

- Antincendio: non presente;
- Fognario : presente area servizi.
- Edificio Guardiola (rif. B indicazione catastale)
- Idrico: presente area servizi;
- termico: non presente;
- elettrico: presente con predisposizione sottotraccia;
- Antincendio: non presente;
- Fognario : presente area servizi.
- Locale pompe (rif. G indicazione catastale)
- Idrico: non presente;
- elettrico: presente con predisposizione sottotraccia;
- Antincendio: presente (Gruppo Antincendio);
- Fognario : non presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ITER DI APPROVAZIONE E VERIFICA SULLA REGOLARITA URBANISTICA

Preliminarmente preme sottolineare che, nonostante gli sforzi profusi da questi periti e le innumerevoli richieste di accesso agli atti inoltrate presso vari Uffici Pubblici⁹, non è stata offerta tutta la necessaria documentazione progettuale-amministrativo-autorizzativa finalizzata anche alla puntuale verifica urbanistico - edilizio dell'impianto in parola.

In tal guisa le considerazioni e le risultanze appresso riportate si fondano sulla carente documentazione che è stato possibile acquisire¹⁰.

Il progetto dell'impianto in oggetto è stato approvato con Ordinanza Commissariale n° 1779 del 31.12.2004, ai sensi dell'Art. 9 dell'Ordinanza n. 2983 del 31.5.1999, (Presidenza Del Consiglio Dei Ministri Dipartimento Della Protezione Civile, riguardante Immediati interventi per fronteggiare la situazione di emergenza determinatasi nel settore dello smaltimento dei rifiuti urbani nella Regione Siciliana)

Risultano inoltre agli atti:

- **Parere favorevole per la fattibilità dell'opera** ai sensi della vigente normativa sismica rilasciato dal Genio Civile di enna in data 17.12.2004 prot. 9270;

⁹ Richieste avanzate sia su uffici in ambito locale che sovracomunale.

¹⁰ Tale precisazione nasce dalla necessità di chiarire che tale carenza documentale, potrebbe condurre, laddove dovessero emergere nuovi elementi, a conclusioni diverse rispetto quanto in questa sede illustrato anche con riguardo agli aspetti sulla legittimità edilizio-urbanistica e dei conseguenti costi correlati.

- **Autorizzazione ai sensi dell'Art.18 della Legge 02.02.1974 n°64**, rilasciato il **28.03.2007**, **prot. 2727**, dal Genio Civile di Enna, per quanto riguarda le opere prefabbricate relative al centro di separazione secco liquido;
- **Autorizzazione ai sensi dell'Art.18 della Legge 02.02.1974 n°64**, rilasciato il **02.05.2007**, **prot. 3592**, dal Genio Civile di Enna, per quanto riguarda le opere prefabbricate relative al centro di separazione secco liquido;
- **Autorizzazione ai sensi dell'Art.18 della Legge 02.02.1974 n°64**, rilasciato il **31.07.2007**, **prot. 6271**, dal Genio Civile di Enna, per quanto riguarda le opere prefabbricate relative al centro di separazione secco liquido;
- **Autorizzazione ai sensi dell'Art.18 della Legge 02.02.1974 n°64**, rilasciato il **24.11.2008**, **prot. 9813**, dal Genio Civile di Enna, per quanto riguarda le opere prefabbricate relative al centro di separazione secco liquido;
- **Certificato di Conformità del 12.02.2008**, (L.02.02.1974 n°64 Art.28) rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna, ai sensi del 6° comma dell'Art.32 della Legge Regionale n°7/03, a firma del Dirigente Ing. G. Margiotta che *CERTIFICA [..]"le opere non danno luogo ad osservazioni in merito alle disposizioni contenute nella Legge 02.02.1974 n°64 e DD.MM."*[..];
- **Autorizzazione allo scarico del 13.05.2015** del quale si riporta uno stralcio : [..]" *visto il verbale in data 05/03/2015 tra il Comune di Gagliano Castelferrato e la società EnneEuno s.p.a. con la quale viene concordato che l' acqua reflua depurata, venga raccolta in una cisterna e smaltita nell'impianto di depurazione del Comune – **AUTORIZZA** ai sensi degli arti 39-40 della Legge Regionale n°76/86 la società con sede in via Roma n°353, a recapitare lo scarico delle acque reflue domestiche provenienti dal sito in , nell'impianto di depurazione del comune previo trattamento delle acque tramite impianto di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, nel rispetto dei limiti della tabella 3 allegato 5, di cui alla parte III del D.Lgs. 152/06[..]"*;
- **Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico¹¹** datata 19.12.2018, a cura della ditta individuale La Ferrera Giuseppe, relativa ai locali del centro intercomunale di RR.DD. dei RR.UU. dell'area artigianale sita nel comune di Gagliano Castelferrato. In particolare dall'esame dell'allegato A vengono indicati i manufatti interessati dalla dichiarazione di conformità ed in particolare:
 - 1- Opificio principale;
 - 2- Locale adiacente;

¹¹ Offerta copia priva degli identificativi catastali del complesso edilizio e sprovvisto degli elaborati grafici.

- 3- Opificio secondario;
- 4- Centro direzionale (uffici);
- 5- Locale rottamazione ingombranti;
- 6- Locale caldaia;
- 7- Locale pompe;
- 8- Guardiola;
- 9- Impianto di illuminazione esterno;
- 10- Impianto di lavaggio ruote;
- 11- Impianto pesa-bilico;
- 12- Impianto apertura cancello principale.

- **Certificato di Agibilità del 21.12.2015**, rilasciato alla società EnnaEuno s.p.a. con sede in Piazza Garibaldi 1, per il Centro Intercomunale di raccolta differenziata sito nell'area Artigianale, e identificato all'ufficio del Territorio di Enna, al Foglio 7, particella 230 Cat.D/7;
- **Certificato di collaudo statico del 30.12.2008, prot. n°12336**, redatto dall'ing. Luigi S. Sutura iscritto all'ordine degli Ingegneri di Enna al n°294, dalla quale si evince che il:
 - progettista delle strutture è stato l'ing. Serafino La Ferrara, iscritto all'ordine degli ingegneri di Enna al n°296;
 - calcolo strutturale dell'opificio principale è stato elaborato dall'ing. Domenico Caruso, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Palermo al n° 7149;
 - direttore dei lavori è stato l'ing. Marco Paolo Gentile, iscritto all'ordine degli ingegneri di Enna al n°544;
 - l'impresa assegnataria è stato il Consorzio AEDARS, con sede in Roma Via Alessandria;
 - l'impresa esecutrice è stata La Ferrara Giuseppe con sede in Via Verga – Gagliano C.to .

L'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi dell'art.4 della Legge n° 1086 del 05.11.1971, è stata effettuata con le modalità previste dall'art.32 della L.R. n°7.2003 in data 23.04.2007 (n°3419), in data 04.07.2007 (n°5456) ed in data 06.11.2008 (n°9154);

- **Relazione di struttura ultimata**, ai sensi della Legge n°1086 del 05.11.1971, depositata all'ufficio del Genio Civile di Enna con posizione n° 12336 del 16.12.2008;
- **Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo del 29.12.2008** a firma dell'Architetto Santo Giunta;

- **Autorizzazione alla emissione in atmosfera D.R.S. n.1052 del 13.10.2008¹² rilasciato dall'Assessorato**
- **Regionale Territorio Ambiente , dipartimento regionale territorio e ambiente servizio 3.** Si precisa che non sono stati offerti gli elaborati grafici a corredo della suddetta autorizzazione.
- **Certificato di prevenzione incendi, pratica del 01.02.2010 n° 8349, che risulta scaduto.**

Titolo relativo alle attività n° 64 -18-43-46-48-58 per gli impianti e le apparecchiature che presentano pericolo di incendio :

- Gruppo elettrogeno di Kw 64;
- Imp. Distributore gasolio mobile Matr.36194 da 900 Lt.;
- Deposito manufatti in Plastica fino a 500 quintali;
- Deposito fibre tessili fino a 1000 Kg.;
- Deposito carta fino a 500 quintali;
- Deposito legna fino a 500 quintali.

(Le autorizzazioni i nulla osta e le certificazioni riscontrate sono soggette a verifica rinnovo ed adeguamento alla normativa di riferimento).

Compulsando la documentazione offerta¹³ e sulla scorta dello stato dei luoghi, emergono le seguenti diversità:

- Il corpo G (guardiola) rilevato ha una distribuzione interna¹⁴ e dei fronti difformi rispetto agli elaborati grafici offerti dal Comune di Gagliano

¹² Art.269 D.Lgs 152/06 e s.m.i. comma 7. L'autorizzazione rilasciata ai sensi del presente articolo ha una durata di quindici anni. La domanda di rinnovo deve essere presentata almeno un anno prima della scadenza. Nelle more dell'adozione del provvedimento sulla domanda di rinnovo dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del presente articolo, l'esercizio dell'impianto può continuare anche dopo la scadenza dell'autorizzazione in caso di mancata pronuncia in termini del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare a cui sia stato richiesto di provvedere ai sensi del comma 3. L'autorità competente può imporre il rinnovo dell'autorizzazione prima della scadenza ed il rinnovo delle autorizzazioni di cui al D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203, prima dei termini previsti dall'articolo 281, comma 1, se una modifica delle prescrizioni autorizzative risulti necessaria al rispetto dei valori limite di qualità dell'aria previsti dalla vigente normativa. Il rinnovo dell'autorizzazione comporta il decorso di un periodo di quindici anni.

¹³ E' opportuno ribadire che gli unici elaborati grafici, **nessuno dei quali presenta alcun timbro di autorizzazione del Comune** ma solo firma del direttore dei lavori, sono stati offerti dal Comune di Gagliano Castelferrato le seguenti tavole riguardanti i suddetti elaborati:

- 1- Planimetria generale;
- 2- Planimetria quotata ed arredata dell'opificio principale
- 3- Planimetrie centro direzionale, opificio secondario, guardiola, locale ingombranti ;
- 4- Planimetria locale pompe.

¹⁴ E' presente un piccolo locale wc non rappresentato in alcuni degli elaborati offerti.

Tuttavia è opportuno ribadire che l'assenza della documentazione progettuale vidimata dai competenti enti non consente di verificare preventivamente se sussista la regolarità edilizio-urbanistica dei vari corpi di fabbrica rinvenuti in loco e oggetto di questa perizia.

B- ANALISI E CRITICITA' RILEVATE

ITER DI FINANZIAMENTO E AUTORIZZAZIONE

L'impianto è stato autorizzato in forza dell'**Ordinanza del Commissario delegato per l'emergenza rifiuti e la tutela delle acque in Sicilia n. 1779 del 31.12.2004**, con la quale approvava il progetto definitivo presentato dalla società EnnaEuno S.p.a. che si ribadisce non è stato offerto a questi periti. In particolare compulsando il suddetto atto si legge: *[..]"costruzione di un centro intercomunale di rr.dd. dei .rr.uu da realizzare nell'area artigianale del Comune di Gagliano Castelferrato ed attivazione sperimentale di una rete innovativa di rr.dd. dei .rr.uu nei comuni di Agira e Gagliano Castelferrato C.to"[..]*.

Di seguito si offre un estratto dell'**Ordinanza n. 1779 del 31.12.2004**:

[..]"Nelle nota di trasmissione dell'ordinanza viene specificato che le somme verranno corrisposte alla società d'ambito solo dopo che i comuni avranno operato il trasferimento dei servizi in capo a quest'ultima e che entro 120 giorni la stessa società deve assumere gli impegni giuridicamente vincolanti relativamente agli interventi oggetto della ordinanza."[..]

Nelle premesse dell'ordinanza n° 1179 del 2004 il Commissario Delegato vista:

- *l'istanza dell' ., inoltrata con note n°3029/04/S del 10/12/2004, a modifica ed integrazione della precedente n°1548/04/S del 26/08/2004, di richiesta del finanziamento del progetto esecutivo per la "costruzione di un centro intercomunale di rr.dd. dei .rr.uu da realizzare nell'area artigianale del Comune di Gagliano Castelferrato ed attivazione sperimentale di una rete innovativa di rr.dd. dei .rr.uu nei comuni di Agira e Gagliano Castelferrato C.to";*
- *il progetto esecutivo, trasmesso dalla sopra citata società d'ambito EN 1 s.p.a. con nota n°3029/04/S del 10/12/2004, per la costruzione di un centro intercomunale di rr.dd. dei .rr.uu da realizzare nell'area artigianale del Comune di Gagliano Castelferrato ed attivazione sperimentale di una rete innovativa di rr.dd. dei .rr.uu nei comuni di Agira e Gagliano Castelferrato C.to" nei comuni di Agira e Gagliano C.to dell'importo complessivo pari ad € 4.900.000,00;*
- *il parere tecnico del 21/12/2004 reso dal Responsabile del servizio tecnico dell' ., nonché la validazione ai sensi dell'Art.47 del D.P.R. 554/99, resa dal medesimo nominato ai sensi dell'Art.7 della L.n. 109/94, in contraddittorio con i progettisti al fine di verificare la conformità del progetto esecutivo alla normativa vigente ed al documento preliminare di*

progettazione del progetto esecutivo in esame dell'importo di € 4.9000.000,00 co il seguente quadro economico:

Quadro economico Decreto n°1779 del 31.12.2004			
A	Strutture e opere murarie impianti CIR Gagliano		2.275.390,71 €
B	Attrezzature rete di servizio esterno		
	Agira	984.468,25 €	
	Gagliano Castelferrato	469.607,39 €	
	SOMMANO	1.454.075,64 €	1.454.075,64 €
C	IMPORTO A BASE D'ASTA		3.729.466,35 €
D	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
1	I.V.A. (20%) su base D'ASTA	745.893,27 €	
2	Competenze Tecniche L.109.94 (2%)	74.589,33 €	
3	varie		
	Allacciamneto a pubblici servizi	15.000,00 €	
	Spese pubblicazione bando	25.000,00 €	
	Spese di acquisto terreno	26.000,00 €	
	Rogito notarile e frazionamento	10.000,00 €	
4	Lavori in economia (3%)	111.883,99 €	
5	Imprevisi circa il (5%)	162.167,06 €	
		1.170.533,65 €	1.170.533,65 €
	TOTALE PROGETTO		4.900.000,00 €

Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società d'ambito per la raccolta dei rifiuti n° 27 del 27.12.2004, di approvazione amministrativa del progetto;

Visto il rapporto istruttorio del 29.12.2004 dell'Area Tecnica 4 della struttura commissariale, relativo alla verifica dei contenuti tecnico economici del suddetto progetto, lo finanzia con il seguente quadro economico corretto.

Spesa a carico della Struttura Commissariale			
A	Lavori CIR Gagliano Castelferrato al Lordo		1.192.132,70 €
	Oneri Sicurezza (2,5%)		29.803,32 €
	Lavori a Base D'asta (al netto della Sicurezza)		1.162.329,38 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
1	Attrezzature rete di servizio esterno Agira	984.468,25 €	
2	Attrezzature rete di servizio esterno Gagliano Castelferrato	469.607,39 €	
3	Attrezzature e Impianti CIR Gagliano Castelferrato	871.468,73 €	
4	Comp. Tecniche Art.18 L.109.94 (1,5% su A+B1+B2+B3)	52.765,42 €	
5	Allacciamento a pubblici servizi	15.000,00 €	
	Spese pubblicazione bando	25.000,00 €	
	Frazionamento e pratiche connesse	1.500,00 €	
5	Imprevisti	58.116,47 €	-1.490,04 €
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	2.479.416,30 €	2.479.416,30 €
			3.715.670,00 €
A	Somme a carico della Struttura Commissariale		3.715.670,00 €
B	Somme a carico dell'ATO EnnaEuno		
	I.V.A. al 10% sui lavori	119.213,27 €	
	I.V.A. al 20% su attrezzature	465.108,87 €	
	Spese acquisto terreno	26.000,00 €	
	TOTALE A CARICO DELL'ATO EN1	610.325,74 €	610.325,74 €
			4.281.892,00 €

ORDINA

ART.1

Per quanto espresso in premessa è approvato ai sensi e per gli effetti dell'Art.9 dell'O.P.C.M. n° 2983 del 31.05.1999, il progetto esecutivo relativo alla "costruzione di un centro intercomunale di rr.dd. dei rr.uu. da sorgere nell'area artigianale nel Comune di Gagliano Castelferrato ed attivazione sperimentale di una rete innovativa di rr.dd. dei rr.uu. nei Comuni di Agira e Gagliano Castelferrato" dell'importo complessivo pari a € 4.281.892,74 di cui € 3.671.356,00 a carico della struttura Commissariale emergenza rifiuti, oltre a € 610.325,74 a carico della Società d'ambito secondo il quadro economico sopra riportato e corretto direttamente nel rapporto istruttorio del 29.12.2004 che fa parte integrante della presente ordinanza.

ART.2

Tutte le spese a qualsiasi titolo connesse alla realizzazione costruzione di un centro intercomunale di rr.dd. dei rr.uu. da sorgere nell'area artigianale nel Comune di Gagliano Castelferrato ed attivazione sperimentale di una rete innovativa di rr.dd. rr.uu. nei Comuni di Agira e Gagliano Castelferrato", per a dare l'opera completa e funzionale di cui alla presente. dei Ordinanza, non coperte dal relativo finanziamento, restano a carico dell'ATO EN1.

ART.3

È concesso alla Società per la raccolta dei rifiuti il finanziamento di **€ 3.671.567,00** per la realizzazione dell'opera indicata in premessa. La stessa Società d'ambito appalterà i lavori nel rispetto della normativa vigente e delle norme comunitarie.

ART.4

Le somme di cui al precedente articolo 3 sono dichiarate impignorabili, ai sensi della normativa vigente, in quanto destinate al finanziamento di opere indispensabili in considerazione del dichiarato stato di emergenza.

ART.5

La predetta somma di **€ 3.671.567,00** graverà sulla contabilità speciale n°2854 intrattenuta presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Palermo ed intestata al Presidente della Regione Siciliana nella qualità di Commissario delegato per l'Emergenza Rifiuti, ferme restando le procedure per il cofinanziamento Europeo secondo le previsioni della misura 1.14 (ex 1.4.1) del POR Sicilia 2000/2006.

ART.6

L'Opera dovrà essere completata entro il **31.03.2006**, termine perentorio durante il quale la detta Società d'ambito dovrà affidare, ultimare e collaudare i lavori, nonché presentare la rendicontazione finale all'ufficio del Commissario delegato per l'emergenza rifiuti in Sicilia.

Il Commissario delegato per l'emergenza rifiuti provvederà alla nomina del Collaudatore.

ART.7

Omissis.....

ART.8

La società d'ambito EnnaEuno potrà effettuare nel C.I.R. (Centro Intercomunale di Raccolta) le attività di gestione della raccolta differenziata, in accordo alle previsioni del Piano di Gestione dei rifiuti in Sicilia adottato con Ordinanza Commissariale n°1166 del 18.12.2002, in particolare di quanto previsto ai capitoli 7.5.2.2 e 7.5.2.3, fermo restando che, ove necessario, le attività dovranno essere autorizzate dalla Provincia ai sensi degli Art.31 e 33 del D.lgs. n°22/97, sempre che non venga richiesto di svolgere nell'impianto attività che necessitano del rilascio di autorizzazioni ai sensi degli Art.27 e 28 del Decreto Legislativo 22/97, il cui rilascio rientra nella competenza del Commissario delegato per l'emergenza rifiuti e la tutela delle acque in Sicilia, ai sensi dell'articolo n°9 dell' Ordinanza n° 2983/99 e successive modifiche e integrazioni.

ART.9-10-11-12

Omissis.....

Con Decreto n°446 del **28.06.2007** il Direttore dell'Osservatorio sui rifiuti, nel prendere atto della perizia di variante e suppletiva del 29.03.2007 rimodulava il quadro economico come di seguito:

Spesa a carico della Struttura Commissariale		
A	LAVORI	
	Importo lordo	1.301.665,57 €
	Importo Oneri Sicurezza	32.025,39 €
	Lavori al netto della Sicurezza	1.269.640,18 €
	attrezzature ed impianti CIR Gagliano Castelferrato	779.330,00 €
	Lavori e attrezzature al netto del Base D'asta	2.048.970,18 €
	ribasso d'asta 2,12% di 2,048,970,18	43.438,17 €
	Imp. Lav. Al netto compreso oneri sicurezza	1.274.749,20 €
	importo Attrezzature al netto	762.808,20 €
	imp. Lav. e attrezzature al netto del ribasso d'asta	2.037.557,40 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE	
	per imprevisti	21.949,60 €
	incentivo per Comp. Tecniche Art.18 L.109.94	53.026,07 €
	attrezzature rete di serv. Esterno Agira	984.468,25 €
	attrezzature rete di serv. Esterno Gagliano	469.607,39 €
	attrezzature e impianti CIR Gagliano	
	allacciamenti ai pubblici servizi	15.000,00 €
	spese gara, pubblicità bando di gara	25.000,00 €
	per frazionamento e pratiche connesse	2.530,00 €
	indagini geognostiche	18.990,12 €
	economie ribasso d'asta	43.438,17 €
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	1.634.009,60 €
	TOTALE	3.671.567,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ITER REALIZZATIVO

L'impianto in parola è stato autorizzato in forza del **Ordinanza del Commissario delegato per l'emergenza rifiuti e la tutela delle acque in Sicilia n. 1779 del 31.12.2004**, con la quale approvava il progetto definitivo a firma dell'architetto Livoi Silvio Silvestra Adriana e dell'Ingegnere La Ferrara Serafino; è presentato dalla società _____ relativo a , "costruzione di un centro intercomunale di rr.dd. dei .rr.uu da realizzare nell'area artigianale del Comune di Gagliano Castelferrato ed attivazione sperimentale di una rete innovativa di rr.dd. dei .rr.uu nei comuni di Agira e Gagliano Castelferrato C.to" ..

Il progetto esecutivo per la realizzazione dell'impianto è stato finanziato per € 3.671.567,00 a carico della Struttura Commissariale e per € 610.325,74 a carico della società _____ .

In estrema sintesi i lavori dell'impianto di cui sopra sono stati :

- o progettati dall'architetto Livoi Silvio Silvestra Adriana ;
- o calcolati per la parte delle strutture in c.a. dall'Ingegnere La Ferrara Serafino;
- o calcolati per la parte riguardante l'opificio principale dall'Ing. Domenico Caruso;
- o diretti dall'ingegnere Marco Paolo Gentile;
- o collaudati per le opere in c.a. (statico) dall'ingegnere Sutera Luigi Salvatore;
- o collaudati per la parte tecnico amministrativa dall'architetto Santo Giunta.

la procedura di gara si è svolta per pubblico incanto ai sensi dell'art. 21 comma 1 e 1-bis della Legge 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il bando pubblicato nel G.U.R.S. n°4 del 27.01.2006 dava le seguenti indicazioni:

- o **LUOGO DI ESECUZIONE:** Comune di Gagliano Castel Ferrato (En);
DESCRIZIONE : Costruzione di un centro intercomunale di rr.dd. dei rr.uu.
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'APPALTO (compresi oneri per la sicurezza) : € 2.080.995,57;
- o **CATEGORIA PREVALENTE OG1 classifica III;**
- o **ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO:** € 32.025,39;
- o **IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO :** € 2.048.970,18;

LAVORAZIONI DI CUI SI COMPONE L'INTERVENTO:

Lavorazione	Categoria D.P.R. 34/2000	Qualificazione obbligatoria (si/no)	Importo (euro)	%	Indicazioni speciali ai fini della gara	
					prevalente o scorporabile	Sub-appaltabile (si/no)
Conglomerati, strutture,	OG1 di III	SI	969.452,29	46,59	PREVALENTE	NO

impianti						
Pavimentazioni ed opere di corredo stradale	OG3 DI II	SI	311.563,28	14,97	SCORPORABILE	SI
Impianti elettromeccanici trasportatori	OS4 DI III	SI	799.980,00	38,94	SCORPORABILE	NO

- o **MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO:** a misura ai sensi di quanto previsto dal combinato disposto degli articoli 19, comma 4, e 21, comma 1), lettera a) della legge n. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni mediante ribasso sull'importo dei lavori posti a base di gara;
- o **TERMINE DI ESECUZIONE:** mesi 12 (dodici) naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna dei lavori.

Nell'anno 2006 I lavori di cui alla presente venivano assegnati al consorzio stabile **AEDARS S.c.a.r.l.**, con sede in Roma in Via Alessandria n°112, con un ribasso d'asta del **2,12%** sull'importo lordo degli oneri di sicurezza di € 2.037.557,40 (euro duemilionioctantamilanovecentonovantacinque /57) oltre IVA.

In data **20.10.2006** veniva stipulato il contratto d'appalto in favore del consorzio stabile **AEDARS S.c.a.r.l.**; registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il 14.11.2006 al n°1954, serie 3; e addendum al contratto registrato in Enna il 28.11.2006 al n° 2472/3°.

Il **19.01.2007**, (Verbale della Riunione del Consiglio Amm. All. B n° 19199, Rep 6623 Rac.) il consiglio di Amministrazione della delibera, per quanto riportato nella relazione del R.U.P. dei lavori Ing. Salvatore Rindone, la possibilità di eventuali cedimenti della struttura del capannone primario a seguito di sollecitazioni statiche e sismiche. Pertanto al fine di evitare le problematiche di cui sopra (e posizionare il capannone in diverso modo) è stato stabilito di acquistare un'altra porzione di terreno (atto di compravendita Rep. 19199 Racc.6623 del **09.08.2007**) e intensificare la campagna di monitoraggio.

Il **29.03.2007** il progettista Architetto Livoi Silvio Silvestra Adriana su richiesta del R.U.P (nota del 06.02.2007) e del direttore dei Lavori (nota 29.03.2007) esprime parere favorevole sulla perizia di variante redatta dalla D.L. ingegnere Gentile Marco Paolo.

Con Decreto n°446 del **28.06.2007** il Direttore dell'Osservatorio sui rifiuti, nel prendere atto della perizia di variante e suppletiva del **29.03.2007** rimodulava il quadro economico che riportava un totale di € 3.671.567,00 di cui € 2.037.557,40 per lavori e attrezzature al netto del ribasso d'asta.

Dal verbale del collaudo amministrativo redatto dall'architetto Santo Giunta si evince quanto segue :

- che in data 26.06.2008 la D.L. ha redatto una seconda perizia di variante ai sensi dell'art.25 comma 3 secondo periodo della L.109/94 coordinata dalla L.R. 7/2002 dell'importo di €

2.101.958,24 che incrementava l'importo contrattuale di € 64.400,84 (Con delibera del 27.06.08 la perizia veniva approvata dal C.D.A. dell _____ :p.a.).

- che I lavori dell'impianto risultano consegnati con apposito verbale il 11.04.2007;
- che in data 13.11.2007 veniva redatto un verbale di sospensione parziale dei lavori ;
- che in data 08.04.2008 i lavori venivano sospesi;
- che in data 09.06.2008 con apposito verbale si riprendevano i lavori assegnando come termine ultimo per l'ultimazione il 28.11.2008.

Il termine del 28.11.2008 per l'ultimazione dei lavori di che trattasi viene confermato dalla comunicazione della ditta con nota del 03.12.2008 prot. n. 2654 (_____ :p.a.).

QUADRO NORMATIVO GENERALE

I riferimenti normativi di riferimento sono:

- D.lgs. 152/2006** ss. mm. ii (Norme in materia ambientale) **art. 183 lettera mm**;
- Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare Decreto 8 aprile 2008** concernente la disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani raccolti in modo differenziato, come previsto dall'articolo n°183 del D.lgs. 3.04.2006 n°152 (G.U. 28 aprile 2008, n. 99);
- D.M. del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, 13 maggio 2009, in materia di "Modifica del decreto 8 aprile 2008, recante la disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani raccolti in modo differenziato, come previsto dall'articolo 183, comma 1, lettera cc) del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modifiche"**;
- Piano di gestione dei rifiuti solidi urbani linee guida e strategie di intervento Ufficio del Commissario Delegato ex o.p.c.m. 09 luglio 2010, n. 3887** presso il dipartimento regionale dell'acqua e dei rifiuti Palermo 14 ottobre 2010.
- Decreto Legislativo 3 settembre 2020 n° 2116**, in attuazione delle direttive (UE) 2018/851 e 1994/62/CE (G.U. N° 226 del 11 .09.2020)

Al fine di rendere più chiara la lettura del paragrafo successivo (confronto tra la normativa e lo stato di fatto dell'impianto in oggetto) si riporta a seguire parte della normativa sopra citata:

- D.lgs. 152/2006 art. 183 DEFINIZIONI -lettera mm)**

CENTRO DI RACCOLTA l'area presidiata ed allestita, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, per l'attività di raccolta mediante raggruppamento differenziato dei rifiuti per frazione omogenee conferiti dai detentori per il trasporto agli impianti di recupero o trattamento

- Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare Decreto 8 aprile 2008**

Art. 1.

Campo di applicazione

I centri di raccolta comunali o intercomunali disciplinati dal presente decreto sono costituiti da aree presidiate ed allestite ove si svolge unicamente attività di raccolta, mediante raggruppamento per frazioni omogenee per il trasporto agli impianti di recupero, trattamento e, per le frazioni non recuperabili, di smaltimento, dei rifiuti urbani e assimilati elencati in allegato I, paragrafo 4.2, **conferiti in maniera differenziata rispettivamente dalle utenze domestiche e non domestiche, nonché dagli altri soggetti tenuti in base alle vigenti normative settoriali al ritiro di specifiche tipologie di rifiuti dalle utenze domestiche.**

Art. 2.

Autorizzazioni e iscrizioni

- 1. La realizzazione dei centri di raccolta di cui all'art. 1 è approvata dal Comune territorialmente competente** ai sensi della normativa vigente.
- I centri di raccolta di cui all'art. 1 sono allestiti e gestiti in conformità alle disposizioni di cui all'allegato I, che costituisce parte integrante del presente decreto.
- I centri di raccolta costituiti unicamente da cassoni scarrabili destinati a ricevere rifiuti non pericolosi di provenienza domestica** rispettano solo i requisiti di cui ai punti: 1.1, 2.1, 2.2 punti b), d) ed e), 2.3, 3.1 punto a), 3.2, 4.1, 4.3, 5.1, 5.4, 5.9, 5.11, 5.12, 6.1, 6.3, 6.4 e 7 dell'allegato I.
- Il soggetto che gestisce il centro di raccolta è iscritto all'Albo nazionale gestori ambientali di cui all'art. 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modifiche, nella Categoria 1 «Raccolta e trasporto dei rifiuti urbani» di cui all'art. 8 del decreto del Ministro dell'ambiente 28 aprile 1998, n. 406.
- Ai fini dell'iscrizione di cui al comma 4, il Comitato nazionale dell'Albo gestori ambientali stabilisce con propria delibera, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, i criteri, le modalità e i termini per la dimostrazione della idoneità tecnica, sulla base delle disposizioni di cui all'allegato I, nonché della capacità finanziaria. I soggetti gestori di centri di raccolta che sono già iscritti all'Albo gestori ambientali nella Categoria 1 integrano l'iscrizione alla Categoria stessa per l'attività «Gestione dei centri di raccolta» e non sono tenuti alla prestazione di ulteriori garanzie finanziarie.
- L'iscrizione di cui al comma 4 è subordinata alla prestazione di idonea garanzia finanziaria secondo quanto disposto dal decreto del Ministro dell'ambiente 8 ottobre 1996, e successive modifiche relativamente alla categoria «raccolta e trasporto di rifiuti urbani e assimilati».
- I centri di raccolta di cui all'art. 1 che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, sono operanti sulla base di disposizioni regionali o di enti locali continuano ad operare e si conformano alle disposizioni del presente decreto entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana della delibera del Comitato nazionale dell'Albo gestori ambientali di cui al comma 5.

8. I centri di raccolta di cui all'art. 1 che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, sono autorizzati ai sensi degli articoli 208 o 210 del decreto legislativo n. 152 del 2006 possono continuare ad operare sulla base di tale autorizzazione sino alla scadenza della stessa.

ALLEGATO I

Requisiti tecnico gestionali relativi al centro di raccolta dei rifiuti urbani e assimilati

1. Ubicazione del centro di raccolta

1.1. Il centro di raccolta deve essere localizzato in aree servite dalla rete viaria di scorrimento urbano per facilitare l'accesso degli utenti.

1.2. Il sito prescelto deve avere viabilità adeguata per consentire l'accesso sia alle autovetture o piccoli mezzi degli utenti, sia ai mezzi pesanti per il conferimento agli impianti di recupero e/o smaltimento.

2. Requisiti del centro di raccolta

2.1. Il centro di raccolta deve essere allestito nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro. Le operazioni ivi eseguite non devono creare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora, o inconvenienti da rumori e odori né danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse.

2.2. Il centro di raccolta deve essere dotato di:

a. adeguata viabilità interna;

b. pavimentazione impermeabilizzata nelle zone di scarico e deposito dei rifiuti;

c. idoneo sistema di gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta dei rifiuti;

d. recinzione di altezza non inferiore a 2 m; e. adeguata barriera esterna, realizzata con siepi e/o alberature o schermi mobili, atta a minimizzare l'impatto visivo dell'impianto. Deve essere garantita la manutenzione nel tempo.

2.3. All'esterno dell'area dell'impianto devono essere previsti sistemi di illuminazione e apposita ed esplicita cartellonistica, ben visibile per dimensioni e collocazione, che evidenzii le caratteristiche del centro di raccolta, le tipologie di rifiuti che possono essere conferiti, gli orari di apertura e le norme per il comportamento.

2.4. Deve essere redatto un piano di ripristino a chiusura dell'impianto al fine di garantire la fruibilità del sito, in coerenza con la destinazione urbanistica dell'area.

3. Struttura del centro

3.1. Il centro di raccolta deve essere strutturato prevedendo:

a. zona di conferimento e deposito dei rifiuti non pericolosi, attrezzata con cassoni scarrabili/contenitori, anche interrati, e/o platee impermeabilizzate e opportunamente delimitate. Nel

caso di deposito dei rifiuti in cassoni scarrabili è opportuno prevedere la presenza di rampe carrabili almeno per il conferimento di materiali ingombranti o pesanti;

b. zona di conferimento e deposito di rifiuti pericolosi, protetta mediante copertura fissa o mobile dagli agenti atmosferici, attrezzata con contenitori posti su superficie impermeabilizzata e dotata di opportuna pendenza, in modo da convogliare eventuali sversamenti accidentali ad un pozzetto di raccolta, a tenuta stagna; in alternativa ciascun contenitore destinato al conferimento dei rifiuti liquidi pericolosi deve avere una vasca di contenimento con capacità pari ad almeno 1/3 di quella del contenitore;

3.2. Le aree di deposito devono essere chiaramente identificate e munite di esplicita cartellonistica indicante le norme per il conferimento dei rifiuti e il contenimento dei rischi per la salute dell'uomo e per l'ambiente.

4. Modalità di conferimento e tipologie di rifiuti conferibili al centro di raccolta

4.1. I rifiuti conferiti al centro di raccolta, a seguito dell'esame visivo effettuato dall'addetto, devono essere collocati in aree distinte del centro per flussi omogenei, attraverso l'individuazione delle loro caratteristiche e delle diverse tipologie e frazioni merceologiche, separando i rifiuti potenzialmente pericolosi da quelli non pericolosi e quelli da avviare a recupero da quelli destinati allo smaltimento.

4.2. Potranno essere conferite le seguenti tipologie di rifiuti: OMISSIS

4.3. Il centro deve garantire:

a. la presenza di personale qualificato ed adeguatamente addestrato nel gestire le diverse tipologie di rifiuti conferibili, nonché sulla sicurezza e sulle procedure di emergenza in caso di incidenti;

b. la sorveglianza durante le ore di apertura.

5. Modalità di deposito dei rifiuti nel centro di raccolta

5.1. Il deposito dei rifiuti per tipologie omogenee deve essere realizzato secondo modalità appropriate e in condizioni di sicurezza; in particolare, fatte salve eventuali riduzioni volumetriche effettuate su rifiuti solidi non pericolosi per ottimizzarne il trasporto il deposito dei rifiuti recuperabili non deve modificarne le caratteristiche, compromettendone il successivo recupero.

5.2. Le operazioni di deposito devono essere effettuate evitando danni ai componenti che contengono liquidi e fluidi.

5.3. Per i rifiuti pericolosi devono essere rispettate le norme che disciplinano il deposito delle sostanze pericolose in essi contenute.

5.4. I contenitori o i serbatoi fissi o mobili devono possedere adeguati requisiti di resistenza, in relazione alle proprietà chimico-fisiche ed alle caratteristiche di pericolosità dei rifiuti stessi, nonché sistemi di chiusura, accessori e dispositivi atti ad effettuare, in condizioni di sicurezza, le operazioni di

riempimento, di travaso e di svuotamento.

5.5. **I rifiuti liquidi devono essere depositati, in serbatoi o in contenitori mobili (p.es. fusti o cisternette) dotati di opportuni dispositivi anti traboccamento e contenimento, al coperto.** Le manichette ed i raccordi dei tubi utilizzati per il carico e lo scarico dei rifiuti liquidi contenuti nelle cisterne sono mantenuti in perfetta efficienza, al fine di evitare dispersioni nell'ambiente. Sui recipienti fissi e mobili deve essere apposta apposita etichettatura con l'indicazione del rifiuto contenuto, conformemente alle norme vigenti in materia di etichettatura di sostanze pericolose.

5.6. Il deposito di oli minerali usati deve essere realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 95/1992 e succ. mod., e al D.M. 392/1996.

5.7. **Il deposito degli accumulatori deve essere effettuato in appositi contenitori stagni dotati di sistemi di raccolta di eventuali liquidi che possono fuoriuscire dalle batterie stesse.**

5.8. I rifiuti pericolosi, nonché i rifiuti in carta e cartone devono essere protetti dagli agenti atmosferici.

5.9. **La frazione organica umida deve essere conferita in cassoni a tenuta stagna, dotati di sistema di chiusura.**

5.10. I rifiuti infiammabili devono essere depositati in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

5.11. E' necessario adottare idonee procedure per evitare di accatastare rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE) senza opportune misure di sicurezza per gli operatori e per la integrità delle stesse apparecchiature. I RAEE dovranno essere depositati almeno secondo i raggruppamenti di cui all'Allegato 1 del D.M. 185/2007.

5.12. I recipienti, fissi o mobili, utilizzati all'interno del centro di raccolta e non destinati ad essere reimpiegati per le stesse tipologie di rifiuti, devono essere sottoposti a trattamenti idonei a consentire le nuove utilizzazioni.

6. Modalità di gestione e presidi del centro di raccolta.

6.1. **All'interno del centro di raccolta non possono essere effettuate operazioni di disassemblaggio di rifiuti ingombranti e di apparecchiature elettriche ed elettroniche.** In particolare, le apparecchiature non devono subire danneggiamenti che possano causare il rilascio di sostanze inquinanti o pericolose per l'ambiente o compromettere le successive operazioni di recupero.

6.2. Al fine di garantire che la movimentazione all'interno del centro di raccolta avvenga senza rischi di rottura di specifiche componenti dei RAEE (circuiti frigoriferi, tubi catodici, eccetera) devono essere:

- a. scelte idonee apparecchiature di sollevamento escludendo l'impiego di apparecchiature tipo ragno;
- b. assicurata la chiusura degli sportelli e fissate le parti mobili;
- c. mantenuta l'integrità della tenuta nei confronti dei liquidi o dei gas contenuti nei circuiti.

6.3. Devono essere prese idonee misure per garantire il contenimento di polveri e di odori.

6.4. Il centro di raccolta deve essere disinfestato periodicamente e devono essere rimossi giornalmente i rifiuti che si dovessero trovare all'esterno degli scarrabili/platee o all'esterno del centro.

6.5. Devono essere adottate procedure di contabilizzazione dei rifiuti in ingresso e in uscita al fine della impostazione dei bilanci di massa, attraverso la compilazione di uno schedario numerato progressivamente conforme ai modelli di cui agli Allegati Ia e Ib, in cui devono essere indicati a cura degli addetti al centro di raccolta i quantitativi delle diverse tipologie di rifiuti conferiti al centro ed i quantitativi di quelli inviati a recupero o smaltimento.

7. Durata del deposito.

7.1. La durata del deposito di ciascuna frazione merceologica conferita al centro di raccolta non deve essere superiore a due mesi.

7.2. La frazione organica umida deve essere avviata agli impianti di recupero entro 72 ore, al fine di prevenire la formazione di emissioni odorogene.

c. Piano di gestione dei rifiuti solidi urbani linee guida e strategie di intervento Ufficio del Commissario Delegato ex o. p .c.m. 09 luglio 2010, n. 3887

Che pone fine alla distinzione tra Isola ecologica e C.C.R., introducendo con l'art. 1 comma 1 del D.M 08/04/08 la nozione unica di "Centro di raccolta comunale o intercomunale", quale unica struttura nel territorio comunale adibita al conferimento del R.U. opportunamente separato e/o differenziato.

Indi ai sensi dell'art. 2 dello stesso D.M., il non trascurabile dettato, che le suddette strutture dovranno essere **approvate** dai Comuni territorialmente competenti. In tal senso con Circolare del 16 luglio 2008 pubblicata sulla GURS n° 34, del 01 agosto 2008, l'ex ARRA, inviata alle Società d'Ambito e a tutti gli EE.LL. della regione siciliana emanava delle direttive circa le modalità di approvazione dei suddetti Centri comunali e/o intercomunali di raccolta, sia relativamente all'adeguamento dei C.C.R., così come previsti dal Piano del 2002 che in relazione ad un possibile adeguamento delle succitate Isole ecologiche, altresì previste dal medesimo piano. Resta evidente, che l'emanazione da parte del Ministero dell'Ambiente dei D.M. 8/04/2008 e 13/05/2009, viene ad introdurre significativi ed importanti elementi normativi circa l'approvazione e la gestione dei "Centri di raccolta", così come definiti dall'art. 183 comma 1 lett. cc) del D.Lgs. n° 152/06 e s.m.i., che ora l'art. 1 comma 1° del D.M. del 08/04/08, definisce come "Centri comunali o intercomunali di raccolta", le aree "presidiate ed allestite ove si svolge unicamente attività di raccolta, mediante raggruppamento per frazioni omogenee per il trasporto agli impianti di recupero, trattamento e per le frazioni non recuperabili di smaltimento, dei rifiuti urbani e assimilati elencati in allegato I, paragrafo 4.2, conferiti in maniera differenziata rispettivamente dalle utenze domestiche e non domestiche,.....".

Del pari, in virtù del punto 5.1 dell'Allegato I del D.M. 04/08/08 in argomento, all'interno dei "Centri comunali o intercomunali di raccolta" sono possibili eventuali riduzioni volumetriche effettuate su rifiuti solidi non pericolosi per ottimizzarne il trasporto. Il che chiaramente resta anche valido per il "soggetto gestore" del servizio di raccolta.

C. Decreto Ministero dell'ambiente 13 maggio 2009

Note all'art. 5:

Il testo dell'allegato I, paragrafo 4 del decreto del Ministro dell'Ambiente della tutela del territorio e del mare 8 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 99 del 28 aprile 2008, come modificato dal presente decreto, così recita: «Allegato I (Requisiti tecnico gestionali relativi al centro di raccolta dei rifiuti urbani e assimilati). - (Omissis)

4.Modalità di conferimento e tipologie di rifiuti conferibili al centro di raccolta 4.1. I rifiuti conferiti al centro di raccolta, a seguito dell'esame visivo effettuato dall'addetto, devono essere collocati in aree distinte del centro per flussi omogenei, attraverso l'individuazione delle loro caratteristiche e delle diverse tipologie e frazioni merceologiche, separando i rifiuti potenzialmente pericolosi da quelli non pericolosi e quelli da avviare a recupero da quelli destinati allo smaltimento.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO E CRITICITA' RISCOSE

Il presente capitolo descrive lo stato di fatto dello stabilimento, anche con riguardo agli impianti e alle relative attrezzature, riscontrato, in occasione degli accessi *in situ* svolti ed ha la finalità di rilevare, sulla scorta esclusivamente di una ispezione visiva¹⁵ le varie criticità riscontrate anche in riferimento alla normativa di settore.

Descrizione sintetica stato di fatto

L'area su cui sorge l'impianto ha un andamento piano altimetrico sub pianeggiante, un'estensione di circa mq. 6.200 ed un perimetro di circa ml. 340

L'impianto dista da:

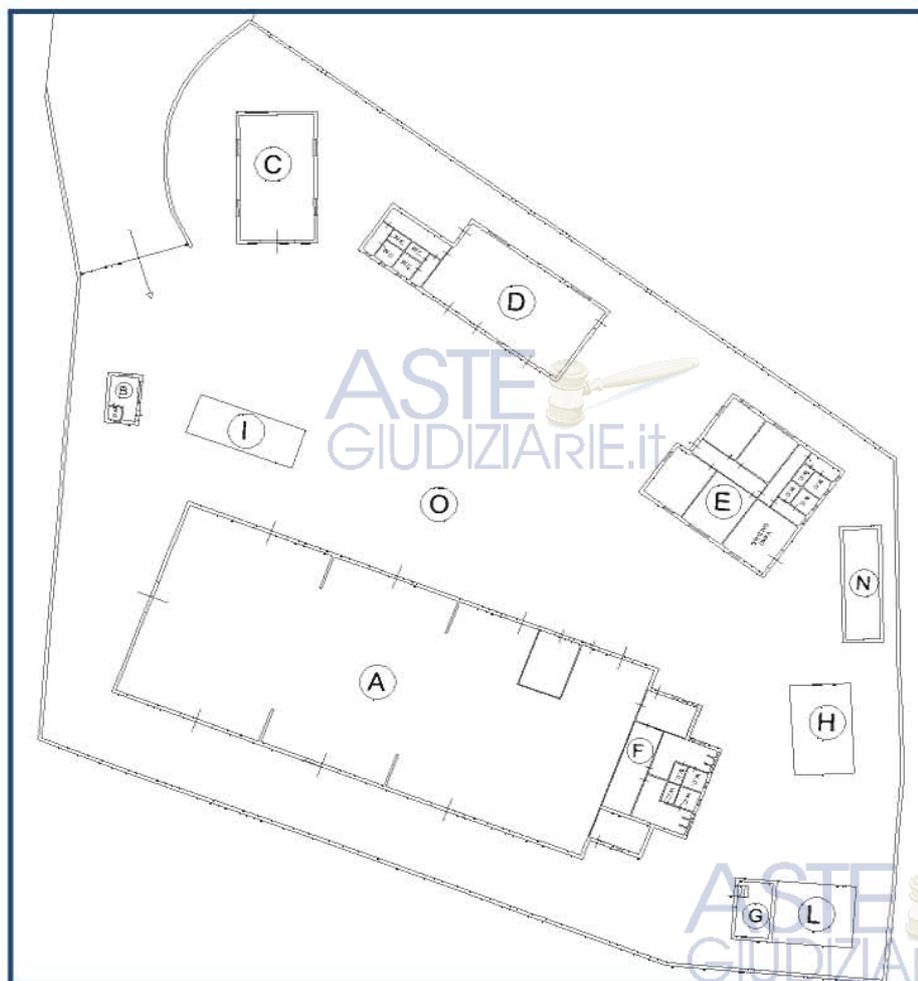
- o Gagliano circa 3.5 Km per raggiungerlo bisogna percorrere la S.P.34 per circa 2.7 Km e successivamente immettersi su una viabilità secondaria di difficile percorrenza, per circa 800 m., ;
- o Agira circa 14 Km per raggiungerlo bisogna percorrere la S.P.34 per circa 13 Km e successivamente immettersi su una viabilità secondaria di difficile percorrenza, per circa 800 m. La descrizione che segue è frutto dei sopralluoghi delle ispezioni visive e degli accertamenti che è stato possibile

¹⁵ Poiché si ribadisce non è stata offerta l'intera documentazione richiesta dagli scriventi.

effettuare non avendo ricevuto dai parte dei vari Uffici tutta la documentazione richiesta (progetto esecutivo – iter tecnico amministrativo etc.) sull'impianto di che trattasi.

L'impianto architettonico, come da planimetria catastale acquisita, è così costituito:

- capannone primario per lo stoccaggio e la selezione identificato alla lettera **A**, in aderenza al capannone sul versante nord è presente un edificio identificato alla lettera **F** ;
- edificio per il deposito degli ingombranti identificato alla lettera **C** ;
- edificio identificato alla lettera **D**, destinato a centro trattamento residuo organico con annessi servizi igienici;
- edificio identificato alla lettera **E**, destinato a centro direzionale;
- edificio identificato alla lettera **G**, destinato a Locale Tecnico (Gruppo Antincendio);
- edificio identificato alla lettera **B**, destinato a Locale Guardiania



Ad oggi l'impianto risulta essere in disuso ed in stato di abbandono.

Sul piazzale esterno identificato alla lettera **O** risultano presenti diverse aree complementari al funzionamento dell'impianto ed in particolare :

- Area ingresso pesatura (**lettera I**)
- Area lavaggio ruote (**lettera H**)
- Riserva Idrica - Area Deposito e rifornimento Carburante (**lettera L**)
- Vasca di Recupero Liquidi Industriali (**lettera N**)

Per quanto riguarda le dotazioni finalizzate al recupero delle acque reflue sono presenti oltre al serbatoio di cui alla lettera N (sulla scorta degli elementi disponibili), una vasca Imhoff e la vasca di raccolta delle acque di prima pioggia .

La metodica seguita per la restituzione del presente capitolo è basata sull'analisi fra la normativa vigente e le reali condizioni dell'impianto che, se pur non in esercizio, deve essere mantenuto nel rispetto della normativa di riferimento ed in condizioni di sicurezza.

Al fine di offrire un quadro quanto più possibile dettagliato, l'impianto produttivo riscontrato viene esaminato, affrontando separatamente i singoli argomenti:

- **1 DEFINIZIONE**
- **2 UBICAZIONE**
- **3 REQUISITI**
- **4 STRUTTURA**
- **5 MODALITA' DI DEPOSITO**

Tale disamina viene offerta al fine di verificare la sussistenza di requisiti di legge. A seguire le risultanze.

1- DEFINIZIONE

L'impianto di che trattasi negli atti autorizzativi viene **definito** come **Centro Intercomunale di raccolta**¹⁶

La normativa di settore definisce i Centri di Raccolta Comunali e Intercomunali come di seguito:

- **l'art. 183 lettera mm) del D. Lgs 152/06** definisce:

Centro di Raccolta l'area presidiata ed allestita, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, per l'attività di raccolta mediante raggruppamento differenziato dei rifiuti per frazione omogenee conferiti dai detentori per il trasporto agli impianti di recupero o trattamento.

- **l'art.1 del Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare Decreto 8 aprile 2008** specifica che i:

*Centri di Raccolta Comunali o Intercomunali disciplinati dal presente decreto sono costituiti da aree presidiate ed allestite **ove si svolge unicamente attività di raccolta.***

¹⁶ Rifiuti differenziati da realizzare nell'area artigianale del Comune di Gagliano Castelferrato ed attivazione sperimentale di una rete innovativa di raccolta rifiuti differenziati nei comuni di Agira e Gagliano Castelferrato C.to.

- **Piano di gestione dei rifiuti solidi urbani linee guida e strategie di intervento Ufficio del Commissario Delegato ex o.p.c.m. 09 luglio 2010, n. 3887** definisce:

Centri comunali o intercomunali di raccolta, le aree "presidiate ed allestite ove si svolge unicamente attività di raccolta, mediante raggruppamento per frazioni omogenee per il trasporto agli impianti di recupero, trattamento e per le frazioni non recuperabili di smaltimento, dei rifiuti urbani e assimilati elencati in allegato I, paragrafo 4.2, conferiti in maniera differenziata rispettivamente dalle utenze domestiche e non domestiche,."

Del pari, in virtù del punto 5.1 dell'Allegato I del D.M. 04/08/08 in argomento, all'interno dei "Centri comunali o intercomunali di raccolta" sono possibili eventuali riduzioni volumetriche effettuate su rifiuti solidi non pericolosi per ottimizzarne il trasporto.

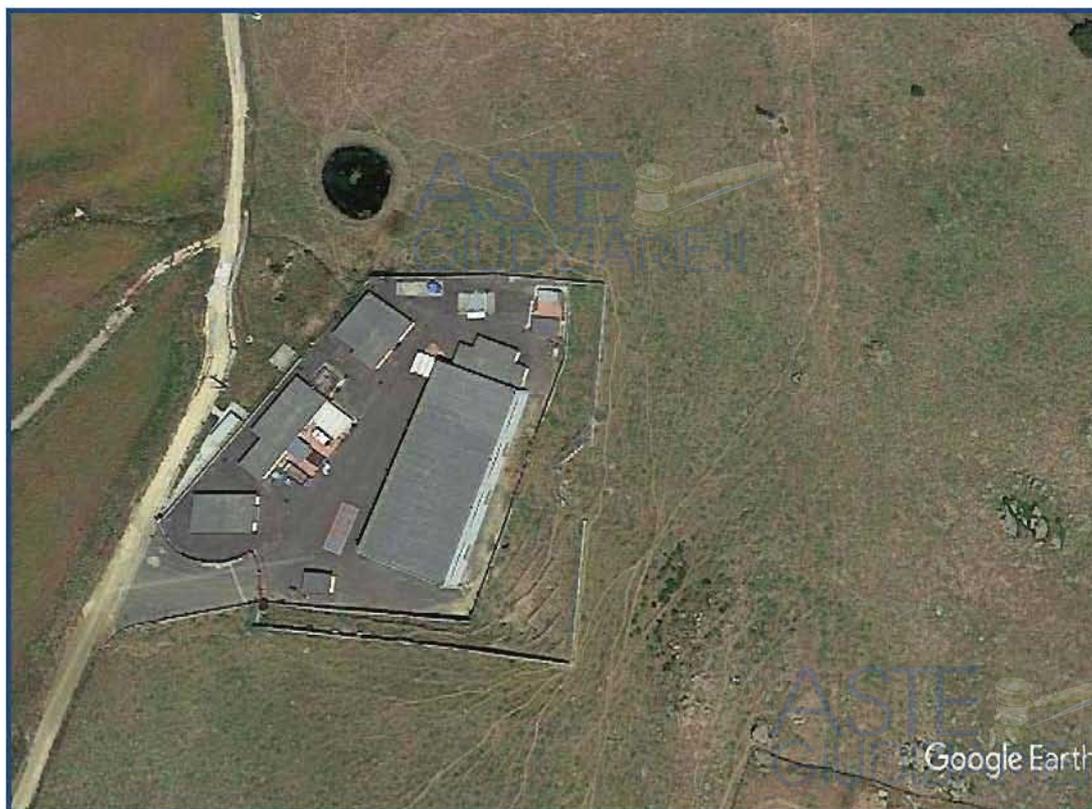
- **linee guida per la raccolta differenziata Regione Sicilia al punto 7.7.5** - definisce:

per Centro Comunale di Raccolta si intende un'area attrezzata, ben recintata e custodita nelle ore di apertura; essa è funzionale a ciascun modello di gestione dei rifiuti evidenziato e costituisce un elemento di integrazione e complemento di varie modalità di raccolta.

IL CCR è una stazione intermedia, dove i rifiuti urbani (quelli riciclabili, alcuni non riciclabili in genere gli ingombranti) e assimilabili non pericolosi, nonché quelli urbani pericolosi (contenitori etichettati "T" e/o "F", le pile, i farmaci scaduti e altri) giungono già separati o sommariamente separati e vengono.

Per meglio chiarire la configurazione di un centro di raccolta si riportano di seguito a titolo semplificato, alcuni esempi significativi, di layout progettuali relativi ai centri di raccolta. Che vengono confrontati con il layout planimetrico relativo all'impianto in parola





Da quanto riscontrato emerge che l'impianto in esame **NON SODDISFA I REQUISITI RICHIESTI DALLA NORMATIVA** in particolare :

- 1) l'art. 183 lettera mm) del D.Lgs 152/06;

2) *l'art. 1 del D.M. 8 aprile 2008 ;*

3) *Piano di gestione dei rifiuti solidi urbani linee guida e strategie di intervento Ufficio del
Commissario Delegato ex o.p.c.m. 09 luglio 2010, n. 3887.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

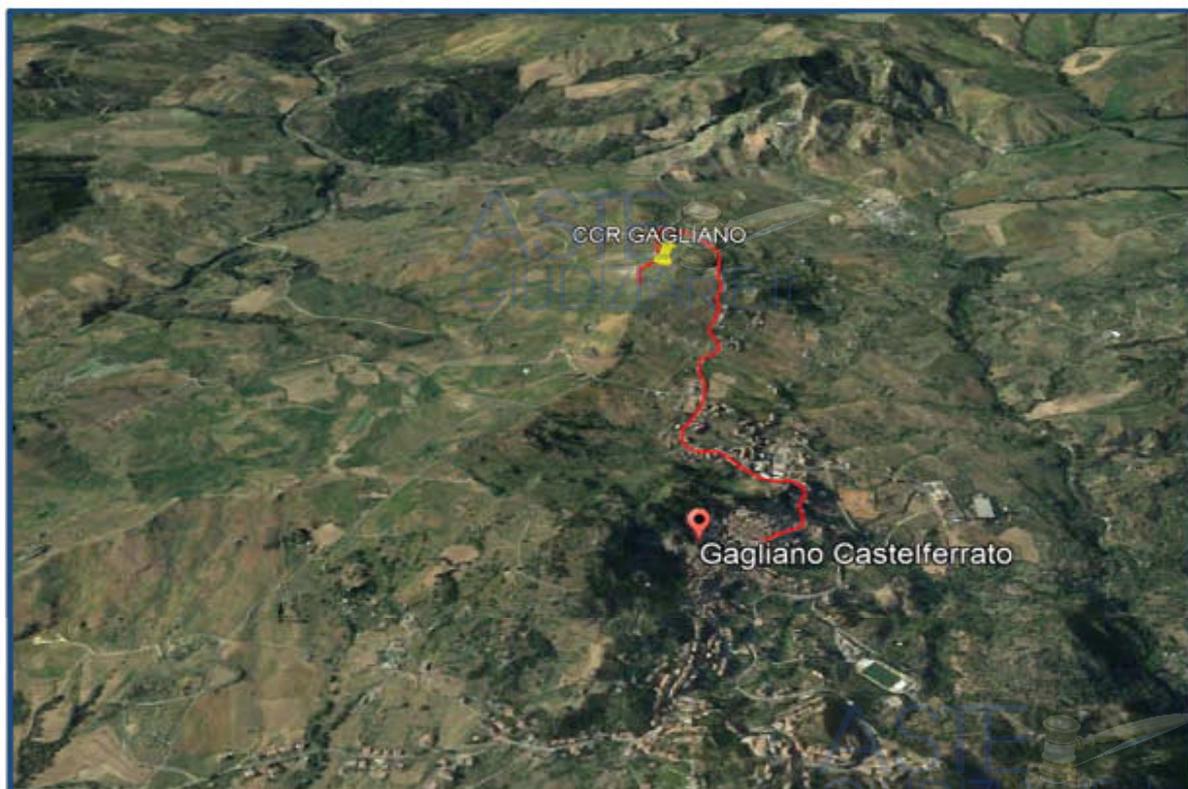
2- UBICAZIONE

L'impianto di che trattasi è localizzato in C.da Mongimino, è dista circa 3.50 Km, dal centro di Gagliano Castelferrato, di cui 2.7 Km da percorrere sulla SP 34, e circa 800 metri viabilità secondaria in terra battuta notevolmente dissestata, priva di illuminazione, nonché interessata da diffusi cedimenti.

La normativa di settore ed in particolare l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 1. Ubicazione del centro di raccolta puntualizza i criteri per l'ubicazione dei Centri di Raccolta come di seguito:

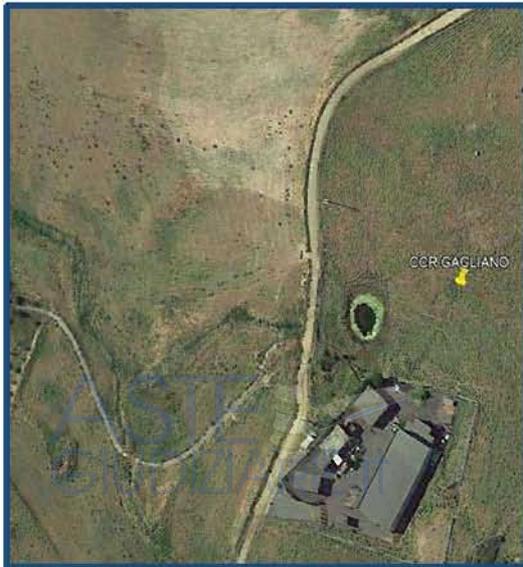
1.1. *Il centro di raccolta deve essere localizzato in aree servite dalla rete viaria di scorrimento urbano per facilitare l'accesso degli utenti.*

1.2. *Il sito prescelto deve avere viabilità adeguata per consentire l'accesso sia alle autovetture o piccoli mezzi degli utenti, sia ai mezzi pesanti per il conferimento agli impianti di recupero e/o smaltimento.*



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Da quanto illustrato emerge che l'impianto in oggetto **NON SODDISFA I REQUISITI RICHIESTI DALLA NORMATIVA** in particolare :

- l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 1. Ubicazione del centro di raccolta.

3- REQUISITI

Viste le caratteristiche dell'impianto ed in particolare dell'edificio D dove è presente un sistema di biofiltrazione¹⁷ e una linea di selezione che fa ipotizzare un trattamento della frazione umida e un locale deposito e stoccaggio provvisorio, dovrebbero essere presenti, così per come richiesto dalla normativa di riferimento, la suddivisione delle reti di gestione delle acque che dovrebbe garantire la raccolta separata delle acque prodotte dalle diverse sezioni dell'impianto. In particolare la norma impone la distinzione tra:

Acque di processo

- percolato da rifiuti FORSU in ricezione;
- percolato da bio filtri o acque da lavaggio ruote;

Acque meteoriche

- acque di prima pioggia;
- acque di seconda pioggia;
- acque di pioggia intercettate dalla copertura degli edifici ed area uffici (acque bianche);
- acque reflue di origine civile o Scarichi palazzina uffici o Scarichi servizi dipendenti.

¹⁷ non è dato sapere se pienamente completo e/o perfettamente funzionante



Dalle verifiche effettuate emerge che:

- **Acque di processo**

Non sono stati riscontrati (e ove presenti in pessimo stato di conservazione) gli elementi costitutivi la rete dedicata alle acque di processo ed in particolare la:

- a) rete di raccolta dedicata alle acque di processo che si sviluppano all'interno dei fabbricati di lavorazione (in pessimo stato di conservazione ed è ipotizzabile non perfettamente funzionante);
- b) rete di raccolta dedicata alla raccolta delle acque derivanti dagli impianti di abbattimento delle emissioni in atmosfera e delle condense dei ventilatori (non riscontrata).

Da quanto sopra detto il sistema di captazione del percolato versa in uno stato di degrado e/o di mancato adeguamento delle norme che ne impedisce, allo stato, l'utilizzo imponendo le conseguenti indifferibili attività connesse.

- **Acque meteoriche**

Le acque meteoriche, provenienti dalla copertura dei vari manufatti edilizi e di quelle provenienti dalle aree pavimentate esterne, dovrebbero essere convogliate presso la vasca di depurazione e di accumulo. Inoltre, per assicurare un corretto convogliamento ed un adeguato allontanamento delle acque meteoriche, le condizioni che devono essere rispettate sono le seguenti:

- separazione delle acque di prima pioggia da quelle successivamente cadute;
- trattamento con opere separate dei due diversi tipi di acque;
- possibilità di prelevare campioni distinti delle acque trattate.

E' opportuno precisare che le acque meteoriche dovrebbero subire i seguenti processi:

- **acque di prima pioggia**: in quanto provenienti da superfici scolanti destinate alla movimentazione, raccolta e trasformazione dei rifiuti, devono essere raccolte in vasche a tenuta stagna e sottoposte ad un trattamento depurativo appropriato in loco (in alternativa previa analisi dovrebbero esser avviare ad impianto di trattamento autorizzato).
- **acque di dilavamento eccedenti le prime**: le acque di dilavamento successive a quelle di prima pioggia, che dilavano dalle pertinenze di stabilimenti industriali e che non recapitano in fognatura, devono essere sottoposte, prima del loro smaltimento, ad un trattamento di grigliatura, disoleatura e dissabbiatura.

Da quanto sopra detto l'impianto in questione dovrebbe essere dotato di:

- rete di fognatura acque meteoriche da strade e piazzali;
- rete di raccolta acque delle coperture dei prefabbricati.

Tuttavia le reti rappresentate di cui sopra, ove presenti, versano in pessimo stato di conservazione, che certamente ne pregiudica il corretto funzionamento con le gravi refluenze, anche di carattere

ambientale, del caso. Pertanto è urgente ed indifferibile la esecuzione di idonei interventi finalizzati ad adeguare i suddetti impianti.

Si precisa, inoltre, che non sono stati riscontrati né da ispezione visiva né sulla scorta della parziale documentazione offerta elementi sufficienti per potersi esprimere:

- **se sussista l'impianto di depurazione integro e completo in ogni sua componente;**
- **se risulti perfettamente funzionante l'impianto depurativo di prima pioggia (che non è stato possibile individuare durante le operazioni di sopralluogo), nonché del successivo scarico.**

Va anche osservato che la pavimentazione dell'area esterna, come accertato in fase di sopralluogo, versa in pessimo stato di conservazione.

Le carenti condizioni qui descritte impediscono di assolvere alla funzione deputata per Legge:

- **di tutela del suolo;**
- **delle acque di falde;**
- **dal rischio di inquinamento prodotto dalle "acque di prima pioggia" potenzialmente contaminate da sostanze pericolose presenti nei rifiuti.**

In sede di sopralluogo si è constatato che l'impianto di illuminazione presenta in buono stato per quanto riguarda la presenza dei corpi illuminanti ma la rete di alimentazione versa in pessimo stato di conservazione essendo stata depredata a causa di atti vandalici (non è stato possibile verificarne il funzionamento).

In relazione al gruppo di continuità per la fornitura di energia elettrica e per il funzionamento dei sistemi di monitoraggio e controllo (non è stato possibile verificarne il funzionamento).

Va inoltre segnalato che non è stato possibile identificare, la viabilità interna (non è presente né la segnaletica orizzontale né quella verticale) a servizio degli utenti privati che dovrebbero accedere con mezzi propri e degli operatori del settore che dovrebbero accedere con automezzi pesanti.

Va inoltre considerato che la viabilità carrabile dovrebbe tenere conto oltre degli ingombri necessaria alla circolazione delle autovetture e dei mezzi pesanti, alla circolazione con la previsione di apposite fasce di rispetto da riservare alla percorrenza pedonale dei lavoratori e dell'utenza.

La normativa di settore ed in particolare l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 2. Requisiti del centro di raccolta specifica quanto segue:

2.1. *Il centro di raccolta deve essere allestito nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro. Le operazioni ivi eseguite non devono creare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora, o inconvenienti da rumori e odori né danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse.*

2.2. *Il centro di raccolta deve essere dotato di:*

a. adeguata viabilità interna;

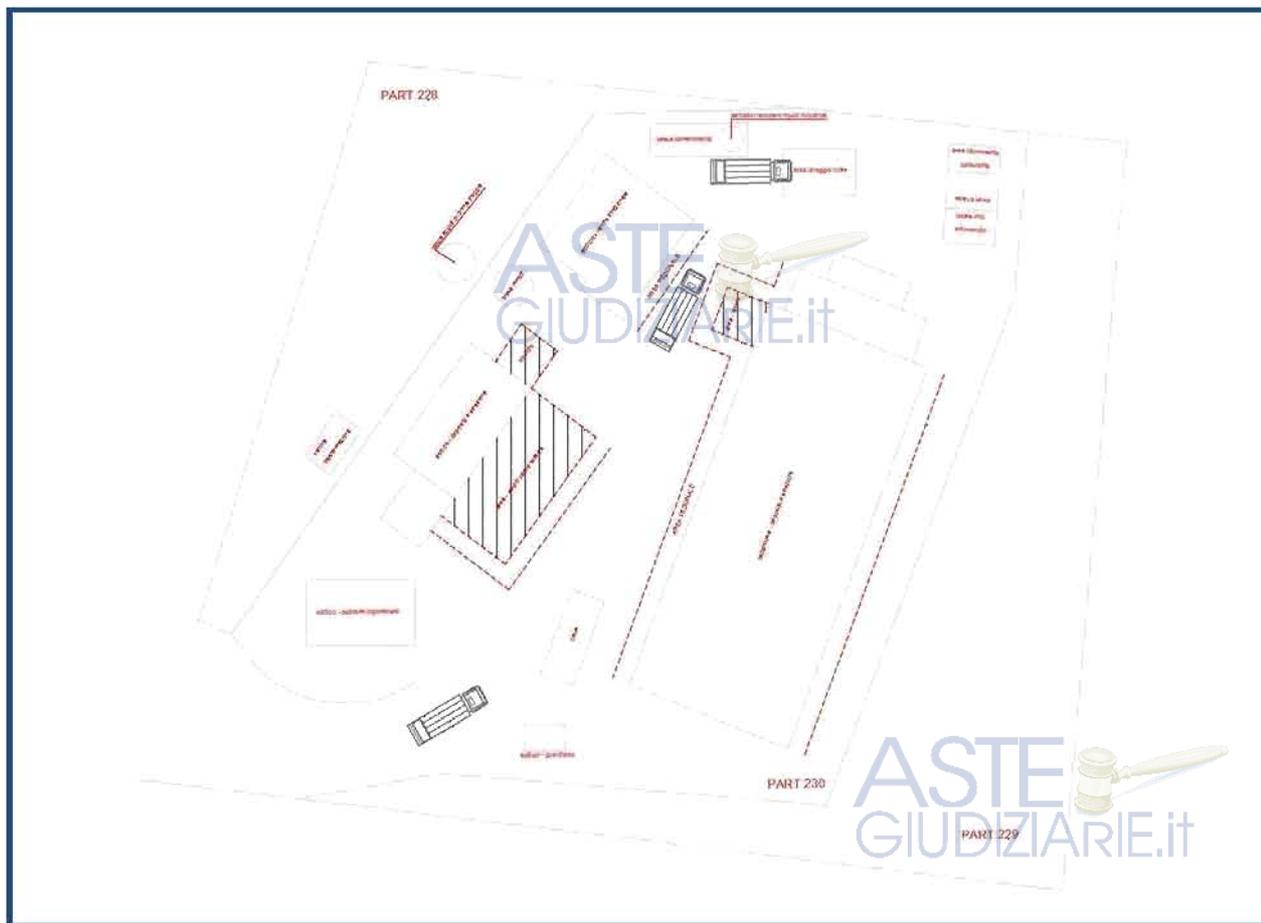
b. pavimentazione impermeabilizzata nelle zone di scarico e deposito dei rifiuti;

c. idoneo sistema di gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta dei rifiuti;

d. recinzione di altezza non inferiore a 2 m; e. adeguata barriera esterna, realizzata con siepi e/o alberature o schermi mobili, atta a minimizzare l'impatto visivo dell'impianto. Deve essere garantita la manutenzione nel tempo.

2.3. All'esterno dell'area dell'impianto devono essere previsti sistemi di illuminazione e apposita ed esplicita cartellonistica, ben visibile per dimensioni e collocazione, che evidenzi le caratteristiche del centro di raccolta, le tipologie di rifiuti che possono essere conferiti, gli orari di apertura e le norme per il comportamento.

2.4. Deve essere redatto un piano di ripristino a chiusura dell'impianto al fine di garantire la fruibilità del sito, in coerenza con la destinazione urbanistica dell'area.



Da quanto illustrato emerge che l'impianto in oggetto **NON SODDISFA I REQUISITI RICHIESTI DALLA**
NORMATIVA in particolare :

- l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 2 (2.1-2.2 lettera a-b-c).

4- STRUTTURA DEL CENTRO

In relazione a quanto rilevato sui luoghi e dalla documentazione tecnica offerta non si desumono:

- le zone di conferimento dei rifiuti non pericolosi, attrezzate con scarrabili e contenitori che andrebbero posizionati su platee delimitate e con pavimentazione impermeabilizzata;
- le zone di conferimento dei rifiuti pericolosi attrezzate con contenitori posizionati su superfici impermeabili;
- le rampe scarrabili per il conferimento dei rifiuti pesanti e ingombranti.

La normativa di settore ed in particolare l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 3. struttura del centro di raccolta prescrive :

3.1. Il centro di raccolta deve essere strutturato prevedendo:

a. zona di conferimento e deposito dei rifiuti non pericolosi, attrezzata con cassoni scarrabili/contenitori, anche interrati, e/o platee impermeabilizzate e opportunamente delimitate. Nel caso di deposito dei rifiuti in cassoni scarrabili è opportuno prevedere la presenza di rampe scarrabili almeno per il conferimento di materiali ingombranti o pesanti;

b. zona di conferimento e deposito di rifiuti pericolosi, protetta mediante copertura fissa o mobile dagli agenti atmosferici, attrezzata con contenitori posti su superficie impermeabilizzata e dotata di opportuna pendenza, in modo da convogliare eventuali sversamenti accidentali ad un pozzetto di raccolta, a tenuta stagna; in alternativa ciascun contenitore destinato al conferimento dei rifiuti liquidi pericolosi deve avere una vasca di contenimento con capacità pari ad almeno 1/3 di quella del contenitore;

3.2. Le aree di deposito devono essere chiaramente identificate e munite di esplicita cartellonistica indicante le norme per il conferimento dei rifiuti e il contenimento dei rischi per la salute dell'uomo e per l'ambiente.

Da quanto riscontrato l'impianto in oggetto **NON SODDISFA I REQUISITI RICHIESTI DALLA NORMATIVA in particolare :**

- l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 3 (3.1 lettera a-b-c – 3.2)

5- MODALITÀ DI DEPOSITO DEI RIFIUTI NEL CENTRO DI RACCOLTA

Dalla visione del rapporto tecnico allegato all'ordinanza Commissariale n° 1779 del 31.12.04, in particolare al punto 6) **Descrizione del C. I.R.** vengono descritte per il **capannone principale** le seguenti zone :

- **scarico involucri** (sacchetti e/o bidoni) in apposito locale di prima **movimentazione mediante l'ausilio di nastri trasportatori**;

- lettura ottica (e invio dati censiti presso il C.E.D.) del sacchetto;
- pesatura involucri;
- successiva movimentazione dei contenitori mediante nastro trasportatore.

Per l'edificio secondario finalizzato alla gestione della frazione umida dei rifiuti solidi urbani si individuano le seguenti zone:

- scarico sacchetti in apposito locale;
- lettura ottica del contenitore;
- pesatura sacchetti;
- successiva movimentazione dei contenitori;
- nastri trasportatori;
- caricamento frazione organica pre disidratata
- Locale deposito e stoccaggio provvisorio

Deposito (chiuso) di mq.100 con un unico accesso per il trattamento degli ingombranti.

l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 5. Modalità di deposito dei rifiuti nel centro di raccolta prescrive:

5.1. Il deposito dei rifiuti per tipologie omogenee deve essere realizzato secondo modalità appropriate e in condizioni di sicurezza; in particolare, fatte salve eventuali riduzioni volumetriche effettuate su rifiuti solidi non pericolosi per ottimizzarne il trasporto il deposito dei rifiuti recuperabili non deve modificarne le caratteristiche, compromettendone il successivo recupero.

5.2. Le operazioni di deposito devono essere effettuate evitando danni ai componenti che contengono liquidi e fluidi.

5.3. Per i rifiuti pericolosi devono essere rispettate le norme che disciplinano il deposito delle sostanze pericolose in essi contenute.

5.4. I contenitori o i serbatoi fissi o mobili devono possedere adeguati requisiti di resistenza, in relazione alle proprietà chimico-fisiche ed alle caratteristiche di pericolosità dei rifiuti stessi, nonché sistemi di chiusura, accessori e dispositivi atti ad effettuare, in condizioni di sicurezza, le operazioni di riempimento, di travaso e di svuotamento.

5.5. I rifiuti liquidi devono essere depositati, in serbatoi o in contenitori mobili (p.es. fusti o cisternette) dotati di opportuni dispositivi anti traboccamento e contenimento, al coperto. Le manichette ed i raccordi dei tubi utilizzati per il carico e lo scarico dei rifiuti liquidi contenuti nelle cisterne sono mantenuti in perfetta efficienza, al fine di evitare dispersioni nell'ambiente. Sui recipienti fissi e mobili deve essere apposta apposita etichettatura con l'indicazione del rifiuto contenuto, conformemente alle norme vigenti in materia di etichettatura di sostanze pericolose.

5.6. Il deposito di oli minerali usati deve essere realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 95/1992 e succ. mod., e al D.M. 392/1996.

5.7. Il deposito degli accumulatori deve essere effettuato in appositi contenitori stagni dotati di sistemi di raccolta di eventuali liquidi che possono fuoriuscire dalle batterie stesse.

5.8. I rifiuti pericolosi, nonché i rifiuti in carta e cartone devono essere protetti dagli agenti atmosferici.

5.9. La frazione organica umida deve essere conferita in cassoni a tenuta stagna, dotati di sistema di chiusura.

5.10. I rifiuti infiammabili devono essere depositati in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

5.11. E' necessario adottare idonee procedure per evitare di accatastare rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE) senza opportune misure di sicurezza per gli operatori e per la integrità delle stesse apparecchiature. I RAEE dovranno essere depositati almeno secondo i raggruppamenti di cui all'Allegato 1 del D.M. 185/2007.

5.12. I recipienti, fissi o mobili, utilizzati all'interno del centro di raccolta e non destinati ad essere reimpiegati per le stesse tipologie di rifiuti, devono essere sottoposti a trattamenti idonei a consentire le nuove utilizzazioni.

Da quanto riscontrato l'impianto in oggetto **NON SODDISFA I REQUISITI RICHIESTI DALLA NORMATIVA in particolare :**

o l'Allegato I al D.M. 8 aprile 2008 al punto 5

A servizio dell'edificio secondario è presente un sistema di **BIOFILTRAZIONE DELL'ARIA** che consiste nel trattamento di depurazione delle emissioni gassose basato sul processo di ossidazione biochimica effettuata da parte di microrganismi aerobici sui composti organici inquinanti aerodispersi e spesso odorigeni.

In sede di sopralluogo si è constatato il pessimo stato di conservazione¹⁸ (totale abbandono) dell'impianto che costituisce sistema di **Biofiltrazione.**

Dallo stato di abbandono in cui versa il sistema si può dedurre che non sono stati effettuati interventi di sostituzione del **letto-filtrante**, né i **controlli di manutenzione previsti dalla normativa di riferimento.** Da quanto constatato in sede di sopralluogo non vi sono elementi certi che confermino la funzionalità e dunque il **potere filtrante depurativo** dei composti organici volatili (VOC Composti Organici Volatili).

Infine il **collegamento tra il bio filtro e l'opificio secondario risulta danneggiato, di fatto è inibito**

¹⁸ non potendosi escludere l'assenza di alcune componenti essenziali

qualsiasi processo di gestione ed abbattimento delle sostanze odorigene con le gravi refluenze del caso.

Lo stato di fatto dell'impianto non tiene conto, tra l'altro, degli aspetti dettati dalle *Linee guida recanti i criteri per l'individuazione e l'utilizzazione delle migliori tecniche disponibili (BAT Best Available Techniques) ex art. 3, comma 2 del decreto legislativo 372/99 - Linee guida relative ad impianti esistenti per le attività rientranti nelle categorie IPPC (Integrated Pollution Prevention and Control", ossia "prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento")*.

All'interno dell'edificio identificato alla lettera **G** è presente un sistema di **pompe antincendio** costituito da una **pompa** idrica accoppiata ad un motore un motore endotermico. L'impianto da una sola indagine visiva versa in pessimo stato di conservazione e si nutrono forti dubbi sulla sua funzionalità oltre che la rispondenza alla norma cogente.

L'impianto di cui sopra certamente necessita di considerevoli interventi di adeguamento ai sensi del **D.P.R. del 01.08. 2011, n.° 151 s.m.i.**

All'interno dell'area che ospita l'impianto si è rilevata la presenza in totale stato di **abbandono di veicoli non funzionanti e/o altri beni dismessi**, non essendo autorizzati come centro di raccolta e rottamazione, ricade nella **fattispecie di abbandono dei mezzi che non devono più essere utilizzabili come tali, pur se ancora non privi di valore economico, ma trattarsi di oggetti abbandonati o destinati all'abbandono**, non nel senso di *res nullius*, bensì in quello traslato di cosa (o parte di cosa) non più idonea allo scopo per il quale era stata originariamente costruita, quindi si **configurino gli estremi della nozione di rifiuto**, di cui all'**art. 183, comm. Lettera a del D.L. 03.04.2006 n° 152**

Si è inoltre riscontrato che tutte le attrezzature e gli impianti facenti parte delle linee di lavorazione sono in stato di **abbandono**.

Da quanto sopra riportato l'impianto in parola risulta in relazione a vari aspetti sostanziali, non corrispondente alle prescrizioni dettate dalla normativa che regola la ubicazione, costruzione, dotazione e l'organizzazione dei centri di raccolta comunali e intercomunali e comunque bisognevole di notevoli interventi di messa in sicurezza e adeguamento alle normative di riferimento. Pertanto la rimessa in esercizio è subordinato a tutti gli interventi e le attività previste per Legge.

C- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO E RELATIVO CANONE DI LOCAZIONE**METODOLOGIA DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame si applicherà il criterio di stima **del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato**.

Il procedimento di stima di cui sopra è finalizzato a determinare il valore di un bene immobile attraverso la somma del valore del suolo, del costo di ricostruzione dell'edificio e dei costi correlati, eventualmente deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego di tale metodologia è altresì suggerito nella stima di immobili speciali industriali e parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in sostanza di beni immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte e che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il principio su cui si basa il metodo di ricostruzione e deprezzamento parte dal presupposto che un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio precisa che [...] *"una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato."* [...]

Pertanto il costo di *ricostruzione* corrisponde alle spese che occorre sostenere per riprodurre, con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi correnti, un'opera edilizia di utilità pari a quella dell'immobile da stimare, per caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e di finitura.

Invece, in relazione alla determinazione del canone di locazione, si è utilizzato il metodo comparativo-diretto, sulla scorta delle indagini di mercato effettuate su comparabili analoghi per condizioni intrinseche ed estrinseche.

In relazione al costo di ricostruzione a nuovo generalmente comprende:

1- Acquisto area**2- Costi tecnici di costruzione**

a) diretti

- Costo di costruzione opere edilizie edifici
- Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

b) indiretti

- Oneri di urbanizzazione
- Oneri professionali
- Costi allacciamento
- servizi Spese generali
- Spese commercializzazione


3- oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti4- utile del promotore sul proprio capitale di rischio

Per quanto sopra detto, questi periti, nella definizione dei valori di stima tra le varie fonti consultate hanno utilizzato:

- prezziari regionali;
- tipologie edilizie simili a quella oggetto di valutazione;
- testi specialistici di settore;
- pubblicazione valori terreni industriali.

In relazione alla definizione del più probabile valore di mercato, il ricalcolo dei costi di costruzione, è stato definito su base parametrica in relazione alla consistenza rilevata in occasione dei vari accessi *in situ*.

Al fine di considerare l'obsolescenza oltre che dalle carenze riscontrate è stato definito decurtando al costo di costruzione a nuovo sia i costi di manutenzione ed adeguamento necessari che le somme per lo smaltimento dei rifiuti riscontrati in loco. Le somme definite verranno riportate approssimate in cifra tonda.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA**Determinazione del costo complessivo a nuovo:****a) costo di costruzione manufatti edilizi con apparecchiature annesse ed aree esterne**

Scavi, rilevati ,trivellazioni ,opere correlate, trasporto e conferimento in discarica	161.500 €
Conglomerati di cemento , acciaio per cemento armato, casseformi, opere in ferro	379.400 €
Impianti tecnologici ordinari edifici	204.200 €
Edifici ordinari e speciali	406.600 €
Aree esterne piazzale	96.500 €
Impianti tecnologici speciali a servizio del processo produttivo	217.200 €

Attrezzature e macchinari	492.400 €
TOTALE (RIF.A)	1.957.800 €

b) costi indiretti

Oneri di urbanizzazione, in questo caso non versati da parte dell'Ente attuatore e dunque non considerati in questa particolare fattispecie.	0 €
Onerari professionali (spese tecniche di progettazione, D.L. e sicurezza)	12% costo di costruzione
Oneri finanziari	3% costo di costruzione
Spese per allaccio utenze	1% costo di costruzione
Indagini e prospezioni geologiche	0,6% costo di costruzione

c) Valore dell'area

Attesa la destinazione urbanistica delle aree interessate:

- Zona D - aree per attività ARTIGIANALI

Avuto riguardo alle fonti consultate si ritiene congruo un prezzo di 11,62 euro/mq.

Considerato che il lotto ove insiste l'impianto è esteso complessivamente 6.200 mq c.ca si ottiene

$$V = 6.200 \text{ mq} \times 11,62 \text{ euro/mq} = 72.044,00 \text{ euro.}$$

c) TABELLA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE							COSTO DI COSTRUZIONE (RIF. A)
							TOTALE
							€ 1.957.800
ONERI CONCESSIONI	COSTI PER ALLAC. UTENZE	ONERI FINANZIARI	SPESE TECNICHE (PROG. DI ETC)	INDAGINI E PROSPEZIONI GEOLOGICHE	VALORE TERRENO	COSTO DI COSTRUZIONE (RIF. A+B)	
€ -	1%	3%	12%	0,06%	11,62 EURO /MQ		
TOTALI	€-	€ 19.578	€ 58.734	€ 234.936	€ 72.044	€ 2.344.267	
INCREMENTO PER UTILE PROMOTORE PARI AL 15%						€ 351.640	
VALORE COMPLESSIVO (1+2)						€ 2.695.907	
INCIDENZA ACQUISTO MACCHINARI E MEZZI NECESSARI E RELATIVA MESSA IN ESERCIZIO (8 % COSTO D COSTRUZIONE)						€ 187.541	
VALORE TOTALE						€ 2.883.448	

In considerazione di quanto sopra esposto, il costo di costruzione totale stimato del compendio immobiliare in esame **€ 2.883.448.**

Di seguito vengono determinati i costi per manutenzione e adeguamento arricchiti degli opportuni costi indiretti

Determinazione del costo complessivo di manutenzione ed adeguamento necessario da sostenere :

DESCRIZIONE	VALORE DETERMINATO DA TABELLA A	PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO	VALORE FINALE
Impianti tecnologici ordinari edifici	204.200 €	90%	183.780 €
Edifici ordinari e speciali	406.600 €	40%	162.640 €
Aree esterne piazzale	96.500 €	80%	77.200 €
Impianti tecnologici speciali a servizio del processo produttivo	217.200 €	90%	195.480 €
Attrezzature e macchinari	492.400 €	100%	492.400 €
totale	1.416.900,00 €		1.111.500 €

TABELLA COSTO TOTALE PER MANUTENZIONE ED ADEGUAMENTO

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE							
COSTO TOTALE DI MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO							
TOTALE							€ 1.111.500
	ONERI CONCESSORI	COSTI PER ALLAC. UTENZE	ONERI FINANZIARI	SPESE TECNICHE (PROG. DI ETC)	MESSA IN ESERCIZIO APPARECCHIATURE	IMPREVISTI	COSTO DI COSTRUZIONE (RIF. A +B)
	€-	1%	3%	12%	1%	5%	
TOTALI	€ -	€ 11.115	€ 33.345	€133.380	€ 11.115	€ 55.575	€ 1.356.030
VALORE COMPLESSIVO							€ 1.356.030

Pertanto il valore finale deprezzato è dato dalla differenza tra il *costo totale di costruzione* e il *costo totale per manutenzione ed adeguamento* da cui:

$$\text{VALORE FINALE} = 2.883.448 \text{ €} - 1.356.030 \text{ €} = 1.527.418 \text{ €}$$

Al valore così definito deve essere decurtato il costo per lo smaltimento dei rifiuti.

Costi di rimozione e smaltimento rifiuti

Per la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti, da effettuare esclusivamente con ditta specializzata, si è definita sulla scorta di una ispezione visiva un stima a corpo in base a quanto presente nell'area, dalla quale scaturiscono il seguente importo: **€ 37.500**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'impianto al netto dei vari costi stimati è pari a :

$$\circ 1.527.418 \text{ €} - 37.500 \text{ €} = 1.489.918 \text{ € PARI A 1.490.000 IN C.T.}$$

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto è pari a 1.490.000 euro in c.t.

DEFINIZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Prima della definizione del *quantum economico* preme sottolineare che in relazione alle gravi criticità illustrate nel corpo della relazione, non è possibile ipotizzare, allo stato degli elementi disponibili, un utilizzo dell'impianto di produzione a servizio del compendio immobiliare.

In tal guisa oggetto della definizione del canone di locazione è esclusivamente l'area libera non edificata e i beni immobili.

In particolare l'uso dei beni immobili¹⁹ è subordinato ad una serie di interventi, a cura del promittente conduttore, sinteticamente di seguito descritti:

- messa in sicurezza sia dell'involucro edilizio²⁰ che degli impianti;
- smaltimento, con le modalità previste per Legge, dei rifiuti in loco;
- messa in sicurezza degli spazi esterni.

Sulla scorta della metodologia di stima appare congruo un valore di 0,48²¹ €/mq.

Da cui posta una superficie di mq. 6.200²² in c.t. si ottiene:

- o $6.200 \text{ mq} \times 0,48 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.976$ (canone mensile).
- o $\text{€ } 2.976 \text{ euro/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 35.712$ pari a **35.700 euro** in c.t. (canone annuo)

D) CONCLUSIONI

In ragione di quanto illustrato in questa relazione si ribadisce, come ampiamente illustrato in precedenza, che le conclusioni cui si è giunti soffrono della carente documentazione offerta dai Pubblici Uffici a questi Periti. Stante la pluralità di aspetti affrontati anche le conclusioni vengono distinte nel modo che segue:

- 1) gravi criticità riscontrate nel compendio immobiliare esaminato ;
- 2) valore di mercato complessivo definito;
- 3) canone di locazione annuo.

1) Gravi criticità riscontrate nel compendio immobiliare esaminato

Dagli accertamenti condotti emerge che :

- Il compendio immobiliare risulta dismesso, in stato di abbandono e non rispondente alle previsioni di Legge;
- i fabbricati ed i manufatti edilizi in genere non risultano essere in sicurezza;

¹⁹ Da intendersi non correlati al ciclo produttivo non funzionante.

²⁰ Di tutti i beni immobili

²¹ Valore calmierato che tiene conto degli interventi da eseguirsi e che dunque attribuisce, con approccio conservativo, lo stesso valore unitario sia allo spazio esterno che allo spazio coperto.

²² Intesa come superficie che include anche i corpi di fabbrica

- la condizione dell'impianto rilevata, di fatto, non consente la messa in esercizio e l'utilizzo fin tanto che non vengano effettuati tutti gli interventi di ripristino ed adeguamento e gli adempimenti (acquisizione di autorizzazioni nulla osta ecc.) che ne garantiscano le condizioni di esercizio e di pieno rispetto previste dalla normativa di riferimento.

Dunque allo stato di fatto documentato in questa perizia non vi sono gli elementi e le condizioni previste per legge per l'utilizzo dell'impianto a finalità produttiva.

- Devono essere ripristinate tutte le condizioni di sicurezza** previste poiché, come prescritto dalla normativa di riferimento, l'impianto non deve costituire un pericolo per la salute dell'uomo; recare pregiudizi all'ambiente ed in particolare creare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo la fauna e la flora nonché causare inconvenienti da rumore ed odori.

In sintesi e per quanto fin qui verificato, sulla scorta di una ispezione visiva²³ condotta, gli interventi e gli adempimenti necessari affinché l'impianto sia conforme alla normativa di riferimento sono in via sintetica :

- ripristino ed adeguamento²⁴ degli impianti di captazione e stoccaggio e depurazione delle acque superficiali e del percolato secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento;
- ripristino ed adeguamento alla normativa vigente di tutti gli impianti tecnologici sia delle aree esterne che dei vari manufatti edilizi;
- ripristino della pavimentazione esterna;
- realizzazione dei presidi antincendio sia fissi che mobili previsti per Legge;
- ripristino della recinzione su tutto il perimetro;
- dismissione, nelle forme e con le modalità previste per Legge, dei rifiuti e dei rottami presenti sul sito;
- redazione dei collaudi sia per la parte impiantistica oltre che per le apparecchiature connesse all'esercizio dell'impianto;
- campagna di indagini finalizzate ad individuare gli impianti ed i sotto servizi presenti sul sito anche la fine di documentarne caratteristiche ed esistenza.

Ed ancora:

- In relazione all'autorizzazione allo scarico , sulla scorta della carente documentazione offerta, non appare sussistere l'impianto di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, nel rispetto dei limiti della tabella 3 allegato 5, di cui alla parte III del D.Lgs. 152/06;

²³ Poiché sia la carenza progettuale che la mancanza in termini di sicurezza ha impedito ulteriori verifiche

²⁴ Se del caso integrazione e/o ampliamento sulla scorta delle normative vigenti di settore illustrate

- non si sono rinvenuti²⁵ né gli elaborati grafici correlati al titolo concessorio né quelli associati al certificato di agibilità. Infatti gli unici elaborati grafici offerti sono stati trasmessi dal Comune di Gagliano Castelferrato e attengono :

- tavola 1 :planimetria generale;
- tavola 2 :Planimetria quotata ed arredata dell'opificio principale
- tavola 3:Planimetrie centro direzionale, opificio secondario, guardiola, locale ingombranti;
- tavola 4: planimetria locale pompe.

Inoltre i suddetti elaborati grafici risultano firmati esclusivamente dal direttore dei lavori e non riportano i timbri di autorizzazione degli enti preposti.

Ed inoltre:

- Non sono emersi i riscontri documentali e concessori che hanno consentito il rilascio del certificato di agibilità del 21.12.2015;
- Il certificato di prevenzione incendi risulta scaduto.
- È in atto , su parte del sito, un fenomeno franoso che comporta relative influenze sia i ambito progettuale che esecutivo.

Pertanto, in estrema sintesi , dagli accertamenti condotti emerge che seppur l'impianto è stato approvato con ordinanza commissariale n.1779 del 31.12.2004 tuttavia , a parere degli scriventi, non sussistono i requisiti di centro intercomunale come illustrato nel corpo della relazione.

Si aggiunga che non è stata offerta a questi periti, da parte degli Uffici coinvolti, la idonea documentazione e dunque non è possibile esprimersi circa:

- a) la sussistenza della piena regolarità urbanistico- edilizia;
 - b) la conformità alla normativa di riferimento degli impianti ed (in particolare quelli previsti per la salvaguardia dell'ambiente : rete di captazione percolato, acque superficiali, ecc.) in generale a tutta la normativa per la edificazione e gestione dei centri intercomunale rifiuti.
- si ribadisce l'indifferibile urgenza ad eseguire tutti gli interventi necessari di :
 - a) messa in sicurezza ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e di tutta la normativa di riferimento²⁶ ;
 - b) messa in sicurezza sia dei corpi di fabbrica, delle coperture, di tutti gli impianti e delle

²⁵ Nonostante reiterate istanze di accesso atti avanzate sia in ambito comunale che regionale.

²⁶ (L.R.27/86 - D.Lgs. 22/97 - DPCM 3 settembre 1999 - all. D, del DPR 12/04/96 ecc.)

apparecchiature esistenti;

c) **attività correlate al fenomeno franoso descritto nel corpo della relazione.**

Tali attività sono improcrastinabili e da attuarsi nel minor tempo possibile al fine di rispondere debitamente alle norme ed evitare possibili danni ambientali.

2) Valore di mercato del compendio immobiliare

Sulla scorta degli approfondimenti esposti nel corpo della relazione il più probabile valore di mercato determinato per il compendio immobiliare, nella consistenza riscontrata, e con le opportune precisazioni illustrate²⁷ è pari a **€ 1.490.000**²⁸.

3) Canone di locazione annuo

Come illustrato nel corpo della relazione la condizione di affitto deve essere subordinata alla predisposizione ed esecuzione di :

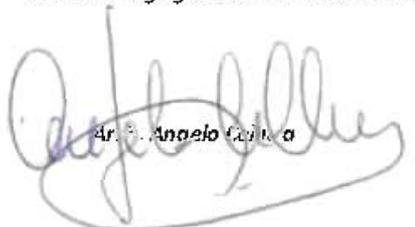
- tutti gli idonei interventi di messa in sicurezza dei vari corpi di fabbrica e delle aree esterne;
- tutte le attività di smaltimento de rifiuti con le modalità di Legge;
- ogni attività utile per assicurare la salute e sicurezza dei lavoratori sul sito ed il rispetto di tutte le normative che regolamentano gli impianti industriali in esame.

Tale necessità è frutto della consapevolezza che, le carenze documentate illustrate, consentono di potere locare esclusivamente l'area libera non edificata e gli immobili, il cui suo utilizzo viene subordinato ad idonee attività di messa in sicurezza e bonifica del sito illustrate nel corpo della relazione.

Sulla scorta degli approfondimenti esposti in precedenza il canone di locazione annuo determinato, con le opportune precisazioni illustrate²⁹, è pari a **€ 35.700**³⁰.

Riservandosi di completare l'incarico con successive produzioni, gli scriventi restano a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Palermo- Agrigento-Enna li 28.12.2020


Angelo Calia

I Periti Incaricati


mg. Alessio Melis

²⁷ da intendersi nello stato di fatto e di diritto illustrato nel corpo di questa relazione

²⁸ Da intendersi iva esclusa

²⁹ da intendersi nello stato di fatto e di diritto illustrato,

³⁰ Da intendersi iva esclusa