

COMUNE DI CHIETI e CEPAGATTI

Province di Chieti e Pescara
Loc. Santa Filomena



PERIZIA TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI NUOVO PARCO COMMERCIALE DENOMINATO MIRO'

COMMITTENTE: **SILE COSTRUZIONI S.R.L.** (C.F. 02635690163)
con sede legale in Barzana (BG) 24030 in Via S. Pietro, 5

Chieti, 10 Aprile 2019

Il tecnico
Dott. Ing. Domenico Merlino

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

INDICE

PREMESSA	3
1) MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA PRUSST 7-93.....	3
2) ITER AMMINISTRATIVO DEL PARCO COMMERCIALE MIRO'	6
3) BREVE DESCRIZIONE TIPOLOGICA E COSTRUTTIVA	7
4) STATO DEI LAVORI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO.....	8
5) MESSA IN SICUREZZA DEL CANTIERE	9
5.1) RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE IN COPERTURA.....	9
5.2) SICUREZZA SISMICA	11
5.3) SICUREZZA GENERALE DELLE AREE DI CANTIERE	13
6) DESCRIZIONE DEI DANNI ATTUALI E POTENZIALI.....	16



PREMESSA

La seguente perizia tecnica è stata elaborata dal sottoscritto Dott. Ing. Domenico MERLINO, Progettista, Direttore Lavori e Coordinatore della Sicurezza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n° 368, in qualità di tecnico incaricato dalla Società SILE COSTRUZIONI s.r.l. (C.F. 02635690163) con sede legale nel Comune di Barzana (BG) in Via S. Pietro, 5 quale proprietaria dell'area commerciale sita nei Comuni di Chieti e Cepagatti in Località Santa Filomena, titolare dell'intervento edilizio in corso di costruzione.

Tale relazione vuole fotografare lo stato dell'intervento dello sviluppo immobiliare denominato "Retail Park MIRO'" in corso di costruzione avvenuta dopo i copiosi lavori di messa in sicurezza e costituito da plurimi fabbricati ad uso commerciale, insistenti su aree ricomprese nel territorio dei Comuni di Cepagatti (PE) e Chieti.

A tal fine si evidenziano, oltre alla consistenza dei lavori eseguiti e oltre alle lavorazioni necessarie per garantire la sicurezza e la pubblica e privata incolumità (nel rispetto delle disposizioni derivanti dall'applicazione della vigente normativa D.Lgs. 81/08), anche una stima dei maggiori oneri e spese in capo a Sile Costruzioni S.r.l. che potranno derivare dall'intervenuta e impreveduta sospensione dei lavori.

1 – MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA PRUSST 7-93

La Società, anche nell'interesse dei proprietari del Centro Commerciale "Megalò", in ottemperanza all'ordinanza del Genio Civile di Pescara, Prot. n. RA/312705 del 12/12/2013, ha presentato e poi ottenuto l'autorizzazione da parte degli Enti preposti, per la costruzione delle opere di messa in sicurezza dell'area PRUSST 7-93 costituita da numerosi mappali insistenti sul territorio del comune di Chieti e di Cepagatti, in parte occupati dall'esistente Centro Commerciale Megalò (detto anche Megalò 1); dal Parco Commerciale in corso di Costruzione denominato Miro' (detto anche Megalò 2) e da strade e parcheggi pubblici e privati.

Di seguito in analisi i provvedimenti rilasciati dagli enti preposti:

- Regione Abruzzo – DC24 Servizio del Genio Civile di Pescara, Ordinanza Prot. RA/332133 del 18.12.2014 "Argine fluviale a protezione dell'area commerciale in località Santa Filomena nei Chieti e Cepagatti - Autorizzazione idraulica per opere di messa in sicurezza";

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

- Regione Abruzzo – DC24 Servizio del Genio Civile di Pescara, Ordinanza Prot. RA/70906 del 18.03.2015 "Argine fluviale a protezione dell'area commerciale in località Santa Filomena nei Comuni di Chieti e Cepagatti - Autorizzazione idraulica per opere di messa in sicurezza – Nota integrativa";
- Regione Abruzzo – Autorità dei Bacini di Rilievo Regionale dell'Abruzzo Parere Favorevole del Prot. RA/67799 del 31.03.2016 "Messa in sicurezza area P.R.U.S.S.T. 7-93 – Parere favorevole";
- Regione Abruzzo – DC24 Servizio del Genio Civile di Pescara, Ordinanza Prot. RA/156250 del 06.07.2016 "Argine fluviale a protezione dell'area commerciale in località Santa Filomena – Presa d'atto".
- Autorità dei Bacini di rilievo regionale dell'Abruzzo – Parere favorevole Prot. N. RA/67799 del 31.03.2016;
- Soprintendenza BBAA dell'Abruzzo – Parere favorevole Prot. MIBACT-SABAP-ABR-3725 del 10.03.2017;
- Regione Abruzzo – Autorizzazione Paesaggistica Provvedimento n°7017 del 14/03/2017 rilasciata in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa regionale in materia ed in particolare secondo le modifiche introdotte dalla L.R. 28.08.2012 n. 46 recante "Modifiche alla L.R. 13 febbraio 2003, n. 2 Disposizioni in materia di beni paesaggistici ed ambientali in attuazione della Parte III del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42" , la Regione Abruzzo continua ad esercitare le funzioni di cui alla lettera b del comma 1 dell'Art. 1 della L.R. n.2/2003 nell'ipotesi che "gli interventi interessino più di un Comune".
- Regione Abruzzo – CCR VIA Giudizio n. 2762 del 16.03.2017: parere favorevole con prescrizioni;
- Regione Abruzzo – CCR VIA Giudizio n. 2775 del 23.03.2017;
- Regione Abruzzo – DC019 Servizio del Genio Civile di Pescara, Nota Prot. RA/93393/17 del 06.04.2017 "Argine fluviale a protezione dell'area commerciale in località Santa Filomena".
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Cepagatti n° 23 in data 13.07.2017;

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

- SCIA regolarmente vidimata da parte del Comune di Chieti, protocollo n° 42887 del 18.07.2017;
- Autorizzazione sismica Genio Civile di Pescara n° 233795 del 12.09.2017;
- Autorizzazione sismica Genio Civile di Chieti n° 0267967 del 19.10.2017;
- Autorizzazione Paesaggistica Provvedimento n° 0248248/17 del 27.09.2017 rilasciata per la realizzazione delle porte Vinciane.

Il progetto che è stato condiviso, come sopra rappresentato, da tutti gli organi amministrativi interessati e deputati a rilasciare le autorizzazioni necessarie ha consentito la realizzazione di importanti lavori ammontanti a circa 1.500.000 € riferiti alle seguenti opere di seguito riportate in via sintetica:

- A- Realizzazione di un nuovo argine per una lunghezza complessiva pari a metri 435 con altezza fuori terra di metri 2,20 al fine di evitare, anche in caso di piena con tempo di ritorno a 200 anni, l'allagamento delle aree.
- B- Realizzazione di rialzo di un tratto dell'argine esistente mediante terre armate aventi altezza metri 0,75, tanto da creare un franco idraulico, opportunamente ancorate alla parte sottostante e laterale dell'argine esistente;
- C- Rimozione di una parte dell'argine esistente sulla proprietà indivisa Abruzzo Strade srl e Maro srl.

Successivamente il collaudatore designato Ing. Camillo Pantalone, residente a Chieti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n° 840, ha rilevato che i lavori della messa in sicurezza sono stati ultimati in data 2 ottobre 2017, sono stati eseguiti secondo il progetto e secondo le prescrizioni tecniche ivi contenute e sono stati eseguiti a perfetta regola d'arte impiegando buoni materiali.

In data 5 febbraio 2018 da parte del Genio Civile di Pescara veniva quindi redatto il verbale di constatazione dello stato dei luoghi riscontrato con il sopralluogo in pari data e veniva **dichiarata** con atto prot. 47119/18 del 16/02/2018 **l'intervenuta ottemperanza** alle disposizioni contenute nell'Ordinanza n. 16333 del 17/01/2014, riguardante la messa in sicurezza idraulica dell'Area Prusst 7-93 riguardante, come più sopra esposto, il centro commerciale Megalò, il parco commerciale Mirò e tutte le infrastrutture collegate.

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

2 - ITER AMMINISTRATIVO del PARCO COMMERCIALE MIRO'

Al fine di legittimare l'intervento edilizio insistente su una superficie territoriale di mq. 82.165,00 sono stati acquisiti all'epoca su entrambi i Comuni, i necessari titoli amministrativi in capo alla Società SIRECC s.r.l. (ex proprietaria) e volturati successivamente alla Società SILE COSTRUZIONI s.r.l.

Per il **Comune di Cepagatti** Permesso di Costruire n. 54 del 05.08.2013 intestato successivamente alla nuova proprietà con atto di voltura Prot. n. 9763 del 04.05.2018, che autorizza la costruzione di due edifici denominati B4 e B5-B6 per una superficie coperta complessiva di mq. 11.094,00.

Sono state ottenute inoltre le seguenti autorizzazioni sismiche che hanno consentito di riprendere l'effettiva costruzione delle opere in c.a. da parte del Servizio Genio Civile di Pescara:

- Autorizzazione sismica "Blocco B4" - Prot. n. 213607 del 26/07/2018;
- Autorizzazione sismica "Blocco B5/B6" – Prot. n. 254426 del 14/09/2018;

I lavori sono iniziati con Sirecc srl il 06/08/2013 ed interrotti con ordinanza del G.C. di Pescara il 12/12/2013 – sono stati ripresi da Sile Costruzioni in data 30/07/2018 e sospesi con Ordinanza Comunale n. 8 del 18/03/2019.

Per il **Comune di Chieti** sono stati acquisiti due titoli abilitativi, per la costruzione di due edifici denominati B1 – B2 e B3 di superficie coperta complessiva di mq. 14.280,00:

Provvedimento Unico Autorizzativo n. 905 (Blocchi B1-B2) del 09.10.2013 volturato successivamente con pratica 1609 Prot. n. 607 del 12.06.2018.

Provvedimento Unico Autorizzativo n. 909 (blocco B3) del 04.11.2013 volturato successivamente con pratica n. 1610 Prot. n. 608 del 12.06.2018.

Sono state ottenute inoltre le seguenti autorizzazioni sismiche che hanno consentito di riprendere l'effettiva costruzione delle opere in c.a. da parte del Servizio Genio Civile di Chieti:

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

- Autorizzazione sismica "Blocco B3" – Prot. n. 0328621 del 26/11/2018;
- Autorizzazione sismica "Blocco B2" – Prot. n. 321028 del 19/11/2018;
- Autorizzazione sismica "Blocco B1" - Prot. n. 353396 del 14/12/2018;

I lavori sono iniziati con Sirecc srl il 11/10/2013 (PdC n. 905) e 11/11/2013 (PdC n. 909) ed interrotti con ordinanza del G.C. di Pescara il 12/12/2013 – sono stati ripresi da Sile Costruzioni in data 19/11/2018 (PdC 909) e il 28/11/2018 (PdC 905) e sospesi con Ordinanza Comunale n. 144 del 13/03/2019.

Dal giornale dei lavori, si evince che gli edifici in corso di costruzione, durante le attività di cantiere, sono stati più volte oggetto di verifica da parte degli Enti Preposti, sia planimetrica sia altimetrica, per accertare che l'opera in corso di realizzazione fosse pienamente rispondente a quella autorizzata.

Inoltre, tutti gli oneri concessori primari, secondari e di costo di costruzione, sono stati regolarmente versati da SILE Costruzioni per un importo complessivo tra i due comuni di € 450.000,00 oltre alla quota già all'epoca versata da SIRECC srl.

3 - BREVE DESCRIZIONE TIPOLOGICA E COSTRUTTIVA

Trattasi di edifici costituiti da struttura di fondazione profonda su pali di diverso diametro e profondità.

In testa ai pali di fondazione sono stati realizzati plinti in c.a. tra loro collegati per mezzo di travi aventi diversa sezione; il tutto progettato nel rispetto del calcolo sismico adeguato alle N.T.C. 2018.

La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a.p. opportunamente concatenate e solidali tra di loro al fine di garantire la tenuta statica degli elementi portanti, in ottemperanza alle prescrizioni normative in materia sismica.

Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in cemento, a taglio termico e contribuiscono anch'esse alla tenuta del fabbricato.

Le coperture sono in parte realizzate con tegoli prefabbricati ed in parte in legno per agevolare il carico in fondazione.

Il progetto prevede la costruzione di pensiline metalliche atte a garantire percorsi pedonali protetti.

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

4 - STATO DEI LAVORI alla data del sopralluogo (15/03/2019)

Interventi ricadenti nel **COMUNE DI CEPAGATTI**

La costruzione di cui al PdC n. 54 sopra richiamato risulta **completata per la parte strutturale** (pali, fondazioni, elevazioni, coperture, tamponamenti) **per la totalità della superficie coperta assentita pari a mq. 11.094,00.**

Interventi ricadenti nel **COMUNE DI CHIETI**

Risultano per lo più **concluse le strutture di fondazione al 98%** (pali, plinti e travi di collegamento), **le strutture in elevazione risultano completate al 66-67%**; viceversa, l'ammontare delle **opere strutturali di copertura e dei tamponamenti perimetrali è pari al 15-16%**. Complessivamente risultano realizzati circa 9.500 mq. di superficie coperta assentita rispetto alla superficie complessiva di progetto pari a mq. 14.280.

Le opere ancora da eseguire considerata la totalità dello sviluppo riguardano:

- 1) Il trascurabile completamento delle fondazioni nel comune di Chieti;
- 2) Completamento dei montaggi delle strutture prefabbricate nel comune di Chieti;
- 3) le finiture interne agli edifici su entrambi;
- 4) gli impianti tecnologici su entrambi;
- 5) gli infissi/vetrine su entrambi;
- 6) le pensiline su entrambi;
- 7) i sottoservizi e i parcheggi pertinenziali.

Tutte opere già appaltate ai fornitori e in stato di esecuzione avanzata relativamente agli infissi/vetrine/pensiline.

E' da considerare inoltre che tutte le utenze sono già state attivate anticipando gli importi per la predisposizione dei diversi allacci, in particolare quello elettrico la cui attivazione se non avviene nei tempi stabiliti comporterà un notevole aggravio di spesa.

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

5- MESSA IN SICUREZZA DEL CANTIERE

Le ordinanze n. 144 prot. 18638 del 13/03/2019 emessa dal Comune di Chieti e n. 8 prot. 6078 del 18/03/2019 emessa dal comune di Cepagatti hanno imposto la sospensione dei lavori dei rispettivi PdC, con la prescrizione in capo a Sile Costruzioni della messa in sicurezza del cantiere nel rispetto del D.Lgs. 81/08.

La società ha di conseguenza incaricato il Sottoscritto di redigere un resoconto dettagliato dei lavori urgenti volti alla messa in sicurezza dei fabbricati e delle aree circostanti, al fine di tutelare l'incolumità delle persone.

Le problematiche per la messa in sicurezza del cantiere, emerse durante il sopralluogo, sono di triplice aspetto:

- 1) Raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- 2) Consolidamento sismico degli elementi strutturali già montati degli edifici;
- 3) Messa in sicurezza delle aree e dei presidi di cantiere.

Di seguito il dettaglio delle problematiche esposte.

5.1 - RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE IN COPERTURA

Le coperture degli edifici, insistenti sul Comune di Cepagatti, prevedono la canalizzazione delle acque piovane per mezzo di discendenti posti all'interno della struttura in elevazione dei corpi di fabbrica.

La sospensione dei lavori interviene prima della realizzazione dell'impianto di raccolta delle acque piovane e del conseguente collegamento alla rete fognaria bianca, indispensabile sia per la salvaguardia dei fabbricati sia per evitare l'allagamento della zona dell'intervento edilizio, con conseguente riversamento sulla pubblica viabilità.

Foto 1 – Copertura già realizzata



Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it



Foto 2 – Area Carico – Scarico: Tubature Pluviali ancora da collegare al collettore generale



Foto 3 – Piazzale frontale: Tubature Pluviali ancora da collegare al collettore generale comune di Cepagatti

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

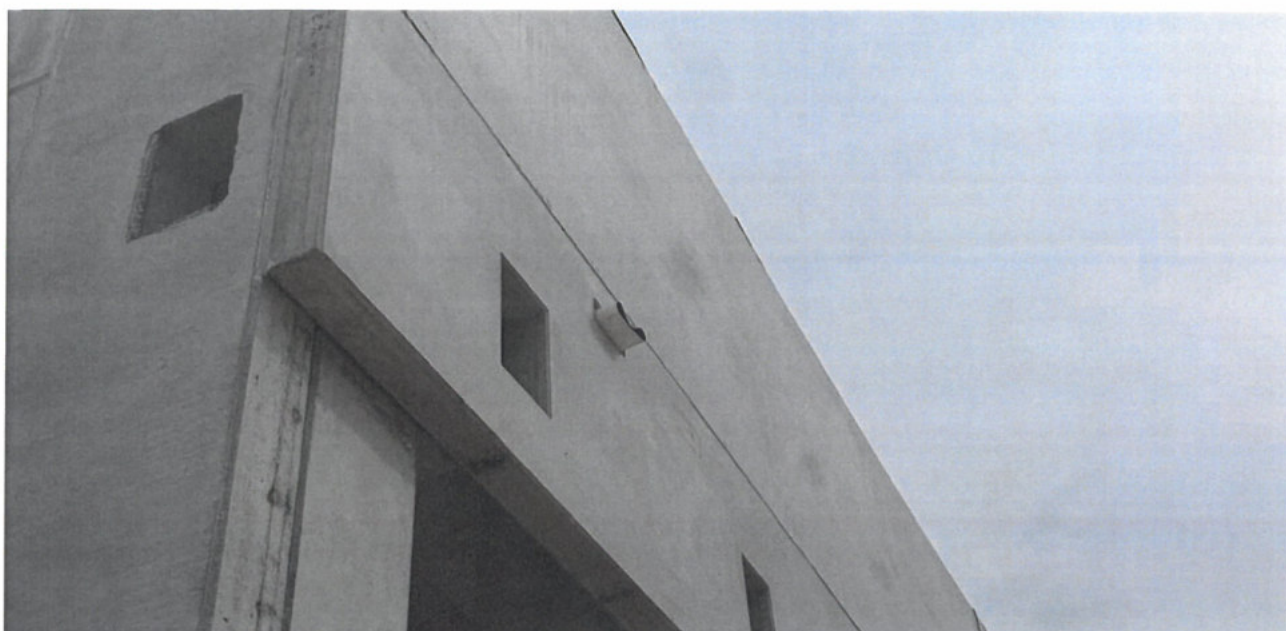


Foto 4 - Frontale: Scarichi acque meteoriche da convogliare

5.2 – SICUREZZA SISMICA

Nel rispetto della normativa sismica occorre "legare" la struttura dell'edificio, adeguandola alle prescrizioni della normativa vigente, rendendola rispondente ad eventuali sollecitazioni dovute al sisma.

Occorre quindi effettuare tutti i collegamenti strutturali secondo quanto previsto nei calcoli depositati.

Foto 5 – Edificio Blocco 01: Strutture in elevazione da completare



Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it



Foto 6 – Edificio Blocco 01: Strutture in elevazione da completare



Foto 7 – Edificio Blocco 01: Strutture in elevazione da completare

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it



Foto 8 – Edificio Blocco 01: Particolare ancoraggi sismici da completare

5.3 - SICUREZZA GENERALE DELLE AREE DI CANTIERE

Al fine di garantire la sicurezza dell'area interessata, di rispettare le disposizioni derivanti dall'applicazione della vigente normativa e soprattutto al fine di garantire la pubblica e privata incolumità, sarà necessario disporre la manutenzione e la vigilanza di tutti i presidi di cantiere (quadri elettrici, recinzioni, impianti, macchine, baraccamenti, ecc.); predisporre attività di movimento terra per i riempimenti in corrispondenza degli scavi di fondazione; evitare l'eventuale accesso in copertura al fine di ridurre un potenziale rischio di caduta dall'alto.

Foto 9 – Edificio Blocco 02: Chiusure da ultimare



Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

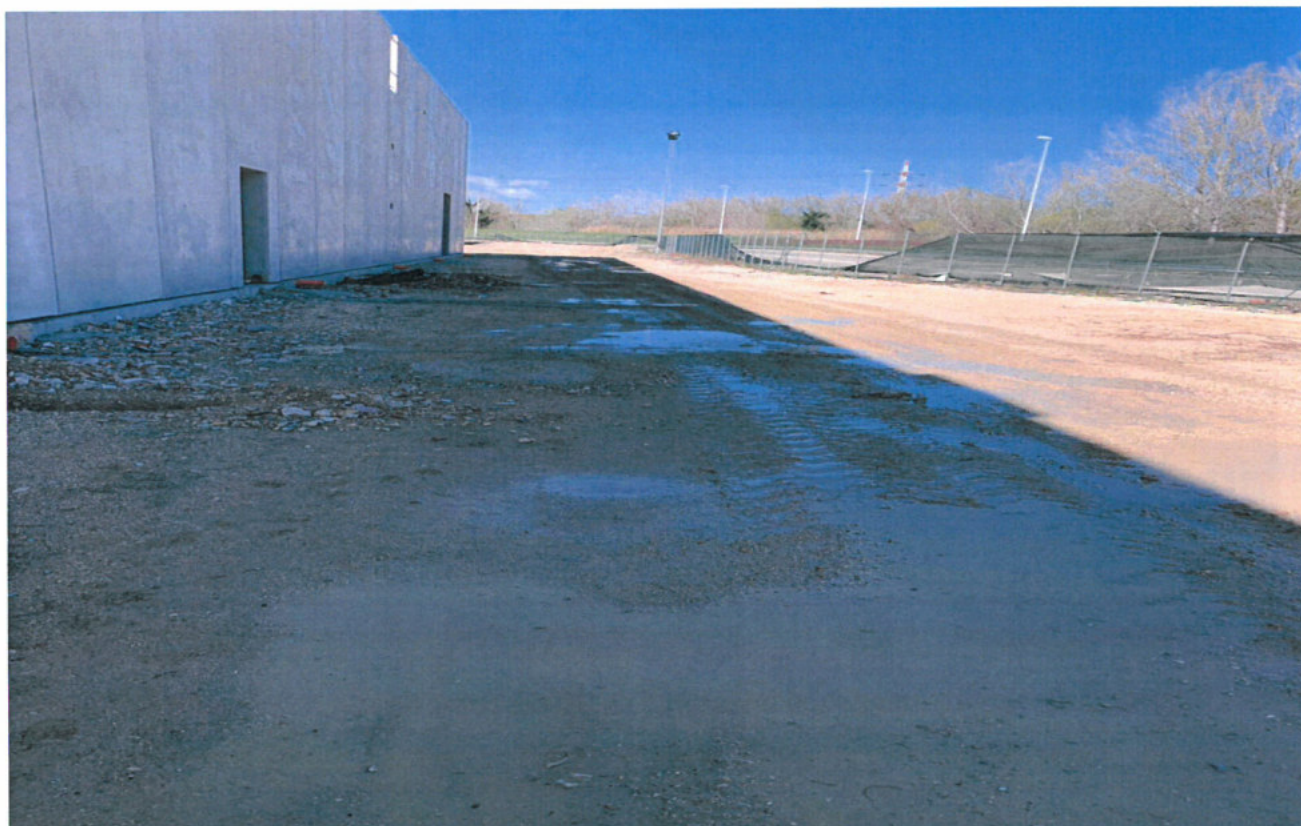


Foto 10 – Sicurezza generale di cantiere e convogliamento acque meteoriche



Foto 11 – Edifici ricadenti su Chieti

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

In riferimento a quanto sopra evidenziato ed illustrato con le foto 1-11 si riassumono gli interventi che dovrebbero essere disposti, in attesa che vengano ripresi i lavori momentaneamente sospesi dalle Ordinanze n. 8 e n. 144:

In comune di Cepagatti:

- 1) Sistemazione delle opere di lattoneria e scossaline in copertura al fine di garantire l'incolumità pubblica soprattutto durante periodi ventosi;
- 2) Realizzazione delle condotte per la raccolta delle acque entro e fuori gli edifici con il collegamento al collettore principale: la superficie dei piazzali, in caso di pioggia violenta, non drena e l'acqua delle coperture dei fabbricati viene riversata nel piazzale e nella zona interna degli edifici, provocando accumuli non controllabili che potrebbero invadere anche la viabilità pubblica.

Il collegamento idrico delle acque piovane, di norma realizzato una volta completati i montaggi dei prefabbricati, ad evitare rotture della fogna conseguente al passaggio dei mezzi pesanti, era stato programmato per il giorno 11 di marzo 2019, ma in ottemperanza alle ordinanze dei comuni, detti lavori sono stati sospesi.

In Comune di Chieti:

Più che una problematica di messa in sicurezza delle aree circostanti si evidenzia la situazione precaria nella quale si trovano le strutture dei singoli edifici. La mancanza di collegamenti tra i diversi elementi verticali (pilastri e pannelli) e orizzontali delle travi e la presenza di coperture non completate, generano una situazione di instabilità statica.

Le opere utili ad evitare l'ammaloramento delle strutture e/o crolli a causa di un eventuale evento sismico, consistono in:

EDIFICIO DENOMINATO "BLOCCO B2"

- 1) Protezione della copertura in legno al fine di evitare un rapido degrado delle strutture lignee già poste in opera non trattate per esterni, perciò non resistenti alle intemperie;

EDIFICIO DENOMINATO "BLOCCO B1"

- 1) Completamento delle strutture prefabbricate degli edifici già parzialmente montati (pilastri, travi, pannelli e tegoli) ad oggi non ancora poste in opera, assicurando così il corretto montaggio del telaio portante dell'edificio in conformità alle prescrizioni sismiche di legge.

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

6 - DESCRIZIONE DEI DANNI ATTUALI E POTENZIALI

La recente sospensione dei lavori avviene a circa 8 mesi per i PdC 54 e 4 mesi per i PdC 905-909 dall'effettiva ripresa dei lavori avvenuta dopo la dichiarata messa in sicurezza da parte del Genio Civile di Pescara.

Tale sospensione interviene nel pieno delle fasi produttive del cronoprogramma, con pesanti ricadute economiche che la nuova proprietà SILE COSTRUZIONI s.r.l. è costretta a sopportare.

Si desidera indicare qui di seguito, da un punto di vista tecnico, quali sono i **maggiori oneri** in capo all'operatore determinati dalle intervenute Ordinanze di sospensione dei lavori a tempo indeterminato, che possono essere così riclassificati:

- 1) COSTI DIRETTI derivanti da impegni economici sostenuti con la Pubblica Amministrazione, con gli Enti erogatori di servizi (Enel – Telecom ecc.), con ditte appaltatrici per acquisto di materie prime e per il costo del personale diretto in capo all'impresa Committente e dedicato alla commessa in parola.

	Immobilizzi a tutto il 15.03.2019		
1	Acquisto aree con Atto a rogito Notaio Fahrat del 19/10/2016	€	5.010.348,02
2	Opere idrauliche di messa in sicurezza direttamente estratto dal certificato di Collaudo Amministrativo a firma Ing. Camillo Pantalone del 12.12.2013	€	752.100,00
3	Costi di costruzione comprensivi di oneri concessori, a tutto il 31.01.2019 e pervenuti alla data del 17.03.2019, desunti dai registri di contabilità ed autocertificati dal Titolare corrispondenti con le scritture contabili	€	5.715.067,33
4	Costi di competenza del periodo 1.02.2019/28.02.2019 per prestazioni già effettuate, contabilizzate con SAL ma non ancora fatturate dai fornitori	€	353.632,00
5	Costi di cantiere periodo 01.03.2019/10.03.2019 non ancora contabilizzati ma stimati in proporzione al periodo precedente	€	314.536,33
6	Costi di cantiere per acquisto diretto materie prime, noleggi attrezzature interne, costo del personale diretto, spese tecniche dirette	€	615.000,00
7	Costi per pre-lavorati giacenti presso il cantiere o presso il fornitore Generale Prefabbricati Spa, con obbligo di ritiro e pagamento, come da Perizia Ing. Gianmichele Rapino di Santa Maria Imbaro (CH)	€	566.716,33
8	Costi per pre-lavorati giacenti presso il fornitore Rubner Holzbau Spa, con obbligo di ritiro e pagamento, come da distinte Perizie Arch. Domenico Tovazzi in Trento e Ing. Gianmichele Rapino	€	192.175,33
9	Interessi passivi sopportati nei vari anni e volturati in conto capitale	€	308.688,43
	Sommano immobilizzi a tutto 15.03.2019	€	13.828.263,77

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

In sostanza riguardano i costi derivanti dall'immobilizzo dei capitali sino ad ora investiti che, nelle more dell'auspicata ripresa dei lavori, maturano comunque dietimi passivi rilevanti stimati in oltre 11.000 €/giorno.

2) COSTI INDIRETTI derivanti: i) da potenziali richieste di risarcimento del danno nei confronti di S.I.L.E. COSTRUZIONI effettuate da parte delle imprese appaltatrici, dovute all'interruzione dei lavori e ii) dall'eventuale revoca del finanziamento bancario in essere con Unicredit banca SpA.

Di seguito in analisi.

i) – Danni da rivendicazioni delle imprese appaltatrici

Si specifica che la sospensione è intervenuta durante una fase in cui il cantiere conta la presenza di 13 imprese esecutrici che sono state costrette a interrompersi nonostante i notevoli investimenti sostenuti, legati all'approvvigionamento del materiale e del personale; la realizzazione di pre-lavorati da posare in opera, nonché la programmazione e prenotazione di quanto necessario alla trasferta delle maestranze.

Tale aspetto comporterà un'inevitabile ricaduta economica nei confronti della proprietà Committente dei Lavori che si troverà costretta a risarcire le spese sostenute dagli appaltatori a causa del fermo cantiere.

A tale proposito il Sottoscritto riporta una prima comunicazione ricevuta da parte dell'Appaltatore RUBNER con PEC il 14/03/2019.

Di seguito vengono elencate **le fasi lavorative già appaltate**, delle quali **13** già operative ma interrotte dall'intervenuta sospensione:

1)	Lavori di realizzazione impianti/presidi di cantiere	addetti	2
2)	Lavori di movimento terra	addetti	5
3)	Lavori di realizzazione pali di fondazione	addetti	3
4)	Lavori di realizzazione opere in cemento armato	addetti	9
5)	Montaggio struttura prefabbricata	addetti	6
6)	Montaggio struttura di copertura in legno	addetti	4
7)	Montaggio pannelli sandwich di copertura	addetti	3
8)	Sigillature struttura prefabbricata	addetti	2
9)	Montaggio cupolini per lucernai in copertura	addetti	2

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

10)	Realizzazione sotto servizi interni ai fabbricati	addetti	3
11)	Realizzazione piazzali e sottoservizi	addetti	5
12)	Realizzazione massetti industriali interni	addetti	5
13)	Carico/scarico materiali/approvvigionamenti/ assistenze/ponteggi/pulizie/ecc.	addetti	2

ed **altre 4** società già contrattualizzate e con inizio lavori definiti, obbligatoriamente da posticipare in conseguenza della richiamata sospensione:

- 14) Fornitura e posa di pareti in cartongesso REI e non
- 15) Fornitura e posa di carpenterie metalliche per pensiline
- 16) Fornitura e posa di cabine elettriche prefabbricate
- 17) Fornitura e posa di Serramenti esterni delle vetrine

Tra questi, cabine elettriche e serramenti (punti 16 e 17) sono già in fase di lavorazione avanzata presso le rispettive officine.

I danni non sono valutabili prima di ricevere le richieste degli Appaltatori, ma si possono stimare tra un terzo ed un quarto degli oneri sopportati da SILE COSTRUZIONI SRL, di cui al precedente capitolo 6.1 e quindi come minimo **2.800,00 €/giorno**, essendo le tematiche oggetto di calcolo, seppur ridotte, pressoché omogenee anche per i fornitori.

Per evitare speculazioni SILE Costruzioni srl, non appena ricevuta la comunicazione dell'Appaltatore RUBNER di Bolzano con PEC del 14/03/2019 si è premurata di incaricare due tecnici indipendenti Ing. Gianmichele Rapino di Santa Maria Imbaro (CH) e l'Arch. Domenico Tovazzi di Trento al fine di peritare le opere giacenti presso i fornitori principali, Generale Prefabbricati spa di Vasto e Rubner Holzbau spa, di Bolzano purtroppo con esito sfavorevole, in quanto entrambi i fornitori avevano già realizzato la quasi totalità dei manufatti, talché l'ammontare delle due perizie è risultato pari ad € 192.175,00 per Rubner Holzbau spa e pari a € 566.716,00 per Generale Prefabbricati spa.

Oltre a ciò si potrebbero ipotizzare anche ricadute sull'Erario e sugli Enti Previdenziali, in quanto le risorse delle varie imprese direttamente interessate dalla sospensione, salvo possibili ma improbabili reimpieghi, saranno poste in cassa integrazione (Rubner Holzbau spa –appaltatore delle coperture in legno-, con sua

Merlino Progetti s.r.l.



ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

PEC del 14.03.2019 ha già dichiarato l'immobilizzo del personale e preannunciato la richiesta di danno).

ii) – Danni da revoca del finanziamento in essere

Analizzando il contratto sottoscritto con Unicredit Spa, una sospensione breve, nell'ordine di 30-40 giorni, comporterebbe solo l'applicazione del tasso di mancato prelievo sul rateo corrispondente al "*completamento delle coperture*"; mentre una sospensione più ampia darebbe titolo all'Istituto bancario di revisionare o addirittura revocare il finanziamento in essere, con conseguenze gravissime quali, ad esempio, il blocco delle opere fino al reperimento di un nuovo finanziamento oltre alla penale prevista per la mancata erogazione totale delle somme finanziate.

Inoltre è utile segnalare che qualora intervenga la revoca del finanziamento, il cantiere non potrebbe comunque ripartire anche nel caso in cui fosse revocata la sospensione dei lavori, atteso che la normale istruttoria per l'acquisizione di un finanziamento è compresa tra 150 e 200 giorni. Tale forzata attesa comporterebbe comunque l'applicazione dei dietimi passivi più sopra anticipati, con un ulteriore **danno**, calcolato solamente sui 150 giorni **in via conservativa, di oltre € 1,6 milioni**.

3) DANNI POTENZIALI DI NATURA CONTRATTUALE E COMMERCIALE derivanti dagli impegni stipulati tra la Proprietà e i vari Affittuari.

Si desidera rammentare che sono già stati sottoscritti contratti di locazione di ramo d'azienda con primarie insegne della Grande Distribuzione Organizzata estese all'intero compendio immobiliare; tali contratti prevedono la data di inaugurazione del Retail park Miro' al **10 ottobre 2019**; data espressamente concordata in funzione dei maggiori afflussi attesi nel periodo natalizio.

I lavori di edificazione, come precedentemente descritti, sono in linea con il cronoprogramma condiviso con le imprese, in totale rispetto della data di inaugurazione e pertanto una sospensione lavori di pochi giorni, potrebbe ancora essere recuperata, seppure con evidente difficoltà, previa concessione di qualche incentivo economico alle ditte appaltatrici.

Merlino Progetti s.r.l.




ABICert
l'ente di certificazione
UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. QBC434

Sede – Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. 0871 552751
C.F. e Partita IVA: IT01610440693 – R.E.A.: CH 99296 – Capitale Sociale: € 25.820,00 i.v.
www.merlinoprogetti.it - info@merlinoprogetti.it

Viceversa una sospensione superiore ai 45/60 giorni provocherebbe automaticamente lo slittamento della data di inaugurazione dall'autunno alla primavera (periodo pasquale), il che comporterebbe, a prescindere da probabili defezioni, una perdita sostanziale di canoni di locazione.

Inoltre, nella malaugurata e denegata ipotesi che la sospensione si possa protrarre oltre i 180 giorni scatterebbe la possibilità per gli affittuari, di revocare i contratti ed abbandonare l'insediamento con conseguenze molto gravi in quanto sarebbe difficile, se non impossibile, reperire entro la fine lavori, operatori commerciali alternativi, con un buon rating di affidabilità, disposti a programmare l'insediamento in un contesto autorizzativo che, ancor dopo la revoca della sospensione e ripresa dei lavori, potrebbe essere ritenuto rischioso.

Si noti infine, da un punto di vista più generale, la mancata ricaduta occupazionale sul territorio dovuta sia alle maestranze delle imprese coinvolte sia agli addetti di tutti gli Affittuari coinvolti (stimati in circa 300 unità).

Il tecnico

Dott. Ing. Domenico Merlino

