



## AVVISO PUBBLICO

### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE TRENTENNALE DEL COMPENDIO INDUSTRIALE EX “KELLER” – VILLACIDRO

(ai sensi dell’art. 63 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e delle deliberazioni consortili richiamate)

#### **RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA**

La presente Relazione tecnica rappresenta la consistenza del compendio industriale *ex Keller* oggetto di acquisizione da parte del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano Villacidro mediante Procedura ex art. 63 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 attivata nell’anno 2017, già oggetto del Fallimento n. 120/2014 del Tribunale Civile di Cagliari relativo alla società Keller Elettromeccanica spa in liquidazione.

Qui di seguito si riporta un estratto delle perizie depositate presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Cagliari redatte fra gli anni 2013 e 2015, così come aggiornate nell’anno 2022.

#### **PARTE IMMOBILIARE**

Stabilimento Industriale sito in COMUNE DI VILLACIDRO, “Località Cannamenda”, a Nord-Est del territorio comunale, ubicato all’interno del Consorzio per la Zona Industriale di Villacidro del quale fa obbligatoriamente parte e più specificatamente nel Comparto D2 Sub-comparto 4.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **a) per il diritto di piena proprietà:**

N.C.E.U.: sezione A foglio 10 mappali:

a.1.) 1291 Sub.1, categ. D/7, rendita Euro 343.622,00=, località Cannamenda s.n., piano T-1 a.2.) 212, categ. D/1, rendita Euro 94,00=, località Consorzio, piano terra.

##### **b) per il diritto di nuda proprietà, gravato da proprietà superficaria in capo a terzi:**

b.1.) 1291 Sub. 5, categ. D/1, rendita Euro 79.530,00=, località Cannamenda s.n., piano T-1, in ditta Enfinity Montessori S.r.l., superficie 1/1 e Keller Elettromeccanica S.p.A. proprietà per 1/1;

b.2.) 1291 Sub. 6, quater. D/1, rendita Euro 34,00=, località Cannamenda s.n., piano T, in ditta Enfinity Montessori S.r.l., superficie 1/1 e Keller Elettromeccanica S.p.A. proprietà per 1/1.

Trattasi della proprietà superficaria per anni ventuno, a partire dall’11.5.2010, derivante dalla costituzione del diritto di superficie, consistente, a sua volta, nel diritto di **realizzare e mantenere un impianto fotovoltaico sui lastrici solari come sopra identificati**, costituenti, a loro volta, copertura dei fabbricati, nonché di circostanti aree pertinenziali che ospitano le cabine a servizio dell’impianto stesso.

La proprietà superficaria dell’impianto per il periodo di tempo residuo, **esclusa dalla manifestazione di interesse di che trattasi**, appartiene ad ENFINITY MONTESSORI S.R.L. con sede in MILANO cod. fisc. 06597870960, giusto atto **notaio Alberto Guidi dell’11.5.2010, rep. 53891 racc. 10958 e Atto ricognitivo di Diritto di Superficie e Servitù del 18/12/2019 a rogito notaio Paola Ghiglieri rep. 32.676 Reg. a Cagliari il 27.12.2019 al n. 14.267 Serie 1T**

La nuda proprietà del lastrico e delle circostanti aree pertinenziali che ospitano le cabine a servizio



dell'impianto fotovoltaico, appartiene al Consorzio.

Lo stabilimento, nella sua interezza, ingloba i seguenti cespiti **esclusi dalla presente Manifestazione di interesse**, già facenti parte integrante del processo produttivo dell'azienda, ma poi passati in proprietà di UniCredit Leasing S.p.a. (incorporante della società FINECO Leasing S.p.A.) cui sono succeduti DOVALUE SPA mandataria di RELAIS LEASCO SRL e RELAIS SPV SRL, o aventi causa, a seguito di contratti di leasing, che risultano agli atti della procedura risolti, cespiti così distinti in Catasto:

**Sezione A, foglio 10, mappale 1291, subalterni:**

- **3**, categoria D/7, Rendita 45.804,00 località Cannamenda sn, piano T;
- **4**, categoria D/7, Rendita 7.722,00, località Cannamenda, sn piano T con le relative pertinenze di entrambi i subalterni, **intestati UNICREDIT LEASING SPA**, avente causa di FINECO LEASING SPA per fusione Notaio Angelo Busani di Milano, rep. 27.960.

I beni in oggetto (**sub. 3 et 4**) sono pertanto.

Sono dunque **esclusi** dalla presente Manifestazione di interesse i seguenti mappali:

- **1291 Sub. 3 et mappale 1291 Sub. 4, per la piena proprietà;**
- **1291 subb. 5 et 6, per la proprietà superficiaria per anni 21 (ventuno) a far data dal 11.05.2010.**

**Si precisa che tutti i descritti cespiti esclusi dalla Manifestazione di interesse, al momento, hanno accesso sia dalla strada consortile B, attraverso l'ingresso principale dello stabilimento (impegnando quanto al passaggio pedonale e veicolare, le aree ed i piazzali rimasti nella titolarità della società fallita ed oggetto della presente Relazione) e sia dalla strada C1 previa apertura di un accesso indipendente sulla recinzione perimetrale esistente.**

**Il terreno** sul quale insistono i fabbricati costituenti l'intero stabilimento, **compresi i fabbricati gravati da diritto di superficie e quelli di proprietà di terzi**, unitamente alle aeree scoperte, è individuato al N.C.T. al **foglio 110 mappale 1291** per una superficie di Ha 23.49.11, ente urbano, et **foglio 110 mappale 1624** per una superficie di are 70.88, ente urbano, il tutto per una superficie complessiva di ha. 24.19.99 catastali, **comprensiva anche dell'area di sedime e/o di pertinenza degli immobili di proprietà di terzi, come tali non oggetto della presente Manifestazione di interesse.**

**CONFINI del sito nel suo insieme:** per tre lati con strade consortili della zona industriale e per un lato con la ferrovia consortile.

Quanto oggetto di trasferimento è composto da diversi **corpi di fabbrica** interdipendenti.

## **DESCRIZIONE GENERALE DELLO STABILIMENTO PRODUTTIVO**

La Keller Elettromeccanica S.p.A. iniziava la propria attività nell'anno 2000, subentrando alla Keller Meccanica S.p.A. che aveva dato inizio alla stessa nell'anno 1984. L'attività aziendale riguardava la costruzione, la ristrutturazione e il ricondizionamento del materiale rotabile. Da quanto in atti, risulta che il reparto produttivo non era più attivo a partire dalla metà circa del 2010. Successivamente, fino al 2014 la linea produttiva veniva parzialmente impegnata per l'esecuzione di specifici corsi di formazioni.

Il lay-out aziendale logistico-produttivo è riconducibile a due macroaree:

L'Area Amministrativa, comprendente la portineria, gli uffici e relativi accessori, la mensa, gli spogliatoi coi servizi igienici, ubicata come interfaccia con la Z.I.;

L'Area Produttiva, comprendente i reparti di sanificazione e bonifica, smontaggio, sabbiatura e verniciatura, assemblaggio, saldatura, allestimento carrozze, falegnameria, collaudi. Tra parentesi sono riportati gli indicativi letterali con i quali gli edifici vengono individuati all'interno dei relativi subalterni catastali:

**Edifici dell'Area Amministrativa:**

- EDIFICIO V01: Portineria ed ufficio (sub. 1, “d”);
- EDIFICIO V02: Infermeria, uffici sorveglianza e sala corsi (sub. 1, “c”);
- EDIFICIO V03: Uffici e spogliatoi (sub. 1, “e”);
- EDIFICIO V04: Uffici (sub. 1, “a”);
- EDIFICIO V05: Mensa (sub. 1, “b”);
- EDIFICIO V06: Archivio, servizi igienici, sala sindacale e cabina elettrica (sub. 1, “f”);

**Edifici dell'Area Produttiva:**

- EDIFICIO V07: Manutenzione, centrale aria compressa, falegnameria (sub. 1, “q”);
- EDIFICIO V08: Sabbiatura, verniciatura e lavorazioni speciali (sub. 1 “p”);
- **EDIFICIO V09: Smontaggio e bonifica (Edificio escluso: di proprietà di terzi) (sub. 4);**
- EDIFICIO V10: Carpenteria e allestimento carrozze (sub. 1, “s”);
- **EDIFICIO V11: Revisione e costruzione carrelli (Edificio escluso: di proprietà di terzi) (sub.3, “a”);**
- EDIFICIO V12: Lavorazioni meccaniche carrelli (sub. 1, “v”);
- EDIFICIO V13: Magazzino (sub. 1, “v”);
- EDIFICIO V14: Preparazione e collaudo (sub. 1, “v”);
- EDIFICIO V15: Lavaggio carrozze (sub. 1, “u”);
- EDIFICIO V16: Centrale idrica e generatore di emergenza (sub. 1, “i”);
- EDIFICIO V17: Cabina elettrica (sub. 1, “l”);
- EDIFICIO V18: Deposito vernici (sub. 1, “m”);
- EDIFICIO V19: Centrale termica (sub. 1, “n”);
- EDIFICIO V20: Cabina elettrica (sub. 1, “t”);
- **EDIFICIO V21: Deposito bombole di gas Edificio escluso: di proprietà di terzi (sub. 3, “b”).**

Sono infine individuati manufatti destinati alle ulteriori utilities:

UTILITY VUa: Deposito olii (sub. 1, “h”);

UTILITY VUb: Riserve propano (sub. 1, “g”);

UTILITY VUc: Isola ecologica (sub. 1; “r”);

UTILITY VUd: Gas tecnici (sub. 1; “w”);

UTILITY VUe: Deposito sfridi (sub. 1, “k”);

UTILITY VUF: Deposito ossigeno (sub. 1, “o”);

AREA PROVE: Prova Piogge (sub. 1, perimetro area prova piogge, “j” , “z”, cabine prove collaudo).

### **Descrizione del lay-out dello stabilimento**

Il complesso appare orientato secondo l’asse NE-SW.

Risulta contornato per tre lati dalle strade consortili che terminano, nei lati lunghi (NW, SE), con un “cul de sac”.

Il lato corto inferiore (a SW, “strada B”) è quello di ingresso, mentre il limite superiore (NE) è dato dal raccordo ferroviario.

Le caratteristiche dispositive del complesso sono evidenti nei documenti planimetrici catastali

Un’ampia porzione settentrionale è allo stato naturale.

E’ indicata nel quadro di unione delle U.I.U. del Subalterno 1, come “ac – area verde”.

Antistante il lato contenente l’ingresso è realizzata un’area di parcheggio, denominata nello stesso elaborato “aa – area parcheggi”.

L’area amministrativa è quindi posizionata oltre il lato dell’ingresso. L’area produttiva è posizionata all’incirca secondo tre successive linee.

I vari camminamenti pedonali sono ricoperti da una pensilina metallica avente anche funzione, nella parte produttiva, di rack porta impianti per le reti tecnologiche. La rimanente superficie, dedotte le precedenti e i sedimi degli edifici e delle utilities, è indicata nell’elaborato planimetrico come “ab – area piazzali”, e risulta realizzata con pavimentazione in conglomerato cementizio nel franco laterale a SE e nei piazzali tra gli edifici dell’area produttiva; è adibita a verde nella porzione tra area amministrativa e produttiva, con una scarpata inerbita atta a regolare il dislivello tra le due aree, mentre porzioni a verde minori contornano i fabbricati dell’area amministrativa. Della stessa, la parte residua a NW tra le linee dei fabbricati e il limite del lotto sulla viabilità consortile, è prevalentemente allo stato naturale, ma ospita numerosi fabbricati e manufatti minori.

3.4.1. Area amministrativa Nella parte antistante l’area di accesso e l’ingresso è ubicato l’Edificio V01, destinato ai servizi di portineria, e guardiania. Nel franco laterale a SE è posizionato l’ingresso carrabile, che consente la connessione con i piazzali dell’area produttiva per tutto lo sviluppo del complesso, sino all’immissione del raccordo ferroviario e alle aree antistanti deputate alle prove di collaudo finale. L’Edificio V02, posto aderente all’ingresso, rispetto al precedente, è destinato all’infermeria e alla sala corsi. In linea coi precedenti, sono posizionati gli edifici V04 e V05, destinati rispettivamente agli uffici direzionali ed a mensa aziendale con la relativa cucina. In posizione retrostante si trovano l’edificio V03, destinato ad ufficio tecnico e spogliatoio dipendenti, e l’edificio V06, comprendente i locali per ulteriori servizi igienici, la sala sindacale, l’archivio e la cabina elettrica n. 4.

Principali caratteristiche di ogni singolo edificio

– EDIFICIO V01 – Portineria ed ufficio (V. foto 1-3 – All. 5) Trattasi di edificio realizzato su un livello fuori terra di 88,50 mq di superficie lorda, con antistante ampia tettoia di 110,00 mq circa, realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato, tamponature con elementi prefabbricati coibentati, solaio di copertura con lastre di cemento armato precompresso con soprastante impermeabilizzazione; l’altezza utile netta è di 265 cm. Risulta distribuito come segue: passo carraio coperto, portineria, ufficio, bagno con antibagno e due ripostigli.

– EDIFICIO V02 – Infermeria, Uffici sorveglianza, Sala corsi (V. foto 4-8) Edificio su un unico livello fuori terra, di circa 233,30 mq di superficie commerciale, con altezza media netta di 285 cm. E’ realizzato

con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato, tamponature con elementi prefabbricati coibentati, solaio di copertura con elementi in cemento armato precompresso con soprastante soletta e impermeabilizzazione. Il fabbricato risulta diviso in due distinte aree funzionali: la parte sinistra è occupata dall'area di soccorso, costituita dall'infermeria, sala medica, sala d'attesa, servizi e locale adibito a garage per l'ambulanza; l'ala destra del fabbricato è impegnata da locali di pertinenza delle Ferrovie dello Stato: due uffici contigui con annessi servizi e, all'estrema destra, ampia sala corsi.

– EDIFICIO V03 – Uffici e Spogliatoi (V. foto 9-14) Capannone prefabbricato di forma rettangolare, di lati 61,80 x 18,95 m, per circa 1.171 mq di superficie lorda, su un unico livello fuori terra, realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato normale e precompresso, tamponature con elementi prefabbricati coibentati, solaio di copertura con tegoli a T in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante e impermeabilizzazione e con presenza di lucernari. È costituito da un blocco uffici, nell'estremo lato corto nord, al quale segue l'area spogliatoi, quest'ultima attraversata da due disimpegni che corrono parallelamente ai lati corti dell'edificio. Il blocco uffici è costituito da due ambienti di circa 28 mq ciascuno, separati da un corridoio, e contigui ad altre due sale di dimensioni doppie con annessi servizi. Ad altezza di 300 cm dal pavimento, la copertura è schermata internamente da controsoffitto, nel quale sono inseriti gli elementi illuminanti costituiti da lampade a tubo al neon. L'area spogliatoi è costituita da quattro coppie di blocchi spogliatoi; ciascun blocco è costituito a sua volta dallo spogliatoio propriamente detto con attigua zona servizi attrezzata con lavabi, orinatoi a parete, w.c. e otto docce. Due blocchi sono stati adibiti ad archivio, come testimoniato tuttora dalla presenza di scaffalature per la custodia di documenti. L'altezza dei locali varia da un minimo di 365 cm all'intradosso della nervatura dei tegoli del solaio, ad un massimo di 405 cm all'intradosso delle ali dei tegoli stessi. I pavimenti sono in gres ceramico 30x30 cm nell'area uffici e clinker 10x20 cm nella zona spogliatoi; le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in cartongesso, e risultano intonacate e tinteggiate, con eccezione della zona degli spogliatoi, dove i paramenti sono provvisti di rivestimento plastico fino ad un'altezza di 160 cm, e dei bagni, le cui pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico cm 20x20 fino all'altezza di 200 cm. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno.

– EDIFICIO V04 – Uffici (V. foto 15-38) Capannone prefabbricato di forma pressoché rettangolare, di circa 900 mq di superficie lorda, su un unico livello fuori terra, con due patii di circa 25 mq ciascuno, realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato normale e precompresso, tamponature con elementi prefabbricati coibentati, solaio di copertura realizzato con lastre tipo predalles in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante e impermeabilizzazione; l'area centrale, identificata come “sala riunioni”, è coperta da un lucernario a volta a botte ribassata con struttura in alluminio ed elementi traslucidi in policarbonato. L'altezza netta, misurata da pavimento al solaio in predalles, è di circa 400 cm; ad una quota di 270 cm, in tutto il fabbricato (ad eccezione della “sala riunioni”), è presente un controsoffitto con elementi a doghe in PVC, nel quale sono inseriti gli elementi illuminanti. È costituito da un susseguirsi di uffici e open space, che si sviluppano parallelamente ai lati dell'edificio; nella zona centrale sono presenti, oltre alla citata sala riunioni, un solo ufficio, i servizi igienici e due cortili interni quadrati che forniscono luce agli ambienti adiacenti attraverso vetrate con strutture in alluminio. I pavimenti sono per lo più in piastrelle di granito 25x50 cm e, nei servizi, in piastrelle di gres ceramico 20x20 cm; le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato, parte in cartongesso e pannelli amovibili e parte in blocchetti di cls, e risultano per lo più intonacate e, in quasi tutti gli ambienti, rivestite con carta da parati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno.

– EDIFICIO V05 – Mensa e Cucina (V. foto 39-88) Fabbricato di forma rettangolare con lati maggiori di 58,00 m e lati minori di 24,00 m, per 1.392 mq di superficie coperta, oltre ad una tettoia di 24,00 x 7,00 m

lungo tutto il lato corto a Sud-Est ed una più ridotta, di 4,00 x 4,00 m in prossimità dell'ingresso di servizio sul lato Nord-Ovest. Trattasi di capannone prefabbricato su un unico livello fuori terra, con altezza netta di 390 cm, realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato precompresso, tamponature con elementi prefabbricati coibentati, solaio di copertura con lastre tipo predalles in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante e impermeabilizzazione e con presenza di lucernari ad intervalli costanti. È costituito da due aree ben distinte, separate da un disimpegno parallelo ai lati corti, largo circa 2,20 m e provvisto di tre porte tagliafuoco; il disimpegno, sul lato Est, dà accesso ad un bagno con relativo antibagno. L'area a Sud, di circa 820 mq, accoglie il grande locale mensa, una mensa per i dirigenti, ed il locale per il lavaggio delle stoviglie; l'area a Nord, di circa 520 mq, è destinata interamente al magazzinaggio, stoccaggio e preparazione dei cibi; in quest'area, nella porzione a Ovest, sono tuttora presenti quattro celle frigorifere (in apparente sufficiente stato di conservazione), mentre nella zona Est sono presenti alcuni servizi igienici ad uso del personale. I pavimenti sono rivestiti da piastrelle in gres ceramico 15x15 cm nelle due mense, in clinker 10x20 cm altrove. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio forato e parte in blocchi di cls; sono rivestite fino ad un'altezza di 200 cm con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm nella parete Nord della mensa (zona somministrazione cibi), nel locale per il lavaggio delle stoviglie, nei bagni ed in tutta la zona Nord; le restanti pareti della mensa maggiore e quelle dei corridoi sono rivestite da carta da parati parzialmente, interamente quelle della mensa dirigenti; le residue porzioni di paramenti non interessate dai rivestimenti citati, risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in alluminio e legno, oltre alle citate tre porte tagliafuoco. Risultano presenti: impianto elettrico e antincendio, entrambi "a vista" fuori traccia, impianto di illuminazione con lampade a tubo al neon e portalampade in alluminio o PVC fissate a soffitto, impianto idrico-sanitario e impianto di climatizzazione centralizzato o a split; nella zona cottura è collocato un impianto di raccolta fumi e ricambio aria, con tubazioni in acciaio.

– EDIFICIO V06 – Archivio, Servizi igienici, Sala sindacale, Cabina elettrica (V. foto 89- 93) Fabbricato di forma rettangolare con lati maggiori di 38,70 m e lati minori di 5,20 m, per circa 201 mq di superficie coperta, su un unico livello fuori terra, con altezza netta di 366 cm, realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato precompresso, tamponature con elementi prefabbricati coibentati, solaio di copertura con lastre prefabbricate in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante e impermeabilizzazione e con presenza di lucernari. È composto da quattro aree funzionali contigue, separate da partizioni murarie in blocchi di cls: archivio di circa 48,80 mq, cabina elettrica di circa 52,25 mq, blocco spogliatoi e servizi di circa 75,65 mq complessivi (comprensivo di disimpegno esterno d'ingresso coperto di circa 9,00 mq), sala sindacale di circa 24,55 mq. I pavimenti sono rivestiti in parte da piastrelle in gres ceramico 15x15 cm ed in parte da listelli in clinker 5x10 cm. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato, in blocchi di cls ed in cartongesso e risultano tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del blocco spogliatoi-servizi che sono rivestite fino ad un'altezza di 200 cm con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in alluminio e legno. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia con canale "a vista" in PVC, l'impianto di illuminazione è realizzato con lampade a tubo al neon e portalampade in alluminio o PVC fissate a soffitto.

### **Area produttiva**

L'area produttiva occupa la gran parte dell'area del complesso, ed è localizzata in posizione ribassata rispetto all'area amministrativa. Il dislivello è regolato da una scarpata inerbita avente adeguata pendenza. I singoli edifici hanno le seguenti funzioni.

La prima linea è costituita dagli edifici V07, V08.

L'Edificio V07 è destinato parte alle attività manutentive proprie dello stabilimento e parte a falegnameria,

deputata alla preparazione degli arredi interni delle carrozze.

L'Edificio V08 è adibito alla sabbiatura e verniciatura dei vagoni. Comprende a valle del processo i forni di verniciatura. Include un reparto per la bonifica dell'amianto e della lana di vetro delle vetture in manutenzione.

La seconda linea è data dagli edifici V09, V10 e V15.

**L'edificio V09 (immobile escluso)**, è anch'esso deputato all'attività di bonifica, che si svolge nell'edificio V08.

L'edificio V10 comprende due reparti principali:

Carpenteria, assemblaggio e saldatura;

Allestimento veicoli, per l'assemblaggio definitivo. Nell'edificio V15: si svolgono le attività iniziali di pulizia e sanificazione delle carrozze. La terza linea è costituita dai seguenti edifici in blocco.

**L'edificio V11 (immobile escluso)**, destinato alla costruzione dei carrelli ferroviari; col vicino edificio V21 deputato a stoccaggio gas.

L'edificio V12, che include i reparti di costruzione e revisione dei carrelli, e il forno di preparazione dei lamierati per la costruzione dei carri ferroviari.

L'edificio V13: è costituito da un'area magazzino.

L'edificio V14 invece comprende due reparti: preparazione dei materiali ferrosi, revisione e operazioni di collaudo, con l'ausilio delle attrezzature ubicate nel piazzale latistante. Le tre linee nelle quale può suddividersi l'area produttiva. Sono contornate e separate da altrettanti piazzali di manovra. Il raccordo tra i binari dei vari reparti, consistente nella movimentazione dei carri, avviene per mezzo di tre carri trasbordatori, provenienti da reparti in parallelo, ovvero appartenenti a edifici opposti, o anche dai binari di parcheggio, sia in connessione con il raccordo ferroviario (piazzale SE), sia fine a loro stessi, (area a NW dell'edificio V10). Più esattamente, il primo trasbordatore da 40 t è ubicato nel piazzale a SW degli edifici V07 e V08, ai piedi della scarpata. Il secondo trasbordatore da 100 t connette i reparti degli edifici V08 e V10, e il terzo, anch'esso da 100 t i reparti dell'edificio V10 con quelli del blocco V11, V12, V14, V15 e il raccordo ferroviario.

## **Il ciclo produttivo**

I cicli produttivi originari sono riconducibili ai due casi di nuova costruzione o di revisione del materiale rotabile. Di seguito si riporta una breve descrizione degli stessi.

– Nuova realizzazione

I componenti venivano preparati nel reparto apposito sito nell'edificio V14, ed assemblati nel reparto carpenteria e saldatura lamiera sito nell'edificio V10. Venivano quindi eseguiti i cicli finalizzati alla verniciatura nell'edificio V08 e, quindi, il mezzo ritorna nel reparto allestimento interno all'edificio V10. Il collaudo avveniva nell'apposito reparto dell'edificio V14.

– Revisioni

Il mezzo da revisionare perveniva al reparto collaudo dell'edificio V14 dal raccordo ferroviario. Veniva sottoposto al "check up". I carrelli venivano inviati alla revisione nell'edificio V11 e sostituiti da carrelli di servizio. Veniva quindi sanificato nell'edificio V15 e, se necessario, sottoposto a bonifica negli appositi reparti degli edifici V09 o V08. Veniva quindi sottoposto ai trattamenti finalizzati alla riverniciatura nell'edificio V08, e quindi riallestito nel reparto dell'edificio V10. A fine trattamento veniva sottoposto a prove di collaudo.

## **Fabbricati di proprietà della ex Keller Elettromeccanica**

– EDIFICIO V07 – Manutenzione, Centrale aria compressa, Falegnameria.

Capannone industriale rettangolare di 25,20 x 61,25 m, per complessivi 1.543,50 mq di superficie coperta, su un livello fuori terra, realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi alte a doppia pendenza in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli autoportanti prefabbricati coibentati, solaio di copertura con lastre prefabbricate in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante, impermeabilizzazione e copertura con lastre di cemento amianto con presenza di lucernari. L'altezza netta all'intradosso delle travi è di 800 cm. Internamente si distinguono due zone separate fisicamente: l'area minore, di circa 393 mq, riservata al reparto falegnameria; contigua a questa, e comunicante con essa tramite un ampio varco nel muro di partizione, è l'area maggiore, destinata fondamentalmente alla manutenzione, ma che ingloba, al suo interno, anche altre tre aree funzionali: la zona preposta alla centrale per l'aria compressa, delimitata da una recinzione in pannelli gialli di acciaio traforati di 200 cm di altezza; la zona uffici, realizzata con box prefabbricati amovibili; il blocco servizi igienici realizzato con murature in laterizio e copertura in laterocemento. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione; le partizioni interne, in parte intonacate e tinteggiate ed in parte a faccia vista, sono in laterizio, blocchetti di calcestruzzo ed elementi prefabbricati amovibili con struttura metallica e pannelli multistrato. Gli infissi esterni sono costituiti da portoni metallici scorrevoli, dotati di passo d'uomo. L'impianto elettrico è di tipo industriale completamente fuori traccia con canale e scatole "a vista" metalliche ed in PVC, l'impianto di illuminazione è realizzato con lampade a scarica di gas e plafoniere metalliche di tipo industriale;

– EDIFICIO V08 – Locale sabbiatura, Verniciatura, Lavorazioni speciali

Complesso di più fabbricati con sviluppo in direzione Sud-Ovest – Nord-Est, costituito da: capannone industriale rettangolare di 61,25 x 73,20 m, per complessivi 4.483,50 mq di superficie coperta su un livello fuori terra, con ingressi su entrambi i lati maggiori; un altro corpo di 735,00 mq, con ingressi autonomi dall'esterno, realizzato in aderenza al lato corto Nord-Ovest del capannone di cui alle righe precedenti, con spogliatoi e servizi igienici e, a seguire, due locali destinati alla bonifica dell'amianto; tre locali minori addossati al lato corto Sud-Est del fabbricato principale, ciascuno con accesso diretto dall'esterno, e precisamente: un piccolo stabile di 56,75 mq di superficie coperta con uffici e servizi al piano terra e cabina elettrica al piano primo, un locale per la miscela delle vernici di 60,55 mq, ed un magazzino per le vernici di 55,45 mq. Il fabbricato principale è realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi alte a doppia pendenza in cemento armato normale e precompresso, tamponature con pannelli autoportanti prefabbricati coibentati, solaio di copertura a doppia falda con lastre prefabbricate in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante, impermeabilizzazione e copertura con lastre ondulate di cemento amianto con presenza di lucernari. L'altezza netta all'intradosso delle travi è di 800 cm, e altezza massima all'intradosso della copertura di 1.150 cm. Il fabbricato destinato alla bonifica dell'amianto è realizzato anch'esso con struttura portante in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli autoportanti prefabbricati coibentati, solaio piano con lastre prefabbricate in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante, impermeabilizzazione e copertura con lastre ondulate di cemento amianto. L'altezza netta all'intradosso dei solai è di 4,00 m. I fabbricati minori a Sud-Est sono realizzati con struttura portante tradizionale in cemento armato, murature miste con pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso, blocchetti di cls e laterizio e solai piani in laterocemento con soprastante soletta livellante e impermeabilizzazione. Nel fabbricato principale si possono individuare tre aree funzionali ben definite da tre navate di 23,20 m ciascuna: la zona a Sud destinata alla verniciatura delle cabine ferroviarie, nella quale sono presenti i grossi forni di cottura ed essiccazione delle vernici; la navata centrale adibita alla stuccatura e levigatura; la zona a Nord destinata al lavaggio e sabbiatura. Il fabbricato adibito alla bonifica dell'amianto è

costituito da due blocchi contrapposti ciascuno contenente spogliatoio con annessi servizi igienici (nella zona immediatamente confinante con il fabbricato principale) e un ampio locale destinato alle operazioni di bonifica. La pavimentazione è per lo più di tipo industriale in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione e canali di scarico delle acque di lavaggio; i pavimenti del blocco spogliatoi servizi e degli uffici sono rivestiti con piastrelle in clinker 8x15 cm; le partizioni interne sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo e risultano intonacate e tinteggiate, con eccezione delle pareti del blocco spogliatoi-servizi che sono rivestite fino all'altezza di 180 cm; i paramenti interni del capannone sono lasciati "faccia a vista". Gli infissi esterni sono costituiti da portoni metallici scorrevoli, dotati di passo d'uomo, e porte di sicurezza in ferro. L'impianto elettrico è di tipo industriale completamente fuori traccia con canale e scatole "a vista" metalliche ed in PVC; l'impianto di illuminazione è realizzato con lampade a scarica di gas e plafoniere metalliche di tipo industriale; entrambi gli impianti appaiono in sufficiente stato di conservazione, come pure l'impianto idrico-sanitario del blocco spogliatoi-servizi; è presente un impianto di aspirazione e ricambio aria con tubazioni in acciaio.

#### – EDIFICIO V10 – Carpenteria e Allestimento carrozze

Capannone industriale rettangolare con sviluppo in direzione Sud-Ovest – Nord-Est, con lati maggiori di 180,00 m e lati minori di 96,00 m, per 17.280 mq di superficie coperta, oltre a sette propaggini distribuite lungo il perimetro costituite da quattro blocchi servizi, un magazzino e due aree uffici, per ulteriori 696,80 mq circa; infine, si segnala anche la presenza, a livello rialzato rispetto al piano di calpestio, di una cabina elettrica adiacente al lato Sud-Est di circa 2,10 mq. Il fabbricato principale è realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi reticolari in acciaio, tamponature con pannelli in lamiera coibentati, solaio di copertura a shed con lastre in lamiera prefabbricate coibentate e impermeabilizzate e lucernari traslucidi. L'altezza netta massima è di 1.200 cm circa. La superficie del capannone è distribuita tra due vasti ambienti tramite una partizione centrale continua alta circa 400 cm, che si interrompe in prossimità dei lati corti del fabbricato, consentendo la comunicazione tra gli ambienti attraverso due ampi varchi: la zona a Nord-Ovest destinata alla saldatura e assemblaggio e che include la cabina insonorizzata per la molatura, e comunicante con tre blocchi servizi; la zona a Sud-Est riservata alla finitura e comunicante con il magazzino, le due aree uffici, il quarto blocco servizi e, tramite una scala metallica, con la cabina elettrica. Si segnala anche la presenza, a ridosso della partizione centrale, di blocchi uffici prefabbricati amovibili. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione e binari per il transito delle carrozze ferroviarie; solo i pavimenti dei blocchi servizi sono rivestiti con piastrelle in gres; i paramenti interni del capannone sono lasciati "faccia a vista". Gli infissi esterni sono costituiti da portoni metallici scorrevoli, dotati di passo d'uomo, e porte di sicurezza in ferro. L'impianto elettrico è di tipo industriale completamente fuori traccia con canale e scatole "a vista" metalliche ed in PVC; l'impianto di illuminazione artificiale è realizzato con lampade a scarica di gas e plafoniere metalliche di tipo industriale; entrambi gli impianti appaiono in sufficiente stato di conservazione, come pure l'impianto idrico-sanitario dei blocchi servizi; sono presenti, inoltre, un impianto di aspirazione e ricambio aria e l'impianto di riscaldamento, entrambi realizzati con tubazioni in acciaio.

#### – EDIFICIO V12-13-14 – Lavorazioni meccaniche carrelli, Magazzino, Collaudo

Capannone industriale rettangolare con sviluppo in direzione Sud-Est – Nord-Ovest, con lati maggiori di 169,10 m e lati minori di 85,45 m (con una breve propaggine nel lato Nord-Est di 146,65 mq) per complessivi 14.590 mq circa di superficie coperta, oltre ad una tettoia di 157,50 mq. Si segnala anche la presenza di una cabina elettrica sopraelevata di 55,00 mq in aderenza alla parete Sud-Est. È realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi reticolari in acciaio, tamponature con pannelli in lamiera coibentati, solaio di copertura a shed con lastre in lamiera prefabbricate coibentate e impermeabilizzate e lucernari traslucidi. L'altezza netta massima è di 1.200 cm circa. La superficie è

suddivisa tra diversi ambienti separati: la zona a Sud è dedicata al collaudo funzionale; contigue ad essa e reciprocamente comunicanti si hanno: proseguendo verso Nord-Ovest l'area tracciatura preparazione e tagli, e a Nord-Est la zona sabbiatura e deposito di materiali ferrosi; quest'ultima, priva di parete di tamponamento a Sud-Est e, pertanto, direttamente accessibile dall'esterno, comunica a Nord-Ovest con il grande magazzino che occupa l'intera zona centrale del capannone, con sviluppo parallelo ai lati corti; l'area all'estremo Nord è occupata ad Ovest da un ambiente destinato alla revisione e, contiguo ad esso e parzialmente separato con pannelli metallici e fonoassorbenti, un'area dedicata all'allestimento dei nuovi carrelli; in continuità e comunicanti con questi ultimi, nell'angolo Nord-Est, si trovano l'area forno lavorazioni meccaniche ed un altro ambiente per la revisione dei carrelli. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione e binari per il transito delle carrozze ferroviarie; i pavimenti dei blocchi servizi sono rivestiti con piastrelle in gres. Gli infissi esterni sono costituiti da portoni metallici scorrevoli, dotati di passo d'uomo, e porte di sicurezza in ferro. L'impianto elettrico è di tipo industriale completamente fuori traccia con canale e scatole "a vista" metalliche ed in PVC; l'impianto di illuminazione artificiale è realizzato con lampade a scarica di gas e plafoniere metalliche di tipo industriale; entrambi gli impianti appaiono in sufficiente stato di conservazione, come pure l'impianto idrico-sanitario dei blocchi servizi; sono presenti, inoltre, un impianto di aspirazione e ricambio aria e l'impianto di riscaldamento, entrambi realizzati con tubazioni in acciaio.

#### – EDIFICIO V15 – Lavaggio carrozze

Fabbricato rettangolare, composto da un unico ambiente, con sviluppo in direzione Sud Ovest – Nord-Est, con lati maggiori di 40,25 m e lati minori di 8,65 m per 348,20 mq circa di superficie coperta, oltre ad una pensilina esterna di 141,40 mq parallela al lato lungo di Sud-Est. È realizzato su unico livello fuori terra con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi a doppia pendenza in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli autoportanti prefabbricati coibentati, solaio di copertura a doppia falda con lastre prefabbricate in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante e impermeabilizzazione. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione, binari per il transito delle carrozze ferroviarie e fossa di scolo centrale; le pareti interne non risultano né intonacate né tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro; i portoni sono scorrevoli e realizzati in ferro. L'impianto elettrico è di tipo industriale completamente fuori traccia con canale e scatole "a vista" metalliche ed in PVC; l'impianto di illuminazione artificiale è realizzato con lampade a scarica di gas e plafoniere metalliche di tipo industriale.

#### **Fabbricati esclusi: di proprietà di terzi.**

I due fabbricati e relative aree pertinenziali costituiti dai Subalterni 3 e 4 della Particella 1291, sono così integrati nel ciclo produttivo.

#### – EDIFICIO V11 (sub. 3) – Locale revisione e Costruzione carrelli

Complesso costituito da due capannoni industriali rettangolari, su un unico livello fuori terra, accoppiati ortogonalmente con sviluppo rispettivamente in direzione Sud-Ovest – Nord-Est il primo e Sud-Est – Nord-Ovest il secondo, realizzati in continuità all'Edificio V12- 13-14 e con esso comunicanti. Il primo fabbricato ha lati maggiori di 60,50 m e lati minori di 23,70 m per 1.433,85 mq circa di superficie coperta, ed è adibito alla revisione dei carrelli ferroviari; il secondo ha dimensioni 49,25 x 24,90 m, per 1.226,35 mq circa di superficie coperta, è destinato alla costruzione dei carrelli ferroviari e accoglie al suo interno anche una cabina elettrica, di circa 25,60 mq, ed un blocco servizi igienici (con soprastante box uffici, accessibile tramite una scala metallica) entrambi realizzati in muratura portante di calcestruzzo. La superficie totale del complesso è pari a 2.661,90 mq circa, oltre ad una tettoia di circa 757,70 mq che si sviluppa parallelamente ai lati Nord-Ovest e Nord-Est del secondo capannone. Entrambi i capannoni sono realizzati con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi reticolari in acciaio, tamponature con pannelli in lamiera coibentati; il solaio di copertura del primo capannone è a shed con lastre in lamiera

prefabbricate coibentate e impermeabilizzate e lucernari traslucidi; la copertura del secondo capannone è a due falde con pannelli prefabbricati in lamiera coibentati ed impermeabilizzati. L'altezza massima è di 1.080 cm circa, quella minima sottotrave è di 700 cm. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione e binari per il transito delle carrozze ferroviarie; solo i pavimenti dei blocchi servizi sono rivestiti con piastrelle in gres; qui le pareti sono rivestite da piastrelle in gres ceramico. Gli infissi esterni sono costituiti da portoni metallici scorrevoli, dotati di passo d'uomo, e porte di sicurezza in ferro; gli infissi interni del blocco servizi sono in alluminio e legno. L'illuminazione naturale è favorita sia dai lucernari nel tetto a shed, sia da infissi in alluminio e vetro lungo le pareti del capannone adibito alla costruzione delle carrozze. L'impianto elettrico è di tipo industriale completamente fuori traccia con canale e scatole "a vista" metalliche ed in PVC; l'impianto di illuminazione artificiale è realizzato con lampade a scarica di gas e plafoniere metalliche di tipo industriale. Sono presenti, inoltre, un impianto di aspirazione e ricambio aria e l'impianto di riscaldamento.

#### – EDIFICIO V09 (sub. 4) – Smontaggio e Bonifica

Fabbricato rettangolare su un unico livello fuori terra, con sviluppo in direzione Sud-Ovest – Nord-Est, di dimensioni 33,35 x 24,35 m per un totale di circa 810,55 mq, oltre a due fabbricati minori aderenti al lato Sud-Est, destinati uno (di circa 65,10 mq) a blocco servizi e spogliatoi, l'altro (di 35,55 mq) al ritiro dei rifiuti. Il fabbricato principale è frazionato in due ambienti equivalenti contigui e non comunicanti, destinati rispettivamente allo smontaggio delle vetture e alla bonifica dell'amianto e della fibra di vetro. L'altezza utile sottotrave è di 850 cm. E' realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi reticolari in acciaio, tamponature con pannelli in multistrato coibentati, copertura a due falde con pannelli prefabbricati multistrato coibentati ed impermeabilizzati. I due fabbricati minori, interni al capannone, sono realizzati interamente con struttura portante e pareti in calcestruzzo prefabbricato. La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo armato con giunti di dilatazione e binari per il transito delle carrozze ferroviarie; solo i pavimenti dei blocchi servizi sono rivestiti con piastrelle in gres. Gli infissi esterni sono costituiti da portoni metallici scorrevoli, dotati di passo d'uomo, e porte di sicurezza in ferro. L'illuminazione naturale è favorita da infissi in alluminio e vetro lungo le pareti del capannone. L'impianto elettrico è di tipo industriale completamente fuori traccia con canale e scatole "a vista" metalliche ed in PVC; l'impianto di illuminazione artificiale è realizzato con lampade a scarica di gas e plafoniere metalliche di tipo industriale. È presente, inoltre, un impianto di aspirazione e ricambio aria con tubazioni in acciaio in apparente sufficiente stato di conservazione.

#### **Fabbricati di servizio ed utilities**

Si distinguono, anche ai fini descrittivi, sempre ricorrendo per semplicità agli indicativi alfanumerici utilizzati nelle CTU in atti, i fabbricati di servizio a supporto delle principali reti tecnologiche, dalle "utilities" funzionali ai processi produttivi.

##### Fabbricati di servizio

#### – Edificio V16 - Centrale idrica e generatore di emergenza

La centrale è ubicata in aderenza al confine SE. È realizzata in posizione soprastante le riserve idriche relative agli impianti potabile, industriale e antincendio.

#### – Edificio V17 – Cabina elettrica

Costituisce la cabina primaria, posta in aderenza al punto di fornitura (cabina "ENEL" individuata con il Mappale 212), e contermina alla centrale idrica. La rete primaria serve ulteriori cinque cabine, interne ai fabbricati V06, V08, V10, V11, V12, così denominate: Cabina "1" nell'Edificio V08, reparto verniciatura; – Cabina "2" nell'Edificio V10, reparto carpenteria e allestimento carrozze; – Cabina "3"

nell'Edificio V12, per il reparto lavorazioni carrelli e collaudo; – Cabina “4” nell'Edificio V06, archivio e servizi igienici; – Cabina “5” nell'Edificio V11, reparto Carpenteria e allestimento carrelli. A queste si aggiunge una sesta cabina posta a servizio degli impianti di collaudo. – V19 – Centrale termica Ubicata in posizione NW e non utilizzata. – V20 – Cabina elettrica Impianti di collaudo È posizionata in aderenza al confine a SE, e serve le linee di collaudo antistanti il raccordo ferroviario.

Utilities di supporto ai processi produttivi e relative reti

- V18 – Deposito vernici Manufatto posizionato nell'area NW, non distante dall'edificio V08.
- V21 – Deposito bombole gas (interno all'area del'Edificio in leasing sub. 3) Non appartiene quindi al complesso acquisito. È a servizio dell'edificio V11.
- VUa – Serbatoio olii Posizionata in aderenza al confine SE, contermina alla Centrale Idrica
- VUb – Riserva GPL E' posizionata nell'area NW, non distante dall'area amministrativa
- VUc – Isola ecologica – Deposito temporaneo rifiuti Manufatto nell'area NW, non distante dall'edificio V10.
- VUD - Area gas tecnici e deposito gas tecnici per le saldature Manufatto ubicato in aderenza al confine NW, tra le aree degli edifici in leasing subalterni 3 e 4.
- VUe – Deposito sfridi Manufatto non distante dal confine SE, in corrispondenza dell'innesto del raccordo ferroviario.
- VUf – Deposito ossigeno Manufatto ubicato anch'esso nell'area NW del complesso. Indicazioni sulle relative condizioni
- EDIFICIO V16 – Centrale idrica e Generatore di emergenza

Trattasi di fabbricato su un livello fuori terra con annesso contiguo deposito interrato di circa 226 mq per le acque industriali. Il fabbricato è a pianta rettangolare con lati di 22,05 x 3,95 m, per complessivi 87,10 mq circa di superficie coperta. È realizzato con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi prefabbricati in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli prefabbricati coibentati con finitura faccia a vista, solaio di copertura con lastre prefabbricate in cemento armato precompresso con soprastante soletta stabilizzante e impermeabilizzazione e con presenza di lucernari in alluminio quadrati. E' costituito da quattro locali contigui adibiti all'alloggio degli impianti dell'acqua potabile, dell'acqua antincendio e del gruppo antincendio di emergenza. La pavimentazione è costituita da semplice battuto di cemento; le partizioni interne sono realizzate in laterizio intonacato senza tinteggiatura; gli infissi interni sono in ferro, quelli esterni in alluminio e vetro. L'impianto elettrico è a vista fuori traccia, con canale e scatole metalliche e in PVC; l'impianto di illuminazione artificiale è realizzato con plafoniere a soffitto con tubi al neon.

– EDIFICIO V17 – Cabina elettrica

Trattasi di immobile rettangolare di lati pari a 8,80 m per 3,95 m, per complessivi 34,75 mq circa di superficie coperta, su un unico piano fuori terra, realizzato interamente con strutture prefabbricate in cemento armato: pannelli perimetrali e solaio piano con sovrastante impermeabilizzazione e presenza di lucernari. La pavimentazione è costituita da un semplice battuto di cemento armato. Non sono presenti partizioni e i muri perimetrali sono lasciati faccia a vista e parzialmente tinteggiati. L'unico infisso presente è la porta di ingresso, realizzata in ferro. L'impianto elettrico è a vista fuori traccia, con canale e scatole in PVC; l'impianto di illuminazione artificiale è realizzata con plafoniere a soffitto con tubi al neon.

– EDIFICIO V19 – Centrale termica

Piccolo edificio rettangolare di lati 4,06 x 2,57 m, per complessivi 10,40 mq circa, realizzato interamente con struttura prefabbricata autoportante; sia gli interni che gli esterni sono intonacati e tinteggiati; la porta d'accesso è realizzata in ferro; sono presenti griglie metalliche di areazione. È presente il solo impianto elettrico.

– EDIFICIO V20 – Cabina elettrica

Trattasi di immobile rettangolare di 18,30 x 4,84 m, per complessivi 88,60 mq circa di superficie coperta. È costituito da due fabbricati contigui, uno di 24,20 mq, l'altro di circa 64,40 mq, entrambi realizzati interamente con struttura prefabbricata autoportante; sia gli interni che gli esterni sono intonacati e tinteggiati; le porte d'accesso sono realizzate in ferro; sono presenti griglie metalliche di areazione. E' presente il solo impianto elettrico, in buone condizioni, realizzato fuori traccia con canale e scatole in PVC.

– EDIFICIO V18 – Deposito vernici

E' composto da due fabbricati rettangolari. Il primo è realizzato con struttura portante costituita da telai semplici interamente d'acciaio e copertura a pendenza semplice in lastre ondulate metalliche; il secondo è realizzato con struttura portante costituita da pilastri in cemento armato, travi in profilati d'acciaio e copertura a doppia falda in lastre ondulate di cemento amianto; le pareti perimetrali sono per entrambi realizzate con pannelli in lamiera. Coprono rispettivamente superfici di circa 157,05 mq il primo e 219,65 mq il secondo, per complessivi 376,70 mq. Gli infissi esterni sono in ferro. Non sono presenti impianti.

– EDIFICIO V21 (sub. 3) – Deposito bombole di gas

Fabbricato rettangolare su un unico livello fuori terra, di dimensioni 12,70 x 4,70 m per un totale di circa 60,00 mq, realizzato interamente in blocchi di calcestruzzo non intonacati che lo delimitano su tre lati, e frazionato tramite pareti ancora in calcestruzzo in quattro ambienti contigui, destinati al deposito e stoccaggio delle bombole del gas. La copertura è realizzata con pannelli ondulati metallici ancorati alle murature; il pavimento è costituito da una platea in cemento armato.

– UTILITIES

– Ua: Deposito olii. Fabbricato composto da un unico ambiente fuori terra rettangolare di lati 5,10 x 6,10 m, per complessivi 31,10 mq circa di superficie coperta, con struttura portante ed orditura di copertura in ferro, pavimento costituito da massetto di cemento, pareti perimetrali in lamiera e copertura in lastre ondulate di cemento amianto; l'infisso d'ingresso è in ferro. Non sono presenti impianti tecnologici.

– Ub: Riserve di propano Ambiente costituito da una tettoia in fibrocemento di dimensioni pari a 4,80 x 1,90 m circa (per complessivi 9,05 mq circa di superficie coperta), portata da una struttura intelaiata metallica; la zona, che accoglie il serbatoio per il propano, è delimitata su tre lati da una recinzione metallica installata su un basamento in muratura di cls; il pavimento è costituito da un massetto di cemento armato. Non sono presenti impianti tecnologici.

– Uc: Isola ecologica e Deposito temporaneo rifiuti (V. foto 206-209) Superficie di circa 600 mq suddivisa in tre aree contigue, prive di muri perimetrali, realizzate con divisori in cemento armato, ed un ambiente, originariamente destinato ad accogliere i rifiuti speciali pericolosi, delimitato su tre lati da murature in cemento armato e coperto con lamiera grecata sorretta da una struttura intelaiata metallica. Non sono presenti impianti tecnologici.

– Ud: Area gas tecnici Superficie per lo più pavimentata con massetto di cemento, di circa 447,30 mq che accoglie un deposito GPL, un'area miscelatore Argon e Anidride carbonica, un'area con deposito Ossigeno, oltre una locale rimessa con pareti in muratura in cemento armato su due lati e tettoia portata da

telai in struttura metallica. L'intera area è delimitata da una recinzione metallica con basamento in cemento armato.

– Ue: Deposito sfridi Superficie di circa 453,05 mq pavimentata con massetto di cemento armato, delimitato in parte da murature in cemento armato ed in parte da recinzione realizzata con rete e paletti metallici.

– Uf: Deposito ossigeno (V. foto 210) Area di circa 80,25 mq delimitata da recinzione realizzata con rete e paletti metallici, che accoglie un deposito per l'ossigeno con annessa cabina operativa, alloggiati ciascuno su un proprio basamento in cemento armato.

### **Sistemazioni esterne**

La porzione residua del lotto non occupata dai fabbricati descritti alle righe precedenti, come già accennato, è per lo più sistemata con una pavimentazione in conglomerato cementizio armato con giunti di dilatazione e binari per il transito delle carrozze ferroviarie, con realizzazione di vie di manovra, piazzali di movimentazione merci e parcheggi; altrove il lotto è sistemato a verde o lasciato allo stato naturale.

– Linee e impianti collaudo All'esterno dei fabbricati V12-14, lato strada interna, sono ubicati gli impianti per il collaudo, e la consegna, esattamente:

Linee elettriche per il collaudo veicoli a 3000 V, relative cabine;

Impianto prova pioggia;

Impianto prova rotazione carrello, la pesa a bilico;

Collegamento con la linea ferroviaria regionale (Sanluri Stato), costituente il punto di input-output dello stabilimento.

## SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto, non occupata dai capannoni e dai locali descritti in precedenza, è adibita a:

-vie di manovra, piazzali di movimentazione merci e materiali realizzati con una pavimentazione in conglomerato cementizio armato fugata, parcheggi e verde privato;

-area ineditata (ex agricola) di circa 7,5 Ha.

## PARTE MOBILIARE

Relativamente alla consistenza dello stabilimento in riferimento ai beni mobili si dà conto che in data 02/08/2017 è stato redatto il Verbale di accertamento dello stato di consistenza, così come riconfermato nei contenuti dal Verbale del 14.05.2019 (di cui si allega l'elenco Allegato 4) sotto successivo all'alienazione da parte della Curatela di beni mobili in favore di terzi, il quale non evidenzia la titolarità di diritti di qualsiasi specie sugli stessi. Resta in capo all'acquirente l'onere di determinare la titolarità dei beni mobili con gli eventuali soggetti contro interessati, che potrà avvalersi della documentazione agli atti della Procedura fallimentare di cui trattasi e agli atti del Consorzio.

1. Nella porzione di area dello stabilimento della società fallita, oggi identificata al N.C.T. al **foglio 110, mappale 1291, - Ente Urbano - della superficie di mq. 234.911**, sono ricompresi i terreni corrispondenti ai seguenti mappali, oggi soppressi:

- N.C.T. al foglio 109, **mappale 1892**, della superficie di mq. 1.600;
- N.C.T. al foglio 109, **mappale 15**, della superficie di mq. 550;
- N.C.T. al foglio 109, **mappale 27**, della superficie di mq. 770;
- N.C.T. al foglio 110, **mappale 23**, della superficie di mq. 685;

2. Parte dell'area dello stabilimento della società fallita, nell'anno 2009 e seguenti, è stata interessata da un **procedimento di Espropriazione** per causa di pubblica utilità; in particolare, il Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro, nell'ambito dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al mantenimento in efficienza degli impianti del raccordo ferroviario tra la zona industriale di Villacidro e la stazione F.S. di Sanluri Stato, nonché interventi per il potenziamento degli impianti del fascio base consortile e dello stabilimento della Keller finanziati dall'Assessorato dell'Industria con DDS n. 588 del 29/11/2007, ha promosso il procedimento di Esproprio preordinato all'acquisizione di una superficie di circa 8.894 mq.

Il procedimento espropriativo, pur avendo la fallita *in bonis* accettato l'indennità proposta e la richiesta di cessione volontaria, con conseguente frazionamento al NCT degli immobili interessati, non è stato perfezionato.

3. I beni immobili sono **pervenuti** alla società Keller Elettromeccanica S.p.a. con l'atto notarile repertorio n°154481 raccolta n°37064 del 20 maggio 2000, dott. Roberto Vacca, notaio in Cagliari, trascritto il 26 maggio 2000, r.g. 14879 r.p. 9435, cui ha fatto seguito la trascrizione dell'atto di quietanza a rogito del dott. Sergio Casali, notaio in Milano, del 24/05/2000, repertorio n° 81431, trascritto il 21 giugno 2000, r.g. 17781 r.p. 11227; il predetto atto notarile del 20 maggio 2000 è allegato alle perizie citate e l'offerente.

4. Nello stabilimento sono presenti ulteriori **beni di terzi**, come tali **esclusi dalla Manifestazione di interesse**, salvo variazioni intervenute dalla data della definizione della futura procedura di **LOCAZIONE TRENTENNALE** a tutt'oggi, e più precisamente:

- parti smontate da prelevare di rotabili (sedili e vari) di **proprietà di Trenitalia S.p.a.**;
- i seguenti beni **di proprietà di UniCredit Leasing S.p.a.**:

- impianto taglio laser Mazak mod. Space Gear 510 – MK II – bene usato – anno di costruzione 2001 – matricola n. 157848;
- tornio parallelo Sibimex mod. 500/1500 – matricola n. 37447,

che li ha **rivendicati** all'amministrazione fallimentare e che si trovano a tutt'oggi presso il compendio; tale rivendica è stata **accolta** in sede di verifica dello stato passivo e, pertanto, si è in attesa che UniCredit Leasing S.p.a. proceda al **ritiro** dei citati beni di sua proprietà;

- i seguenti **beni di proprietà di SOL S.p.a.:**

- serbatoio Criogenico – costruttore Bergum – da lt. 5000, matricola Ispesl 5584/89 completo di vaporizzatore ad aria da 4 tubi, valvole, sistema Cryosafe, quadro elettrico ed accessori per il funzionamento automatico e contraddistinto da marchiatura “SOL;
- serbatoio Criogenico – costruttore Byelocrio – da lt. 3000, matricola Ispesl 1756/96 completo di vaporizzatore ad aria da 4 tubi, valvole, sistema Cryosafe, quadro elettrico ed accessori per il funzionamento automatico e contraddistinto da marchiatura “SOL;
- serbatoio Criogenico – costruttore Mandressi – da lt. 5000, matricola Ispesl 905791 completo di vaporizzatore ad aria da 4 tubi, valvole, sistema Cryosafe, quadro elettrico ed accessori per il funzionamento automatico e contraddistinto da marchiatura SOL;

che li ha **rivendicati** all'amministrazione fallimentare e che si trovano a tutt'oggi presso il compendio; tale rivendica è stata **accolta** in sede di verifica dello stato passivo e, pertanto, si è in attesa che SOL S.p.a. proceda al **ritiro** dei citati beni di sua proprietà;

5. Nello stabilimento vi sono porzioni di copertura contenenti amianto, vernici esauste, oli e rifiuti di diversa tipologia che, dovranno essere rimossi nel rispetto delle normative vigenti. Contestualmente alle attività di rimozione e smaltimento dei rifiuti presenti presso le aree di proprietà della fallita, sarà necessario procedere alla caratterizzazione dell'area. Per gli ulteriori problemi di sicurezza dello stabilimento di Villacidro, si rinvia alle su menzionate relazioni peritali.

6. Nello stabilimento sono presenti **abusi edilizi sanabili**, quali indicati nelle relazioni peritali depositate agli atti della procedura.

7. Risultano iscritte le seguenti **ipoteche** derivanti da **mutui fondiari**:

- ipoteca concessa in favore della società “Monte dei Paschi Di Siena Merchant Bank per le piccole e medie imprese SPA” di cui alla nota di iscrizione del 05/09/2002, r.g. 40610 r.p. 4167;
- ipoteca concessa in favore della società “Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.”, di cui alla nota di iscrizione del 16/06/2006, r.g. 26104 r.p. 4360.

**C) Resta in capo all'aggiudicatario l'onere di assumere in autonomia informazioni aggiornate sullo stato di fatto e di diritto, non solo urbanistico e catastale, degli immobili oggetto della presente procedura.**

**D)**La procedura non garantisce il funzionamento, la regolarità, la conformità di impianti e servizi. La loro messa a norma resta e resterà a totale carico del Conduttore.