

**PROCURATORE FALLIMENTARE
DI NUOVA SALTEMI**

DOTT.SSA SILVIA ROMBOLI

OGGETTO: PERIZIA SUGLI ONERI ECONOMICI NECESSARI
AL FINE DI UNA RIMESSA IN PRISTINO TOTALE
DEL SITO UBICATO IN VIA LORETA N. 238
BERTINORO (FC) A SEGUITO DELL'ESONDAZIONE
DEL RIO SALSO AVVENUTO IN DATA 16 MAGGIO
2023; **RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI IMPIANTISTICI
E TECNOLOGICI.**

.....
PREMESSA

Lo scrivente Ricci Dott. Renzo iscritto:

-all'Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Forlì - Cesena al n. 75/B,

-all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di
Forlì-Cesena al n. 52,

-all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì;
veniva nominato Perito dalla Dott.ssa Silvia Romboli
(Procuratore Fallimentare) a seguito di valutazione
economica preventiva formulata dal sottoscritto in
data **21-06-2023**.

Al Perito veniva assegnato provvisoriamente il
seguente incarico:



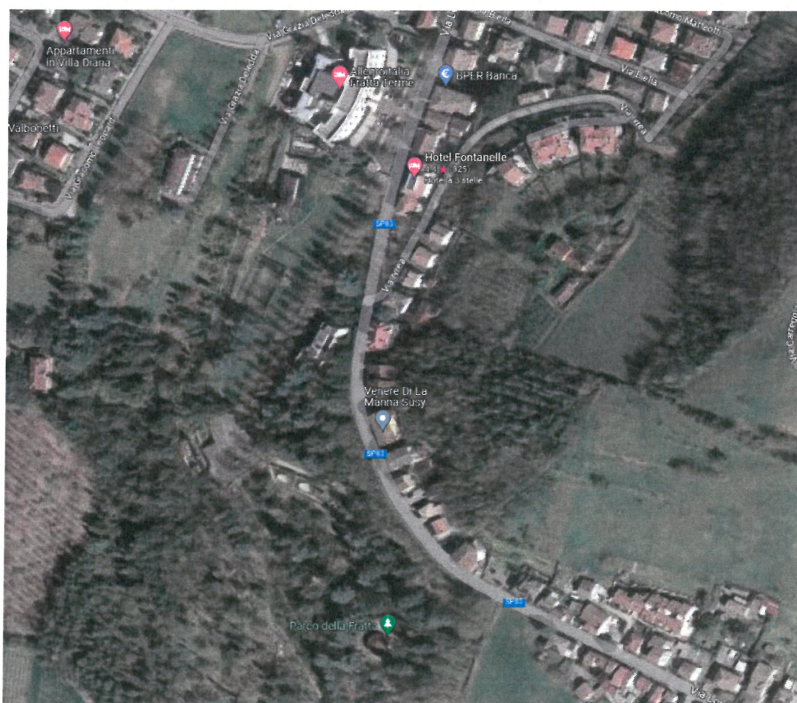
"Il Perito dovrà provvedere all'esame tecnico del sito denominato "Grand Hotel Terme della Fratta", così come si presenta ora dopo l'alluvione e dopo gli interventi urgenti già effettuati, con conseguente individuazione di tutti gli interventi necessari al "ripristino operativo" e successivamente alla stima economica di tutti gli interventi IMPIANTISTICI e TECNOLOGICI necessari alla riconsegna della Struttura Termale-Ricettiva perfettamente funzionante per quanto concerne l'impiantistica (Elettrica, Elettronica, ITC, Idraulica, Climatizzazione, Cogeneratore, Termale).

Le Tipologie di costi che dovranno essere analizzate e stimate sono:

--riprogettazioni impiantistiche e tecnologiche,

--recupero delle realtà impiantistico-tecnologiche esistenti,

--rifacimento delle realtà impiantistico-tecnologiche che sono andate perdute.



SOPRALLUOGHI - INCONTRI

Lo scrivente ha effettuato sopralluoghi sul sito ed

incontri con i vari attori nelle date seguenti:

22 maggio 2023, 25 maggio 2023, 29 maggio 2023,

30 maggio 2023, 01 giugno 2023, 02 giugno 2023,

04 giugno 2023, 06 giugno 2023, 07 giugno 2023,

08 giugno 2023, 09 giugno 2023, 13 giugno 2023,

14 giugno 2023, 22 giugno 2023, 23 giugno 2023,

28 giugno 2023, 07 luglio 2023, 10 luglio 2023,

11 luglio 2023, 17 luglio 2023, 25 luglio 2023,

10 agosto 2023, 14 agosto 2023, 21 agosto 2023,

22 agosto 2023, 23 agosto 2023, 25 agosto 2023,

29 agosto 2023, 30 agosto 2023, 31 agosto 202

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

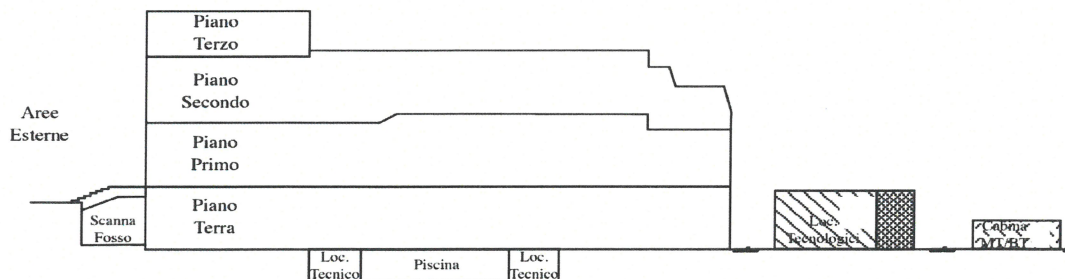
- a) L' Impiantistica danneggiata dall'Alluvione è prevalentemente ubicata nel piano seminterrato della struttura denominata Mercuriali e nelle Centrali Tecnologiche ubicate inizio del Parco.
- b) Oltre alla ricostruzione delle cose **danneggiate direttamente** dall'alluvione è necessario un intervento di ricostruzione che si rende necessario anche per altri due ordini di motivi vale a dire:
--il **fermo impianto** causato dall'alluvione ha compromesso gran parte degli impianti termali;
--il non adeguato **stato di manutenzione** in cui versava l'impiantistica prima dell'alluvione.
- c) Oltre ai rilievi fatti sul posto il perito, per poter fare le proprie valutazioni, si è avvalso altresì:
--della documentazione tecnica (anche se non completa) trovata nella struttura;
--della perizia tecnica svolta a suo tempo dall'Ing. Pietro Ducci datata 01-06-2022.
- d) Per poter riconsegnare una "struttura utilizzabile" dovranno essere effettuate tutta una serie di operazioni che "vanno oltre" ai meri ripristini (a puro titolo di esempio basti pensare alla necessità di disporre di un nuovo Certificato di Prevenzione Incendi).

- e) Le operazioni di ripristino sono risultate da subito imponenti con la necessità di far precedere i ripristini stessi da una adeguata Progettazione che tenga conto della compatibilità con ciò che risulta ancora funzionante e con l'eventuale necessità di effettuare degli adeguamenti normativi (struttura realizzata negli anni 2004-2007).
- f) Le stime che seguiranno, per una rimessa in pristino operativa, sono quindi frutto della combinazione (sommatoria) delle seguenti volontà: **ricostruzione** a seguito di alluvione, **adeguamenti** normativi, ragionevoli **migliorie**.
- g) L'impiantistica necessiterà di una inevitabile nuova Collaudazione.
- h) Per quanto possa essere accurata la valutazione economica di una "rimessa in pristino" di questo genere è inevitabile un certo "margine di incertezza" che si è voluto ridurre inserendo nel quadro economico finale un valore che tenga conto di **imprevisti** al momento non valutati o non valutabili.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA "GHTF"

- 1) La struttura del Grand Hotel Terme della Fratta è una struttura Ricettivo-Termale.
- 2) L'edificio principale (Mercuriali) è adibito a Centrali Tecnologiche (piano seminterrato), fornitura di Servizi Termali (piano terra), fornitura Servizi Ricettivi (i rimanenti piani).
- 3) Area esterna prossima all'edificio principale adibita al trattamento Fanghi Termali (agitazione, pompaggio, ecc.).
- 4) Area esterna abbastanza lontana dall'edificio principale adibita a Centrali Tecnologiche (Cabina Elettrica, Centrale Termica, Cogeneratore, ecc.).
- 5) Tunnel di collegamento dell'area esterna di cui al precedente punto 4) con l'edificio principale di cui al punto 2)

sezione stilizzata



6) Parco della Fratta.

7) Pertinenze specifiche ubicate nel parco della Fratta (fontane termali, pozzi termali, area delle manifestazioni esterne, strade e sentieri di collegamento, ecc.



8) Tutta l'area è costeggiata dal "Rio Salso".



DESCRIZIONE DEGLI AVVENIMENTI CHE HANNO PROVOCATO DANNI

In data 16 maggio 2023 tutto il territorio forlivese è stato coinvolto pesantemente da avvenimenti **meteorici** di forte intensità con **conseguenze idrogeologiche**.

In località Fratta Terme, Comune di Bertinoro, Provincia di Forlì-Cesena è esondato il "Rio Salso" con conseguente allagamento delle aree circostanti. L'attività ricettivo-termale denominata "Grand Hotel Terme della Fratta" (costeggiata dal Rio Salso) pur avendo alcune protezioni per l'edificio principale, rispetto ad eventi come quelli succitati (paratie sugli accessi e sacchi di sabbia), è stata coinvolta con il completo allagamento del piano interrato dove sono presenti molte CENTRALI TECNOLOGICHE (arrivo dell'esondazione tramite il tunnel di collegamento di cui al precedente punto 5); sono stati altresì coinvolti i POZZI TERMALI (presenti nel parco) e le CENTRALI TECNOLOGICHE (vedi precedenti punti 3 e 4) e le FONTANE TERMALI (vedi precedente punto 7).



**DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO
RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI**

Al fine di riottenere la Struttura Termale-Ricettiva nuovamente fruibile (relativamente agli aspetti Impiantistici e Tecnologici) occorrerà intervenire sui seguenti punti: adeguata riprogettazione, smontaggio e smaltimento delle parti compromesse, ricostruzione delle parti impiantistico-tecnologiche compromesse, collaudazione di tutte le opere presenti nella struttura, riottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Nel Quadro Economico che è stato redatto (vedi Allegato "A") sono stati sintetizzati i costi previsti per i lavori veri e propri ed i costi relativi agli oneri tecnici ed agli imprevisti. Gli Impianti Elettrici, Elettronici, ITC, Aspirapolvere centralizzato, Rivelazione Incendi, Illuminazione sono stati descritti e quotati nel Computo Metrico Estimativo denominato CME-IE-01 (vedi Allegato "B").

Gli Impianti Idraulici, Antincendio, Climatizzazione sono stati descritti e quotati nel Computo Metrico Estimativo denominato CME-M-01 (vedi Allegato "C").

Gli interventi necessari al Cogeneratore sono stati descritti e quotati in elaborato specifico (vedi Allegato "D").

Gli interventi necessari all'Impianto per FANGHI termali sono stati descritti e quotati in elaborato specifico (vedi Allegato "E").

Gli interventi necessari alle Centrali Tecnologiche Termali (zona parco) sono stati descritti e quotati in elaborato specifico (vedi Allegato "F").

Gli interventi necessari al Locale Tecnologico per la VASCA 1 sono stati descritti e quotati in elaborato specifico (vedi Allegato "G").

Gli interventi necessari al Locale Tecnologico per la VASCA 2 sono stati descritti e quotati in elaborato specifico (vedi Allegato "HI").

Gli interventi necessari al Locale Tecnologico per la VASCA 4 sono stati descritti e quotati in elaborato specifico (vedi Allegato "JK").

Nell'Allegato "B" sono stati raggruppati gli interventi e quindi i costi relativi a:

- ALIMENTAZIONE GENERALE;
- QUADRI ELETTRICI;
- CANALIZZAZIONI E LINEE ELETTRICHE PRINCIPALI E DORSALI);
- IMPIANTO FORZA MOTRICE;
- IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE;
- IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA;
- IMPIANTO DI TERRA;
- IMPIANTI SPECIALI;
- IMPIANTO RIVELAZIONE INCENDI.

Nell'Allegato "C" sono stati raggruppati gli interventi e quindi i costi relativi a:

- CENTRALE TERMOFRIGORIFERA;
- IDRICO SANITARIO;
- RISCALDAMENTO LOCALE PISCINA;
- ANTINCENDIO E GAS METANO.

COSTI FINALIZZATI AGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA
IN PRISTINO RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI
IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI

La rimessa in pristino operativa della Struttura Termale-Ricettiva Grand Hotel Terme della Fratta comporterà i seguenti costi:

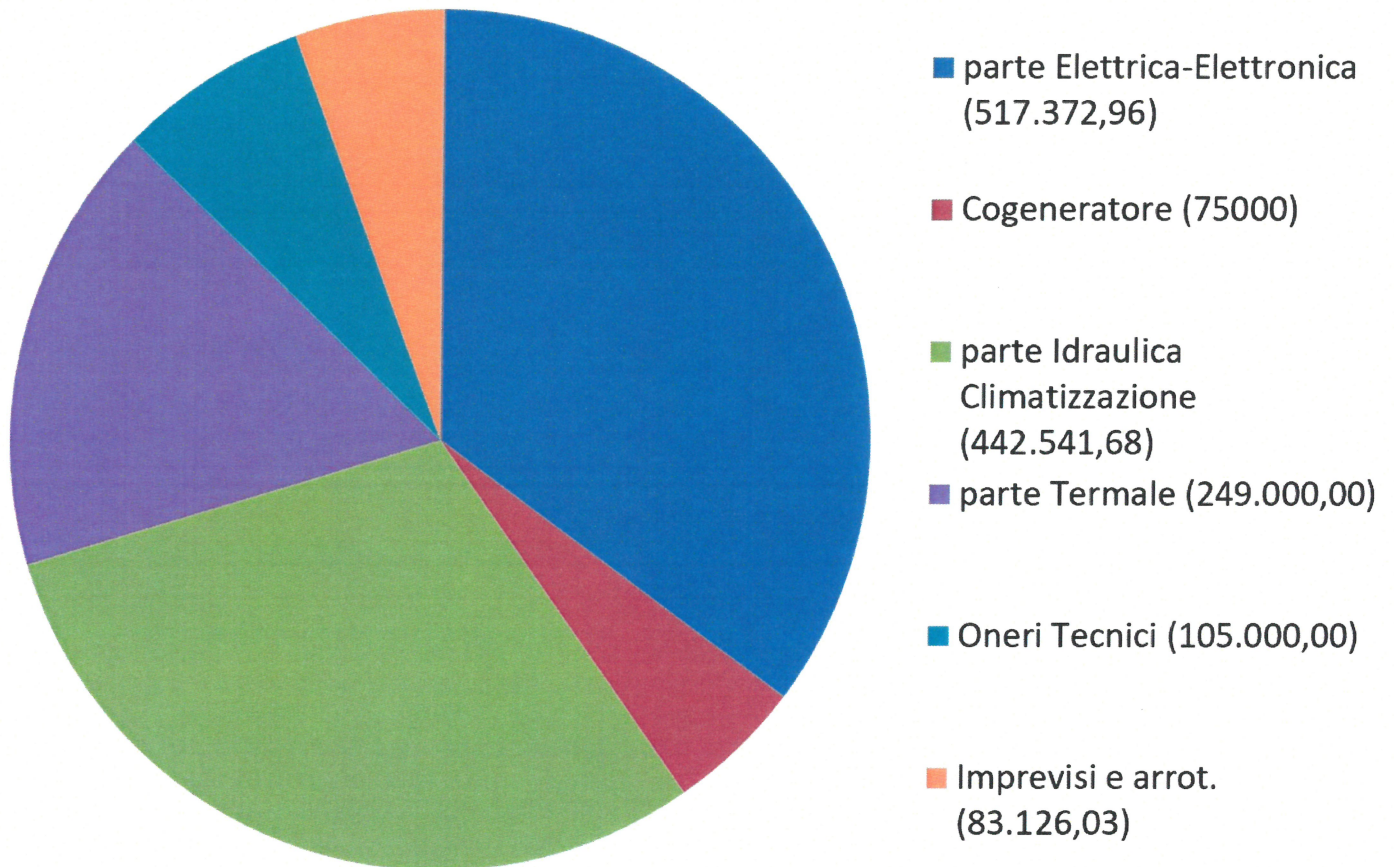
Opere Elettriche ed affini.....	517.372,96 €
Opere Meccaniche ed affini.....	442.541,68 €
Opere per il Cogeneratore.....	75.000,00 €
Opere per l'Impianto Fanghi.....	46.000,00 €
Opere per la Centrali Tecnologiche Termali.....	105.000,00 €
Opere per il Locale Tecnologico VASCA 1.....	47.000,00 €
Opere per il Locale Tecnologico VASCA 2.....	28.000,00 €
Opere per il Locale Tecnologico VASCA 4.....	23.000,00 €
Oneri Tecnici (vari).....	105.000,00 €
Imprevisti e arrotondamenti.....	83.126,03 €

Oltre all'IVA nella misura stabilita dalla Legge.



Costi

per rimessa in pristino
a seguito dell'alluvione del 16-05-2023



Il totale dei costi previsti, fatto salvo
inconvenienti al momento non previsti, è pari a:

1.480.000,00 + IVA

Il sottoscritto ritiene di avere eseguito
l'incarico ricevuto usando scienza e coscienza,
la presente Perizia è costituita dalle seguenti
parti:

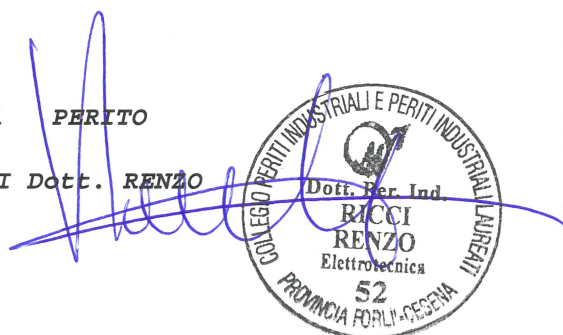
- PREMESSA,
- SOPRALLUOGHI - INCONTRI,
- CONSIDERAZIONI PRELIMINARI,
- CONSISTENZA DELLA STRUTTURA "GHTF",
- DESCRIZIONE DEGLI AVVENIMENTI CHE HANNO PROVOCATO
DANNI,
- DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA IN
PRISTINO RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI IMPIANTISTICI
E TECNOLOGICI,
- COSTI FINALIZZATI AGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA
IN PRISTINO RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI
IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI.

Con quanto sopra, a conclusione dell'incarico ricevuto,
il sottoscritto Ingegnere Industriale Renzo Ricci
ASSEVERA di avere redatto la PERIZIA DI STIMA AFFIDATAMI
AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA' secondo i fini
e nei limiti indicati dal Committente.

Con riferimento a dati e disposizioni vigenti che oltre
agli allegati riportati in calce alla presente, rimango a
disposizione per ogni eventuale approfondimento. Dal che
si è redatto la presente perizia che consta di 129 pagine
compreso gli allegati.

Forlì, 31 agosto 2023

IL PERITO
RICCI Dott. RENZO



A L L E G A T I

- "A" Quadro Economico dell'Intervento.
- "B" Computo Metrico Estimativo delle Opere Eletttriche ed affini denominato CME-IE-01.
- "C" Computo Metrico Estimativo delle Opere Meccaniche ed affini denominato CME-M-01.
- "D" Opere di Rimessa in Pristino del Cogeneratore.
- "E" Opere di Rimessa in Pristino dell'Impianto Fanghi.
- "F" Opere di Rimessa in Pristino delle Centrali Tecnologiche Termali (zona parco).
- "G" Opere di Rimessa in Pristino del Locale Tecnologico per la VASCA 1.
- "HI" Opere di Rimessa in Pristino del Locale Tecnologico per la VASCA 2.
- "JK" Opere di Rimessa in Pristino del Locale Tecnologico per la VASCA 4.



RECAPITI

PEC: renzo.ricci@ingpec.eu

MAIL: ricci.renzo@studioe.biz

Cellulare: 0039-338-7072952