

Città di Castello, 13/02/2023

## **in liquidazione e concordato preventivo**

Liquidatore: Dott. Patrizio Caponeri

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO SULLE  
OPERE PER LA MESSA A DEGLI IMMOBILI  
DELLA SOCIETÀ E VERIFICA STATO  
MANUTENTIVO**

**Dott. Ing. Emanuele Mori**



---

Via della Quercia 3 – 06012 C. di Castello PG  
Tel./fax. 0758523129 Mob. 3280249943  
e mail: [ingstudio.mori@gmail.com](mailto:ingstudio.mori@gmail.com)

## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>STATO DELL' ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI E LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, ANTINCENDIO ED IMPIANTISTICA.....</b>	<b>4</b>
2.1.	ATTIVITA' RIFERIBILI ALL'INTERO COMPARTO O MACROPORZIONI .....	4
2.2.	ATTIVITA' RIFERIBILI AI SINGOLI FABBRICATI.....	5
<b>3.</b>	<b>GESTIONE DELL'AZIENDA DA PARTE DELLA STILE SOC. COOPERATIVA.....</b>	<b>5</b>
3.1.	ANDAMENTO GENERALE CONDUZIONE E MANTENIMENTO IN EFFICIENZA .....	5
3.2.	ROTTURA DELLA CALDAIA .....	6
<b>4.</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>6</b>
4.1.	ANDAMENTO GENERALE, CONSUNTIVO LAVORI.....	6
4.2.	CONCLUSIONI .....	7
	SI ALLEGA:.....	7

# **RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO SULLE OPERE PER LA MESSA A NORMA TECNICO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ AI FINI DELL'AGIBILITÀ'**

## **1. PREMESSA**

A seguito dell'incarico ricevuto nel mese di Dicembre 2022 dal Dott. Patrizio Caponeri, il sottoscritto **Dott. Ing. Emanuele Mori** nato a Città di Castello il 03/03/1978 ed ivi residente con studio a Città di Castello (PG), Via della Quercia n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A2528, in ottemperanza all'incarico affidato, a seguito della relazione di aggiornamento sulla situazione immobiliare del complesso immobiliare rimette le presente relazione di aggiornamento e verifica dello stato dei lavori e degli incarichi professionali in essere in esplicito riferimento a quanto già dettagliatamente rilevato nella relazione peritale di CTU del concordato preventivo del 14.04.2015 e nel successivo aggiornamento del sottoscritto.

La presente relazione redatta a seguito della richiesta di aggiornamento successiva a quella redatta in data 18.01.2023 inerente la situazione dei lavori, pervenuta dal Dott. Patrizio Caponeri e dal Rag. Roberto Belli.

La situazione dello stato dei lavori è stata descritta in maniera precisa nelle precedenti relazioni: nella presente relazione si evidenzieranno gli ultimi adempimenti rimasti da completare per la chiusura di tutti i lavori avviati; verrà inoltre valutata anche la gestione generale dell'azienda.

## **2. STATO DELL' ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE PER IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI E LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, ANTINCENDIO ED IMPIANTISTICA**

Per brevità si rimanda alle precedenti relazioni per gli aspetti e le parti per i quali gli adempimenti previsti risultano completati sotto tutti gli aspetti.

### **2.1. ATTIVITA' RIFERIBILI ALL'INTERO COMPARTO O MACROPORZIONI**

#### **A – Lavori:**

Sono stati completati tutti i lavori già noti a carico di tutti saldati e rendicontati.

Le somme disponibili, a fronte di vari imprevisti sia per quanto concerne i lavori sia per ulteriori prestazioni professionali, sono pressoché esaurite, ma al momento sono sufficienti a coprire anche le ultime spese necessarie ancora da sostenere per pagamento fatture in sospeso e altri oneri.

#### **B - Prestazioni professionali:**

Rimangono ancora da completare, solamente per alcune porzioni dei vari fabbricati alcune prestazioni strettamente connesse alla sola trasmissione e certificazione dei lavori a mezzo trasmissione certificato di agibilità, e precisamente:

E' stata presentata **SCIA n.4 da parte dell'Ing. Ciro Colcelli al comando dei VVF** ed ottenuto parere favorevole, (documentazione propedeutica alla presentazione della SCIA 4).

#### **Ing. Onofri Annaida e Ing. Onofri Marco sulla scorta di incarico da parte di**

(secondo quanto riferito come da allegato):

Rimane solamente una ultima agibilità da presentare, già predisposta ed in fase di completamento (ma completa di di tutte le necessarie certificazioni a quanto riferito dai tecnici incaricati): "AGIBILITA' C" che riguarda gli edifici n.1,2,3,4 della planimetria di riferimento allegata.

## **2.2. ATTIVITA' RIFERIBILI AI SINGOLI FABBRICATI**

Non si riportano come nelle precedenti relazioni dettagli dei singoli fabbricati in quanto essendo completate le opere si rimanda alle precedenti relazioni, ed a quanto riferito a carattere generale nel precedente paragrafo.

## **3. GESTIONE DELL'AZIENDA DA PARTE DELLA STILE SOC. COOPERATIVA**

### **3.1. Andamento generale conduzione e mantenimento in efficienza**

In merito alla gestione dell'azienda da parte della società conduttrice

„, il sottoscritto riferisce, che al fine di raggiungere l'obiettivo prefissato, a seguito dell'ottenimento della SCIA 4 VVF, non rimarrebbero ulteriori incombenze a carico dello stesso gestore dell'attività per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Al momento della verifica effettuata come da resoconto del 18/01/2023 si denotano situazioni di irregolarità che avrebbero potuto compromettere la commerciabilità del bene (successivamente alla trasmissione al gestore delle criticità evidenziate lo stesso provvedeva ad eliminarne alcune, pertanto nella presente relazione saranno riferite solamente quelle ancora in essere al momento del successivo sopralluogo di verifica)).

Si ritiene opportuno precisare nuovamente e ricordare che, soprattutto a seguito dell'avvenuto ottenimento del CPI dell'intero stabilimento, con la presentazione della SCIA 4, sarà ancora più importante la manutenzione degli impianti anche e soprattutto ai fini del futuro rinnovo dello stesso CPI e della corretta gestione e manutenzione dei dispositivi di sicurezza del complesso industriale.

Resta ovviamente inteso che è interamente a carico del gestore il mantenimento delle condizioni di “agibilità” attualmente presenti al fine di poter condurre il complesso nel rispetto di tutte le norme di sicurezza vigenti.

Pertanto sarà necessario a parere dello scrivente mantenere un controllo tecnico da parte di Tiberina Legnami spa sulla gestione dell'azienda anche successivamente al completamento dei lavori per l'ottenimento del CPI e dell'agibilità, al fine di non veder compromesso tutto il lavoro fin qui svolto.

### **3.2. Rottura della caldaia**

Per quanto concerne la rottura della caldaia si precisa che la soc. ha informalmente comunicato e confermato l'ordine della nuova caldaia da sostituire: l'ultima proposta avanzata dal conduttore, su cui era comunque stato dato parere tecnico favorevole con alcune prescrizioni su richiesta del Dott. Patrizio Caponeri, era quella di una caldaia ad acqua calda, anziché a vapore come quella preesistente.

Si rimanda alla precedente relazione redatta in merito alla sostituzione della stessa, al fine di ribadire il parere già espresso in merito, con i relativi chiarimenti necessari.

## **4. CONCLUSIONI**

### **4.1. Andamento generale, consuntivo lavori**

Si rimanda alle precedenti relazioni per chiarimenti in merito alle modifiche e variazioni sugli interventi effettuati e sulle variazioni di spesa.

Inoltre per quanto concerne i beni mobili viene redatta una separata perizia per il riscontro degli stessi.

Alla data odierna risultano effettuati e saldati vari lavori a carico di **come risulta dalle fatture costantemente inviate ai Sig.ri Liquidatori.**

Per quanto concerne quelle legate agli incarichi professionali dei tecnici Ing. Marco Onofri, Ing. Ciro Colcelli e P.I. Sergio Valenti, e sottoscritto Ing. Mori, oltre che altri tecnici che hanno eseguito prestazioni di minor rilevanza, devono essere emesse le ultime fatture a saldo in accordo agli incarichi formalizzati: il tutto come riportato nel prospetto riepilogativo allegato.

Le somme quindi complessivamente attualmente sostenute, ed in previsione di chiusura con gli ultimi pagamenti risultano seppur di poco inferiori a quelle stimate ed autorizzate nella relazione di aggiornamento del sottoscritto del febbraio 2017 (si rimanda al riepilogo allegato).

## 4.2. Conclusioni

In conclusione quindi si riferisce che i lavori a carico di \_\_\_\_\_ come detto sono terminati ed in fase finale la parte “autorizzativa” con la presentazione della documentazione, come dettagliatamente elencata nel corpo della presente e della precedente relazione di aggiornamento.

Salvo imprevisti il certificato di agibilità dell’ultima trince sarà trasmesso dal’Ing. Onofri entro i mese di Febbraio p.v.

Città di Castello, 13 Febbraio 2023

Il tecnico incaricato:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Mori', written over a horizontal line.

Dott. Ing. Emanuele Mori

### Si allega:

- Documentazione fotografica stato manutentivo (aggiornata a seguito interventi da parte del gestore nel mese di Gennaio)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- *Dispositivi di ricarica muletti elettrici posti in varie zone del compendio immobiliare e non all'interno dei locali dedicati a tale scopo, in disaccordo con le previsioni e prescrizioni del CPI:*  
sono successivamente stati fatti rimettere nel loro deposito come previsto dal progetto.

- *Presenza di infiltrazioni di acqua all'interno del locale pompe di emergenza: necessario verificare e confermare l'origine dell'infiltrazione (ipotizzata presente solo in caso di piogge). In considerazione della presenza della vasca interrata e dell'importanza dei macchinari è necessario essere certi e verificare qualsiasi altra problematica:*

Nel locale pompe la perdita era dovuta ad una piccola perdita della pompa pilota e questa è già stata sistemata dal gestore

All'interno del magazzino meccanizzato non si rilevano problematiche evidenti; è presente molto meno materiale rispetto a periodi passati, pertanto deve essere solamente verificata, in considerazione delle prescrizioni di utilizzo dello stesso riportate nei manuali d'uso e manutenzione, che vengano rispettate le condizioni previste nel progetto dello stesso, garantendo una distribuzione dei carichi maggiore in basso.



Il gestore ha dichiarato di provvedere a fare delle ricompattazioni in modo da far riallineare le quantità alle posizioni come previsto dal programma del magazzino automatico.



*Presenza di materiale accatastato all'interno delle zone dedite alle lavorazioni: il progetto antincendio è basato su carichi di incendio specifici ben precisi che in alcune zone potrebbero essere non rispettati; si suggerisce pertanto una verifica al fine di evitare di superare il carico di incendio prescritto dichiarato.*

Per quanto riguarda il carico di incendio il gestore ha dichiarato che rispetto a qualche mese fa la quantità di materiale è nettamente inferiore sia di quantità che di qualità, effettuerà comunque un controllo al fine di verificare il rispetto del requisito fondamentale.

A fianco al locale caldaia è stata installata una caldaia esterna a gasolio. La vecchia caldaia rotta e non più riparabile, doveva essere sostituita dal gestore dell'attività già da tempo con una nuova caldaia ad acqua calda (anziché a vapore come quella attuale con alcune ulteriori opere come da precedenti comunicazioni in merito fra le parti e il sottoscritto).

La rottura della caldaia risulta essere un grosso danno alla proprietà, e la sostituzione della stessa è di fondamentale importanza per il corretto funzionamento dell'azienda (tanto più in un periodo in cui il costo per il riscaldamento è sempre più elevato): inoltre il CPI ottenuto con non poche complicazioni risulta "invalidato" dall'installazione della nuova caldaia a gasolio con potenzialità di oltre 200kW posta in opera.

Inoltre per l'installazione della stessa è stato posto in opera una serie di ulteriori opere a modifica di quanto riportato nel progetto antincendio:

- è stata posizionata una cisterna in plastica per il gasolio, senza le minime condizioni di sicurezza (cisterna non in acciaio, assenza di vasca di contenimento in caso di perdite, estintore, ecc.)
- presenza di fusti di liquidi antigelo con possibilità di rischio inquinamento;



- modifica agli schemi di progetto degli impianti di riscaldamento, ed elettrici, rendendo quindi l'attuale situazione difforme rispetto ai progetto redatti e depositati;







Cisterna di gasolio per alimentare la caldaia (tubazioni di alimentazione poste sotto traccia a terra)



Fusti di antigelo con impianti di collegamento alla caldaia





Quello nella fotografia seguente risulta essere l'unico forno di essiccazione rimasto funzionante: gli altri forni posti all'esterno non sono in funzione da tempo a causa della necessità di manutenzione delle tubazioni per il riscaldamento, che nell'ipotesi di sostituzione della caldaia ad acqua calda (e non a vapore come quella esistente) comporterebbe la completa sostituzione delle tubazioni stesse, al fine di poter rimettere in funzione tali forni.



SILOS:  
Lavori di tinteggiatura antiruggine del camino in corso



Pulizia dei locali motori dei Silos in buone condizioni



**Zone esterne:**

Su tutto il perimetro della porzione sud del compendio, ove sono presenti muro di contenimento in c.a. per la creazione del rilevato, risultano ostruite le canalette di scolo: il gestore sta organizzando per la pulizia delle stesse:





*Presenza di materiale vario: all'esterno dei fabbricati, ed in particolar modo nella porzione libera verso sud, è presente molto materiale di vario genere presumibilmente da smaltire e non recuperabile. Tale materiale dovrebbe essere smaltito onde evitare la permanenza di potenziali fonti di inquinamento da dover smaltire successivamente con maggiori costi.*

Per i rifiuti il gestore ha riferito che vengono smaltiti regolarmente tutti quelli prodotti come riscontrabili dai vari formulari (compresi quelli di

#### REPARTO VERNICIATURA – ZONA ATEX:

Presenza di polvere di legno sopra tutti i macchinari e impianti: la presenza di polveri in zona atex comporta elevato rischio, pertanto devono essere eliminate completamente e successivamente verificare la zona di fuoriuscita





Presenza di quadri elettrici aperti, ventilatori e prolunghhe con rischio di scintille e potenziale innesco incendio delle polveri all'interno della zona verniciatura.

Il gestore ha dichiarato che si attiverà per la pulizia e verifica di eventuali perdite tempestivamente.



*Porte antincendio "bloccate" in posizione aperta in corrispondenza della zona verniciatura*

Il gestore ha provveduto a rimuovere gli oggetti e garantire la chiusura dei vari compartimenti.

All'interno della produzione sono presenti alcuni evacuatori di fumo che il gestore sta sostituendo

