

PROCURATORE FALLIMENTARE

DI [REDACTED] I

DOTT.SSA SILVIA ROMBOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: PERIZIA SUGLI ONERI ECONOMICI NECESSARI

AL FINE DI UNA RIMESSA IN PRISTINO TOTALE

DEL SITO UBICATO IN VIA LORETA N. 238

BERTINORO (FC) A SEGUITO DELL'ESONDAZIONE

DEL RIO SALSO AVVENUTO IN DATA 16 MAGGIO

2023; RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI IMPIANTISTICI

E TECNOLOGICI.

## PREMESSA

Lo scrivente Ricci Dott. Renzo iscritto:

-all'Ordine degli Ingegneri della Provincia

di Forlì - Cesena al n. 75/B,

-all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di

Forlì-Cesena al n. 52,

-all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì;

veniva nominato Perito dalla Dott.ssa Silvia Romboli

(Procuratore Fallimentare) a seguito di valutazione

economica preventiva formulata dal sottoscritto in

data 21-06-2023.

Al Perito veniva assegnato provvisoriamente il

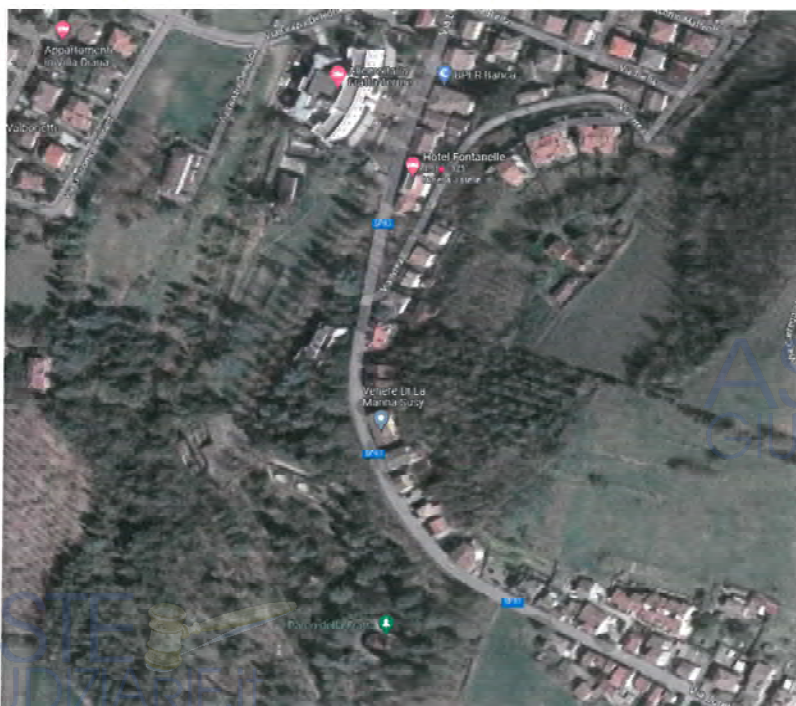
seguente incarico:



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

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

- riprogettazioni impiantistiche e tecnologiche,
- recupero delle realtà impiantistico-tecnologiche esistenti,
- rifacimento delle realtà impiantistico-tecnologiche che sono andate perdute.



Lo scrivente ha effettuato sopralluoghi sul sito ed



incontri con i vari attori nelle date seguenti:

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



10 maggio 2023, 01 giugno 2023, 02 giugno 2023,

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

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

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

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



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

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

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

29 agosto 2023, 30 agosto 2023, 31 agosto 2023



a) L' Impiantistica danneggiata dall'Alluvione è prevalentemente ubicata nel piano seminterrato della struttura denominata Mercuriali e nelle Centrali Tecnologiche ubicate inizio del Parco.

b) Oltre alla ricostruzione delle cose danneggiate direttamente dall'alluvione è necessario un intervento di ricostruzione che si rende necessario anche per altri due ordini di motivi vale a dire:

- il fermo impianto causato dall'alluvione ha compromesso gran parte degli impianti termali;
- il non adeguato stato di manutenzione in cui versava l'impiantistica prima dell'alluvione.

c) Oltre ai rilievi fatti sul posto il perito, per poter fare le proprie valutazioni, si è avvalso altresì:

- della documentazione tecnica (anche se non completa) trovata nella struttura;
- della perizia tecnica svolta a suo tempo dall'Ing. Pietro Ducci datata 01-06-2022.

d) Per poter riconsegnare una "struttura utilizzabile" dovranno essere effettuate tutta una serie di operazioni che "vanno oltre" ai meri ripristini (a puro titolo di esempio basti pensare alla necessità di disporre di un nuovo Certificato di Prevenzione Incendi).

e) Le operazioni di ripristino sono risultate da subito imponenti con la necessità di far precedere i ripristini stessi da una adeguata Progettazione che tenga conto della compatibilità con ciò che risulta ancora funzionante e con l'eventuale necessità di effettuare degli adeguamenti normativi (struttura realizzata negli anni 2004-2007).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

f) Le stime che seguiranno, per una rimessa in pristino operativa, sono quindi frutto della combinazione (sommatoria) delle seguenti volontà: **ricostruzione** a seguito di alluvione, **adeguamenti** normativi, ragionevoli **migliorie**.

g) L'impiantistica necessiterà di una inevitabile nuova Collaudazione.

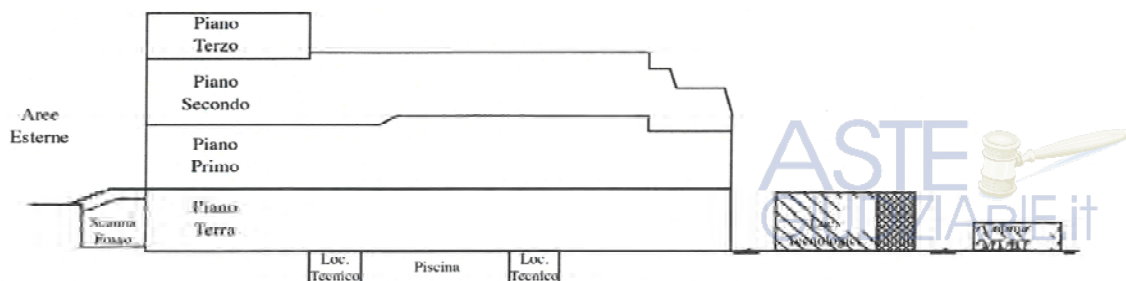
h) Per quanto possa essere accurata la valutazione economica di una "rimessa in pristino" di questo genere è inevitabile un certo "margine di incertezza" che si è voluto ridurre inserendo nel quadro economico finale un valore che tenga conto di **imprevisti** al momento non valutati o non valutabili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSISTENZA DELLA STRUTTURA "GHTF"

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

sezione stilizzata



6) Parco della Fratta.

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



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



## DESCRIZIONE DEGLI AVVENIMENTI CHE HANNO PROVOCATO DANNI

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

In località Fratta Terme, Comune di Bertinoro, Provincia di Forlì-Cesena è esondato il "Rio Salso" con conseguente allagamento delle aree circostanti.

L'attività ricettivo-termale denominata "Grand Hotel Terme della Fratta" (costeggiata dal Rio Salso) pur

avendo alcune protezioni per l'edificio principale,

rispetto ad eventi come quelli succitati (paratie

sugli accessi e sacchi di sabbia), è stata

coinvolta con il completo allagamento del piano

interrato dove sono presenti molte CENTRALI

TECNOLOGICHE (arrivo dell'esondazione tramite il

tunnel di collegamento di cui al precedente punto

5); sono stati altresì coinvolti i POZZI TERMALI

(presenti nel parco) e le CENTRALI TECNOLOGICHE

(vedi precedenti punti 3 e 4) e le FONTANE

TERMALI (vedi precedente punto 7).



## DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO

### RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COSTI FINALIZZATI AGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA

IN PRISTINO RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI

IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La rimessa in pristino operativa della Struttura

Termale-Ricettiva Grand Hotel Terme della Fratta

comporterà i seguenti costi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Opere Elettriche ed affini.....517.372,96 €

Opere Meccaniche ed affini.....442.541,68 €

Opere per il Cogeneratore.....75.000,00 €

Opere per l'Impianto Fanghi.....46.000,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Opere per la Centrali Tecnologiche Termali....105.000,00 €

Opere per il Locale Tecnologico VASCA 1.....47.000,00 €

Opere per il Locale Tecnologico VASCA 2.....28.000,00 €

Opere per il Locale Tecnologico VASCA 4.....23.000,00 €

Oneri Tecnici (vari).....105.000,00 €

Imprevisti e arrotondamenti.....83.126,03 €

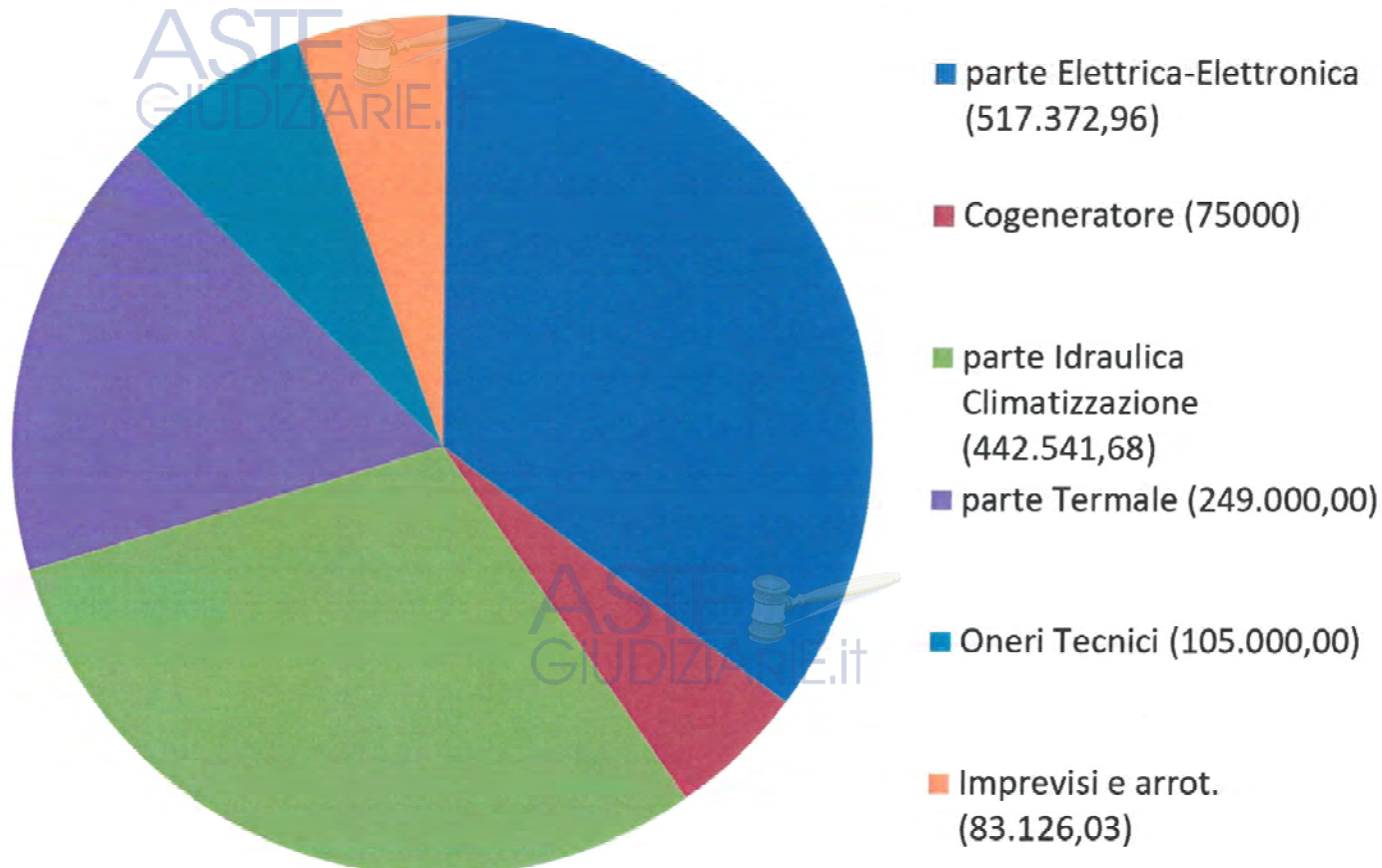
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oltre all'IVA nella misura stabilita dalla Legge.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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



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

1.480.000,00 + IVA

Il sottoscritto ritiene di avere eseguito

l'incarico ricevuto usando scienza e coscienza,

la presente Perizia è costituita dalle seguenti parti:

-PREMESSA,

-SOPRALLUOGHI - INCONTRI,

-CONSIDERAZIONI PRELIMINARI,

-CONSISTENZA DELLA STRUTTURA "GHTF",

-DESCRIZIONE DEGLI AVVENIMENTI CHE HANNO PROVOCATO

DANNI,

-DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA IN

PRISTINO RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI IMPIANTISTICI

E TECNOLOGICI,

-COSTI FINALIZZATI AGLI INTERVENTI PER LA RIMESSA

IN PRISTINO RELATIVAMENTE AGLI ASPETTI

IMPIANTISTICI E TECNOLOGICI.

Con quanto sopra, a conclusione dell'incarico ricevuto,

il sottoscritto Ingegnere Industriale Renzo Ricci

ASSEVERA di avere redatto la PERIZIA DI STIMA AFFIDATAMI

AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA' secondo i fini

e nei limiti indicati dal Committente.

Con riferimento a dati e disposizioni vigenti che oltre

agli allegati riportati in calce alla presente, rimango a

disposizione per ogni eventuale approfondimento. Dal che

si è redatto la presente perizia che consta di 129 pagine

compreso gli allegati.

Forlì, 31 agosto 2023

II PERITO

RICCI Dott. RENZO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## A L L E G A T I

"A" Quadro Economico dell'Intervento.

"B" Computo Metrico Estimativo delle Opere  
Elettriche ed affini denominato CME-IE-01.

"C" Computo Metrico Estimativo delle Opere  
Meccaniche ed affini denominato CME-M-01.

"D" Opere di Rimessa in Pristino del Cogeneratore.

"E" Opere di Rimessa in Pristino dell'Impianto Fanghi.

"F" Opere di Rimessa in Pristino delle Centrali  
Tecnologiche Termali (zona parco).

"G" Opere di Rimessa in Pristino del Locale  
Tecnologico per la VASCA 1.

"HI" Opere di Rimessa in Pristino del Locale  
Tecnologico per la VASCA 2.

"JK" Opere di Rimessa in Pristino del Locale  
Tecnologico per la VASCA 4.



\*\*\*\*\*

### RECAPITI

PEC: renzo.ricci@ingpec.eu

MAIL: ricci.renzo@studioe.biz

Cellulare: 0039-338-7072952