

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### Premessa

La presente relazione è redatta, dal sottoscritto libero professionista, ing. Gianluigi Ottani, su incarico del Comune di Carrara affidato con Determina Dirigenziale del Settore Urbanistica e S.U.A.P. n.1566 del 15/04/2021 (CIG ZE33116242).

I beni di cui alla presente relazione sono ubicati nel Comune di Carrara, località Marina di Carrara, Via Genova angolo Via Nazario Sauro.

La suddivisione in punti riprende gli argomenti indicati nel disciplinare.

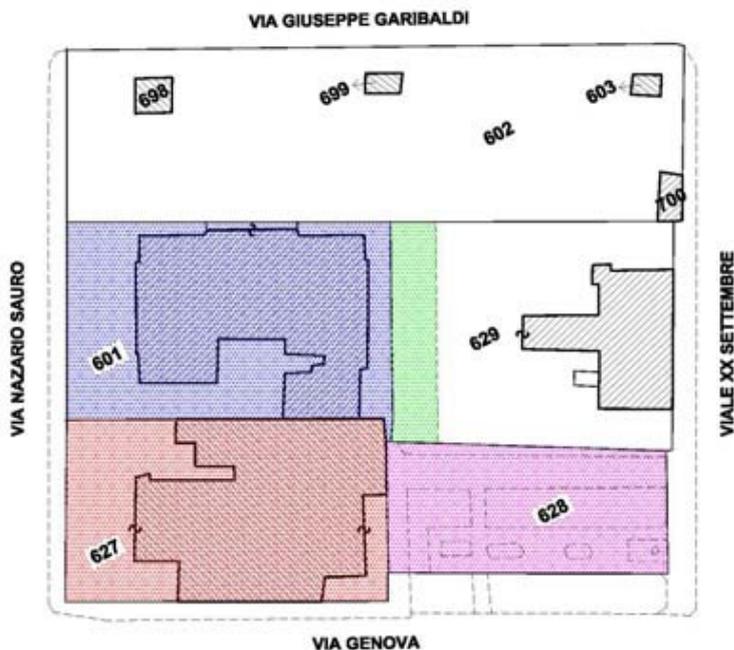
### **PUNTO 0 (tratto dalla relazione descrittiva dell'ing. Giuseppe Fruzzetti del 30.07.2021 – REV-1 Allegato n.0)**

#### **1. Attuale Proprietà dell'immobile**

Con atto di "cessione di azienda" Rep. n.28374 del 25.11.2002 della Mediterraneo S.r.l., stipulato presso il notaio FAGGIONI di Carrara, la società **IL MEDITERRANEO S.r.l.** acquisiva la proprietà del vecchio albergo "MEDITERRANEO" censito al Foglio 103, Mappale 627 (evidenziato in rosso a figura 1).

Con successivo atto di "scissione di azienda" della Compagnia Lavoratori Portuali S.p.a., Rep. n.5883 del 20.12.2006, ricevuto dal notaio FRATI di Carrara, la società **IL MEDITERRANEO S.r.l.** acquisiva la proprietà del vecchio cinema "VITTORIA" (CASA DEL PORTUALE) censito al Foglio 103, Mappale 601, sub vari (evidenziato in blu a figura 1).

Le aree evidenziate, rispettivamente in colore verde e viola nella figura 1, ricomprese nel lotto edificatorio, sono state date in concessione temporanea da parte dell'Agenzia del Demanio al Promotore dell'intervento. Il tutto, come meglio specificato, a seguire, al Punto 0, Capitolo 2 ed al Punto 4 della presente relazione.



<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> FG 103 MAPP. 627 di mq 1900 Proprietà: IL MEDITERRANEO Srl	}	Acquisito con atto di "cessione di azienda" in data 25.11.2002 registrato a Carrara il 05.12.2002 al N. 989
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> FG 103 MAPP. 601 di mq 2160 Proprietà: IL MEDITERRANEO Srl	}	Acquisito con atto di "scissione di azienda" in data 20.12.2006 registrato a Carrara il 09.01.2007 al N. 26 Serie 1
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> FG 103 MAPP. 628 di mq 1170 Proprietà: AGENZIA DEL DEMANIO	}	Contratto di locazione rep. 501 / 01 del 22.12.2006 scheda patrimoniale 95 / MASSA
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> FG 103 MAPP. 629 parte di mq 343 Proprietà: AGENZIA DEL DEMANIO	}	

Figura 1

Con atto di "fusione d'azienda per incorporazione" del 26.10.2015, ricevuto dal notaio BIANCHI di Massa, la società IL MEDITERRANEO S.r.l. veniva incorporata nella società **PORTO DI CARRARA S.p.A.**

Con atto di "scissione parziale proporzionale d'azienda" del 18.04.2019, ricevuto dal notaio BIANCHI di Massa, il complesso immobiliare in oggetto, veniva assegnato alla società **PORTO DI CARRARA IMMOBILIARE S.r.l., attuale proprietaria.**

## **2. Le aree in concessione temporanea**

L'Agenzia del Demanio, con contratto di locazione temporanea Rep. N. 501/06 del 22.12.2006, concedeva alla società IL MEDITERRANEO S.r.l. i terreni siti in Comune di Carrara, località Marina di Carrara per complessivi mq 1530 circa. Detti terreni, appartenenti al Patrimonio dello Stato, sono descritti in un'apposita Scheda e distinti al NCEU del Comune di Carrara al Foglio 103, mappale 628 e parte del mappale 629. Il periodo di locazione decorreva dal 01.01.2007 al 31.12.2010.

Con successivi atti di concessione, in data 04.05.2011 e in data 17.10.2014, il termine ultimo per la riconsegna dei beni veniva posticipato al 31.05.2017.

## **3. Le Convenzioni con il Comune di Carrara**

In attuazione della Delibera del C.C. di Carrara, n.113 del 21.11.2003, venivano sottoscritte due convenzioni, di cui la prima a stralcio in data 28.06.2005 e quella definitiva in data 31.07.2008.

### **3.1 Convenzione stralcio del 28.06.2005**

A seguito della delibera n.300 del 23.05.2005 della G.C., che approvava lo schema-stralcio della convenzione da stipulare per la sistemazione del fabbricato sede della Circoscrizione di Marina, in data 28.06.2005 Rep. n.10860, fra l'Amministrazione Comunale e la società Porto di Carrara S.p.A., veniva sottoscritta scrittura privata che, nelle more di presentazione del progetto di riqualificazione dell'Hotel Mediterraneo, anticipava l'esecuzione dei lavori sul fabbricato sede della Circoscrizione di Marina di Carrara per un importo complessivo di **€ 124.806,27 oltre IVA**.

In data 10.01.2006, la società Porto di Carrara S.p.A., depositava presso il Settore Assetto del Territorio-Urbanistica, D.I.A., per l'esecuzione dei lavori secondo il progetto redatto dall'Ing. Fruzzetti, a seguito di approvazione degli Uffici Tecnici Comunali. Le opere sono terminate in data 10.01.2007 come risulta da apposito Certificato di conformità depositato presso il protocollo generale in data 23.01.2007.

I lavori di cui sopra, furono appaltati ed eseguiti dalla Porto di Carrara S.p.A. alla ditta ACTUA S.r.l. avente sede in Carrara, Via Fiorillo n. 8.

### **3.2 Convenzione del 31.07.2008**

La convenzione principale vera e propria tra il Comune di Carrara e la Società Il Mediterraneo Srl, veniva stipulata davanti al Notaio Faggioni di Carrara in data 31.07.2008, Rep. n.35701.

In tale atto, fra il COMUNE DI CARRARA e la società IL MEDITERRANEO S.r.l., oltre a dare atto che i lavori alla Circoscrizione n.5, eseguiti in forza della convenzione-stralcio sopra descritta, erano terminati, si conveniva l'esecuzione, da parte della società IL MEDITERRANEO S.r.l., dei seguenti lavori:

- sistemazione di n.4 aree a verde poste in Marina di Carrara secondo il progetto redatto da AMIA S.p.A., per un importo di **€ 581.000,00 oltre IVA**
- adeguamento funzionale del fabbricato sede del Comando di Polizia Municipale di Marina di Carrara secondo il progetto redatto dall'Ufficio Comunale Settore OO.PP. per un importo di **€ 80.029,64 oltre IVA**

Alla data odierna, risulta completata la sola ristrutturazione del Comando di Polizia Municipale per un totale complessivo di **€ 80.029,64 oltre IVA**. Il progetto fu redatto dall'Ing. Cesare Marchetti del Comune di Carrara e diretto dall'Ing. Fruzzetti sotto l'alta sorveglianza degli Uffici Tecnici comunali. I lavori risultano terminati in data 24.10.2011, come da CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI trasmesso al Settore OO.PP. in data 2.12.2011.

I lavori di cui sopra, furono appaltati ed eseguiti dalla società Il Mediterraneo S.r.l. alla ditta EDILCITTÀ S.r.l. avente sede in Carrara, Via Frassina n.17.

#### 4. I Titoli edilizi

Il Comune di Carrara, con **Provvedimento Autorizzativo Unico n.9 del 1.08.2008**, previo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica n.57 del 20.07.2007 e degli altri Nulla-Osta ottenuti in sede di Conferenza dei Servizi (CdS), autorizzava l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione urbanistica del complesso alberghiero denominato "HOTEL MEDITERRANEO".

I lavori risultano iniziati in data 25.09.2008 come risulta dalla Comunicazione (Tagliando A) depositata presso il protocollo generale in data 26.09.2008.

In **data 3.09.2010 al n.16**, veniva rilasciata una **Variante** al succitato provvedimento amministrativo per modifiche alla gestione prevista per i materiali di risulta degli scavi.

Successivamente, in **data 5.03.2012** veniva rilasciato il **Provvedimento Autorizzativo Unico n.6**, a seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica n.16 del 24.01.2011, per opere di variante e di rinnovo.

L'Allegato n.0 è costituito dalla relazione descrittiva dell'ing. Giuseppe Fruzzetti del 30.07.2021.

### PUNTO A

#### 1. Descrizione delle opere di progetto

L'edificio di nuova costruzione, di cui ai Provvedimenti Amministrativi, era previsto sui terreni catastalmente distinti al foglio 103, particelle 601, 627 e 628 in via Genova angolo Via Nazario Sauro nel Comune di Carrara.

Le opere ad oggi realizzate consistono nell'esecuzione della platea di fondazione, dei muri perimetrali, dei pilastri, dei setti verticali, delle rampe, delle scale e del solaio di piano terra.

##### Descrizione del progetto complessivo

L'area destinata al nuovo edificio occupa sostanzialmente una porzione rilevante di un intero isolato racchiuso tra la Via Genova, la via Garibaldi, la via Nazario Sauro e la via XX Settembre; l'area è costituita dal lotto già occupato dal vecchio Hotel Mediterraneo e dalla Casa del Portuale che, ovviamente, sono stati demoliti per fare spazio alla nuova struttura autorizzata.

L'intervento edilizio era articolato su più corpi e precisamente:

##### Corpo A

Il corpo A era quello dell'Hotel; l'entrata e l'affaccio principale erano previsti verso il mare, lungo la via Genova.

Le dimensioni in pianta di progetto erano di circa 45,20x22,90 ml con un'altezza in gronda di 18,00 ml; l'Hotel era previsto con 5 (cinque) piani fuori terra, oltre il piano interrato.

##### Corpi B1 e B2

I due corpi di fabbrica denominati B1 e B2 erano destinati a residenze turistico alberghiere (RTA) ed avevano dimensioni in pianta, ognuno, di 12,00x35,10 ml ed altezza in gronda di 16,00 ml.

I due corpi B1 e B2 erano previsti dietro al corpo A, rispetto al mare.

Il corpo A ed i due corpi B sono collegati tra loro a livello di piano terra (primo solaio) ed a livello fondazioni (Platea).

##### Corpo C

Si tratta di una porzione dell'intervento totalmente interrata destinata ad autorimessa con sovrastante giardino pubblico. Il corpo è strutturalmente indipendente dagli altri sopra descritti.

### PUNTO 1

#### 1. Ricognizione delle opere realizzate e descrizione della loro consistenza

Le opere ad oggi realizzate consistono nell'esecuzione della platea di fondazione, dei muri perimetrali, dei pilastri e dei setti verticali, delle rampe, delle scale e del solaio di piano terra.

La platea, visti i disegni depositati ed il collaudo statico effettuato, ha uno spessore di 80 cm ed è armata con rete elettrosaldada di vari diametri a seconda della zona; tale spessore è necessario per fornire l'idonea ripartizione, sul suolo, dei carichi verticali previsti in progetto.

La struttura fondazionale si compone poi di oltre 145 (cento quarantacinque) pilastri e di oltre 30 (trenta) setti di varie dimensioni.

Il solaio di piano terra è costituito da pannelli alveolari prefabbricati con soletta collaborante armata; il solaio si completa con le opportune travi portanti, in spessore e ricalate.

Il collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato è garantito da rampe a pendenza costante per il transito carrabile e da rampe di scale.

Al fine di contenere i fronti degli scavi, sono state realizzati, prima del movimento terra, dei diaframmi in micropali (berlinesi); per questo motivo i muri perimetrali esistenti non sono soggetti alla spinta diretta del terreno che è stata così affidata interamente ai diaframmi.

A seguito di sopralluogo è stato verificato che le opere realizzate (vano interrato con solaio di piano primo) coincidono sostanzialmente con quelle previste in progetto.

## **2. Eventuali problematiche presenti (degrado dei materiali e loro qualità esecutiva)**

Il primo sopralluogo è stato effettuato nel settembre 2020; altri sopralluoghi sono invece stati effettuati nel luglio 2021.

La struttura di fondazione, dopo la sua ultimazione avvenuta tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012 ed il distacco dell'impianto well-point, è stata opportunamente allagata per evitare ogni e qualsiasi problema di galleggiamento dovuto alla sottospinta idraulica.

Nell'anno 2020 il vano interrato è stato completamente vuotato dall'acqua per consentire gli accessi sopra indicati.

I sopralluoghi effettuati hanno consentito di verificare che i getti di calcestruzzo risultano, a vista, ben eseguiti e non evidenziano alcuna criticità di sorta; non sono visibili sezioni di ripresa dei getti né i c.d. "nidi di ghiaia".

Durante i sopralluoghi, effettuati in più giorni, non sono stati rinvenuti problemi di filtrazione di acqua di falda dal corpo della platea né dai muri perimetrali di contenimento.

Il solaio di PT, seppure non impermeabilizzato, non presenta tracce di infiltrazione significative attraverso il massetto ed i pannelli alveolari.

L'acqua di pioggia che si accumula nel seminterrato è dovuta alle aperture presenti nel solaio e dalle rampe d'accesso al piano ST.

## **3. Prescrizioni contenute nei vari Provvedimenti Autorizzativi**

Il Comune di Carrara ha rilasciato alla Società "Il Mediterraneo Srl" i seguenti Provvedimenti Autorizzativi:

- Provvedimento Autorizzativo Unico n.9 del 1.08.2008
- Provvedimento Autorizzativo Unico n.16 del 3.09.2010 in Variante al PAU n.9 del 1.08.2008
- Provvedimento Autorizzativo Unico n.6 del 5.03.2012 a rinnovo dei precedenti Provvedimenti

### Pareri del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Massa Carrara

Il Comando Provinciale dei VV.F. di Massa Carrara ha rilasciato due pareri favorevoli, con prescrizioni, all'intervento (nella sua interezza) che sono stati richiamati e riportati, in allegato, anche nei Provvedimenti Autorizzativi; si tratta del Parere VV.F., Pratica 1437, prot. n.5199 del 14/04/2008 (Prot. Gen.le in arrivo del Comune di Carrara n.17547 del 15/04/2008) e del Parere VV.F., Pratica 1437, prot. n.3391 del 29/03/2011 (Prot. Gen.le in arrivo del Comune di Carrara n.17658 del 7/04/2011)

Le prescrizioni riguardano principalmente le opere fuori terra con destinazione ad Albergo ed a Residenza Turistica Alberghiera che, come noto, non sono state realizzate.

Le opere ad oggi eseguite, per caratteristiche dei materiali e per spessori, sono conformi a quelle di progetto come richiesto dal Comando Provinciale dei VV.F..

### Comune di Carrara – Vincolo idrogeologico

Le prescrizioni riferibili al vincolo idrogeologico, previsto in allegato, al primo ed al terzo Provvedimento, riguardano sostanzialmente le procedure da tenere prima e durante la fase di aspirazione dell'acqua necessaria all'abbattimento della falda freatica, necessario alle operazioni di scavo.

Ad oggi non è più possibile verificare quanto richiesto; bisogna altresì dire che gli eventuali effetti negativi legati all'aspirazione dell'acqua di falda (cedimento dei terreni limitrofi su tutti) non possono più, ad oggi, a distanza di anni, manifestarsi se non già avvenuti nel periodo del pompaggio.

L'ing. Giuseppe Fruzzetti ha comunque dichiarato, per le vie brevi, di avere eseguito l'emungimento e le operazioni preliminari nei modi prescritti nella nota del Settore Ambiente del Comune di Carrara.

### Arpat Massa-Carrara e ad Arpal La Spezia. Operazioni di conferimento di materiale da scavo

Il Provvedimento Autorizzativo Unico n.16/2010, in Variante al Provvedimento n.9/2008, autorizzava la Soc. Il Mediterraneo Srl, a riutilizzare le terre e le rocce da scavo, in precedenza destinate a discarica, come sottoprodotti per la produzione di inerti per l'edilizia da conferirsi all'impianto di trasformazione inerti di proprietà della ditta S.E.R.G. dei F.lli Matelli & C. Sas con sede legale in via Nino Bixio n.18 a Ponzano Magra e con sede operativa in via Ghiaretto, località Falaschi, nel Comune di Sarzana.

I pareri espressi da Arpat Massa-Carrara e da Arpal La Spezia prevedevano che fosse loro comunicato, a cura della Soc. Il Mediterraneo Srl, l'inizio delle operazioni di conferimento di materiale da scavo e che, ogni 5.000 mc, fossero eseguite analisi delle terre da scavo per determinare la concentrazione dei parametri di stagno e cromo totali al fine di verificare eventuali e più significativi superamenti tabellari per i suoli ad uso verde pubblico e residenziale.

L'attuale avente causa della Soc. Il Mediterraneo Srl ha prodotto, su richiesta, i Documenti di Trasporto del materiale conferito all'impianto di trasformazione inerti (ditta S.E.R.G. dei F.lli Matelli & C. Sas.).

L'ing. Fruzzetti ha inoltre comunicato che la pratica presentata all'epoca era composta da una relazione tecnica (Allegato n.0 – Sub-allegato F1), da delle indagini ambientali (Allegato n.0 – Sub-allegato F2), dai risultati delle analisi svolte dal laboratorio CHELAB S.r.l. (Allegato n.0 – Sub-allegato F3) e da un'autocertificazione della ditta SERG S.a.s. di accettazione del materiale di scavo (Allegato n.0 – Sub-allegato F4); tutto è stato trasmesso con mail del 30.07.2021.

### Arpat Massa-Carrara. Requisiti acustici passivi degli edifici

Il Dipartimento Provinciale di Massa Carrara dell'Arpat ha rilasciato un parere favorevole, con prescrizioni, all'intervento (nella sua interezza) che è stato riportato, in allegato, anche nei Provvedimenti Autorizzativi; si tratta del Parere Arpat prot. n.18408 del 28/02/2008 (Prot. Gen.le in arrivo del Comune di Carrara n.11548 del 6/03/2008).

Le prescrizioni circa la realizzazione dei fabbricati, riferibili al DPCM 5/12/1997 (Requisiti acustici passivi degli edifici), riguardano l'isolamento dai rumori aerei tra differenti unità immobiliari, l'isolamento dai rumori esterni, l'isolamento dai rumori da calpestio, l'isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo e discontinuo ecc..

Le prescrizioni si riferiscono principalmente alle opere fuori terra con destinazione ad Albergo ed a Residenza Turistica Alberghiera che, come noto, non sono state realizzate.

### Azienda USL n.1 di Massa Carrara

L'Azienda USL n.1 di Massa Carrara ha rilasciato due pareri favorevoli, con prescrizioni, all'intervento (nella sua interezza) che sono stati riportati, in allegato, anche nei Provvedimenti Autorizzativi; si tratta del Parere Azienda USL n.1 di Massa Carrara, Gonip, prot. n.7993 del 16/04/2008 e del Parere Azienda USL n.1 di Massa Carrara, n.17987 del 16/08/2011.

Le prescrizioni riguardano principalmente le opere fuori terra con destinazione ad Albergo ed a Residenza Turistica Alberghiera che, come noto, non sono state realizzate.

### Comune di Carrara – Comando di Polizia Municipale

Il Comando Polizia Municipale del Comune di Carrara ha rilasciato, in Conferenza dei Servizi del 20/02/2008, un parere favorevole, con prescrizioni, all'intervento; tale parere è stato richiamato e riportato, in allegato, anche nei Provvedimenti Autorizzativi.

Le prescrizioni riguardano principalmente la modifica della pendenza della rampa d'accesso carrabile al piano interrato e la realizzazione di una zona di sosta, della lunghezza di almeno 5 metri, prima dell'immissione sul marciapiede – strada.

Le prescrizioni, che si riferiscono alle opere interrate, sono state realizzate.

## **4. Inventario dei materiali presenti in cantiere**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che in cantiere non sono presenti materiali di valore degni di essere inventariati.

Sono stati rinvenuti pannelli da getto in c.a. (foto n.5) che ormai, dopo circa dieci anni, non hanno più alcun valore economico.

## **5. Inventario delle opere provvisorie presenti in cantiere**

Sono presenti, ma non più idonei, tracce di opere provvisorie – parapetti (dispositivi di protezione collettiva) per mitigare il rischio di caduta dall'alto.

Tali opere non sono più idonee perché a distanza di quasi dieci anni hanno perso la loro funzionalità a causa delle intemperie e della mancanza di manutenzione (foto nn.7, 8 e 9).

## **6. Inventario degli impianti presenti in cantiere**

Sono presenti, in cantiere, pompe di sommergibili, tratti di tubazione ecc. (foto nn.6, 10, 14 e 16) posti all'interno delle vasche di sollevamento che potranno, indifferentemente essere lasciati in loco o rimossi, perché di valore economico irrilevante.

## **7. Conferimento in discarica dei materiali di scavo; acquisizione dei documenti attestanti il conferimento in discarica**

Il Provvedimento Autorizzativo Unico n.16/2010, in Variante al Provvedimento n.9/2008, autorizzava la Soc. Il Mediterraneo Srl, a riutilizzare le terre e le rocce da scavo, in precedenza destinate a discarica, come sottoprodotti per la produzione di inerti per l'edilizia da conferirsi all'impianto di trasformazione inerti di proprietà della ditta S.E.R.G. dei F.lli Matelli & C. Sas con sede legale in via Nino Bixio n.18 a Ponzano Magra e con sede operativa in via Ghiarettolo, località Falaschi, nel Comune di Sarzana.

L'attuale avente causa della Soc. Il Mediterraneo Srl ha prodotto, su richiesta, la documentazione già indicata nel paragrafo Arpat Massa-Carrara e ad Arpal La Spezia. Operazioni di conferimento di materiale da scavo, Capitolo 3 di questo PUNTO 1.

## **PUNTO 2**

### **1. Verifica della documentazione tecnica e specialistica prodotta da parte della Soc. PORTO DI CARRARA IMMOBILIARE S.r.l.**

La documentazione tecnica rilasciata direttamente dal Comune di Carrara (Provvedimenti Autorizzativi, Autorizzazione paesaggistica ecc.) non è stata prodotta dalla Società PORTO DI CARRARA IMMOBILIARE S.r.l., attuale proprietaria ed avente causa della Società IL MEDITERRANEO S.r.l., per evidenti motivi in quanto si tratta di documentazione già in possesso del Comune di Carrara.

### **2. Opere strutturali - Norme Tecniche sulle Costruzione**

Il Mediterraneo Srl ha proceduto al deposito delle opere strutturali, afferenti l'intervento edilizio in oggetto, presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela dell'acqua e del Territorio di Massa, in data 18/06/2009, con **pratica sismica n.403**.

Estremi della pratica e soggetti coinvolti:

- Committente: Il Mediterraneo Srl, con sede in Via Genova n.2, 54033 Carrara (MS). C.F.: 01062850456
- Progettista architettonico: Arch. Mario Botta, con studio in via Ciani n.16, Lugano 6900 (CH)
- Progettista strutturale delle opere speciali (diaframmi): Ing. Dino Bucci, con studio in via Emilia n.5, 10099 San Mauro Torinese (TO), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n.4074
- Progettista strutturale delle opere in c.a (fondazioni): Ing. Giuseppe Fruzzetti, con studio in via Cavour n.17, 54033 Carrara (MS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa al n.111
- Direttore dei lavori strutturale delle opere in c.a (fondazioni): Ing. Giuseppe Fruzzetti, con studio in via Cavour n.17, 54033 Carrara (MS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa al n.111
- Ditta costruttrice: Costruzioni Coruzzi Srl, con sede in via Campanini n.9, 43100 Parma. C.F.: 01608460349
- Collaudatore: Ing. Claudio Lazzini, con studio in Via Cavour n.8, 54033 Carrara (MS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa al n.142

#### Opere oggetto del deposito

Nel 2009 il Committente decideva di depositare la sola struttura di fondazione costituita da diaframmi per il sostegno degli scavi, da platea, da muri perimetrali, da pilastri e setti al piano interrato, da rampe, da travi e da solaio di piano terra; il Committente, infatti, riteneva opportuno, all'epoca, di suddividere l'appalto in due fasi di cui il sistema fondazionale costituiva la prima.

Le considerazioni di calcolo e i dimensionamenti conseguenti erano però stati effettuati, come meglio descritto nella

relazione di calcolo, modellando tutta la struttura in elevazione ma limitando, come detto, le verifiche ed i disegni esecutivi alle sole strutture oggetto di deposito.

#### Normativa di riferimento

L'analisi della struttura era stata condotta utilizzando gli usuali metodi della Scienza delle Costruzioni ed in conformità alla Normativa allora vigente che può essere così riassunta:

- Legge 5.11.71 n.1086: Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica
- Circolare 11651 del 14.02.1974: Circolare illustrativa della legge n.1086
- D.M. 27.07.85 n.37: Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche
- Legge 02.02.74 n.64: Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche
- D.M.03.03.75: Approvazione delle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche. Disposizioni concernenti l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica
- D.M. 12.12.82: Criteri generali per la sicurezza delle costruzioni, dei carichi e dei sovraccarichi
- D.M.03.06.81: Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica
- D.M.19.06.84: Norme tecniche relative alle zone sismiche
- D.M. 29.01.85: Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche
- CNR 10024/86 del 23.07.86: Analisi delle strutture mediante elaboratore: impostazione e redazione delle relazioni di calcolo.
- **D.M 9.01.96: Norme Tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in c.a., normale e precompresso e per le strutture metalliche**
- **D.M 16.01.96: Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche**
- **Circolare 10.04.97 N.65/AA.GG: Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" di cui al D.M 16.01.96.**

La relazione di calcolo contiene i seguenti paragrafi esplicativi:

- Le Opere oggetto di deposito
- La Descrizione del progetto complessivo
- L'Impostazione strutturale
- La Struttura di Fondazione
- I Caratteri strutturali
- La relazione sui materiali (Calcestruzzo, Acciaio da C.A. e Solai)
- La Relazione di calcolo (Analisi dei carichi e sovraccarichi, Materiali costituenti la struttura, Terreno di fondazione ed Elementi strutturali)
- La Modellazione della struttura (Corpi A, B e C)
- Il Solaio di piano terra
- La Schematizzazione delle azioni
- La Modellazione delle azioni
- La Modellazione dei materiali
- Il Tipo di Analisi
- Le Verifiche di resistenza
- Le Verifiche locali

Per un approfondimento sui vari punti si rimanda direttamente alla Relazione depositata.

#### Variante "non sostanziale" alla Pratica n.403 del 18/06/2009

In data 24/06/2021, prot. n.266174, è stata depositata presso la Regione Toscana, Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa - Carrara, a firma del Progettista e Direttore dei Lavori, ing. Giuseppe Fruzzetti, una Variante "non sostanziale" al progetto n.403 del 18.06.2009 in merito al progetto delle strutture (travi) ed ai solai (ing. Alessandro Benetti).

In tale pratica è stato inoltre comunicato il nuovo Committente.

Nuovi soggetti coinvolti:

- Committente: **Porto di Carrara Immobiliare Srl**, con sede in Via Cadorna n.49/A, 54033 Carrara (MS). C.F.:

01399790458

- Progettista strutturale delle mensole di appensione dei solai alveolari: Ing. Alessandro Benedetti, con studio in via del Tomolo n.19, 51017 Pescia (PT), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n.543

#### Rinuncia all'esecuzione dell'opera prevista originariamente (porzione fuori terra) da parte del Committente

In data 24/06/2021, prot. n.266174, nell'ambito del deposito presso la Regione Toscana, Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa – Carrara di una Variante “non sostanziale” al progetto n.403 del 18.06.2009, il legale rappresentante della Porto di Carrara Immobiliare Srl, Committente dell'opera, ha dichiarato che non sarebbe stata intenzione della Società scrivente di “dare corso al progetto originario ma limitare tale intervento a quanto già realizzato e rappresentato dalle strutture come depositate con il progetto N.403 del 18 giugno 2009” (Allegato n.0 - Sub-allegato H2).

#### Certificato di Collaudo Statico delle strutture

In data 24/06/2021, prot. n.266237, l'ing. Claudio Lazzini ha depositato, presso la Regione Toscana, Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa – Carrara, il Collaudo Statico della struttura realizzata, di cui al progetto n.403 del 18.06.2009 (Allegato n.0 - Sub-allegato H4).

#### Normativa di riferimento attuale

L'analisi della struttura realizzata e l'eventuale realizzazione di tutta o di parte dei manufatti previsti nel progetto originario, dovrà essere condotta utilizzando gli usuali metodi della Scienza delle Costruzioni ed in conformità alla Normativa oggi vigente:

- Decreto 17 gennaio 2018: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» (NTC 2018)
- CIRCOLARE 21 gennaio 2019, n.7 C.S.LL.PP.. Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018.

La compatibilità di quanto ad oggi eseguito e collaudato con le Nuove Norme tecniche per le costruzioni potrà essere pienamente valutata solo dopo uno studio approfondito e di dettaglio che riprenda la modellazione della struttura eseguita ed il calcolo con la nuova Normativa.

In realtà sia le NTC2018 (Norma attualmente vigenti) che il D.M.96 (Norma utilizzate per il calcolo delle strutture realizzate) prescrivono di eseguire la verifica agli Stati Limite Ultimi. Ciò vuol dire che la resistenza della sezione viene valutata in campo plastico e non più elastico come accadeva con il metodo delle Tensioni Ammissibili.

Entrambe le normative prescrivono di considerare un legame costitutivo dei materiali calcestruzzo e acciaio che tenga conto del reale comportamento in fase post-elastica. Questa circostanza, aggiunta al fatto che entrambe le normative riguardano le Costruzioni in Zona sismica, consente che le Normative richiamate abbiano molti punti in comune tra di loro.

Le ipotesi alla base dell'analisi della sezione sollecitata a flessione o a pressoflessione sono praticamente le stesse per entrambe le Normative e possono essere così riassunte:

- Conservazione **piana** della sezione retta
- Perfetta **aderenza** fra calcestruzzo e acciaio
- Calcestruzzo non reagente a **trazione** (sezione fessurata)

C'è però un'**altra ipotesi** che non è comune alle due Normative e che determina la differenza fra i due diversi approcci. L'ipotesi differente fra il D.M.96 e le NTC2018 riguarda le **deformazioni ultime** dei materiali calcestruzzo e acciaio e di conseguenza un andamento differente del diagramma delle deformazioni e delle tensioni a seconda delle diverse posizioni dell'asse neutro.

- Ecco cosa prescrive il **D.M.96** in merito ai valori delle deformazioni ultime della sezione:
- deformazione ultima del calcestruzzo compresso pari a **0.35%**;
- deformazione ultima del calcestruzzo compresso variabile fra **0.35%** e **0.20%** quando l'asse neutro, esterno alla sezione, tende all'infinito;
- Deformazione ultima dell'armatura tesa pari all'**1%**;

Le **NTC2018** invece impongono le seguenti limitazioni per le deformazioni ultime del calcestruzzo e dell'acciaio:

- deformazione ultima del calcestruzzo compresso pari a **0.35%**;
- deformazione ultima dell'acciaio **infinita** se si sceglie di adottare un legame **elastico-perfettamente plastico**

Come si può notare sia le NTC2018 che il D.M.96 impongono una deformazione ultima del calcestruzzo compresso pari a 0.35%. Per il D.M.96 però quando la sezione è interamente compressa (asse neutro che non taglia la sezione) la deformazione ultima al lembo compresso varia linearmente da 0.35% a 0.20% man mano che l'asse neutro tende

all'infinito.

Secondo le NTC2018 la deformazione ultima del calcestruzzo compresso sarà sempre pari 0.35% e non ci sarà un limite per la deformazione massima dell'acciaio teso se si sceglie un legame elastico perfettamente-plastico.

### **3. Titolarità della società ad avvalersi della progettazione acquisita e assenza di posizioni debitorie**

La **Porto di Carrara Immobiliare Srl** ha dichiarato che, in caso di definizione di un accordo transattivo, il Comune di Carrara potrà avvalersi della progettazione già eseguita sulla struttura, architettonica, strutturale, impiantistica ecc., senza alcuna esclusione (Allegato n.0 - Sub-allegato N).

Il legale rappresentante della Porto di Carrara Immobiliare Srl ha inoltre dichiarato che la Società non ha alcuna posizione debitoria nei confronti di soggetti che, a qualsiasi titolo, abbiano preso parte alla realizzazione dell'opera nello stato in cui si trova attualmente e che, in particolare, non esistono posizioni debitorie nei confronti del Fisco e dei Professionisti (Allegato n.0 - Sub-allegato O).

L'eventuale riattivazione delle prestazioni con i professionisti interessati potrà essere pertanto sviluppata in futuro dall'Amministrazione Comunale in maniera autonoma.

## **PUNTO 3**

### **1. Calcolo del costo connesso alla progettazione esecutiva delle opere a verde per un importo di euro 580.000,00**

Il disciplinare di incarico di cui in premessa richiede, al Punto 3, il Calcolo del costo connesso alla progettazione esecutiva delle opere a verde, poste originariamente in capo alla Società Proponente, così come calcolabile in base al D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs. n.50/2016 (ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013), un importo di euro 580.000,00.

È stato pertanto eseguito il Calcolo per la determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria, ai sensi del Decreto Legislativo del 18 aprile 2016, n.50 (Codice degli appalti) e del relativo regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016.

I corrispettivi possono essere utilizzati dalle stazioni appaltanti, ove motivatamente ritenuti adeguati, quale criterio o base di riferimento ai fini dell'individuazione dell'importo dell'affidamento.

In ordine alla non obbligatorietà dell'applicazione del DM sulle tariffe, l'Autorità Nazionale Anticorruzione ritiene che, nonostante la norma del codice si riferisca ad una possibilità, il doveroso utilizzo della stessa costituisca garanzia minima di qualità delle prestazioni rese.

I dati inseriti sono i seguenti:

Valore dell'opera (V): **€ 580.000,00**

Categoria d'opera: **Paesaggio, Ambiente, Naturalizzazione**

Parametro sul valore dell'opera (P): **7,950269%**

Destinazione funzionale delle opere: **Interventi del verde e opere per attività ricreativa o sportiva**

**P.02 - Opere a verde sia su piccola scala o grande scala dove la rilevanza dell'opera è prevalente rispetto alle opere di tipo costruttivo**

Grado di complessità (G): **0,85**

Prestazioni affidate: **Progettazione esecutiva**

**QbIII.01:** Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)

**QbIII.02:** Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), d.P.R. 207/10)

**QbIII.03:** Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

**QbIII.04:** Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere l), h), d.P.R. 207/10)

**QbIII.05:** Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)

Sintesi delle Prestazioni:

QbIII.01 (1,567.79), QbIII.02 (3,135.59), QbIII.03 (1,175.84), QbIII.04 (783.90), QbIII.05 (1,175.84)

- Compenso al netto di spese ed oneri.....	€ 7.838,97	oltre CNPAIA ed IVA
- Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del CP).....	€ 1.959,74	oltre CNPAIA ed IVA
TOTALE .....	€ 9.798,71	oltre CNPAIA ed IVA

Il calcolo della notula è riportato nell'Allegato n.3-1

## **2. Proposizione di scenari di stima dei danni di immagine derivanti all'Amministrazione Comunale dalla mancata realizzazione degli interventi previsti sulle urbanizzazioni**

Il disciplinare di incarico richiede, sempre al Punto 3, la proposizione di scenari di stima dei danni di immagine derivanti all'Amministrazione Comunale dalla mancata realizzazione degli interventi previsti sulle urbanizzazioni.

Si ritiene estremamente difficile quantificare tale eventuale danno d'immagine per la mancata realizzazione di una Zona a verde sopra il Corpo C (circa 920 mq); di certo è possibile affermare che lo stato d'abbandono delle Zone riferibili ai Corpi A e B (circa 4350 mq), di estensione quattro volte superiore rispetto al Corpo C (circa 920 mq), causata dalla sospensione e quindi dalla definitiva rinuncia alla ripresa dei lavori da parte del Proponente, ha contribuito e non poco alla situazione di evidente degrado del comparto del quale fa parte anche il Corpo C.

### **PUNTO 4**

#### **1. Ricognizione delle questioni derivanti e connesse al contratto di locazione ventennale sottoscritto dalla società con l'Agenzia del Demanio per la realizzazione del parcheggio**

Con contratto di locazione temporanea del 22.12.2006, Rep. n.501/06 (Allegato n.0 - Sub-allegato B1), l'Agenzia del Demanio dello Stato concedeva in Concessione, alla società IL MEDITERRANEO S.r.l., i terreni siti in Comune di Carrara, località Marina di Carrara per complessivi mq 1530 circa.

Detti terreni, appartenenti al Patrimonio dello Stato, sono descritti nella Scheda Patrimoniale Mod. 199 n.95/MASSA, cod. Sgap MSB00950001 e distinti al NCU del Comune di Carrara al Foglio 103, mappale 628 e parte del mappale 629 (Allegato n.0 - Sub-allegato B1).

I terreni in oggetto ricadono nella scheda patrimoniale pertinente alla Caserma della Guardia di Finanza di Marina di Carrara ed appartengono alla Categoria del Patrimonio Indisponibile dello Stato.

In pratica l'area in concessione riguardava parte del Corpo C, particella 628 (zona di accesso al parcheggio con rampa) e, solo in piccola parte, parte del Corpo B, porzione della particella 629, necessaria alla realizzazione delle strutture interrato del parcheggio.

#### **Il periodo di locazione decorreva dal 01.01.2007 al 31.12.2010.**

Il contratto prevedeva, a carico del Conduttore, la costituzione di una specifica garanzia per l'esatto e pieno adempimento di tutte le condizioni e degli obblighi imposti dal contratto (Cauzione definitiva); il Conduttore provvedeva pertanto a stipulare una apposita Polizza fideiussoria assicurativa n.1701.1010012564, in data 14.12.2006, presso la Sun Insurance Office LTD Royal & Sun Alliance Assicurazioni, per un importo di € 35.053,60 oltre iva, corrispondente al 10% dell'importo del costo di costruzione.

Il Contratto di locazione temporanea stabiliva inoltre, all'art.5, che *"Tutte le opere relative alla realizzazione del parcheggio sotterraneo resteranno acquisite al Demanio dello Stato senza che il Conduttore possa avere diritto a rimborsi o indennizzi di qualsiasi natura. A tal fine il Conduttore rinuncia ad avvalersi al disposto di cui all'art.936 del Codice Civile"*.

Il contratto prevedeva all'art.8 che *"Alla scadenza convenuta della locazione dell'immobile in parola dovrà essere riconsegnato all'Agenzia con tutte le opere realizzate"*.

Nel contratto si dava infine atto che il Conduttore aveva già versato, anticipatamente, i canoni di locazione.

Con il contratto di locazione il Conduttore si impegnava inoltre a stipulare, a propria cura e spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, per un importo comunque non inferiore a € 350.536,02, pari cioè al costo di costruzione delle opere nella proprietà demaniale nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e di ogni altra pertinenza esistente.

A seguito dei successivi atti di Concessione temporanea, stipulati in data 04.05.2011, Rep. n.231 (Allegato n.0 - Sub-allegato B2) e in data 17.10.2014, Rep. n.809/2014 (Allegato n.0 - Sub-allegato B3), il termine ultimo per la riconsegna dei beni veniva posticipato al 31.05.2017; gli atti successivi riportavano le stesse condizioni e gli stessi obblighi in capo al

Conduttore, già previsti nel primo contratto.

Nel secondo atto stipulato (primo atto di rinnovo), con periodo di **locazione di tre anni, dal 1/06/2011 al 31/05/2014**, veniva stabilito che il canone di locazione annuale ammontasse ad € 2.173,00 (duemila cento settanta tre/00), salvo variazione Istat.

Nel terzo atto stipulato (secondo atto di rinnovo), con periodo di **locazione di due anni e sette mesi, dal 1/11/2014 al 31/05/2017**, veniva stabilito che il canone di locazione annuale ammontasse ad € 2.286,00 (duemila duecento ottanta sei/00), salvo variazione Istat.

Pertanto, dal 1/06/2017 le aree concesse in locazione sono tornate nella piena disponibilità del Demanio e le opere su di esse realizzate sono state acquisite dal Demanio alla Categoria del Patrimonio Indisponibile dello Stato.

Infatti, dato che l'atto di locazione aveva un tempo determinato, non è stato necessario, per porre termine alla Concessione, alcuna reciproca disdetta.

Allo stato attuale non risulta ricollocata nella posizione originaria la recinzione metallica che separa la particella 601 dal fabbricato della Guardia di Finanza (particella 629); la recinzione fu spostata per permettere la realizzazione delle strutture interrato della particella 601.

Il rinnovo della Concessione demaniale sarà indispensabile per poter compiutamente utilizzare il vano interrato in futuro.

## **PUNTO 5**

### **1. Formulazione di una o più ipotesi circa le possibili utilizzazioni e destinazioni d'uso dei manufatti realizzati all'interno dell'area**

Al fine di poter rispondere compiutamente a questa richiesta è assolutamente necessario capire che cosa può rappresentare, a che cosa possa essere destinato, compiutamente, il manufatto fino ad oggi realizzato.

La risposta prevede un'analisi tecnica preliminare dalla quale non si può prescindere; successivamente a tale analisi sarà possibile formulare varie ipotesi di utilizzo.

#### La struttura in c.a. interrata fino ad oggi realizzata

La struttura realizzata, come già evidenziato, costituisce il sistema fondazionale del Corpo A (Hotel), dei corpi denominati B1 e B2, destinati a residenze turistico alberghiere (RTA) e del Corpo C, porzione totalmente interrata destinata ad autorimessa con sovrastante giardino pubblico.

Il vano interrato, pertanto, avrebbe dovuto accogliere tutti i servizi legati alle attività fuori terra.

In data 24/06/2021, prot. n.266174, è stata depositata presso la Regione Toscana, Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa - Carrara, a firma del Progettista e Direttore dei Lavori, ing. Giuseppe Fruzzetti, una Variante "non sostanziale" al progetto n.403 del 18.06.2009.

In tale occasione il legale rappresentante della Porto di Carrara Immobiliare Srl, Committente dell'opera, ha dichiarato che non sarebbe stata intenzione della Società scrivente di "dare corso al progetto originario ma limitare tale intervento a quanto già realizzato e rappresentato dalle strutture come depositate con il progetto N.403 del 18 giugno 2009" (Allegato n.0 - Sub-allegato H2).

Questa circostanza è ben nota alle parti (Comune di Carrara e Porto di Carrara Immobiliare Srl) e l'ipotesi transattiva si articola proprio su questa condizione (rinuncia all'esecuzione delle parti fuori terra da parte del Proponente dell'intervento).

Questa condizione (rinuncia all'esecuzione delle parti fuori terra) non era, ovviamente, stata presa in considerazione, al momento dell'inizio dei lavori, da parte del Committente - Costruttore.

La prima verifica tecnica da compiere è pertanto quella relativa alla possibilità che la struttura realizzata possa (o meno) rimanere in condizioni di sicurezza strutturale senza alcun intervento di appesantimento per scongiurare il rischio di galleggiamento.

In altri termini ci si chiede se, senza alcun intervento di appesantimento, seppure temporaneo ed artificiale, la struttura interrata possa rimanere nelle attuali condizioni e cioè senza essere appesantita (allagata) al suo interno, per contrastare efficacemente la sottospinta idraulica generata dalla falda freatica.

### Verifica al galleggiamento della struttura in c.a. interrata fino ad oggi realizzata

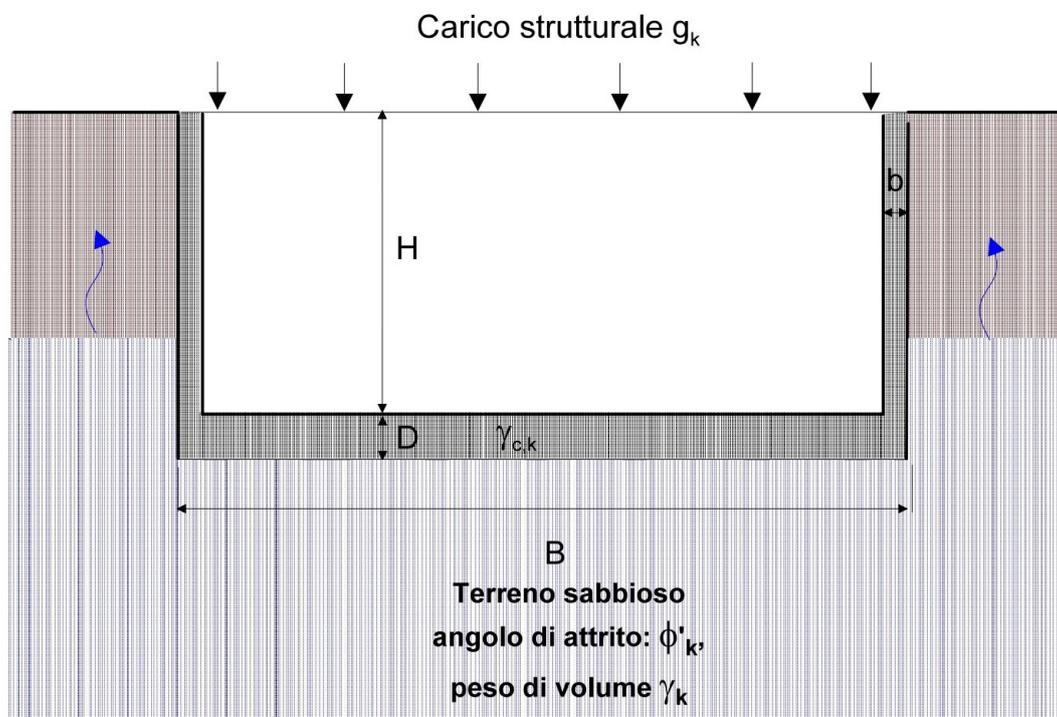
Le NTC 2018 analizzano al Capitolo 6 le condizioni, allo Stato Limite Ultimo, della perdita di equilibrio della struttura, dovuta alla spinta dell'acqua (Stato Limite Ultimo di sollevamento per galleggiamento).

Le opere strutturali con valenza geotecnica devono, infatti, essere verificate nei confronti dei possibili stati limite di sollevamento.

Il sollevamento (Uplift) comporta la perdita di equilibrio della struttura a causa della sottospinta dell'acqua (fenomeni di galleggiamento di strutture interrate, come parcheggi sotterranei, stazioni metropolitane, etc.. o di sollevamento del fondo scavo).

Per la stabilità al sollevamento deve risultare che il valore di progetto dell'azione instabilizzante  $V_{inst,d}$ , ovvero sia della risultante delle pressioni idrauliche, ottenuta considerando separatamente la parte permanente ( $G_{inst,d}$ ) e quella variabile ( $Q_{inst,d}$ ), sia non maggiore della combinazione dei valori di progetto delle azioni stabilizzanti ( $G_{stb,d}$ ) e delle resistenze aggiuntive ( $R_d$ ); quest'ultima può essere costituita, ad esempio, dalla resistenza per attrito lungo le pareti laterali (non considerata nel nostro caso) – vedi figura sottostante:

$$V_{inst,d} \leq G_{stb,d} + R_d \text{ dove: } V_{inst,d} = G_{inst,d} + Q_{inst,d}$$



12

Per le verifiche di stabilità al sollevamento, i relativi coefficienti parziali sulle azioni sono indicati nella Tab. 6.2.III (Allegati n.5-2 e 5-3).

Si riporta l'estratto della Norma e della Circolare:

#### C 6.2.4.1 VERIFICHE NEI CONFRONTI DEGLI STATI LIMITE ULTIMI (SLU)

Si considerano cinque stati limite ultimi che, mantenendo la denominazione abbreviata delle UNI EN 1990, sono così identificati:

EQU perdita di equilibrio della struttura fuori terra, considerata come corpo rigido;

STR raggiungimento della resistenza degli elementi strutturali, compresi gli elementi di fondazione e tutti gli altri elementi strutturali che eventualmente interagiscono con il terreno;

GEO raggiungimento della resistenza del terreno interagente con la struttura con sviluppo di meccanismi di collasso dell'insieme terreno-struttura;

**UPL perdita di equilibrio della struttura o del terreno, dovuta alla spinta dell'acqua (sollevamento per galleggiamento);**

HYD erosione e sifonamento del terreno dovuta ai gradienti idraulici.

#### 6.2.4.2 Verifiche nei confronti degli stati limite ultimi idraulici

Le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite di sollevamento o di sifonamento.

A tal fine, nella valutazione delle pressioni interstiziali e delle quote piezometriche caratteristiche, si devono assumere le condizioni più sfavorevoli, considerando i possibili effetti delle condizioni stratigrafiche.

Per la stabilità al sollevamento deve risultare che il valore di progetto dell'azione instabilizzante  $V_{inst,d}$  ovvero della risultante delle pressioni idrauliche ottenuta considerando separatamente la parte permanente ( $G_{inst,d}$ ) e quella variabile ( $Q_{inst,d}$ ), sia non maggiore della combinazione dei valori di progetto delle azioni stabilizzanti ( $G_{stb,d}$ ) e delle resistenze ( $R_d$ ):

$$V_{inst,d} \leq G_{stb,d} + R_d \quad [6.2.4]$$

dove

$$V_{inst,d} = G_{inst,d} + Q_{inst,d} \quad [6.2.5]$$

Per le verifiche di stabilità al sollevamento, i relativi coefficienti parziali sulle azioni sono indicati nella Tab. 6.2.III. Al fine del calcolo della resistenza di progetto  $R_d$ , tali coefficienti devono essere combinati in modo opportuno con quelli relativi ai parametri geotecnici (M2). Ove necessario, il calcolo della resistenza va eseguito in accordo a quanto indicato nei successivi paragrafi per le fondazioni su pali e per gli ancoraggi.

Tab. 6.2.III – Coefficienti parziali sulle azioni per le verifiche nei confronti di stati limite di sollevamento

	Effetto	Coefficiente Parziale $\gamma_F$ (o $\gamma_E$ )	Sollevamento (UPL)
Carichi permanenti $G_1$	Favorevole	$\gamma_{G1}$	0,9
	Sfavorevole		1,1
Carichi permanenti $G_2^{(1)}$	Favorevole	$\gamma_{G2}$	0,8
	Sfavorevole		1,5
Azioni variabili Q	Favorevole	$\gamma_{Qi}$	0,0
	Sfavorevole		1,5

<sup>(1)</sup> Per i carichi permanenti  $G_2$  si applica quanto indicato alla Tabella 2.6.I. Per la spinta delle terre si fa riferimento ai coefficienti  $\gamma_{G1}$

#### Relazione idrogeologica preliminare Prof. Giovanni Pranzini e dott. Vincenzo Buchignani (aprile 2021)

Al fine di poter definire con una certa approssimazione l'effettivo livello della falda freatica nel periodo di massima ricarica, sono stati contattati i geologi Prof. Giovanni Pranzini e dott. Vincenzo Buchignani che, nell'aprile 2021, hanno redatto una valutazione preliminare (Allegati nn.5-4 e 5-5).

Lo Studio ha rilevato una **soggiacenza minima di 0,3 m (30 cm) dal piano campagna**, in condizione di morbida nei mesi più piovosi, considerando il terreno a +2,5 m su l.m.m. (giardino della Caserma della Guardia di Finanza) (Allegato n.5-6).

Si ricorda che il Prof. Pranzini, idrogeologo, è estremamente competente in materia e conosce molto bene la zona anche per avere effettuato nell'anno 2004 lo "Studio idrogeologico regionale Toscana Nord" cioè diversi studi sulla falda della Riviera Apuana.

#### Stabilità al sollevamento

L'Allegato n.5-1, nel quale sono state condotte le verifiche al galleggiamento della struttura fino ad oggi realizzata, inserendo il livello di soggiacenza della falda nelle condizioni indicate dalla Relazione Pranzini-Buchignani (**30 cm dal piano campagna**), conduce alla conclusione che l'**equilibrio statico della struttura**, di fronte alle azioni di sollevamento dovute alla presenza della falda, allo stato attuale, **non è garantito**.

Tale verifica, ovviamente, non era stata necessaria per la realizzazione del progetto originario redatto dal Proponente in quanto il peso del nuovo hotel e della RTA avrebbe ampiamente compensato la sottospinta idraulica.

Del tutto opportunamente, invece, i tecnici che avevano realizzato l'attuale struttura (piano interrato), hanno provveduto all'allagamento del vano per un'altezza di oltre 2,0 metri (foto nn.6, 11, 12 e 17) in modo da evitare ogni rischio di sollevamento del manufatto.

Nella verifica dell'equilibrio della struttura alla traslazione verticale, la forza destabilizzante è costituita dalla pressione idrostatica mentre quelle equilibranti sono fornite dal peso proprio delle strutture allo stato attuale; a favore di sicurezza non sono state considerate le resistenze di attrito lungo le pareti laterali. Analogamente, a favore di sicurezza come prescritto dalla Norma, dato che dobbiamo analizzare la situazione attuale, si trascurano ovviamente tutti i pesi permanenti portati e gli accidentali.

La verifica al galleggiamento è stata condotta con riferimento allo stato limite di sollevamento (UPL) ed in relazione al battente idraulico della "falda di progetto", ipotizzata nel modo sopra definito.

#### Opere necessarie per garantire la stabilità al sollevamento nella situazione attuale

L'unico modo per garantire una condizione di equilibrio dell'attuale struttura al galleggiamento se, come evidente, non vogliamo ricorrere all'allagamento del piano interrato, che non ci consentirebbe il suo utilizzo, è quello di "appesantire"

artificialmente la nostra struttura in altro modo.

Questa condizione è possibile mediante l'inserimento di una zavorra di peso idoneo a contrastare, in sicurezza, la spinta di galleggiamento.

È stata scartata fin da subito l'ipotesi di realizzare una soletta aggiuntiva in calcestruzzo armato sulla platea in quanto è necessario mantenere a disposizione l'altezza di progetto per consentire l'utilizzo (attuale o futuro) come autorimessa (Normativa antincendio).

La condizione voluta si può ottenere, ad esempio, mediante la posa in opera di gabbionate metalliche riempite con pietrame in vari punti dell'interrato, per un'altezza non superiore ai 2,00 metri dal piano della platea.

I gabbioni metallici hanno diversi vantaggi:

- Possono essere facilmente spostati in un'altra posizione in caso di necessità;
- Possono essere facilmente rimossi una volta creati altri presupposti per l'equilibrio come, ad esempio, la realizzazione di opere fuori terra di opportuno peso.
- Hanno un elevato peso per unità di volume.
- Sono elementi di arredo architettonico (foto nn.G1, G2, G3 e G4).

Da una verifica speditiva è stato possibile verificare che, considerando gabbionate di altezza non superiore ai 2,00 metri (anche per consentire l'eventuale transito di fumi all'intradosso del solaio di piano terra per la successiva espulsione – Normative antincendio), è necessario occupare circa il 32% (trentadue per cento) della superficie libera dell'interrato.

#### Attuale disposizione progettuale del piano interrato

La tavola a Variante 1 denominata PIANTA PIANO INTERRATO del progetto approvato, prevedeva un utilizzo prevalentemente a parcheggio ed a servizi legati alle attività dell'Hotel, per la superficie dell'interrato; in particolare la ripartizione prevista è all'incirca la seguente:

- 111 posti auto
- $(180 + 180) = 360$  mq per locali di servizio collegati ai fondi commerciali del piano terra
- $(170 + 240) = 410$  mq per locali di servizio collegati all'Hotel

La parte rimanente della superficie è destinata a corsie di transito per le auto (rampa compresa) e, in piccola parte, alla riserva idrica e per il locale pompe dell'impianto di antincendio.

#### Ipotesi progettuali per la verifica al galleggiamento

##### IPOTESI 1

Da semplici schematizzazioni è verificabile che sarà possibile mantenere un alto numero di posti auto, rispetto agli attuali, "sacrificando" per il posizionamento delle gabbionate, le superfici inizialmente destinate ai servizi ed alcune strisce di posti auto con le relative corsie di transito.

In questo modo non si rende necessaria alcuna opera fuori terra (Allegato n.5-2).

##### IPOTESI 2

Le altre schematizzazioni prevedono la possibilità di apportare terreno vegetale al piano terra per l'utilizzo a giardini, su una superficie più o meno estesa e/o la realizzazione di strutture fuori terra ad uno o più piani, su tutta o su parte della superficie utile (Allegato n.5-3).

Analizziamo alcuni fattori di equivalenza al fine di poter valutare le varie ipotesi; in termini di rapporto tra peso e superficie abbiamo i seguenti valori:

- 1 mq di superficie occupata dai gabbioni (dell'altezza di 2,00 metri) nel piano interrato ha un peso di circa 3,2 tonnellate;
- 1 mq di superficie occupata da terreno vegetale in condizioni drenate (dello spessore medio di 1,00 metro) sul solaio di piano terra ha un peso di circa 0,80 tonnellate;
- 1 mq di superficie di solaio di piano tipo (comprensivo delle strutture in sostegno inferiori - pilastri, delle pareti di divisione interna, dei pavimenti e delle finiture in genere) in elevazione dal solaio di piano terra, ha un peso di circa 0,60 tonnellate;

Da questi tre valori è possibile proporre le seguenti equivalenze:

- Il peso di 1 mq di superficie occupata dai gabbioni (dell'altezza di 2,00 metri) nel piano interrato equivale a quello di 4 mq di superficie occupata da terreno vegetale in condizioni drenate (dello spessore medio di 1,00 metro) sul solaio di piano terra  $(3,2/0,8=4)$ ;
- Il peso di 1 mq di superficie occupata dai gabbioni (dell'altezza di 2,00 metri) nel piano interrato equivale a quello

di oltre 5 mq di superficie di solaio di piano tipo (comprensivo delle strutture in sostegno inferiori - pilastri, delle pareti di divisione interna, dei pavimenti e delle finiture in genere) in elevazione dal solaio di piano terra (3,2/0,6≈5,3);

Ipotizzando varie combinazioni potremmo avere molteplici soluzioni per l'equilibrio del futuro manufatto alla sottospinta idraulica.

È comunque possibile ottenere un buon equilibrio agendo sulla superficie occupata dalle gabbionate metalliche al piano interrato e realizzando riempimenti di terreno al solaio di piano terra senza ricorrere alla realizzazione di strutture in elevazione.

In maniera del tutto analoga si potrà ricorrere all'utilizzo di gabbionate metalliche, poste in determinate zone di sufficiente resistenza, anche all'esterno sul solaio di piano terra; si ricorda, ancora una volta, il valore estetico e di arredo che possono avere le gabbionate (foto nn.G1, G2, G3 e G4).

In fase di progettazione, il calcolo potrà essere ulteriormente affinato considerando, nella verifica dell'equilibrio della struttura alla traslazione verticale, le resistenze di attrito lungo le pareti laterali che come detto, in questa prima fase, a favore di sicurezza, non sono state considerate.

Analogamente potrà essere presa in considerazione anche l'attrito fornito dai diaframmi.

Eventuale destinazione del bene attualmente realizzato nell'ambito del "patrimonio disponibile" oppure di una sua modifica e destinazione dello stesso con funzioni pubblicitiche nell'ambito del "patrimonio indisponibile"

Il patrimonio immobiliare pubblico.

I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- **beni demaniali** che comprendono strade, piazze, cimiteri, mercati, chiese, immobili d'interesse storico ed archeologico, parchi, aree e giardini pubblici, fontane, canali, acquedotti, mura e porte della città, diritti di uso pubblico, musei, pinacoteche;
- **beni patrimoniali indisponibili**, ovvero, gli immobili di uso pubblico per destinazione, quindi, edifici destinati a sedi di uffici pubblici, beni genericamente destinati al pubblico servizio, teatri, edifici scolastici, alloggi di edilizia residenziale pubblica; in altre parole si tratta di quei beni patrimoniali che mirano a raggiungere dei fini pubblici o sono destinati a pubblici servizi.

I beni del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione finché questa dura. Sono *alienabili* solamente nei modi stabiliti dalla legge: per questa ragione si dice che essi sono colpiti da *inalienabilità relativa*.

- **beni patrimoniali disponibili** che sono invece gli immobili non più strumentali; in particolare, ai sensi dell'art.58 c.2 del D.L. 112/2008 (convertito, con modificazioni, dalla legge 133/08 e s.m.i.) l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; in altre parole si tratta di quei beni patrimoniali che permettono, all'Ente a cui appartengono, di conseguire un reddito. Si tratta di beni non propriamente pubblici ma appartenenti ad enti pubblici.

I beni del patrimonio disponibile servono a dare agli enti pubblici territoriali (Stato, Regioni, Province, Comuni) un reddito.

Per i beni del patrimonio disponibile valgono le stesse regole previste per i beni privati: essi possono essere alienati e sono usucapibili

## PUNTO 6

### 1. Considerazioni su quanto riportato dalla legge 228/2012 e s.m.i. circa gli obblighi di congruità del valore in caso di acquisizione di beni immobili da parte di enti pubblici.

In presenza di quali presupposti l'ente pubblico territoriale può acquistare o, più in generale, acquisire un bene immobile? Vediamo cosa dice il comma 1 ter dell'art.12 del D.L. n. 98/2011 e s.m.i., in base al quale:

*"A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente **l'indispensabilità e l'indilazionabilità** attestate dal responsabile del **procedimento**. Le disposizioni di cui al primo periodo non si applicano agli enti locali che procedano alle operazioni di*

acquisto di immobili a valere su risorse stanziare con apposita delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica o cofinanziate dall'Unione europea ovvero dallo Stato o dalle regioni e finalizzate all'acquisto degli immobili stessi. **La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio**, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente".

Possiamo quindi sintetizzare che i presupposti per l'acquisto erano i seguenti:

- L'INDISPENSABILITÀ
- L'INDILAZIONABILITÀ DELL'ACQUISTO
- LA CONGRUITÀ DEL PREZZO

**Lo scopo della menzionata norma era quello di garantire il rispetto dei principi di contenimento della spesa, autorizzando le operazioni di acquisto da parte degli enti territoriali solo se necessarie e non procrastinabili.**

In proposito, l'art. 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.108 del 2014, precisava che:

– **"Il requisito dell'indispensabilità** attiene alla assoluta necessità di procedere all'acquisto di immobili in ragione di un obbligo giuridico incombente all'amministrazione nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali ovvero nel concorso a soddisfare interessi pubblici generali meritevole di intensa e specifica tutela";

– mentre, **"il requisito della indilazionabilità** afferisce all'impossibilità di differire l'acquisto senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali o incorrere in procedimenti sanzionatori".

Inoltre, la norma in esame prevedeva che la determinazione della **congruità del prezzo** venga affidata ad un soggetto terzo, ovvero all'Agenzia del Demanio.

In particolare, le procedure da seguire al fine di ottenere l'attestazione della congruità del prezzo dell'operazione di acquisto dell'immobile erano indicate nella Circolare dell'Agenzia del Demanio del 9.12.2013 (Prot. n. 2013/29349/DEPS-PF-PA-PL).

#### Le pronunce della Corte dei Conti

Sulla portata applicativa dei requisiti di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto di beni immobili da parte di enti territoriali, come previsti dall'art.12, comma 1 ter, del D.L. n. 98/2011 e s.m.i., si sono pronunciate le Corti dei Conti con diverse Deliberazioni.

Segnatamente, la Sezione Regionale di controllo per la Basilicata, con la Deliberazione n. 40/2017/PAR, aveva precisato che: *"l'adempimento dell'obbligo di legge si deve appalesare come "assolutamente necessario". [...] Si ritiene che detta espressione debba essere interpretata come mancanza di soluzioni alternative (all'acquisto immobiliare) ugualmente idonee ai fini dell'adempimento all'obbligo giuridico in questione. Il requisito dell'indilazionabilità, invece, viene definito dal comma 3, dell'art. 3 del DM del 14.02.2014 come "impossibilità di differimento dell'acquisto", collegando tale indifferibilità alla compromissione del raggiungimento di obiettivi "istituzionali" ovvero alla possibilità di subire procedimenti sanzionatori come conseguenza dell'inadempimento ovvero del ritardo nell'adempimento".*

Nella stessa pronuncia, la Corte dei Conti aveva altresì chiarito che, nel caso in cui un ente locale acquistasse dei beni immobili, sarebbero dovuti coesistere i seguenti elementi essenziali:

- a) un **obbligo di legge funzionale al perseguimento dei propri fini istituzionali** ovvero un **obbligo di legge funzionale a concorrere al perseguimento di interessi pubblici generali meritevoli** "di intensa e specifica tutela";
- b) **mancanza di soluzioni alternative equipollenti**, in termini di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa e sana gestione delle risorse finanziarie;
- c) **indifferibilità dell'acquisto**, pena la compromissione del fine perseguito ovvero la soggezione a specifiche sanzioni";

Inoltre, i suddetti requisiti dovevano:

- a) sussistere ex ante rispetto alla decisione di acquisto;
- b) coesistere;
- c) essere comprovati documentalmente;
- d) essere attestati dal responsabile del procedimento non in modo generico, ma esponendo (e documentando) le concrete motivazioni poste a fondamento delle operazioni di acquisto".

Ancora, in una Deliberazione più recente (n.97/2018/SRCPIE/PAR), la Sezione Regionale di controllo per il Piemonte aveva stabilito che *"la norma, pertanto, a differenza di quanto previsto per l'anno 2013, **non vieta l'acquisto di immobili**, ma, in un'ottica di contenimento della spesa pubblica, subordina l'acquisto ad una previa valutazione da parte dell'Ente della sua indispensabilità ed indilazionabilità nonché ad una attestazione di congruità del prezzo di acquisto da parte dell'Agenzia del Demanio. Quanto alla delimitazione dell'ambito di applicazione della norma, secondo la costante*

giurisprudenza della Corte dei Conti, l'espressione "operazioni di acquisto di immobili" comprende tutti i contratti che comportano per la pubblica amministrazione l'acquisto a titolo oneroso della proprietà o di un altro diritto reale su beni immobili (in tal senso Sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 164/2013/PAR, n. 220/2013/PAR e n.299/2014/PAR). È necessario, tuttavia, che vi sia "una contrattazione tra le parti con specifico riferimento al prezzo" (in tal senso da ultimo Sezione regionale di controllo per il Veneto n. 110/2018/PAR), con la conseguenza che deve escludersi dall'ambito di applicazione della norma l'acquisto di immobili a seguito di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità (Sezione regionale di controllo per il Veneto n. 148/2013/PAR e Sezione regionale di controllo per la Puglia n.89/2013/PAR)".

### L'attuale disciplina

D.L. n.124/2019, art.57, comma 2, lett. f) e s.m.i.

In vigore della disciplina di cui all'art.12 del D.L. n.98/2011 e s.m.i., dunque, sussisteva il divieto per gli enti territoriali di procedere ad acquisti immobiliari.

A tale divieto generale, tuttavia seguiva la deroga, indicata al comma 1 *ter* dello stesso articolo, ove fossero comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto del bene immobile pubblico da parte dell'ente territoriale, e ferma restando la congruità del prezzo attestata dall'Agenzia del Demanio.

Le operazioni di acquisto erano, inoltre, subordinate alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica ed era richiesto che dei predetti requisiti dovesse darsi preventiva notizia nel sito internet istituzionale dell'ente, indicando il soggetto alienante e il prezzo convenuto.

\* \* \*

A partire dal 1 gennaio 2020, con l'approvazione del D.L. n.124/2019, convertito con la Legge 157/2019 e s.m.i., la disciplina finora esaminata cessa di trovare applicazione, con la conseguenza che gli **Enti territoriali possono acquistare (acquisire) beni immobili senza dover giustificare i requisiti della indispensabilità, dell'indilazionabilità e della congruità del prezzo nelle forme e nei modi precedentemente previsti.**

Infatti, l'art. 57, comma 2, lett. F) del D.L. n.124/2019, convertito con la Legge 157/2019 e s.m.i., dispone che:

*"A decorrere dall'anno 2020, alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria cessano di applicarsi le seguenti disposizioni in materia di contenimento e di riduzione della spesa e di obblighi formativi:*

*f) articolo 12, comma 1-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n.98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111".*

Il Comune, il più diffuso ente territoriale, è definito dall'art.3 del D.Lgs. n.267/2000 l'"ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo" e deve intraprendere una gestione finanziaria "sana" nel governo del territorio, rispettando il **principio del buon andamento**, di cui all'art.97, comma 2 della Costituzione.

Alla luce di tale principio, l'amministrazione deve agire in modo efficiente, realizzando quindi il **miglior rapporto tra mezzi impiegati e risultati conseguiti ed efficace, così da raggiungere gli obiettivi prefissati.**

L'art.1, comma 1, L. n.241/1990 precisa che *"l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza [...]"*.

Il principio di buon andamento e i **criteri di efficienza e di efficacia** possono, inoltre, essere valorizzati alla luce del **principio costituzionale di equilibrio di bilancio**, di cui all'art.81 Costituzione, che vincola le amministrazioni a impiegare nel modo più efficiente possibile le risorse disponibili per raggiungere con efficacia gli obiettivi pubblici.

Il principio di buon andamento e il principio di equilibrio di bilancio condizionano le scelte dell'ente, che deve programmare adeguatamente le attività che intende intraprendere per far sì che le stesse siano congrue rispetto al generale interesse pubblico.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art.1, comma 1, L.n.241/1990 e dagli artt.81 e 97 della Costituzione è sempre opportuno, quindi, che l'ente pubblico esegua e dia atto di un'accurata istruttoria e che documenti la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisto (acquisizione) di un bene immobile, ponderando non solo le ragioni e gli interessi pubblici sottesi all'operazione ma anche i costi e i benefici dell'operazione stessa.

\* \* \*

Pertanto, al Comune di Carrara, parimenti agli altri Enti pubblici di vario livello non si applica più la disciplina di cui

all'art.12 del D.L. n.98/2011 e s.m.i., in materia di contenimento e di riduzione della spesa degli enti pubblici territoriali (divieto per gli enti territoriali di procedere ad acquisti immobiliari) e cioè, per meglio dire, gli **Enti territoriali possono acquistare beni immobili senza dover giustificare i requisiti della indispensabilità, dell'indilazionabilità e della congruità del prezzo.**

Ciò nonostante, la presente relazione ha comunque lo scopo di poter dare tutti quegli elementi tecnici ed economici necessari affinché l'Amministrazione Comunale possa perseguire, nel compiere le proprie azioni, una gestione finanziaria "sana" nel governo del territorio, rispettando il **principio del buon andamento di cui all'art.97, comma 2 della Costituzione**, così da agire in modo efficiente, realizzando quindi il **miglior rapporto tra mezzi impiegati e risultati conseguiti ed efficace, così da raggiungere gli obiettivi prefissati.**

Sebbene non sussista più l'obbligo normativo di cui all'art.12 del D.L. n. 98/2011, è in ogni caso opportuno che l'ente pubblico territoriale valuti sempre, con attenzione, **l'opportunità dall'acquisto di un bene immobile e la congruità del prezzo**, nel rispetto dei principi che regolano l'*agere publicum*, anche tenendo conto dei rilievi formulati dai Giudici Contabili pur nella vigenza della pregressa disciplina in materia.

In particolare, sarà comunque importante che l'ente, oltre ad individuare gli interessi pubblici meritevoli di tutela alla base dell'acquisto, evidenzi la mancanza di "soluzioni alternative equipollenti", ovvero che nel proprio territorio non sia individuabile altro immobile, un'altra area con le medesime caratteristiche, idoneo all'utilizzo programmato per il bene della collettività.

È opportuno, inoltre, che l'ente dia atto dell'istruttoria posta in essere per la determinazione del prezzo di acquisto e/o di acquisizione, anche mediante predisposizione di una specifica perizia concernente il valore dell'immobile oggetto di compravendita-transazione (ulteriore rispetto a quella eventualmente già predisposta dal soggetto venditore), al fine di valutare natura, caratteristiche e stato di fatto dell'immobile e per dimostrare, quindi, la congruità finale del prezzo di acquisto.

**La presente relazione ha proprio lo scopo di poter dare il maggior numero di elementi utili al raggiungimento degli obiettivi sopra indicati.**

## **2. Ricognizione dei beni oggetto della possibile transazione (OPERE REALIZZATE)**

Come detto più volte nella presente relazione, ad oggi risultano realizzate le strutture di fondazione di cui ai Provvedimenti Autorizzativi che definiscono il volume dei vani interrati, la rampa d'accesso ed il solaio di piano terra.

### **Costi di costruzione sostenuti dall'esecutore per la realizzazione dell'opera attualmente presente**

La nuova opera realizzata insiste, come noto sulle seguenti particelle (o su porzioni):

- Foglio 103, particella 601
- Foglio 103, particella 627
- Foglio 103, particella 628
- Foglio 103, particella 629 (solo in piccola parte)

La Società il Mediterraneo Srl aveva affidato la realizzazione dell'intervento all'Impresa Costruzioni Coruzzi Srl di Parma che, a sua volta, aveva affidato ad altre imprese alcune lavorazioni specialistiche.

La Porto di Carrara Immobiliare Srl ha fatto pervenire al sottoscritto, su specifica richiesta, la contabilità dei lavori appaltati per la realizzazione dell'opera.

La contabilità redatta dal Direttore dei Lavori (Allegato n.0 - Sub-allegato L) riporta in maniera estremamente chiara e precisa le quantità delle opere eseguite a seguito della demolizione dei fabbricati preesistenti.

Compito del sottoscritto è quello di verificare la correttezza delle quantità inserite in contabilità e **la congruità dei prezzi in essa applicati**; in questo modo si potrà verificare quale sia stato l'effettivo costo di costruzione della struttura realizzata; questo dato potrà poi essere utilizzato per le successive considerazioni.

La contabilità dei lavori si compone di 9 (nove) Stati d'Avanzamento dei Lavori e da altrettanti Certificati di Pagamento.

La contabilità è stata redatta dal Direttore dei Lavori alla stregua di quella prevista per un Appalto pubblico.

Ogni fase di pagamento, infatti, si compone dei seguenti documenti:

- Libretto delle misure
- Liste in Economia (eventuali)
- Registro di Contabilità

- Sommario del Registro di Contabilità
- Stato d'Avanzamento dei Lavori
- Certificato di Pagamento

L'opera si compone, in generale, delle seguenti Categorie di Lavoro:

1. Recinzioni dell'area di intervento
  - a. Demolizione della vecchia recinzione ancora presente
  - b. Realizzazione della nuova recinzione in pannelli OSB ed in pannelli metallici in rete leggera zincata
2. Noli necessari all'esecuzione delle opere
  - a. Fornitura di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto di pompaggio well point
  - b. Opere igieniche assistenziali (spogliatoi e wc)
  - c. Impianto elettrico di cantiere
  - d. Allaccio all'utenza di acqua potabile
  - e. Cartellonistica di cantiere
3. Realizzazione degli Impianti di cantiere
  - a. Predisposizione dell'impianto di terra
4. Realizzazione di scavi
  - a. Scavi a sezione obbligata per la realizzazione dei diaframmi
  - b. Scavi di sbancamento per la realizzazione dell'opera interrata
5. Esecuzione delle demolizioni
  - a. Demolizione della vecchia recinzione
6. Fornitura e posa in opera degli impianti di emungimento dell'acqua di falda
  - a. Realizzazione di impianto well point per abbassamento artificiale del livello di falda
7. Opere in calcestruzzo armato (opere speciali)
  - a. Realizzazione di diaframmi a parete continua
8. Opere in calcestruzzo armato ordinario
  - a. Sottofondazioni e magroni
  - b. Platea
  - c. Travi a coltello
  - d. Muri in elevazione
  - e. Setti e pilastri
  - f. Travi in spessore, cordoli ed elementi a sbalzo
  - g. Rampe e scale
  - h. Acciaio da c.a.
9. Realizzazione di solai in calcestruzzo armato precompresso (c.a.p.) del piano terra
  - a. Solai in pannelli prefabbricati autoportanti di tipo alveolare
10. Impermeabilizzazioni delle strutture
  - a. Impermeabilizzazione delle strutture interrate con sistema tipo vasca bianca Drytech
  - b. Fornitura e p.o. di membrana bugnata
11. Realizzazione di fognature
12. Trapianti di alberature
  - a. Palme spostate su nuova posizione
13. Tagli e potature
  - a. Abbattimento di piccole alberature presenti

## 14. Lavori in economia

- a. Spostamento di arredi marmorei
- b. Spostamento di panchine in marmo

**Da un'attenta verifica delle voci di misurazione inserite in contabilità si può concludere che le quantità indicate sono assolutamente compatibili con le lavorazioni svolte.**

L'analisi dei prezzi unitari e dei prezzi a corpo porta il sottoscritto, inoltre, ad affermare che i prezzi applicati sono assolutamente congruenti con quelli di mercato del periodo di affidamento e di esecuzione dei lavori; alcune voci, in particolare, hanno dei prezzi unitari più bassi rispetto a quelli di mercato; ciò è dovuto, probabilmente, alle grandi quantità in gioco e ad una trattativa, al ribasso, sicuramente intercorsa tra le parti.

A titolo di esempio confrontiamo alcune delle voci più significative ricavate dalla Contabilità dei Lavori con il Prezzario regionale LL PP 2010 – Toscana (Delibera regionale n.244 del 01/03/2010).

Tariffa	Descrizione Estesa – REGIONE TOSCANA ANNO 2010	Unità Misura	Prezzo
01.A04.002.002	Scavo a larga sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici, compreso accatastamento nell'ambito del cantiere, in terreni sciolti di qualsiasi natura e di media consistenza, asciutti o poco umidi (argille, sabbie e ghiaie privi di cementazione). Profondità misurata dal piano dello scavo generale di sbancamento. da m 1,50 fino alla profondità di m 3,00	mc	5,04

Voce	Descrizione Estesa – CONTRATTO COSTRUZIONI CORUZZI SRL 2010	Unità Misura	Prezzo
01.002	Scavo di sbancamento con avviamento del materiale a discarica	mc	3,24

\* \* \*

Tariffa	Descrizione Estesa – REGIONE TOSCANA ANNO 2010	Unità Misura	Prezzo
01.B03.001.001	Fornitura e posa in opera di acciaio secondo le norme UNI-EN 206-1, EN 10080 e UNI 11104 acciaio in barre ad aderenza migliorata tipo B450C	kg	1,57

Voce	Descrizione Estesa – CONTRATTO COSTRUZIONI CORUZZI SRL 2010	Unità Misura	Prezzo
04.001	Fornitura e posa in opera di acciaio in barre ad aderenza migliorata tipo FeB44K (B450C)	kg	0,765

\* \* \*

Tariffa	Descrizione Estesa – REGIONE TOSCANA ANNO 2010	Unità Misura	Prezzo
01.B04.001.001	Getti in opera di calcestruzzo classe di consistenza S3, Dmax 32, Cl. 5 Classe esposizione X0 - Rck 15 N/mm <sup>2</sup>	mc	114,09

Voce	Descrizione Estesa – CONTRATTO COSTRUZIONI CORUZZI SRL 2010	Unità Misura	Prezzo
03.002	Conglomerato cementizio in opera per opere non armate di fondazione non inferiore a Rck 15 N/mm <sup>2</sup> (MAGRONE)	mc	81,003

\* \* \*

Tariffa	Descrizione Estesa – REGIONE TOSCANA ANNO 2010	Unità Misura	Prezzo
01.B04.001.004	Getti in opera di calcestruzzo classe di consistenza S3, Dmax 32, Cl. 5 Classe esposizione XC1 - Rck 30 N/mm <sup>2</sup>	mc	122,05

Voce	Descrizione Estesa – CONTRATTO COSTRUZIONI CORUZZI SRL 2010	Unità Misura	Prezzo
03.003	Conglomerato cementizio in opera per opere non armate di fondazione non inferiore a <b>Rck 15 N/mmq</b> (PLATEA)	mc	<b>117,004</b>

Le poche voci prese ad esempio, che da sole contribuiscono ad oltre un terzo dell'importo dei lavori, fanno comprendere come le voci di contratto tra il Committente e l'Appaltatore fossero, in importo unitario, inferiori rispetto a quelle del Bollettino della Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara e che pertanto fossero quotate correttamente.

In altre parole e dicendo le cose in maniera ancora più esplicita, il costo sostenuto dalla Società Il Mediterraneo Srl per la realizzazione delle opere oggi presenti in situ, è congruo e non sovradimensionato.

Pertanto il costo sostenuto dalla Il Mediterraneo Srl per la realizzazione del locale interrato e del solaio di piano terra, ammonta ragionevolmente alla seguente cifra, indicata in contabilità:

**Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori per l'esecuzione delle opere € 2.277.176,26**

Il sottoscritto, dalle verifiche effettuate, dichiara tali costi effettivamente congrui con le opere realizzate.

### **Demolizione controllata dei manufatti esistenti sulle particelle 601 e 627**

Il Direttore dei Lavori ha inoltre indicato la spesa sostenuta dal Proponente per la demolizione controllata di tutte le strutture esistenti sulle particelle 601 e 627 del Foglio 13, prima dell'inizio dei lavori (il c.d. Stato Attuale).

Dalla documentazione fornita dal Direttore dei Lavori (Stato attuale del P.A.U. n.9/2008), dall'attuale estratto di mappa catastale che ancora riporta i manufatti demoliti, dalla consistenza e dalle rendite catastali degli immobili accatastrati (Allegato n.6-1), è possibile prendere atto che i volumi esistenti e poi demoliti erano sicuramente considerevoli.

Il Direttore dei Lavori ha indicato la spesa sostenuta dalla Il Mediterraneo Srl per la demolizione controllata di tutte le strutture esistenti sulle particelle 601 (sub 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12) e 627, sub 1, del Foglio 13 in € 170.000,00.

Dalla tavola dello Stato attuale presentata per il rilascio del primo Provvedimento autorizzativo, si apprende che il volume, vuoto per pieno (v.p.p.) delle strutture esistenti (Albergo il Mediterraneo e Cinema Vittoria – Casa del Portuale) era pari, in c.t., a circa 19.000 mc (Allegato n.6-2).

Il prezzo per la demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte, con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica, per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno, ascendeva, all'epoca dei lavori, a circa 14,50 €/mc.

Il prezzo unitario applicato per la demolizione in oggetto ammonta a circa 170.000,00 € / 19.000 mc = 8,95 €/mc comprensivo degli oneri di conferimento a discarica; il prezzo dichiarato è pertanto congruo e comunque decisamente inferiore all'allora prezzo corrente di mercato.

**Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori per le demolizioni ..... € 170.000,00**

Il sottoscritto, dalle verifiche effettuate, dichiara tali costi effettivamente congrui con le demolizioni eseguite e con l'avviamento a discarica dei materiali di risulta.

### **3. Ricognizione dei beni oggetto della possibile transazione (TERRENI INTERESSATI)**

Come detto più volte nella presente relazione, ad oggi risultano realizzate le strutture di fondazione di cui ai Provvedimenti Autorizzativi che definiscono il volume dei vani interrati, la rampa d'accesso ed il solaio di piano terra.

#### **I terreni sui quali è stata realizzata l'opera attualmente presente**

La nuova opera realizzata insiste, come noto, sulle seguenti particelle (o su porzioni di esse):

- Foglio 103, particella 601
- Foglio 103, particella 627
- Foglio 103, particella 628
- Foglio 103, particella 629 (solo in piccola parte)

**Particella 601**

La vicenda e la situazione che riguardano questo terreno è ben nota a tutte le parti e può essere così sintetizzata: il Comune di Carrara, con il giudizio pendente attualmente presso il Tribunale di Massa, R.G. 1773/2016, ha lamentato l'inottemperanza alla condizione che si trova nell'atto di donazione del 29.09.1939 dell'area oggi sostanzialmente identificata catastalmente al Foglio 103, particella 601 ed ha chiesto la condanna, all'allora Società Porto di Carrara Spa, già Il Mediterraneo Srl ed oggi Porto di Carrara Immobiliare Srl, al versamento, a favore del Comune di Carrara, della somma di **€ 1.700.000,00 (un milione e settecento mila euro)**, o della diversa somma che sarà accertata in sede di giudizio, oltre interessi e rivalutazione; la richiesta avanzata dal Comune costituisce il c.d. "giusto prezzo" che la Società Convenuta dovrebbe pagare a seguito della modifica della destinazione della c.d. "Casa del Portuale" ad altro utilizzo ed in ottemperanza a quanto previsto nell'atto di donazione rep. n.7954/2209 del 29.09.1939.

La superficie della particella ammonta a circa 2.160 mq; la superficie donata, all'incirca, è pari a circa 2.145,00 mq (valori pressoché coincidenti).

**Particella 627**

Il terreno riferibile alla particella 627, sul quale sorgeva il vecchio albergo Mediterraneo, è attualmente di proprietà, come detto in più punti, della Porto di Carrara Immobiliare Srl.

La superficie della particella è di circa 1.920 mq.

**Destinazione Urbanistica delle particelle 601 e 627**

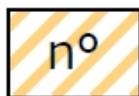
L'area interamente occupata dalle particelle 601 e 617 ha la destinazione di Ristrutturazione Urbanistica, Intervento R6b, Scheda n°17 – Tavole 3e (Allegato n.6-3).



**COMUNE DI CARRARA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO Tavola 3e/I**

**VARIANTE AGOSTO 2004**



**R6b Ristrutturazione urbanistica**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara è stato adottato con Atto di Consiglio Comunale n.54 del 06/08/2004 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.69 del 05/08/2005; in seguito sono state approvate le successive Varianti:

- variante approvata con Delibera di C.C. n.142 del 29/12/2008 (pubblicazione BURT 05/02/2009)
- variante approvata con Delibera di C.C. n.22 del 28/03/2011 (pubblicazione BURT 11/05/2011)
- variante approvata con Delibera di C.C. n.35 del 29/04/2011 (pubblicazione BURT 22/06/2011)
- variante approvata con Delibera di C.C. n.89 del 30/09/2014 (pubblicazione BURT 19/11/2014)
- variante approvata con Delibera di C.C. n.17 del 31/03/2015 (pubblicazione BURT 02/04/2015)
- variante approvata con Delibera di C.C. n.37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015)
- variante approvata con Delibera di C.C. n.35 del 20/04/2017 (pubblicazione BURT 17/05/2017 e 12/07/2017)

### **Indici Urbanistici ed Edilizi delle particelle 601 e 627**

L'intervento sui terreni in oggetto, finalizzato alla realizzazione di una struttura alberghiera, prevede la totale e/o parziale demolizione dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione secondo i seguenti indici urbanistici ed edilizi e secondi gli schemi tipo – morfologico allegati ed illustrati nella Scheda n°17 – Tavole 3e (Allegato n.6-3).

SUL max = mq. 7500; R.c. max <= esistente; H max e numero di piani come da schema di intervento allegato con esclusione di eventuali incrementi dovuti a volumi tecnici tipo piscine con relativi vani tecnici, arrivo del vano scala su lastrici di copertura ed extracorsa ascensore.

- Destinazione d'uso: h1, h3, residence (punto c art. 45 L.R. n°42/2000). Al piano terra dell'edificio B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: c1, c3, c4, d1 e d2.

- Parcheggi: sulle superfici utili lorde in aggiunta a quelle esistenti e per le nuove destinazioni d'uso, devono essere garantiti gli standards di parcheggio di cui all'Art. 7 delle N.T.A.; per la destinazione a residence deve essere garantito lo standard di parcheggio previsto per le strutture ricettive alberghiere; i parcheggi possono essere reperiti in locali interrati che potranno essere realizzati anche fuori sagoma e perimetro dell'unità d'intervento.

- L'intervento potrà essere realizzato in due fasi nel periodo di validità del permesso di costruire consentendo la possibilità di effettuare collaudo separato per ciascun edificio.

- È prevista la possibilità di creare, per motivi di sicurezza, un secondo accesso con rampe carrabili; qualora tale secondo accesso trovi luogo su area di proprietà comunale, sarà disciplinato da apposita convenzione.

Abbiamo visto le potenzialità edificatorie delle aree; **quello che è interessante osservare in questo capitolo è che le particelle 601 e 617 hanno la medesima destinazione urbanistica di tipo alberghiero.**

Il Comune di Carrara, per promuovere l'azione risarcitoria nei confronti dell'allora Società Porto di Carrara Spa, già Il Mediterraneo Srl ed oggi Porto di Carrara Immobiliare Srl, aveva commissionato all'Agenzia delle Entrate la redazione di una stima per la definizione del più probabile valore venale della particella 601, sulla quale sorgeva la Casa del Portuale ed avente una superficie di circa 2.160 mq.

L'Agenzia delle Entrate, con la "Relazione di stima particolareggiata di parte di un'area destinata a complesso alberghiero sita in loc. Marina di Carrara, 55043 Carrara", prot. n.2541 del 18.06.2014 valutava il valore del terreno in 798,01 €/mq, tanto per il terreno della particella 601 (oggetto di indagine) quanto per il terreno della particella 627 (con la medesima destinazione d'uso).

Dal valore unitario di 798,01 €/mq, moltiplicato per l'estensione della particella 601, pari a 2.160 mq, si otteneva pertanto un valore di 798,01 €/mq \* 2.160 mq = € 1.723.701,60 che, arrotondato ad **€ 1.700.000,00 (un milione e settecento mila euro)**, costituiva il c.d. "giusto prezzo" da richiedere all'allora Società Porto di Carrara Spa (vedi causa civile sopra richiamata).

### **Stima del valore venale della Particella 627**

Il valore venale della particella 627, sul quale sorgeva il vecchio albergo Mediterraneo ed attualmente di proprietà della Società Il Mediterraneo Srl, applicando il medesimo criterio, si otterrà moltiplicando il valore unitario del terreno, pari a 798,01 €/mq, per l'estensione della particella 617, pari a circa 1.900 mq; avremo pertanto che il valore di mercato più probabile della particella 627 sarà pari a 798,01 €/mq \* 1.900 mq = € 1.516.219,00, arrotondabile ad **€ 1.500.000,00 (un milione e cinquecento mila euro)**

- 4. Ricognizione dei lavori da eseguire in base alle convenzioni, di cui la prima a stralcio in data 28.06.2005 Rep. n.10860, la seconda in data 31.07.2008 Rep. n.35701 e degli oneri da versare dal Promotore dell'intervento, con Provvedimento Autorizzativo (P.A.U.) n.9 in data 1.08.2008, con P.A.U., in Variante, n.16 in data 3.09.2010 e con P.A.U. n.6 in data 5.03.2012 a rinnovo dei**

**precedenti Provvedimenti**

Come già accennato in precedenza, le Convenzioni prevedevano degli adempimenti mediante esecuzione di opere mentre i vari Provvedimenti Autorizzativi prevedevano versamenti di denaro; di seguito si elencano tali adempimenti:

**OPERE DA ESEGUIRE A CARICO DEL PROPONENTE (ONERI DI CONVENZIONE)****Convenzione stralcio del 28.06.2005**

Lavori di sistemazione del fabbricato sede della Circostrizione di Marina di Carrara .....€ 124.736,47

**Convenzione del 31.07.2008**

Lavori di riqualificazione delle aree verdi (Aree A, B, C e D).....€ 581.000,00

Lavori di sistemazione del fabbricato sede della Polizia Municipale di Marina Carrara.....€ 80.029,64

Totale opere da eseguire per il rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico .....€ 785.766,11

**IMPORTI DA CORRISPONDERE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE)****Provvedimento Autorizzativo Unico n.9 del 01.08.2008**

Oneri di Urbanizzazione primaria

Oneri di Urbanizzazione secondaria

Contributo per Costo di costruzione .....€ 576.299,00

**Provvedimento Autorizzativo Unico n.6 del 05.03.2012**

Oneri di Urbanizzazione primaria

Oneri di Urbanizzazione secondaria

Contributo per Costo di costruzione .....€ 31.524,89

Totale Oneri da corrispondere.....€ 607.823,89

5. **Ricognizione dei lavori effettivamente eseguiti in base alle convenzioni, di cui la prima a stralcio in data 28.06.2005 Rep. n.10860, la seconda in data 31.07.2008 Rep. n.35701 e degli oneri da versare dal Promotore dell'intervento, con Provvedimento Autorizzativo (P.A.U.) n.9 in data 1.08.2008, con P.A.U., in Variante, n.16 in data 3.09.2010 e con P.A.U. n.6 in data 5.03.2012 a rinnovo dei precedenti Provvedimenti**

Come già accennato in precedenza, le Convenzioni prevedevano degli adempimenti mediante esecuzione di opere mentre i vari Provvedimenti Autorizzativi prevedevano versamenti di denaro; di seguito si elencano gli obblighi effettivamente soddisfatti dal Promotore dell'intervento:

**OPERE EFFETTIVAMENTE ESEGUITE DAL PROMOTORE (ONERI DI CONVENZIONE)****Convenzione stralcio del 28.06.2005**

Lavori di sistemazione del fabbricato sede della Circostrizione di Marina

Opere effettivamente realizzate ed acquisite dal Comune .....€ 124.736,47

**Convenzione del 31.07.2008**

Lavori di sistemazione del fabbricato sede della Polizia Municipale di Marina Carrara

Opere effettivamente realizzate ed acquisite dal Comune .....€ 80.029,64

Totale opere eseguite.....€ 204.766,11

**IMPORTI EFFETTIVAMENTE CORRISPOSTI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE)****Provvedimento Autorizzativo Unico n.9 del 01.08.2008**

Oneri di Urbanizzazione primaria

Oneri di Urbanizzazione secondaria

Contributo per Costo di costruzione .....€ 576.299,00

**Provvedimento Autorizzativo Unico n.6 del 05.03.2012**

Oneri di Urbanizzazione primaria

Oneri di Urbanizzazione secondaria

Contributo per Costo di costruzione .....€ 31.524,89

Totale Oneri effettivamente corrisposti.....€ 607.823,89

**6. Differenza tra i lavori da eseguire e tra quelli effettivamente eseguiti in base alle convenzioni, di cui la prima a stralcio in data 28.06.2005 Rep. n.10860, la seconda in data 31.07.2008 Rep. n.35701 e degli oneri da versare e tra quelli effettivamente versati dal Promotore dell'intervento, con Provvedimento Autorizzativo (P.A.U.) n.9 in data 1.08.2008, con P.A.U., in Variante, n.16 in data 3.09.2010 e con P.A.U. n.6 in data 5.03.2012 a rinnovo dei precedenti Provvedimenti**

Come già accennato in precedenza, le Convenzioni prevedevano degli adempimenti mediante esecuzione di opere mentre i vari Provvedimenti Autorizzativi prevedevano versamenti di denaro; di seguito si elencano gli obblighi effettivamente soddisfatti dal Promotore dell'intervento:

**OPERE NON ESEGUITE DAL PROPONENTE (ONERI DI CONVENZIONE)**

**Convenzione del 31.07.2008**

Lavori di riqualificazione delle aree verdi (Aree A, B, C e D).....€ 581.000,00

**Totale opere non eseguite nonostante il rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico.....€ 581.000,00**

**IMPORTI DA CORRISPONDERE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE)**

Il Proponente ha corrisposto, per intero, gli Oneri di Urbanizzazione primaria, di Urbanizzazione secondaria ed il Contributo per Costo di costruzione relativamente ai Provvedimenti Autorizzativi n.9 del 01.08.2008 e n.6 del 05.03.2012 per un importo totale di € 607.823,89; il Provvedimento Autorizzativo in Variante, n.16 del 3.09.2010, non prevedeva la corresponsione di alcun onere aggiuntivo.

**7. Differenza tra l'importo dei lavori da eseguire in base alle convenzioni, di cui la prima a stralcio in data 28.06.2005 Rep. n.10860, la seconda in data 31.07.2008 Rep. n.35701 e degli oneri effettivamente da versare dal Promotore dell'intervento, con Provvedimento Autorizzativo (P.A.U.) n.9 in data 1.08.2008, con P.A.U., in Variante, n.16 in data 3.09.2010 e con P.A.U. n.6 in data 5.03.2012 a rinnovo dei precedenti Provvedimenti per le opere effettivamente eseguite (realizzazione del solo volume interrato) e quanto effettivamente realizzato e corrisposto al favore del Comune di Carrara**

Vediamo adesso di computare tutti gli importi, in lavori ed in denaro, dovuti dal Proponente dell'intervento al Comune di Carrara per le Convenzioni, che prevedevano degli adempimenti mediante esecuzione di opere e per gli oneri, in denaro, dovuti per il rilascio dei vari Provvedimenti Autorizzativi:

**OPERE DA ESEGUIRE A CARICO DEL PROPONENTE (ONERI DI CONVENZIONE)**

**Convenzione stralcio del 28.06.2005**

a) Lavori di sistemazione del fabbricato sede della Circostrizione di Marina di Carrara.....€ 124.736,47

**Convenzione del 31.07.2008**

b) Lavori di riqualificazione delle aree verdi (Aree A, B, C e D).....€ 581.000,00

c) Lavori di sistemazione del fabbricato sede della Polizia Municipale di Marina Carrara.....€ 80.029,64

**Totale opere da eseguire per il rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico.....€ 785.766,11**

N.B.: tutti i lavori previsti nelle Convenzioni, nonché la loro progettazione, erano un onere assunto dal Proponente dell'intervento nei confronti del Comune di Carrara per addivenire al rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico e nulla avevano a che vedere con l'eventuale pagamento di Oneri di Urbanizzazione e/o contributo sul Costo di Costruzione delle Opere (o per lo scomputo).

**In altri termini, solo per la semplice sottoscrizione delle Convenzioni, il Proponente avrebbe dovuto realizzare le opere concordate.**

Si legge infatti a pagina 7, art.2 della Convenzione del 31.07.2008: *"Il Signor Mauro Vatteroni, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della Società a responsabilità limitata "IL MEDITERRANEO S.R.L.", si impegna, al fine che venga rilasciata l'autorizzazione unica all'attuazione dell'intervento di cui sopra, a sostenere le spese per la realizzazione delle opere descritte nei progetti guida allegati alla delibera del Consiglio*

Comunale n.65 del 04.07.2003 e dettagliate ai documenti di seguito richiamati.”; le opere in parola sono quelle di cui ai punti a), b) e c) del presente paragrafo, più volte richiamate.

Si legge sempre a pagina 8 del medesimo articolo 2) della Convenzione: “Il progetto esecutivo di tali opere sarà predisposto da Professionista incaricato dalla Società “IL MEDITERRANEO S.R.L.” e sottoposta all’Amministrazione Comunale per la relativa approvazione.”

Si legge infine a pagina 9, art.3 della Convenzione del 31.07.2008: “Il Signor Mauro Vatteroni, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della Società a responsabilità limitata “IL MEDITERRANEO S.R.L.”, si obbliga a corrispondere al Comune gli eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti, non essendo la realizzazione delle opere di cui sopra a scomputo degli stessi.”; le opere in parola sono quelle di cui ai punti a), b) e c) del presente paragrafo, più volte richiamate.

### **Garanzia fideiussoria**

La garanzia fideiussoria rilasciata dal Proponente dell’intervento a favore del Comune di Carrara, all’atto della sottoscrizione della Convenzione, aveva lo scopo **esclusivo** di garantire il Comune per il puntuale adempimento delle opere di cui ai punti a), b) e c) del presente paragrafo, più volte richiamate.

Si legge infatti a pagina 10, art.4 della Convenzione del 31.07.2008: “A garanzia di quanto sopra convenuto il Signor Mauro Vatteroni produce polizza fidejussoria n.291308/01 emessa dalla Cassa di risparmio di Carrara dell’importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila/00) **tenuto conto del valore attribuito alle opere da realizzare.**”

Da tale importo, discende immediatamente una conseguenza: l’importo garantito per la realizzazione delle opere non comprende l’aliquota Iva; l’ammontare delle opere di cui ai punti a), b) e c) del presente paragrafo, al netto dell’Iva, ammonta infatti ad € 785.766,11, valore prossimo ad € 800.000,00.

Il Comune di Carrara, come noto, a fronte della mancata realizzazione delle opere di cui al punto b) Lavori di riqualificazione delle aree verdi (Aree A, B, C e D) per € 581.000,00 oltre Iva, aveva escusso, per intero, la fideiussione bancaria.

Si ricorda che, per il pagamento di lavori pubblici, il Comune non è soggetto passivo IVA; in altri termini il Comune si trova ad essere un soggetto finale sul quale ricade di fatto l’imposta (poichè non ha diritto a un recupero dell’imposta versata).

Questo significa che il Comune, per l’esecuzione diretta delle opere di cui al punto b) Lavori di riqualificazione delle aree verdi (Aree A, B, C e D) al posto del Promotore dell’intervento, per netti € 581.000,00, dovrà tenere conto anche del pagamento dell’Iva che non può essere recuperata.

### **IMPORTI DA CORRISPONDERE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE)**

#### **Provvedimento Autorizzativo Unico n.9 del 01.08.2008**

Oneri di Urbanizzazione primaria	
Oneri di Urbanizzazione secondaria	
Contributo per Costo di costruzione .....	€ 576.299,00

#### **Provvedimento Autorizzativo Unico n.6 del 05.03.2012**

Oneri di Urbanizzazione primaria	
Oneri di Urbanizzazione secondaria	
Contributo per Costo di costruzione .....	€ 31.524,89

**Totale Oneri da corrispondere da parte del Proponente dell’Intervento.....€ 607.823,89**

Il Proponente, come noto, ha corrisposto per intero, al Comune di Carrara, gli oneri di Urbanizzazione ed il contributo sul Costo di Costruzione dell’intera struttura.

Gli oneri che però il Proponente è tenuto a versare all’A.C., per le sole opere effettivamente realizzate (vano interrato), ammontano ad **€ 202.200,46**.

È ragionevole supporre, vista anche l’ampia giurisprudenza in merito, che il Proponente dell’intervento abbia diritto alla restituzione dell’importo a differenza, a causa della mancata realizzazione di tutte le opere fuori terra.

Tale importo ammonta pertanto a:

#### **Provvedimento Autorizzativo Unico n.9 del 01.08.2008 e n.6 del 05.03.2012**

Totale degli Oneri di Urbanizzazione e del contributo sul Costo di costruzione corrisposti per l’intero .....	€ 607.823,89
Contributo effettivamente dovuto per la realizzazione del solo vano interrato .....	€ -202.200,46

**Totale Oneri da restituire al Proponente dell'Intervento per i minori lavori eseguiti .....€ 405.623,43**

Pertanto, l'importo totale dovuto al Comune di Carrara da parte del Proponente dell'intervento ammonta a:

Totale opere da eseguire (da Convenzione) per il rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico .....	€ 785.766,11
Importo per la progettazione esecutiva delle opere a verde (non effettuata) .....	€ 9.798,71
Totale Oneri da corrispondere da parte del Proponente dell'Intervento per intero .....	€ 607.823,89
Totale Oneri da restituire al Proponente dell'Intervento .....	€ -405.623,43

**Totale Lavori e Oneri dovuti al Comune di Carrara dal Proponente dell'Intervento .....€ 997.765,28**

Tale importo, come detto, si ottiene sommando algebricamente tra loro importi di lavori ed oneri da versare a seguito dell'interruzione dei lavori ed al loro mancato completamento.

Escludendo l'escussione della fideiussione, **il Proponente dovrebbe ancora corrispondere al Comune di Carrara**, il seguente importo, rispetto a quello effettivamente dovuto:

Totale <b>Lavori e Oneri</b> dovuti al Comune di Carrara dal Proponente dell'Intervento .....	€ 997.765,28
Totale opere effettivamente eseguite (da Convenzione) per il rilascio del P.A.U. - opere a) e c) .....	€ -204.766,11
Totale Oneri effettivamente corrisposti da parte del Proponente dell'Intervento .....	€ -607.823,89
<b>Totale per Lavori e Oneri dovuti al Comune di Carrara dal Proponente dell'Intervento.....</b>	<b>€ 185.175,28</b>

## **8. Stima dei terreni, delle opere su di essi eseguite e di altre lavorazioni ed oneri**

Cerchiamo adesso di stimare, di dare una quantificazione economica ad alcuni elementi che, individuati, serviranno a meglio comprendere e valutare la proposta transattiva.

### **Stima del valore economico della Particella 601**

Il Comune di Carrara, con il giudizio pendente attualmente presso il Tribunale di Massa, R.G. 1773/2016, ha chiesto la condanna, a carico dell'attuale Proponente, al versamento della somma di **€ 1.700.000,00 (un milione e settecento mila euro)**, per i ben noti motivi.

La superficie della particella ammonta a circa 2.160 mq; la superficie donata, all'incirca, è pari a circa 2.145,00 mq (valori pressoché coincidenti).

Possiamo pertanto considerare che il valore attribuito dal Comune di Carrara alla particella 601 sia il seguente:

**Valore economico della Particella 601 (superficie di circa 2.160 mq) in c.t.....€ 1.700.000,00**

### **Stima del valore economico della Particella 627 di proprietà del Il Mediterraneo Srl**

Il valore venale della particella 627, sul quale sorgeva il vecchio albergo Mediterraneo ed attualmente di proprietà della **Porto di Carrara Immobiliare Srl**, applicando il medesimo criterio seguito dall'Agenzia delle Entrate, con la "Relazione di stima particolareggiata di parte di un'area destinata a complesso alberghiero sita in loc. Marina di Carrara, 55043 Carrara", prot. n.2541 del 18.06.2014, ci porta a stimare un valore unitario del terreno, pari a 798,01 €/mq.

La particella 617, di estensione pari a circa 1.900 mq, ci porta ad ottenere che il valore di mercato più probabile della particella 627 sia pari a 798,01 €/mq \* 1.900 mq = € 1.516.219,00, arrotondabile ad € 1.500.000,00 (un milione e cinquecento mila euro):

**Valore economico della Particella 627 (superficie di circa 1.900 mq) in c.t.....€ 1.500.000,00**

### **Stima del valore economico delle opere realizzate da Il Mediterraneo Srl nella loro interezza**

Come detto più volte nella presente relazione, ad oggi risultano realizzate le strutture di fondazione di cui ai Provvedimenti Autorizzativi che definiscono il volume dei vani interrati, la rampa d'accesso ed il solaio di piano terra.

La nuova opera realizzata insiste, come noto sulle seguenti particelle (o su porzioni):

- Foglio 103, particella 601
- Foglio 103, particella 627
- Foglio 103, particella 628 (particella demaniale)
- Foglio 103, particella 629 (in piccola parte – particella demaniale)

Il valore economico delle opere eseguite, come visto al Punto 6, Capitolo 2 della presente relazione, ammonta a circa:

**Valore economico delle opere eseguite .....€ 2.277.176,26**

**Stima del valore economico delle sole opere realizzate da Il Mediterraneo Srl su terreni Demaniali**

Come detto più volte nella presente relazione, ad oggi risultano realizzate le strutture di fondazione di cui ai Provvedimenti Autorizzativi che definiscono il volume dei vani interrati, la rampa d'accesso ed il solaio di piano terra.

La nuova opera realizzata insiste in parte, come noto, sulle seguenti particelle (o su porzioni) demaniali:

- Foglio 103, particella 628 (particella demaniale)
- Foglio 103, particella 629 (particella demaniale)

Il valore economico di tutte le opere eseguite dal Proponente dell'Intervento è stato definito al Punto 6, Capitolo 2 della presente relazione.

Il valore economico delle opere realizzate al Foglio 103, mappale 628 e su parte del mappale 629 si evidenziano dal contratto di locazione temporanea del 22.12.2006, Rep. n. 501/06 (Allegato n.0 - Sub-allegati B1, B2 e B3) con il quale l'Agenzia del Demanio dello Stato concedeva in locazione temporanea, alla società IL MEDITERRANEO S.r.l., i terreni siti in Comune di Carrara, località Marina di Carrara per complessivi mq 1530 circa. Il contratto, infatti, prevedeva, a carico del Conduttore, la costituzione di una specifica garanzia per l'esatto e pieno adempimento di tutte le condizioni e gli obblighi imposti dal contratto (Cauzione definitiva); il Conduttore provvedeva pertanto a stipulare un'apposita Polizza fideiussoria assicurativa n.1701.1010012564, in data 14.12.2006, presso la Sun Insurance Office LTD Royal & Sun Alliance Assicurazioni, per un importo di € 35.053,60 oltre iva, corrispondente al 10% dell'importo del costo di costruzione.

**Costi delle opere realizzate su terreno demaniale ed acquisite al Demanio dello Stato ..... € 350.536,00**

**Opere necessarie a garantire l'equilibrio al galleggiamento del manufatto**

La struttura ad oggi realizzata ha necessità di essere appesantita come è stato visto al Punto 5, Capitolo 1 - Opere necessarie per garantire la stabilità al sollevamento nella situazione attuale, della presente relazione.

Ipotizzando l'utilizzo delle gabbionate metalliche al piano interrato ed al piano terra, abbiamo bisogno di un volume pari a circa 3.375,00 mc; analogamente necessita un volume di circa 4.200,00 mc di terreno vegetale da fornire e posare sul solaio di piano terra (Allegati nn.5-2 e 5-3).

I prezzi unitari sono stati ricavati dal Prezzario dei lavori della Toscana anno 2021, approvato dalla Regione Toscana con delibera di Giunta n.1491 del 30/11/2020, di concerto con il Provveditorato Interregionale alle Opere pubbliche della Toscana, Marche e Umbria.

La Regione Toscana inoltre, con delibera di Giunta n.443 del 26/04/2021 ha approvato, di concerto con il Provveditorato Interregionale alle Opere pubbliche della Toscana, Marche e Umbria, il "Prezzario dei Lavori della Toscana del 2021-Addendum" (Allegati nn.6-4 e 6-5).

Si ottengono pertanto i seguenti valori:

**Costo per la formazione di gabbionate (3.375 mc \* 112,89 €/mc) in c.t. .... € 380.000,00**

**Costo per la formazione di riempimenti in terra per aiuole (4.200 mc \* 46,29 €/mc) in c.t. .... € 195.000,00**

**Opere minime da realizzare per il decoro e la sicurezza anti intrusione della piazza**

L'attuale recinzione di cantiere, dopo circa dieci anni, presenta molte criticità tra cui il rischio di ingresso di estranei in alcuni punti.

Il costo per la rimozione dell'attuale recinzione e per la realizzazione di una nuova recinzione da cantiere, in grigliato zincato e plastificato UNI EN ISO 1461:2009, con Pannello elettrosaldato dimensioni 2,00 x h. 2,00 m, Ø 4 mm e con apposito basamento in calcestruzzo (piantana), ammonta a circa 55,00 €/ml

Si ottengono pertanto i seguenti valori:

**Costo per la formazione di recinzione in Pannello elettrosaldati (340,38 ml \* 55,00 €/ml) in c.t. .... € 18.700,00**

**Opere da realizzare per la messa in sicurezza del manufatto dal rischio di caduta verso il basso**

Sono presenti, ma non più idonei, tracce di opere provvisoriale – parapetti (dispositivi di protezione collettiva) per mitigare il rischio di caduta dall'alto, sia sulle aperture orizzontali che per quelle laterali (rampe delle scale).

Tali opere non sono più idonee perché a distanza di quasi dieci anni hanno perso la loro funzionalità a causa delle intemperie e della mancanza di manutenzione (foto nn.7, 8 e 9).

Il costo per la rimozione degli attuali parapetti e per la realizzazione di nuove protezioni da cantiere (parapetti), in elementi verticali metallici a vite e tre sotto misure in legno, può essere stimato, in economia, nel seguente modo:

**Costo per la fornitura di materiale per la formazione di parapetti in c.t. .... € 3.000,00**

Costo la manodopera necessaria per la formazione di parapetti (6 op \* 5 gg \* 8 h/op/gg \* 30 €/h) in c.t. ...€ 7.200,00  
**Costo per la formazione di per la formazione di parapetti (h≥ 100 cm) ..... € 10.200,00**

### **Canone di locazione annuo del manufatto**

Come detto più volte nella presente relazione, alcune delle strutture di fondazione realizzate (rampa d'accesso e muro di contenimento del vano interrato sul limite della particella 629 - giardino della Caserma della guardia di Finanza) insistono sulle seguenti particelle (o su porzioni):

- Foglio 103, particella 628 (particella demaniale)
- Foglio 103, particella 629 (in piccola parte – particella demaniale)

Il secondo atto di rinnovo della locazione su area demaniale (ultimo dal punto di vista temporale), stipulato in data 17.10.2014, Rep. n.809/2014, avente un periodo di **locazione di due anni e sette mesi, dal 1/11/2014 al 31/05/2017**, stabiliva che il canone di locazione annuale ammontasse ad € 2.286,00 (duemila duecento ottanta sei/00), salvo variazione Istat.

In proiezione, il canone annuale può all'incirca essere il seguente:

**Canone di locazione opere su terreno demaniale..... €/anno 2.500,00**

## **9. Valutazione economica della possibile transazione basata sulla stima dei valori delle opere eseguite, dei terreni da cedere, dei lavori eseguiti e non eseguiti dal proponente a favore dell'A.C.**

In questo paragrafo, forse il più importante della relazione, si cercherà di verificare e di analizzare nel dettaglio la proposta di transizione in modo da valutarne la sua bontà.

Nei paragrafi precedenti sono stati ricavati tutti i dati utili per condurre la presente valutazione.

Questo genere di analisi, solitamente, non conduce mai ad un valore singolo ma ad un intervallo di valori all'interno del quale si troverà sicuramente il valore finale della stima.

Saranno pertanto condotte due valutazioni: una che porta alla definizione dell'estremo superiore ed un'altra che individui l'estremo inferiore dell'intervallo.

### **Estremo SUPERIORE dell'intervallo di valutazione**

La valutazione dell'estremo superiore si ottiene analizzando "solamente" i valori economici senza alcuna considerazione di altra natura.

#### **Importo dovuto, ad oggi, al Comune di Carrara da parte del Proponente dell'Intervento**

Il Capitolo 7 del punto 6, definisce l'ammontare totale dovuto al Comune di Carrara da parte del Proponente dell'Intervento, per Lavori e Oneri da eseguire in base alle convenzioni, di cui la prima a stralcio in data 28.06.2005 Rep. n.10860, la seconda in data 31.07.2008 Rep. n.35701 e degli oneri effettivamente da versare dal Proponente dell'Intervento, con Provvedimento Autorizzativo (P.A.U.) n.9 in data 1.08.2008, con P.A.U., in Variante, n.16 in data 3.09.2010 e con P.A.U. n.6 in data 5.03.2012 a rinnovo dei precedenti Provvedimenti per le opere effettivamente eseguite (realizzazione del solo volume interrato) e quanto effettivamente realizzato e corrisposto al favore del Comune di Carrara; tale importo ammonta a:

**Totale per Lavori e Oneri dovuti al Comune di Carrara dal Proponente dell'Intervento..... € 185.175,28**

#### **Considerazioni sul valore del terreno della particella 601**

Sappiamo come sull'attribuzione del valore economico della particella, sull'eventuale prescrizione ordinaria decennale del diritto azionato, sull'eventuale rinuncia tacita, da parte del Comune, alla condizione apposta nella donazione del 29.09.1939, si potrà/dovrà pronunciare il Giudice nel procedimento pendente attualmente presso il Tribunale di Massa, R.G. 1773/2016.

Le due parti in causa hanno posizioni legittimamente opposte tra loro che distano, di fatto ed al massimo, proprio dell'ammontare del valore richiesto dal Comune di Carrara come giusto prezzo attribuito al valore del terreno.

Nella valutazione dell'estremo superiore considereremo proprio questo massimo valore:

**Valore economico della Particella 601 (superficie di circa 2.160 mq) in c.t..... € 1.700.000,00**

#### **Stima del valore economico della Particella 627 di proprietà del Il Mediterraneo Srl**

Il valore venale della particella 627, sul quale sorgeva il vecchio albergo Mediterraneo ed attualmente di proprietà della Porto di Carrara Immobiliare Srl, applicando il medesimo criterio seguito dall'Agenzia delle Entrate, come visto al Capitolo

3 del punto 6, ci porta a stimare un valore unitario del terreno, pari a 798,01 €/mq.

La particella 617, di estensione pari a circa 1.900 mq, ci conduce ad ottenere che il valore di mercato più probabile della particella 627 sia pari a  $798,01 \text{ €/mq} \times 1.900 \text{ mq} = \text{€ } 1.516.219,00$ , arrotondabile ad € 1.500.000,00 (un milione e cinquecento mila euro):

**Valore economico della Particella 627 (superficie di circa 1.900 mq) in c.t. .... € 1.500.000,00**

**Costi di costruzione sostenuti dall'esecutore per la realizzazione dell'opera attualmente presente**

Ad oggi risultano realizzate le strutture di fondazione di cui ai Provvedimenti Autorizzativi che definiscono il volume dei vani interrati, la rampa d'accesso ed il solaio di piano terra.

Pertanto il costo sostenuto dalla Il Mediterraneo Srl per la realizzazione del locale interrato e del solaio di piano terra, come visto al Capitolo 2 del punto 6, ammonta alla seguente cifra:

Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori per l'esecuzione delle opere ..... € 2.277.176,26

Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori per le demolizioni ..... € 170.000,00

**Totale dei Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori ..... € 2.447.176,26**



Cerchiamo adesso di definire, in termini economici, l'oggetto della transazione, con le ipotesi sopra evidenziate.

Consideriamo positive le partite in entrata per il Comune di Carrara e negative quelle in uscita.

Retrocessione al Comune della Particella 601 (superficie di circa 2.160 mq) ..... € 1.700.000,00

Valore economico della Particella 627 (superficie di circa 1.900 mq) ..... € 1.500.000,00

Totale dei Costi per l'esecuzione delle opere realizzate sulle particelle ..... € 2.447.176,26

**Valore totale dei terreni, dei lavori e degli oneri trasferibili al Comune di Carrara (transazione) ... € 5.647.176,26**

A questo importo dobbiamo aggiungere l'escussione della polizza fideiussoria e sottrarre la cifra "da restituire" a La Porto di Carrara Immobiliare Srl per oneri di Urbanizzazione riferiti a porzioni dell'intervento non eseguite e quella, in quota parte, escussa con la fideiussione per la mancata realizzazione delle opere a verde:

Importo escusso da fideiussione ..... € 800.000,00

Oneri da restituire per opere non eseguite (proposta transattiva) ..... € -380.000,00

Parziale restituzione per la mancata realizzazione opere a verde (proposta transattiva) ..... € -300.000,00

**Differenza finale per l'importo già trasferito al Comune di Carrara ..... € 120.000,00**

Pertanto, l'importo totale della transazione prevede il trasferimento di opere, di lavori eseguiti e di denaro per un importo pari a:

Valore totale dei terreni, dei lavori e degli oneri trasferiti al Comune di Carrara ..... € 5.647.176,26

Differenza finale per l'importo già trasferito al Comune di Carrara ..... € 120.000,00

Totale per Lavori e Oneri dovuti al Comune di Carrara dal Proponente dell'Intervento e che, con la transazione proposta, non sarebbe più corrisposto ..... € -185.175,28

**Estremo superiore dell'intervallo di valutazione ..... € 5.582.000,98**

**Estremo INFERIORE dell'intervallo di valutazione**

La valutazione dell'estremo inferiore si ottiene apportando alcune detrazioni ai valori economici computati.

**Importo dovuto, ad oggi, al Comune di Carrara da parte del Proponente dell'Intervento**

Il Capitolo 7 del punto 6, definisce l'ammontare totale dovuto al Comune di Carrara da parte del Proponente dell'Intervento, per i Lavori e Oneri da eseguire in base alle convenzioni, di cui la prima a stralcio in data 28.06.2005 Rep. n.10860 e la seconda in data 31.07.2008 Rep. n.35701 e degli oneri effettivamente da versare dall'attuale avente causa Il Mediterraneo Srl, con Provvedimento Autorizzativo (P.A.U.) n.9 in data 1.08.2008, con P.A.U., in Variante, n.16 in data 3.09.2010 e con P.A.U. n.6 in data 5.03.2012 a rinnovo dei precedenti Provvedimenti per le opere effettivamente eseguite (realizzazione del solo volume interrato) e quanto effettivamente realizzato e corrisposto al favore del Comune di Carrara; tale importo ammonta a:

**Totale per Lavori e Oneri dovuti al Comune di Carrara dal Proponente dell'Intervento e che,**

**con la transazione proposta, non sarebbe più corrisposto ..... € 185.175,28**

Considerazioni sul valore del terreno della particella 601

Sappiamo come sull'attribuzione del valore economico della particella, sull'eventuale prescrizione ordinaria decennale del diritto azionato, sull'eventuale rinuncia tacita, da parte del Comune, alla condizione apposta nella donazione del 29.09.1939, si potrà/dovrà pronunciare il Giudice nel procedimento pendente attualmente presso il Tribunale di Massa, R.G. 1773/2016.

Le due parti in causa hanno posizioni legittimamente opposte tra loro che distano, di fatto ed al massimo, proprio dell'ammontare del valore richiesto dal Comune di Carrara come giusto prezzo attribuito al valore del terreno.

Nella valutazione dell'estremo inferiore attribuiremo un valore nullo al terreno perché questo potrebbe essere il risultato finale del Giudizio (il valore del terreno potrebbe essere corrisposto per intero al Comune di Carrara – esito della Causa favorevole all'A.C.); analogamente potremmo avere un valore nullo da attribuire al terreno se considerassimo la retrocessione del terreno a favore del Comune di Carrara come "dovuta" da parte del Proponente l'intervento:

**Valore economico della Particella 601 (superficie di circa 2.160 mq) ..... € 0,00**

Stima del valore economico della Particella 627 di proprietà del Il Mediterraneo Srl

Il valore venale della particella 627, sul quale sorgeva il vecchio albergo Mediterraneo ed attualmente di proprietà della Società Il Mediterraneo Srl, applicando il medesimo criterio seguito dall'Agenzia delle Entrate, come visto al Capitolo 3 del punto 6, ci porta a stimare un valore unitario del terreno, pari a 798,01 €/mq.

La particella 617, di estensione pari a circa 1.900 mq, ci conduce ad ottenere che il valore di mercato più probabile della particella 627 sia pari a  $798,01 \text{ €/mq} * 1.900 \text{ mq} = \text{€ } 1.516.219,00$ , arrotondabile ad € 1.500.000,00 (un milione e cinquecento mila euro).

Se consideriamo una valutazione del terreno oggetto della donazione attualizzato ad oggi, potremmo ragionevolmente applicare una riduzione del 20% rispetto al valore dell'agosto 2008; non deve invece essere applicata alcuna deduzione relativamente alla minore capacità edificatoria rispetto al 2008 in quanto l'Agenzia delle Entrate, per giungere alla Stima del terreno, ha considerato i medesimi parametri urbanistici vigenti attualmente (Intervento R6b n°17 – Tav. 3e) che consente la realizzazione di quattro piani fuori terra e non cinque:

**Valore economico della Particella 627 (superficie di circa 1.900 mq) attualizzato al 2021 ..... € 1.200.000,00**

**Costi di costruzione sostenuti dall'esecutore per la realizzazione dell'opera attualmente presente**

Ad oggi risultano realizzate le strutture di fondazione di cui ai Provvedimenti Autorizzativi che definiscono il volume dei vani interrati, la rampa d'accesso ed il solaio di piano terra.

Pertanto il costo sostenuto dalla Il Mediterraneo Srl per la realizzazione del locale interrato e del solaio di piano terra, come visto al Capitolo 2 del punto 6, ammonta alla seguente cifra:

Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori per l'esecuzione delle opere.....	€ 2.277.176,26
Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori per le demolizioni.....	€ 170.000,00
<b>Totale dei Costi dichiarati come effettivamente spesi dal Promotore dei lavori.....</b>	<b>€ 2.447.176,26</b>

Ricercando il limite inferiore dobbiamo detrarre, cautelativamente, i costi di quelle opere, effettivamente eseguite, ma che non producono effetti patrimoniali presenti e duraturi sull'attuale struttura eseguita.

Non tutte le voci inserite in contabilità seppure assolutamente necessarie per l'esecuzione delle opere, hanno un valore residuo all'attualità; ad esempio la pulizia del terreno, il noleggio delle opere igieniche assistenziali durante tutta l'esecuzione dei lavori, la chiusura e lo spostamento di tre pozzi rinvenuti durante l'esecuzione dei lavori, lo spostamento delle piante ecc. non producono effetti patrimoniali duraturi sull'attuale struttura eseguita.

In maniera analoga non potrà che essere escluso il costo, allora sostenuto dalla Soc. Il Mediterraneo Srl, per la recinzione in quanto, ad oggi, date le pessime condizioni di conservazione, il valore residuo è pressoché prossimo a zero.

Dalla contabilità prodotta tale importo, cautelativamente, potrebbe ammontare, in c.t., ad **€ 127.000,00**.

Pertanto il valore delle opere eseguite in grado di produrre un valore futuro, può essere considerato pari, in c.t., a **€ 2.150.000,00** a fronte di **€ 2.277.176,26** di costi dichiarati come effettivamente spesi dal Committente dei lavori.

Demolizioni

La lavorazione di demolizione delle opere esistenti sulle particelle, ovverosia del vecchio Albergo Mediterraneo e della c.d. Casa del Portuale, preparatoria e necessaria per l'esecuzione dell'opera successivamente realizzata, non produce

effetti patrimoniali presenti e duraturi sull'attuale struttura eseguita e che pertanto, nell'ottica della ricerca dell'estremo inferiore, potrebbe non essere presa in considerazione per la stima, attualizzata ad oggi, del vano interrato realizzato.

**Valore economico delle demolizioni eseguite che non producono effetti patrimoniali.....€ 0,00**

### **Stima del valore economico delle sole opere realizzate da Il Mediterraneo Srl su terreni Demaniali**

Come detto più volte nella presente relazione, ad oggi risultano realizzate le strutture di fondazione di cui ai Provvedimenti Autorizzativi che definiscono il volume dei vani interrati, la rampa d'accesso ed il solaio di piano terra.

La nuova opera realizzata insiste in parte, come noto, sulle seguenti particelle (o su porzioni) demaniali:

- Foglio 103, particella 628 (particella demaniale)
- Foglio 103, particella 629 (particella demaniale)

Il valore economico di tutte le opere eseguite dal Proponente dell'Intervento è stato definito al Punto 6, Capitolo 2 della presente relazione.

**Costo delle opere realizzate su terreno demaniale ed acquisite al Demanio dello Stato .....€ 350.536,00**

### **Opere necessarie a garantire l'equilibrio al galleggiamento del manufatto**

La struttura ad oggi realizzata ha necessità di essere appesantita come è stato visto al Punto 5, Capitolo 1 - Opere necessarie per garantire la stabilità al sollevamento nella situazione attuale, della presente relazione.

Ipotizzando l'utilizzo delle gabbionate metalliche al piano interrato ed al piano terra, abbiamo bisogno di un volume pari a circa 3.375,00 mc; analogamente necessita un volume di circa 4.200,00 mc di terreno vegetale da fornire e posare sul solaio di piano terra.

Per quanto detto Capitolo 8 del punto 6 si ottengono pertanto i seguenti valori:

Costo per la formazione di gabbionate (3.375 mc \* 112,89 €/mc) in c.t. ....€ 380.000,00

Costo per la formazione di riempimenti in terra per aiuole (4.200 mc \* 46,29 €/mc) in c.t. ....€ 195.000,00

**Costo per appesantimento permanente della struttura realizzata .....€ 575.000,00**

### **Opere minime da realizzare per il decoro e la sicurezza anti intrusione della piazza**

L'attuale recinzione di cantiere, dopo circa dieci anni, presenta molte criticità tra cui il rischio di ingresso in molti punti.

Il costo per la rimozione dell'attuale recinzione e per la realizzazione di una nuova recinzione da cantiere, come visto al Capitolo 8 del punto 6, è il seguente:

**Costo per la formazione di recinzione in Pannelli elettrosaldati (340,38 ml \* 55,00 €/ml) in c.t. ....€ 18.700,00**

### **Opere da realizzare per la messa in sicurezza del manufatto dal rischio di caduta verso il basso**

Sono presenti, ma non più idonei, tracce di opere provvisoriale – parapetti (dispositivi di protezione collettiva) per mitigare il rischio di caduta dall'alto sia sulle aperture orizzontali che per quelle laterali (rampe delle scale).

Tali opere non sono più idonee perché a distanza di quasi dieci anni hanno perso la loro funzionalità a causa delle intemperie e della mancanza di manutenzione (foto nn.7, 8 e 9).

Il costo per la rimozione degli attuali parapetti e per la realizzazione di nuove protezioni da cantiere (parapetti), in elementi verticali metallici a vite e tre sotto misure in legno, può essere stimato, in economia, come visto al Capitolo 8 del punto 6, nel seguente modo:

Costo per la fornitura di materiale per la formazione di parapetti in c.t. ....€ 3.000,00

Costo la manodopera necessaria per la formazione di parapetti (6 op \* 5 gg \* 8 h/op/gg \* 30 €/h) in c.t. ....€ 7.200,00

**Costo per la formazione di per la formazione di parapetti (h≥ 100 cm) .....€ 10.200,00**

### **Canone di locazione annuo del manufatto**

Come detto più volte nella presente relazione, alcune delle strutture di fondazione realizzate (rampa d'accesso e muro di contenimento del vano interrato sul limite della particella 629 - giardino della Caserma della guardia di Finanza) insistono sulle seguenti particelle (o su porzioni):

- Foglio 103, particella 628 (particella demaniale)
- Foglio 103, particella 629 (in piccola parte – particella demaniale)

Il secondo atto di rinnovo della locazione su area demaniale (ultimo dal punto di vista temporale), stipulato in data 17.10.2014, Rep. n.809/2014, avente un periodo di **locazione di due anni e sette mesi, dal 1/11/2014 al 31/05/2017**, stabiliva che il canone di locazione annuale ammontasse ad € 2.286,00 (duemila duecento ottanta sei/00), salvo variazione

Istat.

In proiezione, il canone può all'incirca ammontare a **2.500,00 €/anno**;

Considerando un periodo temporale di ammortamento di 30 (trenta) anni delle opere realizzate, in proiezione il canone da corrispondere, potrebbe essere il seguente:

**Canone di locazione opere su terreno demaniale per 30 anni a 2.500,00 €/anno.....€ 75.000,00**

\*\*\*

Cerchiamo adesso di definire, in termini economici, l'oggetto della transazione, con le ipotesi sopra evidenziate.

Consideriamo positive le partite in entrata per il Comune di Carrara e negative quelle in uscita.

Retrocessione al Comune della Particella 601 (superficie di circa 2.160 mq) .....	€	0,00
Valore economico della Particella 627 (superficie di circa 1.900 mq) .....	€	1.200.000,00
Totale dei Costi per l'esecuzione delle opere realizzate sulle particelle.....	€	2.150.000,00
Valore economico delle demolizioni eseguite che non producono effetti patrimoniali.....	€	0,00
Costo delle opere realizzate su terreno demaniale ed acquisite al Demanio dello Stato .....	€	-350.536,00
Costo per appesantimento permanente della struttura realizzata .....	€	-575.000,00
Costo per la formazione di recinzione in Pannelli elettrosaldati .....	€	-18.700,00
Costo per la formazione di parapetti (h≥ 100 cm).....	€	-10.200,00
Canone di locazione opere su terreno demaniale per 30 anni a 2.500,00 €/anno .....	€	<u>-75.000,00</u>
<b>Valore totale dei terreni, dei lavori e degli oneri trasferiti al Comune di Carrara .....</b>	<b>€</b>	<b>2.320.564,00</b>

A questo importo dobbiamo aggiungere l'escussione della polizza fideiussoria e sottrarre la cifra "da restituire" a La Porto di Carrara Immobiliare Srl per oneri di Urbanizzazione riferiti a porzioni dell'intervento non eseguite e quella, in quota parte, escussa con la fideiussione per la mancata realizzazione delle opere a verde:

Importo escusso da fideiussione .....	€	800.000,00
Oneri da restituire per opere non eseguite .....	€	-380.000,00
Parziale restituzione per la mancata realizzazione opere a verde .....	€	<u>-300.000,00</u>
<b>Differenza finale per l'importo già trasferito al Comune di Carrara .....</b>	<b>€</b>	<b>120.000,00</b>

33

Pertanto, l'importo totale della transazione prevede il trasferimento di opere, di lavori eseguiti e di denaro per un importo pari a:

Valore totale dei terreni, dei lavori e degli oneri trasferiti al Comune di Carrara .....	€	2.320.564,00
Differenza finale per l'importo già trasferito al Comune di Carrara.....	€	120.000,00
Totale per Lavori e Oneri dovuti al Comune di Carrara dal Proponente dell'Intervento .....	€	<u>-185.175,28</u>
<b>Estremo inferiore dell'intervallo di valutazione .....</b>	<b>€</b>	<b>2.255.388,72</b>

\*\*\*

Analizzando l'intervallo della transazione all'estremo superiore ed all'estremo inferiore, si può facilmente osservare come, da un punto di vista strettamente economico, il Comune abbia sempre un ampio margine positivo dall'accordo.

**Estremo superiore dell'intervallo di valutazione .....** € **5.582.000,98**

**Estremo inferiore dell'intervallo di valutazione .....** € **2.255.388,72**

## PUNTO 7

### 1. Conformità catastale dell'opera eseguita

La Società Porto di Carrara Immobiliare Srl ha dichiarato che provvederà ad eseguire l'inserimento in mappa catastale del nuovo manufatto (nuova particella) ed a redigere l'accatastamento vero e proprio al Catasto Fabbricati (tramite procedura DOCFA, per l'attribuzione della rendita catastale, della categoria e della classe) ed a rappresentare le unità immobiliari mediante le planimetrie catastali corrispondenti.

Si ritiene, infatti, che la porzione di manufatto ricadente su Demanio dello Stato debba essere rappresentata con una

planimetria autonoma.

L'ing. Giuseppe Fruzzetti ha dichiarato che tale documentazione sarà predisposta prima dell'atto di trasferimento (Allegato n.7-1, punto 7 della risposta).

## PUNTO 8

### **1. Formulazione di una o più ipotesi circa le possibili utilizzazioni e destinazioni d'uso dei manufatti realizzati all'interno dell'area**

Abbiamo visto nelle conclusioni tratte al punto 6 che sicuramente l'accordo transattivo, alle condizioni sopra esposte, è sicuramente favorevole al Comune di Carrara dal punto di vista economico.

Sappiamo però che un Ente pubblico come un Comune può e deve avere anche altri fini che non siano esclusivamente il vantaggio economico.

#### **La situazione attuale dell'area**

L'Attuale situazione, dal punto di vista estetico, paesaggistico e funzionale dei luoghi è fortemente critica.

L'area, di oltre 5.000 mq, nel centro della località di Marina di Carrara, si presenta per quello che appare e cioè un cantiere edile abbandonato.

È visibile il solaio in calcestruzzo del piano terra che costituisce una vera e propria superficie in calcestruzzo.

L'Amministrazione Comunale potrebbe avere il legittimo interesse a recuperare, ad altri scopi, l'area in oggetto per sottrarla all'abbandono ed al degrado.

A tal fine bisogna ricordare che non è possibile forzare nessun imprenditore immobiliare a portare a termine un'opera legittimamente iniziata; questo per sottolineare che l'acquisizione dell'intera area, da parte della P.A., potrebbe rivelarsi, in concreto, l'unica via per l'effettivo mutamento dello stato dei luoghi.

In questi casi il pensiero corre, inevitabilmente, ai molti cantieri abbandonati, soprattutto con strutture in elevazione lasciate incompiute da anni, che si trovano in molte città del litorale (foto n.0B).

**In altre parole se il Comune di Carrara ha intenzione di riqualificare l'area nella sua interezza l'unica strada effettivamente praticabile è quella dell'acquisizione dei terreni e dei manufatti in essi realizzati, mediante la stipula di un'apposita convenzione transattiva con la proprietà.**

Vediamo adesso quali strade potrebbero essere percorse della P.A. per la riqualificazione dell'intera area; esistono diverse soluzioni e tra queste quelle maggiormente praticabili sono le seguenti:

- a) Project financing (finanza di progetto) a iniziativa pubblica o privata per perseguire uno specifico progetto;
- b) Alienazione del cespite acquisito, mediante la vendita a gruppi imprenditoriali interessati a realizzare, nel sito, quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- c) Gestione diretta del Comune mediante la realizzazione delle opere necessarie ed eventuale cessione, in Concessione, di alcuni servizi commerciali.

#### **a) Project financing (finanza di progetto) di cui all'art.183 del Codice dei contratti pubblici**

Il "Project Financing" (finanza di progetto) si riferisce, come noto, a una procedura di affidamento prevista all'interno dell'art.183 del Codice dei contratti pubblici, volta alla realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice e finanziabili in tutto o in parte con capitali privati.

Nel nostro ordinamento le norme relative alla finanza di progetto (o project financing) trovano collocazione nell'ambito della disciplina del c.d. Partenariato Pubblico Privato (PPP) che, come noto, comprende ogni forma di cooperazione tra autorità pubbliche ed operatori economici privati avente il fine di garantire il finanziamento, la costruzione o la gestione di un'infrastruttura o di un servizio.

Il Codice degli Appalti prevede oggi due procedure:

- Project financing ad iniziativa pubblica: in questo caso le amministrazioni aggiudicatrici affidano la realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità che siano stati inseriti negli strumenti di programmazione predisposti dalle amministrazioni stesse.

Il **project financing a iniziativa pubblica** è disciplinato all'articolo 183, commi 1-14 del D.Lgs. n.50/2016. In questo caso è l'Amministrazione stessa a elaborare il progetto definitivo, da porre a base di gara, sostenendone anche i costi iniziali.

- Project financing ad iniziativa privata: in questo caso un soggetto privato sottopone alla pubblica amministrazione una proposta di realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità che non sono presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione.

Il **project financing a iniziativa privata**, disciplinato dall'art. 183, comma 15 del Codice, è quello in cui l'Amministrazione pone, invece, a base di gara, il progetto di fattibilità proposto dal privato, nominato promotore con diritto di prelazione, a seguito della dichiarazione di pubblico interesse, dell'approvazione del progetto e del conseguente inserimento nel programma triennale delle opere.

#### Project financing codice appalti: l'articolo 183 ed il project financing ad iniziativa pubblica

Conformemente a quanto statuito dal disposto di cui all'art.183 del codice degli appalti, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare una concessione mediante la pubblicazione di un bando di gara, con alla base un progetto di fattibilità, finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti.

Il bando di gara è pubblicato secondo l'importo dei lavori e con alla base un progetto di fattibilità predisposto dalla amministrazione aggiudicatrice o, in caso di carenza di organico, da soggetti esterni.

Le offerte presentate vengono valutate dalle amministrazioni aggiudicatrici nel seguente modo:

- secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (miglior rapporto qualità/prezzo);
- in base alla qualità del progetto;
- in relazione al valore economico e finanziario del piano;
- secondo il contenuto della bozza di convenzione.

La procedura di aggiudicazione di finanza pubblica si conclude con l'approvazione, da parte dell'amministrazione aggiudicatrice, del progetto definitivo presentato dal promotore aggiudicatario e con la stipula del contratto di convenzione.

#### Project financing e codice appalti: la procedura di project financing a iniziativa privata

Altra procedura, rispetto a quella appena vista, relativa al project financing su iniziativa della P.A., è quella che denota l'iniziativa diretta dell'operatore economico.

Più nel dettaglio, la procedura di finanza di progetto su iniziativa dell'operatore economico vede la figura di un privato che sottopone alla P.A. una proposta di realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione.

#### Project financing a iniziativa privata: nuova delibera ANAC sulla valutazione delle proposte

L'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), in tema di project financing a iniziativa privata, ha assunto la delibera 21 aprile 2021, n.329 avente ad oggetto "*Pubblicazione dei provvedimenti finali dei procedimenti di valutazione di fattibilità delle proposte per la realizzazione in concessione di lavori in project financing, di cui all'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016*".

Come prevede l'art.183, comma 15 del 50/2016 (Codice dei contratti), è concessa facoltà agli operatori economici di presentare proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità. Una proposta che deve contenere:

- un progetto di fattibilità;
- una bozza di convenzione;
- il piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari;
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

L'amministrazione valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta.

A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente.

Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Le proposte di project financing a iniziativa privata presentate dagli operatori economici devono essere concluse da

parte delle pubbliche amministrazioni mediante l'adozione di un provvedimento amministrativo espresso e motivato, sia nei casi di valutazione positiva che negativa.

**b) Alienazione del cespite acquisito, mediante la vendita a gruppi imprenditoriali interessati a realizzare, nel sito, quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico**

Questa ipotesi prevede che il Comune, dopo la definizione della transazione con la Porto di Carrara Immobiliare Srl, ponga l'area, con il manufatto realizzato, nell'ambito del "patrimonio disponibile"; il bene dovrà essere inserito nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, con approvazione da parte del Consiglio comunale.

L'attuale destinazione urbanistica è già stata tratteggiata al Capitolo 3 del Punto 6 della presente relazione e consente, di fatto il completamento della struttura alberghiera ricettiva, anche se di altezza massima minore (quattro piani fuori terra anziché cinque) rispetto a quella autorizzata al tempo a Il Mediterraneo Srl.

**In termini economici, questa soluzione, sarebbe quella più remunerativa.**

Infatti, alienando il bene nella situazione attuale, si avrebbe un ricavo economico per la vendita dei terreni e delle opere in essi realizzate; il quantum potrebbe essere compreso nell'intervallo definito al Capitolo finale del punto 6.

Oltre alla vendita la P.A. avrebbe anche gli introiti derivanti dagli Oneri di Urbanizzazione e dal contributo sul Costo di Costruzione di tutte le opere da realizzare a completamento dell'intervento il cui ammontare, in c.t., ammonta ai 4/5 degli oneri al tempo versati dal Promotore dell'intervento ( $4/5 * € 607.823,89 \approx € 500.000,00$ ) con un minimo di attualizzazione degli oneri dal 2011 ad oggi.

A questi ricavi *una tantum* legati all'alienazione del bene ed alla costruzione di nuovi manufatti (oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione), si potrebbero poi sommare le Imposte Municipali sugli Immobili e la Tassa sulla raccolta e sullo smaltimento dei rifiuti da riscuotere annualmente.

Il Comune potrebbe anche fruire della realizzazione di quelle opere pubbliche che, ad oggi, dal Promotore, non sono mai stati realizzate.

**c) Gestione diretta del Comune mediante la realizzazione delle opere necessarie ed eventuale cessione, in Concessione, di alcuni servizi**

Questo caso può essere sovrapposto al caso a), in termini di finalità, con la differenza che tutti gli oneri di carattere economico e finanziario, sia in termini di costi che di ricavi, farebbero capo alla P.A. che si troverebbe così ad esercitare (od a fare esercitare da una propria partecipata) una vera e propria attività commerciale.

Il Comune di Carrara, infatti, potrebbe decidere, ad esempio, di realizzare le opere per i parcheggi sotterranei, per la sistemazione della piazza ecc., con un investimento diretto di capitali, per poi avere un ricavo in termini di riscossione dei parcheggi e/o di realizzazione, in Concessione, di piccoli edifici per attività commerciali al piano terra.

I costi minimi relativi agli interventi sono ben evidenziati all'interno del Punto 6)

**c) Confronto tra le tre soluzioni a), b) e c)**

Le tre ipotesi, di fatto, si restringono a due in quanto la a) e la c) differiscono tra loro solo in termini finanziari ed economici ma porterebbero alla stessa soluzione finale in termini urbanistici.

La soluzione b) potrà essere presa in considerazione dall'Amministrazione nel solo caso in cui si voglia dare seguito alle previsioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico.

Le soluzioni a) e c), che di fatto non prevedono edificazioni significative fuori terra, perseguono un radicale cambiamento delle previsioni di sviluppo urbanistico della Marina.

Tra le due vie da seguire quella del Project Financing (finanza di progetto), a iniziativa pubblica o privata, per perseguire uno specifico progetto, è sicuramente quella più agevole da realizzare in quanto, nel caso c), il Comune si dovrebbe impegnare, direttamente, a livello imprenditoriale; tale ipotesi è sicuramente, per vocazione dell'Ente, quella più improbabile e difficile da realizzare in quanto l'Amministrazione dovrebbe esercitare un ruolo imprenditoriale.

Viareggio, 20 settembre 2021

Ing. Gianluigi Ottani  
 Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Lucca al n. A918  
 Professionista abilitato allo svolgimento del ruolo di CSP e di CSE

