anche un centro congressi.

In data 9 e 10 Febbraio 2023 si è verificato un violento nubifragio che ha riversato nella zona una eccezionale quantità di pioggia. L'enorme portata di acqua, proveniente dalla adiacente area aeroportuale e dalla strada provinciale, ha tracimato invadendo completamente il piano seminterrato.

Le foto che seguono mostrano come il livello dell'acqua sia stato di oltre tre metri più alto rispetto al pavimento del piano seminterrato.



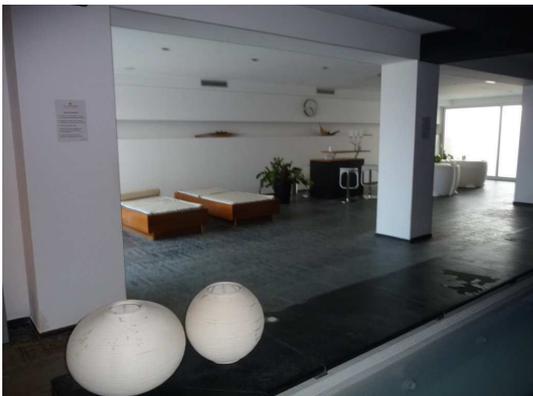
La foto di sinistra indica l'accesso al Centro Benessere in condizioni di normalità, La foto a destra il livello dell'allagamento che ha completamente sommerso il piano seminterrato.

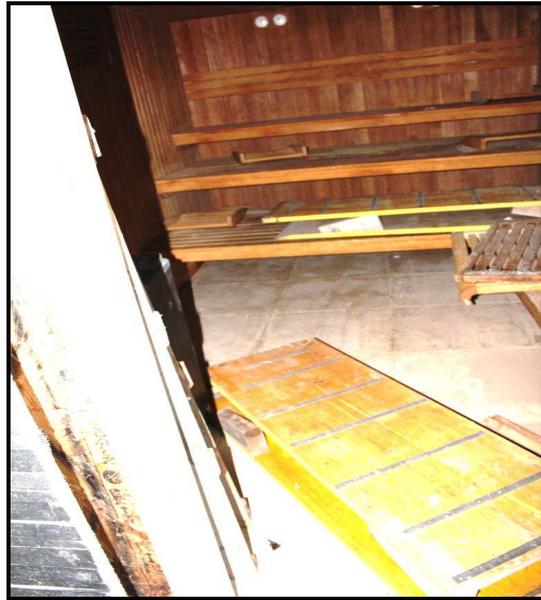


Le freccette rosse indicano il livello raggiunto dall'acqua

I danni subiti dalle struttura, dalle attrezzature, dagli arredi e dagli impianti sono stati gravi ed ingenti e sono oggetto della presente relazione.

Le foto che seguono danno un'idea dell'entità dei danni subiti. Le foto da me scattate in occasione del mio recente sopralluogo del 9 marzo 2023 sono messe a confronto con analoghe foto da me scattate in occasione della mia relazione redatta il 21 aprile 2015 nell'ambito dello stesso procedimento di concordato.





Le foto a sinistra sono state scattate in occasione del mio sopralluogo nel 2015, le foto a destra sono attuali.

Per svolgere il mandato affidatomi, oltre al sopralluogo ho richiesto e mi è stata consegnata la seguente documentazione:

- Rapporto di Intervento del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco n.452/I del 10/02/2023 dal quale risulta che “a causa delle acque meteoriche non assorbite dai terreni limitrofi e riversati nel piazzale dalla SP.4 Comiso-

Pedalino invadevano il piazzale come anche il piano seminterrato completamente invaso dall'acqua" e che per lo svuotamento è stata utilizzata una idrovora appositamente giunta da Agrigento.

- Elenco delle fatture emesse dai vari fornitori negli anni 2008 e 2009 per la realizzazione del Centro Benessere. Tale elenco, che comprende la enumerazione di 64 fatture, è stata da me controllata a campione (necessità imposta dalla ristrettezza dei tempi a mia disposizione). Per tale verifica ho richiesto la copia completa di circa il 15% delle fatture elencate e ne ho esaminato il contenuto constatando la pertinenza con le valutazioni previste nel mio mandato.
- Planimetrie quotate per potere calcolare le quantità dei materiali necessari per ripristinare i luoghi. Tali planimetrie sono state da me verificate a campione mediante misurazioni dirette.
- "Perizia di Valutazione di beni immobili" redatta dall' ing. Biagio Flaccavento e "Perizia di Stima dei beni mobili strumentali" redatta dai dott. Occhipinti Enrico e Mongiovì Maurizio. Si tratta delle perizie giurate allegate agli atti processuali il cui contenuto ho già preso in considerazione in occasione della mia precedente Relazione di Valutazione redatta nell'aprile del 2015.

Naturalmente ho pure tenuto in debito conto il contenuto di detta mia Relazione.

DESCRIZIONE DEI DANNI E DELLE PROBABILI CAUSE

Come si evince dal rapporto dei Vigili del Fuoco e come è chiaramente visibile sui luoghi, l'acqua ha completamente invaso il piano seminterrato dell'immobile dove è allocato il Centro Benessere fino a lambire quasi il soffitto.



Le freccette rosse indicano il livello raggiunto dall'acqua

E' evidente che ogni cosa presente negli eleganti e funzionali ambienti è stata gravemente deteriorata e, in alcuni casi, irrimediabilmente danneggiata.

La descrizione dei danneggiamenti sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. *Danni relativi all'immobile;*
2. *Danni alle attrezzature ed agli arredi;*
3. *Danni agli impianti.*

1. *Danni relativi all'immobile:*

Poiché nel corso del mio sopralluogo a causa della ristrettezza dei tempi a disposizione non ho avuto la possibilità di eseguire indagini approfondite o prove sui materiali, nella presente relazione non vi sono considerazioni o valutazioni relative alla integrità strutturale dell'immobile e/o delle fondazioni: tali valutazioni vanno quindi rimandate a quando sarà possibile avere contezza di eventuali quadri fessurativi o faticenze strutturali.

Le fasi di intervento per il ripristino dei luoghi possono essere riassunte come segue:

1.1 – Rimozione mobili, attrezzature ed arredi travolti dalle acque: Dopo che l'idrovora dei Vigili del Fuoco ha completato, in circa trentasei ore, lo svuotamento dei locali la prima operazione è stata quella di rimuovere le attrezzature ed i mobili inzuppati e ricoperti dal fango. Si è fatta una scelta selezionando tutto ciò che non poteva più essere riutilizzato mettendo da parte, dopo una prima pulizia, gli oggetti riutilizzabili. Questa fase, al momento del mio sopralluogo, era già stata eseguita.

1.2 Pulizia dei locali: E' stato poi necessario rimuovere il fango che si era depositato sulla pavimentazione e che incrostava le pareti. Anche questa fase era già stata eseguita.



La foto a sin, fornita da [redacted] mostra la situazione della pavimentazione al termine dello svuotamento. La foto a dex la situazione al momento del mio sopralluogo.

1.3 Rimozione della carta da parati, delle pitture esfoliate, degli intonaci e dei controsoffitti danneggiati: Completate le prime due fasi, dopo la completa asciugatura delle parti murarie, sarà poi necessario procedere allo sverimento delle carte da parati, alla rimozione degli intonaci danneggiati e delle pitturazioni esfoliate. Anche i controsoffitti, i rivestimenti con piastrelle e le parti di pavimentazione danneggiate dovranno essere opportunamente trattate o rimosse.



L'attuale condizione delle pareti

1.4 Ricostruzione: Si dovrà poi procedere alla posa in opera delle nuove pitturazioni, delle carte da parati, dei controsoffitti ed, in genere, di tutte le rifiniture necessarie per riportare gli ambienti al livello estetico e funzionale che aveva prima dell'allagamento.

2. *Danni relativi alle attrezzature ed agli arredi:*

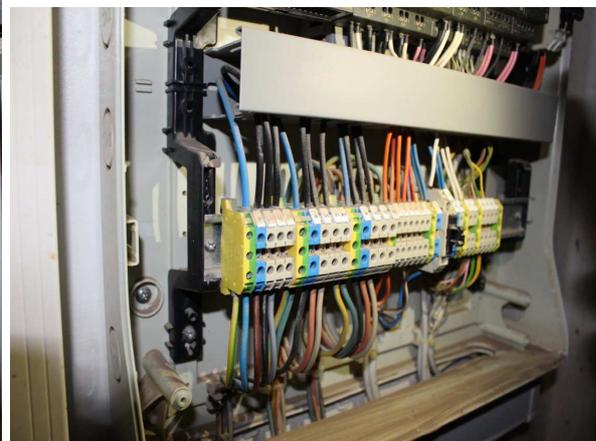
Dopo avere eseguito le operazioni di cui ai punti 1.1 e 1.2 precedenti (rimozione del fango e grossolana pulizia degli arredi) sarà necessario procedere ad un attento restauro dei mobili e degli arredi che possono essere recuperati ed alla eliminazione e sostituzione di tutto ciò che non è possibile riutilizzare.



Alcuni mobili ed arredi seppur danneggiati possono comunque essere recuperati, mentre altri debbono essere eliminati

3. Danni agli impianti:

Il complesso era dotato di impianti molto complessi e sofisticati. Si tratta di impianti di domotica, climatizzazione, diffusione sonora, informatica, ventilazione e deumidificazione oltre che idrico-sanitario, elettrico e generatori; tutti questi impianti, seppur realizzati da oltre un decennio, secondo quanto dichiarato dai responsabili del centro erano ancora efficienti e funzionali. Per accertare le loro condizioni dopo l'allagamento e dopo che i contatti elettrici si saranno ben asciugati, sarà necessario procedere a verifiche da parte di tecnici specializzati, verifiche che richiederanno tempi piuttosto lunghi.



I quadri elettrici ed i motori sono stati totalmente invasi dall'acqua. La foto di dex mostra il limo che si è depositato sui contatti.

COSTI PREVEDIBILI

Il tipo di intervento e la particolare complessa tipologia dei materiali e delle funzioni raramente trovano riscontro nei prezzi previsti nel Prezzario Regionale, per cui è necessario valutare facendo riferimento ai prezzi attualmente vigenti nel mercato di Ragusa per lavori simili o comunque assimilabili.

Di seguito il conteggio dei prevedibili costi di intervento.

1. Costi riguardanti i danni all'immobile:

Come già accennato per ripristinare i luoghi è stato necessario intervenire secondo le seguenti fasi.

1.1 – Rimozione mobili, attrezzature ed arredi danneggiati dalle acque:

- *Rimozione arredi:* Per rimuovere tutto il materiale e gli oggetti sparsi nei vari ambienti, selezionare quelli ancora riutilizzabili, portare a rifiuto quelli irrimediabilmente danneggiati e procedere ad una prima pulizia degli arredi, si ritiene che cinque operatori (il cui costo è di circa €30,00/ora ciascuno) abbiano impiegato almeno tre giorni lavorativi. Pertanto per questa operazione si può prevedere un costo di circa: €30,00/h x 5 operatori x 8 ore/g x 3 giorni = € 3.600,00

1.2 Pulizia dei locali: E' stato poi necessario rimuovere il fango che si era depositato sulla pavimentazione e che incrostava le pareti. Anche questa fase era già stata eseguita.

- *Pavimentazione:* Si ritiene che un operatore (il cui costo è di circa €30,00/ora ciascuno), dotato di idonea attrezzatura, sia in grado in un'ora di rimuovere il fango, procedere ad una prima pulizia della pavimentazione nonché alle relative operazioni di carico e scarico su una superficie di circa 10 mq. Pertanto per ripristinare una superficie di un mq si può prevedere un costo di circa: €30,00/h x 1 operatore/10 =

€3,00/mq. Ricordando che la pavimentazione è estesa circa mq.600, si ha un costo di:

$$\text{€/mq. } 3,00 \times \text{mq.}600 = \text{€. } 1.800,00$$

- *Pareti*: Per una prima pulizia delle pareti si ritiene che due operatori (il cui costo è di circa €30,00/ora ciascuno), dotati di idonea attrezzatura, siano in grado in un'ora di ripulire una superficie di circa 20 mq. Pertanto per ripristinare una superficie di un mq si può prevedere un costo di circa: €30,00/h x 2 operatori/20 = €3,00/mq. Ricordando che le pareti sono estese circa mq.1.700, si ha un costo di:

$$\text{€/mq. } 3,00 \times \text{mq.}1.700 = \text{€. } 5.100,00$$

1.3 Rimozione della carta da parati, delle pitture esfoliate, degli intonaci e dei controsoffitti danneggiati:

- *Pareti*: È un'operazione che viene eseguita rimuovendo manualmente carta e collanti con uso di spatole e solventi, sostituendo eventuali parti di intonaci danneggiati o rivestimenti distaccati. Sulla scorta degli attuali prezzi di mercato per lavori simili si ritiene congruo un costo di €5,00/mq. Poiché le pareti sono estese circa mq.1700 si ha un costo complessivo di:

$$\text{mq. } 1.700 \times \text{€}5,00/\text{mq} = \text{€. } 8.500,00$$

- *Soffitto e controsoffitti*: Va rimossa la pittura esfoliata o danneggiata dall'umidità e ricostruite le parti di controsoffitto danneggiate. Sulla scorta degli attuali prezzi di mercato per lavori simili si ritiene congruo un costo di €3,00/mq. Poiché i soffitti sono estesi circa mq.600 si ha un costo complessivo di:

$$\text{mq. } 600 \times \text{€}3,00/\text{mq} = \text{€. } 1.800,00$$

1.4 - Ricostruzione:

- *Pareti*: una volta ripulite le pareti si dovranno in parte ritinteggiare ed in parte ricoprire di carta da parati. Il tutto dovrà essere di qualità e caratteristiche estetiche di alto livello in considerazione del luogo.

Compreso l'uso di primer, collanti e rasanti possiamo valutare in circa €7,00/mq un prezzo medio per carta e pitturazione. Il costo complessivo per le pareti sarà pertanto:

$$\text{mq. } 1.700 \times \text{€. } 7,00/\text{mq} = \text{€. } 11.900,00.$$

- *Soffitti e controsoffitti*: per procedere alla nuova tinteggiatura, comprendendo l'uso di primer e rasanti possiamo valutare in circa €6,00/mq un prezzo medio di applicazione. Il costo complessivo per ritinteggiare soffitto e controsoffitti sarà pertanto:

$$\text{mq. } 600 \times \text{€. } 6,00/\text{mq} = \text{€. } 3.600,00.$$

- *Aperture e porte*: Alcune porte e sistemi di fissaggio e di apertura si sono danneggiati. Occorre pertanto un accurato intervento di manutenzione straordinaria e/o riparazione. Il costo complessivo può essere valutato a corpo in circa

$$\text{Valutazione a corpo } \text{€. } 2.000,00.$$

- *Infissi esterni, Vetrate scorrevoli e vetreria*: Anche in questo caso siamo in presenza di elementi danneggiati. I costi di ripristino possono essere valutati come segue:

Vetrata scorrevole da ml.4,00x2,40 € 3.000,00

Manutenzione e riparazione altri infissi € 4.000,00

Acquisto e posa vetrata corridoio € 2.000,00

n.2 porte con vetro € 2.400,00

- *Ricostruzione Bagno Romano, Bagno Turco e Bagno Finlandese*: Questi tre ambienti, molto specializzati e curati nei dettagli, sono oggi molto danneggiati e, almeno in due casi, praticamente distrutti. Per la ricostruzione dovranno essere utilizzati materiali particolari collocati da personale specializzato e probabilmente tutte le apparecchiature elettroniche e di controllo ambientale dovranno essere sostituite. Per il momento è possibile ipotizzare che, mediamente, sarà necessario prevedere una spesa di circa €7.000,00 per ogni ambiente.

$$\text{n.3 ambienti} \times \text{€} . 7.000,00/\text{cad} = \text{€} . 21.000,00.$$

2. Costi riguardanti i danni alle attrezzature ed agli arredi:

Molti dei mobili e degli arredi che erano presenti oggi non sono più visibili perché andati distrutti durante l'allagamento o rottamati ed accatastati alla rinfusa.

L'elenco dei beni strumentali presenti nel Centro Benessere è riportato nell'allegato 3.1.1.3 della Perizia di Stima dei beni mobili strumentali redatta dai dott. Occhipinti Enrico e Mongiovì Maurizio giurata in data 11/11/2014. Dalla relazione si evince che il costo di acquisto di tali beni nel 2010 è stato di €44.210,13. In occasione della mia precedente relazione del 21 Aprile 2015 ho verificato a campione tali dati e li ho ritenuti sufficientemente corretti. Nel corso del mio sopralluogo del 9 marzo u.s. ho potuto notare che un certo numero di oggetti, valutabile in circa 1/3, oggi è riutilizzabile in quanto non ha subito gravi danni ed assolve ancora alle funzioni per cui è stato acquistato. La restante parte, il cui valore era nel 2010 pari a $\text{€} . (44.210,13 \times 2/3) = 29.500,00$, dovrà essere riacquistata. Gli indici ISTAT ci dicono che dal 2010 ad oggi c'è stato un incremento medio di circa il 23%, per cui oggi acquistare mobili ed attrezzature dello stesso tipo di quelli irrimediabilmente danneggiati è pari a:

$$\text{€} . 29.500,00 \times 1,23 = \text{€} . 36.300,00$$

3. Costi riguardanti i danni agli impianti:

Come già detto si tratta di revisionare la complessa impiantistica del Centro e verificare cosa possa essere ripristinato e quanto deve essere sostituito. Si tratta di un accertamento che richiederà tempi non compatibili con quelli ristrettissimi richiesti per la presente relazione. Pertanto è necessario fare delle ragionevoli ipotesi basate su ciò che oggi possibile osservare sui luoghi e sulla esperienza vissuta per casi simili.

Osservate attentamente le attuali condizioni dei complessi impianti (domotica, climatizzazione, ventilazione, deumidificazione, idrico-sanitario, elettrico, gruppi elettrogeni) ritengo che circa il 50% richieda una attenta e completa manutenzione, mentre l'altro 50% debba essere riacquistato.

Mi sono fatto consegnare l'elenco delle fatture con le quali sono stati acquistati e collocati in opera i materiali. Ho verificato a campione alcuni originali (circa il 10%) di tali fatture, ne ho verificato la pertinenza e ritengo congruo l'importo rispetto all'entità di quanto fatturato.

Secondo tale elencazione il costo complessivo degli impianti a prezzi 2008/2009 è stato di €301.584,64.

Tenendo presente che l'andamento generale dei prezzi dal 2008/9 ad oggi è cresciuto di circa il 25%, il costo attuale degli impianti sarebbe di circa: €301.584,64 x 1,25 = €377.000,00. Di tale importo circa il 50% dovrà essere revisionato e ciò comporterà un'incidenza di circa il 20%, mentre l'altro 50% dovrà essere riacquistato.

I costi relativi all'impiantistica saranno pertanto:

Costi di revisione: € 377.000,00 x 50% x 20% = €37.700,00

Costi di riacquisto: € 377.000,00 x 50% = €188.500,00

CONCLUSIONI

Quanto sopra relazionato può essere condensato nella tabella che segue.

VALUTAZIONE DANNI DA ALLAGAMENTO		
	1- DANNI IMMOBILE	
1.1	Rimozione mobili ed arredi	3.600,00
1.2	Pulizia pavimentazione	1.800,00
	Pulizia pareti	5.100,00
1.3	Rimozione carta e pittura pareti	8.500,00
	Rimozione pitture soffitti e controsoffitti	1.800,00
1.4	Ripristino e rifiniture pareti	11.900,00
	Ripristino e rifiniture soffitto e controsoffitti	3.600,00
	Aperture interne e porte	2.000,00
	Infissi esterni e vetrate	11.400,00
	Ricostruzione bagni romano, turco e finlandese	21.000,00
		<i>70.700,00</i>
	2- DANNI ATTREZZATURE ED ARREDI	
	Ripristino attrezzature ed arredi	<i>36.300,00</i>
	3- DANNI AGLI IMPIANTI	
3.1	Revisione impianti	37.700,00
3.2	Acquisto per reintegrare	188.500,00
		<i>226.200,00</i>
		333.200,00

Il prevedibile costo degli interventi necessari per ripristinare i luoghi è pertanto pari in c.t. ad **€.333.200,00** oltre IVA.

Va ribadito il fatto che la reale situazione degli impianti potrà essere accertata soltanto dopo una attenta verifica della articolata impiantistica del Centro. Si tratta di un lavoro lungo e complesso, che potrà essere eseguito solo dopo che i contatti si saranno completamente asciugati, e che richiederà un apposito studio per mettere a punto le modalità di intervento più convenienti ed efficaci.

Va inoltre richiamata l'attenzione sul fatto che l'allagamento potrebbe avere danneggiato la stabilità del terreno fondale e, quindi, delle fondazioni: sarà quindi opportuno monitorare nel tempo l'eventuale insorgere di lesioni dovute e cedimenti delle fondazioni.

Tutti i costi sopra valutati sono al netto di IVA.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Ragusa 16 marzo 2023

Il tecnico

ing. Vincenzo Gurrieri

