

Dott. BRUNO MORELLI Architetto

Via Vittorio Veneto n. 70 - 52100 Arezzo

tel. 0575/906680 – fax 0575/906681 – pers. 3485833920

Email: arch.brunomorelli@gmail.com – bruno.morelli@archiworldpec.it

Dott. Franco Arrigucci

Arezzo 05/4/2016

Liquidatore concordato

Via Madonna del Prato 131

52100 Arezzo

Oggetto: Cantiere Navale Oristano – Valutazione del valore attuale del Complesso edilizio

Con riferimento alle precedenti relazioni inviate riepilogo la situazione attuale del complesso edilizio:

Situazione dei capannoni:

Le lamiera di tamponamento e di copertura hanno subito una ulteriore accelerazione nel degrado che le interessa. Probabilmente il fatto che si siano creati degli ampi squarci sia in facciata che in copertura ha provocato delle zone di minor resistenza sia alle intemperie, ma soprattutto all'azione del vento, per cui il distacco di pannelli da quelle zone è ora continuo e progressivo e si sta aggravando di giorno in giorno.

Nelle facciate in particolare a sud-est e sud-ovest sono presenti almeno 5-6 squarci di dimensioni consistenti e 2 molto grandi nella copertura del capannone alto verso sud-ovest, più diversi fori più piccoli in vari punti della copertura. In copertura poi, in ciascun capannone in corrispondenza del colmo e su due strisciate laterali, nei punti di contatto tra i fogli di lamiera, l'aggressione della ruggine ha provocato fori continui più o meno grandi ma sviluppati su tutta la lunghezza dei 130 metri (per 10 strisce).

Da una ispezione in quota è poi emerso che tutti i canali di gronda laterali sono completamente corrosi e sfondi e in molti casi divelti dal vento e comunque non sono più, in alcun modo, in grado di raccogliere l'acqua piovana che quindi scende lungo le lamiera di facciata provocando seri problemi di aggressione alla superficie interna delle lamiera stesse.

Alcuni di questi problemi, come quello dei canali di gronda, sono seri e stanno provocando danni, ma sono del tutto invisibili se non salendo con una gru mobile, altri, come quelli in facciata e in copertura, sono invece molto evidenti e ben visibili anche da lontano. Ogni volta che andiamo sul posto gli squarci sono più grandi e più visibili e danno l'immediata percezione di un capannone in abbandono e in totale progressivo degrado.

I lavori di ripristino necessari sono possibili ma costosi e complicati da eseguire, basti pensare che si deve operare a 30 metri di altezza sopra a lamiera grecate da 8 decimi di suo non portanti e per di più ora fortemente degradate dalla ruggine. Questo comporta l'uso di attrezzature speciali di sollevamento e la messa in atto di misure di sicurezza di tipo eccezionale, con la necessita di controllare costantemente che queste misure vengano messe in atto in maniera corretta e continua.

Nel corso del 2015 sono stati richiesti vari preventivi e più volte analizzate varie soluzioni, sia di interventi integrali che parziali, a proposito dei quali va evidenziato che le soluzioni di sostituzione integrale o semintegrale delle lamiera lesionate risultano estremamente costose con preventivi di 850.000 euro per l'integrale e 450.000 euro per la sostituzione integrale della copertura e parziale delle facciate. Le soluzioni di intervento molto parziale si aggirano invece tra i 180.000 e i 200.000 euro ma costituiscono interventi tampone, limitati nel tempo e di scarsissimo risultato pratico.

Va inoltre segnalato che anche le strutture portanti metalliche stanno oramai subendo un attacco corrosivo e un degrado costante, per le quali non è più rinviabile un intervento consistente di manutenzione e di ripristino, in alcuni limitati casi anche strutturale, ma ovunque di manutenzione pesante.

Situazione dei Palazzina uffici:

Alla sospensione dei lavori la palazzina uffici era pressoché finita e funzionante, salvo qualche infisso interno, alcuni controsoffitti dei corridoi e qualche collegamento impiantistico. La situazione attuale purtroppo è molto diversa, nel corso degli anni si sono susseguiti numerosi furti e danneggiamenti, prima di diverse finestre tuttora mancanti e sostituite con pannelli di chiusura provvisoria, poi l'incendio dell'agosto 2014 che è stato in parte rimediato con un intervento manutentivo "delle parti visibili" ma che ha comunque lasciato tracce e danni diffusi, e da ultimo i numerosissimi furti degli ultimi mesi che hanno interessato in modo particolare gli impianti elettrici, con quadri smontati, cavi sfilati, apparecchi asportati o smontati per l'asportazione successiva ecc. ecc..

Tutto questo da oggi un fabbricato privo di corrente elettrica anche notturna o provvisoria, privo di sistema di sorveglianza, e con un sistema impiantistico totalmente da rifare e ricablare, gli infissi esterni quasi totalmente da sostituire o mancanti, la copertura da rivedere, e tutti gli allacci da rifare completamente. Rispetto all'inizio della procedura ci sono almeno 100.000 euro di differenza per opere danneggiate da ripristinare.

Situazione Opere a mare:

Il trascorrere degli anni ha ulteriormente aggravato la situazione in quanto il trefolo, in testa al tirante, che esce dal diaframma di banchina, è già stato in acqua salata per alcuni anni e quindi è già stato aggredito, senza che allo stato attuale delle verifiche sia possibile stabilire la reale entità di questa aggressione, Certamente prima di completare l'opera dovranno essere fatte prove consistenti di accertamento statico del manufatto. E' comunque molto probabile che almeno parte dei tiranti non siano più idonei al loro compito e che quindi debbano essere rifatti. Analoga verifica dovrà essere estesa anche ai ferri di richiamo in sommità dei diaframmi, orami esposti da anni alle intemperie e alla salsedine ed anche per questo dovrà essere verificata l'idoneità al collegamento con il successivo getto di coronamento mancante.

Alla luce di quanto sopra esposto, ed in considerazione dei ripristini necessari per riportare la situazione ad una similare a quella esistente all'inizio della procedura si ritiene che il valore attuale di vendita non possa superare i 5 milioni di euro.

Rimango a disposizione per ulteriori chiarimento o precisazione.

Arch. Bruno Morelli

