

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento n° 69/2017 - [REDACTED]

Curatore: Dott. Vincenzo Monte

Giudice Delegato : Presidente Dott. ROSA

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Luisa Massenti, libera professionista, con studio a Rezzato (BS) in via XX Settembre n° 21, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3295, in data 06/04/2017 è stata nominata dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Monte per la messa in sicurezza del cantiere e per la verifica della congruità della stima della [REDACTED]

Il Presidente Delegato ha formulato il seguente quesito:

"Visionati i beni immobili di proprietà della società fallita, costituenti il complesso immobiliare in fase di costruzione, costituito da vari corpi di fabbrica, denominato [REDACTED] sito nel comune di Leno (BS), in via Ermengarda, visionati i luoghi, eseguito l'accesso ad atti per visionare il progetto dell'intero complesso, dica il perito se è necessario porre in sicurezza il cantiere e quantifichi il costo per gli interventi. In riferimento alla valutazione dei beni, provveda a visionare la perizia relativa all'esecuzione immobiliare n° 426/2016 (esecuzione Unipol Banca spa / [REDACTED] redatta dall'Arch. Giuseppe Milanese al fine di verificarne la completezza e la congruità delle valutazioni di stima in essa riportate, anche per l'utilizzo delle medesime

valutazioni per l'esperimento della procedura di vendita dei beni da parte del fallimento, evidenziando il valore dei beni sia in caso di vendita in libero mercato sia in caso di vendita forzata."

Il termine del deposito dell'elaborato è previsto per il 31/01/2018.

PREMESSA

Il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica che costituiscono l'antica XXXXXXXXXX bene soggetto a specifico vincolo ministeriale di tutela, il cui nucleo principale è risalente al 1300.

Il complesso è stato oggetto di un piano di recupero con convenzione rep. 15227 e racc. 3893 Notaio Camardella del 29/05/2007 (vedasi allegato 23 perizia Arch. Milanese) e modificato con nuova convenzione datata 12/01/2012 rep. 22278 e racc 9159 Notaio Camardella (vedasi allegato 24 perizia Arch. Milanese) stipulate con il Comune di Leno (BS).

Il Piano Attuativo autorizzato prevede interventi su una superficie complessiva di circa 68.000 mq aventi per oggetto: ristrutturazione di fabbricati già esistenti ad uso residenziale ed alberghiero, la costruzione di 20 villette (singole o bifamiliari), realizzazione di ampie aree comuni a disposizione di tutto il comparto da adibire a spazi aperti di ritrovo, ad orti, frutteto, piscina, campo da tennis, parco giochi per bambini, club house. Il piano Attuativo prevede inoltre il restauro della Chiesa di San. Bernardo presente all'interno del complesso edilizio ed opere da giardiniere per la formazione di area a verde da cedere al Comune; opere di urbanizzazione primaria e secondaria, opere stradali per la realizzazione di parcheggi da adibire ad uso pubblico, opere edili per la

realizzazione di una piazzola ecologica, la realizzazione di una rotatoria stradale e la realizzazione di una pista ciclabile comprensiva delle reti tecnologiche.

La scrivente in data 19/04/2017 prot. 6932 ha chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Leno (BS) di fornire data di scadenza del Piano inizialmente prevista della durata di 10 anni a decorrere dalla data del 29/05/2007 rep. 15227 racc 3893 notaio Camardella (data di stipula della prima convenzione urbanistica). Nella variante del 12/01/2012 rep. 22278 racc 9159 notaio Camardella sembrava che le condizioni di decadimento del Piano siano state tolte.

In data 16/06/2017 (vedasi allegato n° 1) il responsabile dell'Area di programmazione del territorio Geom. Losio del Comune di Leno (BS), ha comunicato le seguenti scadenze formali del Piano Attuativo:

- 28-05-2020 per la validità del Piano Attuativo;
- 08-05-2016 e, pertanto già scaduto, per la realizzazione della pista ciclabile

La scrivente perito, quindi, in accordo con Il Curatore Dott. Monte, ha fissato incontri presso il Comune di Leno (BS) per chiarire tutte le problematiche inerenti alla pista ciclabile.

La realizzazione della pista ciclo-pedonale prevedeva l'esproprio di superficie adiacente la strada provinciale Leno- Manerbio, al di là dei fossati in lato sud.

Il Comune ha incaricato l'Ing. Francesco Migliorati di redigere una relazione tecnica inerente le opere necessarie per il completamento della pista ciclo pedonale denominata [REDACTED] per determinare la stima dei costi necessari al completamento delle opere (vedasi allegato da n° 2/A a n° 2/P).

In tale **relazione** si descrive lo stato dei luoghi **relativamente alle opere** svolte ed ancora da svolgere.

Il Comune ha approvato la **relazione dell'Ing. Migliorati e**, pertanto, i costi necessari all'**ultimazione delle opere ed alla sistemazione** burocratica della pista ciclo pedonale sono:

- Opere stradali: € 47.977,00
- Espropri da saldare: € 23.768,40
- Competenze tecniche e legali: € 50.830,70

Per un totale di € 122.576,10 + accessori di Legge = € 146.794,33 (vedasi allegato n° 2/L).

Il tecnico comunale ha attivato la **procedura per la riscossione** della fidejussione esistente al fine di ottenere tali oneri (vedasi allegato n° 4/A e 4/B).

La scrivente, per semplicità, nella presente perizia mantiene la stessa identificazione dei diversi corpi di fabbrica utilizzata nella perizia a firma dell'Arch. Milanese per redigere l'**elaborato peritale** relativo all'esecuzione immobiliare n° 426/2016 (vedasi allegato n° 3).

Per le descrizioni degli edifici nel dettaglio come finiture, consistenze, vincoli e gravami si rimanda alla perizia dell'Arch. Milanese, agli allegati ed alla relazione fotografica.

Nella presente perizia, la scrivente si limita a descrivere di massima i corpi al fine di creare i lotti di vendita ed indicarne la stima al fine della vendita come richiesto nel quesito.

I corpi di fabbrica presenti e parzialmente realizzati e/o ristrutturati sono stati nel tempo soggetti a furti di lattoneria in rame, di serramenti e di parti impiantistiche e vengono così suddivisi:

- **CORPO A**: edificio articolato in tre diversi corpi di fabbrica disposti a C formanti all'interno una corte in lato sud. Il corpo ad ovest è stato completamente ristrutturato e per un certo tempo locato ad un'impresa artigiana. Ora è stato depredata dai ladri ed atti vandalici, quindi la scrivente ritiene di uniformare la stima di tutto il corpo A.
- **CORPO B**: edificio articolato in due corpi di fabbrica disposti a L. Il lato ovest si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati ad uso residenziale; la restante parte di edificio è formata da due piani fuori terra con un sottotetto posto nella giunzione dei due corpi di fabbrica. Nella porzione a due piani sono presenti anche due unità abitative: una di proprietà di terzi estranei alla procedura ed una locata a terzi estranei alla procedura. L'androne d'ingresso alle due unità abitative è di proprietà comune. Attualmente le utenze delle due unità abitative sono collegate a quella di unità di terzi. I due appartamenti sono stati collegati mediante l'apertura di una porta di comunicazione al primo piano ed una piccola scala di raccordo tra le quote. Tali opere sono state eseguite senza autorizzazioni urbanistiche. L'estremo del braccio est è costituito dalla Chiesa di San Bernardo. Come si evince dalla relazione dell'Arch. Milanese è in essere un contratto di locazione ad uso abitativo con opere e diritto di riscatto della durata di anni 8 a decorrere dal 01/05/2015 (pertanto la scadenza è al 30/06/2022).

- **CORPO C**: edificio a sud del complesso con destinazione alberghiera-ristorativa.
- **CORPO D**: edificio ad est del complesso composto da due corpi di fabbrica con parte ad uso residenziale e parte ad uso artigianale.
- **E1**: villa bifamiliare su tre livelli di cui uno interrato con portico esterno;
- **E2**: villa unifamiliare su tre livelli di cui uno interrato con portico esterno.
- **Area edificabile** a destinazione residenziale che doveva ospitare altre 18 ville oltre quelle già edificate E1 ed E2.

RISPOSTA AL QUESITO

A) “Visionati i beni immobili di proprietà della società fallita, costituenti il complesso immobiliare in fase di costruzione, costituito da vari corpi di fabbrica, denominato [REDACTED] sito nel comune di Leno (BS), in via Ermengarda, visionati i luoghi, eseguito l’accesso ad atti per visionare il progetto dell’intero complesso, dica il perito se è necessario porre in sicurezza il cantiere e quantifichi il costo per gli interventi.”

La scrivente perito ha eseguito numerosi sopralluoghi presso il cantiere sito in via Ermengarda - Cascina Mirabella constatandone lo stato di completo abbandono e l’assoluta necessità di messa in sicurezza mettendo in atto la chiusura degli accessi principali esterni e degli accessi ai vani scala che conducono ai piani superiori dei diversi corpi di fabbrica.

Esistono attualmente n° 3 ingressi carrai al complesso:

- uno in lato est per accedere alle villette E1 ed E3 e a parte del corpo D (delimitato da una semplice sbarra di ferro apribile manualmente),

che persone possano accedere ai piani alti dei fabbricati; ha fatto saldare un portone in ferro dove è già stata forzata più volte la serratura al fine di preservare i serramenti nuovi che sono posti a deposito e che erano destinati alla posa in cantiere; ed ha ripristinato le griglie delle quattro bocche di lupo divelte nella villetta in lato est.

Per le chiusure di tutti gli accessi si è utilizzata una rete elettrosaldata sostenuta da saette in ferro.

Sono infine stati apposti cartelli che indicano il divieto d'accesso a tutta l'area.

I lavori sono stati eseguiti con una spesa pari a € 3.411,00 oltre IVA (come da preventivo approvato).

La scrivente ha depositato in data 21/07/2017 la relazione di fine lavori unitamente alla relazione fotografica dei lavori eseguiti.

B) In riferimento alla valutazione dei beni, provveda a visionare la perizia relativa all'esecuzione immobiliare n° 426/2016 (esecuzione Unipol Banca spa / [REDACTED] redatta dall'Arch. Giuseppe Milanesi al fine di verificarne la completezza e la congruità delle valutazioni di stima in essa riportate, anche per l'utilizzo delle medesime valutazioni per l'esperimento della procedura di vendita dei beni da parte del fallimento, evidenziando il valore dei beni sia in caso di vendita in libero mercato sia in caso di vendita forzata."

La scrivente, come richiesto nel quesito, ha analizzato nel dettaglio la relazione a firma dell' Arch. Giuseppe Milanesi da cui si desume una suddivisione dei beni oggetto di perizia in due distinti lotti aventi le seguenti consistenze:

LOTTO 1 composto da:

- Corpo A avente superficie commerciale pari a 1.333,81 mq;
- Corpo B (escluso appartamento sub 15 ed androne sub 12) avente superficie commerciale pari a 1.775,36 mq,
- Corpo C avente superficie commerciale pari a 2.184,86 mq
- Corpo D avente superficie commerciale pari a 1.970,82 mq
- Edifici E1 ed E3 aventi una superficie complessiva di 760 mq,
- area edificabile avente una superficie complessiva di 10.590 mq.

LOTTO 2 composto da:

Appartamento a piano primo ubicato nel corpo B individuato catastalmente al mapp. 13 sub 15 unitamente alla quota del 50% dell'androne ubicato al piano terra identificato al mapp. 13 sub. 12 avente superficie commerciale pari a 210 mq.

Tale unità abitativa, infatti, ha ingresso al piano terra da androne in comproprietà di terzi, attraverso una scala esclusiva si giunge al primo piano dove è presente un ampio soggiorno con angolo cottura collegato ad un corridoio di disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto e ad un bagno.

La scrivente ritiene che la perizia dell'Arch. Milanese sia completa sotto ogni aspetto e rimanda ad essa per tutte le descrizioni e per le annotazioni relative.

La scrivente aveva inizialmente ipotizzato di suddividere i beni in più lotti, frazionando il bene E1, il bene E3, il lotto tra E1 ed E2 e tutta la restante area edificabile in modo da venderla separatamente. Questa ipotesi era pensata in quanto questi beni sarebbero stati vendibili in maniera più appetibile rispetto a tutto il restante complesso edilizio, però, al momento questa strada non è percorribile in quanto c'è il problema di come completare le urbanizzazioni che

non sono state ancora collaudate e, pertanto, non è dato al momento sapere come siano state realizzate tali opere e non è possibile stabilire se sia possibile rendere autonome negli allacci le unità abitative già realizzate E1 ed E3.

Ciò creerebbe problematiche non facilmente risolvibili alla procedura.

La scrivente, quindi, convalida la scelta divisionale riportata nella perizia dell'Arch. Milanese, ma ritiene di dover rivedere le stime da lui indicate.

STIMA:

LOTTO 1:

La scrivente ritiene che, vista l'ubicazione e la vastità del complesso immobiliare e, di conseguenza, la poca appetibilità commerciale dato il momento di crisi economica in ambito immobiliare per investimenti di così vaste proporzioni, constatati gli atti vandalici subiti da quando si sono fermati i lavori e le opere necessarie per completare il complesso come da convenzione urbanistica sia equo stimare un valore al mq pari a 550 €/mq per le parti residenziali ed artigianali dei corpi A, B, D; €/mq 650,00 per la parte alberghiera che presenta maggior grado di finiture, €/mq 600,00 per i corpi E1 ed E2, €/mq 180,00 per l'area edificabile.

Tali valori sono stati identificati valutando tutte le criticità evidenziate nella perizia dell'Arch. Milanese, considerando il valore di ipotetico acquisto, sommato a quello per finire le opere (al momento non facilmente identificabile vista la vastità del complesso edilizio) e soprattutto il possibile prezzo di realizzo in fase di vendita ad opere finite.

Da ciò si deduce che:

- Corpo A = €/mq 550,00 x 1.333,81 mq = 733.595,50;

- Corpo B = € 550,00 /mq x 1.775,36 mq = 976.448,00
- Corpo C = € /mq 650,00 x 2.184,86 mq = 1.420.159,00
- Corpo D = € /mq 550,00 x 1.970,82 mq = € 1.083.951,00
- Edifici E1 ed E3: € /mq 600,00 x 760 mq = € 456.000,00
- area edificabile: € /mq 180,00 x 10.590 mq = 1.906.200,00

Per un totale di € 6.576.353,50 approssimabile ad € 6.500.000,00 (diconsi seimilionicinquecentomila) in regime di libero mercato.

La scrivente ritiene equo stimare un prezzo di € 5.200.000,00 approssimabile ad € 5.000.000,00 (diconsi cinquemilioni di euro) in regime di vendita forzosa.

Si ricorda che chi comprerà il compendio immobiliare dovrà ottemperare quanto stabilito nel Piano Attuativo approvato dal Comune.

LOTTO 2:

La scrivente premette che non le è stato possibile visionare l'immobile in quanto attualmente locato.

La scrivente si basa quindi sulla descrizione delle finiture e dello stato di consistenza riportati nella perizia dell'Arch. Milanese. Si ricorda il problema di separare le utenze dall'unità immobiliare di proprietà di terzi estranei al procedimento e la necessità di regolarizzazione urbanistica che determinano una svalutazione del bene.

Appartamento a piano primo corpo B individuato catastalmente al mapp. 13 sub 15 unitamente alla quota del 50% dell'androne ubicato al piano terra identificato al mapp. 13 sub. 12 avente superficie commerciale pari a 210 mq.

La scrivente, stante le problematiche esistenti, ritiene equo stimare un valore pari a € /mq 900,00, da cui si deduce un valore di € 210,00 x 900,00 = € 189.000,



COMUNE DI LENO
Provincia di Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prot. n. pec
Rif. prot. 6932/2017

Spett.le ing.
MASSENTI LUISA

A mezzo pec: luisa.massenti@ingpec.eu

Oggetto: scadenza piano attuativo Mirabella.

VISTA la sua istanza pervenuta in data 19-04-2017 prot. 6932 con la quale si chiedeva di conoscere formalmente la data di scadenza del Piano Attuativo relativo alla [REDACTED]

RICHIAMATE le convenzioni urbanistiche per l'attuazione del Piano Attuativo stipulate in data 29-05-2007 ed in data 12-01-2012 a cura del notaio Camardella Giancarlo;

LETTO in particolare l'art. 5 della convenzione stipulata in data 12-01-2012 che recita: "... il presente piano ha validità di anni 10 (dieci) entro i quali devono essere realizzate tutte le opere, a decorrere dalla data di stipula della convenzione in data 29 maggio 2007... la realizzazione della pista ciclabile dovrà avvenire entro 10(dieci) mesi dalla piena disponibilità della ree inserite nel piano particellare di esproprio...";

CONSTATATO che gli accordi bonari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della pista ciclabile sono stati stipulati in data 09-07-2012;

APPURATO pertanto che le scadenze relative al Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 5 sopra richiamato, erano fissate al 28-05-2017 per la validità del piano ed al 08-05-2013 per la pista ciclabile;

VISTO l'art. 30 comma 3-bis della legge 9 agosto 2013, n. 98 il quale prevede "... Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni...";

RILEVATO pertanto che il termine di fine lavori può essere prorogato di anni tre rispetto alla scadenza naturale prevista dal Piano;

con la presente

s i c o m u n i c a

che le scadenze formali del Piano Attuativo [REDACTED] sono:

- 28-05-2020 per la validità del Piano Attuativo;
- 08-05-2016, e pertanto già scaduto, per la realizzazione della pista ciclabile.

Parimenti con la presente ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 241/90 si comunica che il responsabile del procedimento è il geom. Christian Losio, cui i destinatari potranno rivolgersi negli orari di apertura.

Cordiali saluti.

Leno 16-06-2017

IL RESPONSABILE AREA
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Losio geom. Christian
Firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO TECNICO

Via Dante n. 3 – 25024 Leno (BS)

Codice Fiscale 88001410179 – Partita IVA 00727240988

Tel. 030904647 – Fax 0309038305 – Sito Web www.comune.lenobrescia.it – e-mail servizi.territoriali@comune.lenobrescia.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n° 2/A

STUDIO TECNICO
ING. FRANCESCO MIGLIORATI
VIA 1 MAGGIO 81
25016 GHEDI BS
Tel 030.9030424 @mail: studio.migliorati@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA INERENTE LE OPERE NECESSARIE PER IL COMPLETAMENTO DELLA PISTA CICLO PEDONALE DENOMINATA



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI LENO
PROVINCIA DI BRESCIA UFFICIO PROTOCOLLO
DOCUMENTO PERVENUTO
in data 17 OTT. 2017
PROT. N. 18349
CAT. 6 CL. 2
FASC. 10107
Altop

Perizia di stima delle opere

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Committente: COMUNE DI LENO

Cenni

Nel recupero della [REDACTED] è stato progettato e quasi completamente realizzato, il collegamento viario ciclo-pedonale, che consentirà ai residenti del nuovo insediamento residenziale di raggiungere il centro abitato di Leno in sicurezza.

La realizzazione della pista ciclo-pedonale prevedeva l'esproprio di superficie adiacente la strada provinciale Leno-Manerbio, al di là dei fossati, in lato sud (vedi piano particellare d'esproprio allegato)

Il Permesso di costruire n.30/2012 reg.costr.6084 e successiva variante dia 07/2013, prevedevano la realizzazione di opere quali sbancamenti, massicciate, asfaltature, nuova rotatoria posizionata all'ingresso principale della cascina, segnaletica orizzontale e verticale, sottoservizi quali impianto fognario in pressione, collegamento rete acquedotto comunale, impianto di illuminazione sull'intero tratto di pista ed infine la realizzazione di n.2 ponticelli in struttura lignea.

I lavori si sono svolti con regolarità, sino alla meta dell'anno 2014; si sono quindi arrestati e ad oggi non sono ancora completati.

PROGETTO

Pista ciclabile

La sede della pista ciclo-pedonale prevedeva una dimensione asfaltata di mt. 2,50, con ai bordi 60 cm. di banchina e altri 40 cm. di scarpata a collegamento con il verde su entrambi i lati.

I lavori prettamente stradali sono stati eseguiti mediante lo scoticamento generale del terreno, quindi massicciata, sottofondo stabilizzato, asfaltatura con binder e soprastante tappeto d'usura.

Nel tratto iniziale, partendo dalla nuova rotatoria (sezioni 7/8), la pista affianca la strada provinciale pressochè in piano per poi scendere in pendenza costante sino al primo ponticello (sezioni 20/21), quindi nuovo tratto pianeggiante sino alla rotatoria esistente che viene costeggiata con un unico raggio di curvatura ed infine pendenza a salire sino a raggiungere in quota il secondo ponticello nei pressi del

distributore carburanti (sezioni 30/31), quindi prosegue sino a collegarsi alla pista ciclabile esistente in uscita dal centro abitato di Leno.

Lungo il percorso sono stati posizionati tratti di protezione tipo staccionata in struttura lignea, formata da montanti verticali e doppi correnti orizzontali, a protezione di dislivelli significativi, tra quota pista ciclabile e terreno circostante.

Sotto l'intero percorso ciclabile sono stati posizionati i sottoservizi, quali:

- fognatura in pressione a scaricare le acque reflue dalla cascina Mirabella sino al Comune di Leno, dotata di vasca di raccolta e di lancio e vasca di depressurizzazione in fase finale, prima dell'innesto nei collettori comunali;
- linea acquedotto con stessa direzione, ma di verso opposto, attingendo quindi dai collettori comunali per portare acqua potabile al complesso Mirabella;
- illuminazione dell'intero tratto della pista con corpi illuminanti ogni 25 mt., completi di pozzetti di allaccio, con altezza del palo di mt.4,50.

Rotatoria

Nei lavori stradali di collegamento è stata realizzata la rotatoria sulla provinciale Leno-Manerbio all'altezza dell'ingresso principale nel complesso [REDACTED]

Il manufatto ha un diametro esterno di mt. 25, con doppia carreggiata, aiuola centrale e aiuole spartitraffico di innesto; sono state realizzate inoltre cordolature perimetrali, dispositivi di sicurezza a barriera metallica (guard-rail) e adeguata segnaletica.

Ponti

L'andamento altimetrico della ciclabile ha seguito in linea generale le quote di campagna, con lievi innalzamenti in corrispondenza dei fossati. Nell'attraversamento di 2 vasi in corrispondenza delle sezioni n.20 e n.30, sono stati realizzati due ponti di scavalco, di luce circa mt. 6,00 ciascuno, realizzati in struttura lignea sia nelle travature, che nei dispositivi di riparo, con ringhiere metalliche zincate.

E' stata inoltre posizionata la segnaletica stradale verticale ed orizzontale, lungo tutto il tratto.

Verde-arredo

Lungo l'intero tratto ciclabile sono stati messi a dimora numero 240 tra arbusti e alberi con lo scopo di creare una barriera verde tra la sede stradale provinciale e la ciclabile stessa.

Le essenze sono di tipo autoctono con tipologie che ben si integrano nel paesaggio circostante.

Sono state inoltre posizionate n. 8 panchine ancorate al suolo su dado di fondazione in calcestruzzo, per la temporanea sosta dei passanti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE OPERE DA COMPLETARE

Dai sopralluoghi effettuati, è emersa l'urgente necessità di intervenire sulle opere esistenti con una manutenzione puntuale, mediante il ripristino di opere degradate e l'integrazione di opere non completate durante i lavori.

-Sede pista ed asfalti

La pista ciclabile completamente asfaltata per l'intero tragitto, evidenzia in numerosi tratti l'ammaloramento dell'asfalto, dovuto al "lavoro" di erbe che si sono radicate a bordo pista ed in alcuni tratti anche in fessure che attraversano trasversalmente la sede ciclabile, tutto ciò riconducibile ad una mancata manutenzione periodica.

Necessita quindi la fresatura parziale della pavimentazione con idonea macchina operatrice, la pulitura del fondo stradale e nuova asfaltatura.

-Impianto elettrico di illuminazione

L'impianto di illuminazione realizzato nelle opere principali quali: cavidotti, pozzetti d'ispezione e collegamento, pali e corpi illuminanti.

Risulta mancante la parte di cavi che dovrà collegare l'intero tragitto con il contatore energetico posto presso la rotatoria di ingresso nel paese (sezione 29).

Risulta inoltre installato il dispositivo regolatore di flusso per l'intera utenza.

-Ponti in struttura lignea

I due ponti di scavalco dei vasi risultano completamente realizzati come da progetto, necessitano però di una manutenzione che conservi nel tempo le travi in legno, necessita inoltre il posizionamento di scossaline all'estradosso delle travi principali, con funzione di protezione da infiltrazioni d'acqua nelle travi stesse.

-Rotatoria

La rotatoria realizzata in corrispondenza dell'ingresso alla cascina Mirabella, risulta necessitante di manutenzione e sostituzione delle barriere laterali (guard-rail) ed inoltre il lampione centrale risulta provvisoriamente alimentato da contatore di cantiere.



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE MANCANTI

1)-Fresatura di pavimentazione stradale con idonea macchina operatrice, compreso ogni onere per la segnaletica e la regolazione del traffico, compreso il trasporto e lo scarico a deposito, l'onere di accesso agli impianti di smaltimento e di eventuali analisi di laboratorio, per uno spessore di cm. 4:

mq. 1000,00 a 6,00€/mq €. 6.000,00

2)-Tappeto di usura in conglomerato bituminoso al 5,5% di bitume 80/100-180/200, di granulometria a massa chiusa fino a 15 mm, compreso stesa e rullatura fino a completa chiusura, compresa pulizia del piano di posa e stesa di emulsione bituminosa, spessore 4 cm:

mq. 1000,00 a 7,00€/mq €. 7.000,00

3)-Fresatura per una profondità di almeno 15 cm delle banchine laterali larghe 50 cm, livellamento, asportazione di elementi estranei, rastrellatura, rullatura e stesura di misto granulare cosiddetto "stabilizzato" idoneo per la formazione di sottofondo/banchina:

ml. 500,00 a 5,00€/ml €. 2.500,00

4)-Fornitura e posa di chiusino in cemento, dimensioni 40x40 oppure 50x50, in sostituzione di chiusini mancanti e/o ammalorati ai piedi dei corpi illuminanti:

n. 20 a 30,00€/cad €. 600,00

5)-Completamento di impianto elettrico di illuminazione, mediante fornitura e posa di cavo di linea, sezione variabile da 16/25/35 mmq, compreso il collegamento a tutti i corpi illuminanti:

a corpo (vedi preventivo Garda 1 allegato) €. 15.777,00

6)-Fornitura e messa a dimora di arbusto altezza minima 150 cm, con apparato radicale ben disteso in matrice di sabbia limosa, mista a terreno.

n. 20 a40,00€/cad €. 800,00

7)-Manutenzione ordinaria e straordinaria ai ponti stradali realizzati in struttura lignea, mediante pulitura di tutte le parti in legno esposte, nuovo trattamento con impregnante-vernice, fornitura e posa di scossalina in lamiera preverniciata, da posizionare sulle travi di bordo, così che le travi stesse risultino protette da infiltrazioni d'acqua:

n.2 interventi a1500,00€/cad €. 3.000,00

8)-Realizzazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale, ove mancante o carente, a completamento:

a corpo €. 1.500,00

9)-Fornitura e posa di guardrail a nastro, con paletti metallici di sostegno, distanziatore e quant'altro necessario per avere il manufatto completo e a normativa stradale, compreso inoltre lo smantellamento della parte da sostituire in prossimità della rotatoria:

a corpo €. 4.000,00

10)-Opere di ripristino scolo acque agricole presso la Cascina Camponuovo sopra:

ore lavorative 80 a 25,00€/ora €. 2.000,00

materiali a corpo €. 500,00

0)-Opere non prevedibili, possibile maggiorazione lavori preventivati;

a corpo (circa 10% opere previste) € 4.300,00

TOTALE OPERE

€. 47.977,00

+ IVA DI LEGGE

ESPROPRI SUPERFICI PER SEDE PISTA CICLOPEDONALE

Gli espropri sono stati parzialmente liquidati, rimangono alcune posizioni da quietanzare (vedi tabella allegata):

ESPROPRI DA SALDARE

€. 23.768,40

COMPETENZE TECNICHE

1)-Liquidazione parcella inerente il collaudo amministrativo dell'intera opera, Ing. Mauro Rivadossi:

a corpo €. 6.000,00

2)-Competenze tecniche inerenti i frazionamenti catastali, al fine di identificare e liquidare gli espropri:

a corpo €. 2.253,00

3)-Imposte di registro inerenti gli espropri:

a corpo €. 19.000,00

4)-Competenze notarili inerenti i rogiti per ratifica espropri:

a corpo €. 16.000,00

5)-Competenze tecniche inerenti la redazione della presente perizia di stima:

a corpo €. 3.372,70

6)-Competenze inerenti la progettazione e la direzione lavori delle opere di completamento oggetto della presente stima:

a corpo €. 4.205,00

TOTALE COMPETENZE €. 50.830,70

-Tutti i corrispettivi sopra stabiliti devono essere maggiorati del contributo alla competente cassa nazionale di previdenza ed assistenza professionale, nonché dell'I.V.A. alle aliquote di legge.

RIEPILOGO COSTI



-OPERE STRADALI

€. 47.977,00



-ESPROPRI DA SALDARE

€. 23.768,40

-COMPETENZE TECNICHE E LEGALI

€. 50.830,70

TOTALE COMPLESSIVO

€.122.576,10



-Tutti i corrispettivi sopra stabiliti devono essere maggiorati del contributo alla competente cassa nazionale di previdenza ed assistenza professionale, nonchè dell' I.V.A. alle aliquote di legge.

