

Settore Risorse Immobiliari Repertorio n. 41 del 10/08/2010

### CONTRATTO DI COMODATO

L'anno duemiladieci il giorno dieci del mese di agosto in Palermo, con la presente privata scrittura, da valere occorrendo quale pubblico strumento,

tra

il Comune di Palermo, C.F. 80016350821, rappresentato dalla Dott.ssa Patrizia Milisenda nata a Genova il 19/11/1961 CF. MLS PRZ 61S59 D969M nella qualità di Dirigente del Servizio Fitti Passivi/Demanio incaricata con Determinazione Sindacale n. 63 del 12/2/2010, domiciliata per la carica in via Morselli n. 4, appresso denominata "comodante",

e

la Fondazione Teatro Massimo, P.I. 00262030828 nella persona del Prof. Antonio Cognata, nato a Agrigento il 05/07/1957, C.F. CGNNTN57L05A0891, n.q. di Sovrintendente, appresso denominato "comodatario",

si conviene quanto appresso.

Il Comune di Palermo concede in comodato alla Fondazione Teatro Massimo, che a tal titolo accetta, la porzione del Comprensorio di Viale del Fante n. 66, denominata "Teatro di Verdura", di proprietà dell'Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa, meglio evidenziata nella planimetria che viene allegata al presente contratto e ne costituisce parte integrante, immobile che il Comune detiene in locazione dall'IPAB (Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerosa).

Il contratto di comodato sarà regolato dalle seguenti pattuizioni.

#### **Art. 1) DURATA DEL COMODATO**

L'immobile sopra detto viene concesso in comodato ogni anno per il periodo

dal 1 giugno fino al 7 Agosto.

La durata del comodato avrà scadenza analoga al rapporto contrattuale di locazione tra l'IPAB (Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa) e il Comune di Palermo.

Nell'ipotesi in cui il contratto di comodato dovesse cessare per effetto della cessazione del rapporto contrattuale di locazione prima di otto anni dalla sottoscrizione del presente contratto, l'Amministrazione Comunale dovrà restituire alla fondazione le attrezzature cedute, così come definite dal successivo art.5 comma 2.

#### **Art. 2) USO**

L'immobile concesso in comodato sarà utilizzato dalla Fondazione Teatro Massimo per lo svolgimento delle attività istituzionali, poiché, ai sensi della Legge 14/08/1967 n.800, l'Amministrazione Comunale è obbligata a fornire alle Fondazioni Liriche i locali per lo svolgimento delle proprie attività.

#### **Art. 3) ONERI ACCESSORI**

L'Amministrazione Comunale si obbliga a effettuare, contestualmente alla stipula del presente contratto, la voltura di tutte le utenze attualmente intestate alla Fondazione Teatro Massimo. Di conseguenza, a far data dalla sottoscrizione del presente contratto, le spese per il consumo dell'acqua e dell'energia elettrica restano interamente a carico dell'Amministrazione Comunale, e ciò per tutta la durata del presente comodato.

La Fondazione Teatro Massimo, così come previsto al successivo art.5, anche a parziale ristoro di detti costi a carico dell'Amministrazione Comunale per il periodo in cui avrà l'utilizzo del Teatro di Verdura, si obbliga a cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale il palcoscenico,

la tribuna spettatori e tutte le attrezzature già installate e di sua proprietà che attualmente si trovano presso il Teatro di Verdura.

#### **Art.4) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale s'impegna a effettuare a propria cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature cedute, ed a garantire la cura, il decoro e la funzionalità delle aree strettamente connesse all'utilizzo da parte della Fondazione ed a ottenere preventivamente tutte le certificazioni necessarie (a titolo esemplificativo: C.P.I., collaudi, D.M. 37/08, agibilità da parte della C.P.V., etc..) in modo che il Teatro di Verdura – nel periodo del comodato – sia idoneo a norma di legge allo svolgimento dell'attività della Fondazione.

L'Amministrazione Comunale si obbliga – altresì – a non concedere autorizzazione a terzi per l'effettuazione al Teatro di Verdura nel restante periodo in cui il Teatro non sarà utilizzato dalla Fondazione Teatro Massimo per rappresentazioni di opere liriche, concerti sinfonici, lirico-sinfonici, e di danza classica.

#### **Art.5) OBBLIGHI DEL COMODATARIO**

La Fondazione Teatro Massimo, nel periodo di propria competenza, si obbliga a utilizzare l'immobile per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali. Non è consentita né l'organizzazione di manifestazioni e/o spettacoli da parte di terzi, né lo svolgimento di attività commerciali che non siano strettamente connesse con gli spettacoli della Fondazione, tranne quelli attualmente in essere fino alla scadenza naturale dei contratti, e purché sempre collegati alle attività della Fondazione Teatro Massimo.

La Fondazione Teatro Massimo si obbliga a cedere all'Amministrazione

Comunale la proprietà del palcoscenico, della tribuna spettatori e di tutte le attrezzature dalla stessa installate presso il Teatro di Verdura (di cui all'allegato elenco), il cui valore è stato ritenuto congruo, tenuto conto del loro attuale stato d'uso, da un esperto designato dall'Amministrazione Comunale nella misura di un abbattimento del 20% rispetto alla stima di €.454.557,30 (diconsi euro quattrocentocinquantaquattromilacinquecentocinquantesette/30) effettuata consulente Tecnico della Fondazione, e quindi complessivamente €.363.645,84 (diconsi euro trecentosessantatremilaseicentoquarantacinque/84).

Il comodatario, nel periodo stabilito di comodato, è tenuto a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

La Fondazione Teatro Massimo si impegna a comunicare, anno per anno, all'Amministrazione Comunale, non appena nota, la programmazione delle sue attività al Teatro di Verdura e ogni eventuale modifica.

#### **Art.6) INADEMPIMENTI**

In caso di mancato adempimento alle reciproche obbligazioni assunte dalle parti con il presente contratto, la parte inadempiente è obbligata al pagamento dei danni che causerà alla parte adempiente.

Nell'ipotesi in cui invece l'Amministrazione Comunale si rendesse inadempiente all'obbligazione assunta all'art.4 comma 2, ovvero concedesse autorizzazione a terzi per effettuare al Teatro di Verdura rappresentazioni di opere liriche, concerti sinfonici, lirico-sinfonici, e di danza classica, le parti convengono, per patto espresso, che l'unica sanzione prevista è che il presente contratto di comodato sarà automaticamente esteso oltre il periodo di cui all'art.1, e quindi per l'intero anno solare, in uso esclusivo alla

Fondazione Teatro Massimo, alle medesime condizioni previste nel presente contratto.

La superiore clausola viene stabilita in considerazione che entrambe le parti riconoscono che l'effettuazione di dette rappresentazioni da parte di terzi costituisce un grave pregiudizio economico per la Fondazione Teatro Massimo.

#### **Art.7) SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione dovute per il presente atto sono divise in parti uguali tra il comodante e il comodatario con onere di provvedere a carico di quest'ultimo.

In caso di mancata o ritardata registrazione, il pagamento della sovrattassa incomberà esclusivamente sul comodatario.

#### **Art.8) TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, della legge 31 dicembre 1996 n° 675, i dati personali forniti saranno raccolti presso le strutture organizzative di amministrazione del Comune di Palermo per le finalità di gestione della pratica.

Il trattamento dei dati personali raccolti dall'ente Comune è finalizzato, nei modi leciti e secondo correttezza per un tempo non superiore a quello necessario per l'espletamento di funzioni istituzionali e di compiti attribuitigli dalla legge e dai regolamenti.

Al trattamento potranno attendere anche soggetti esterni pubblici o privati con i quali il Comune abbia un rapporto di concessione, convenzione e/o contratto finalizzato all'espletamento della procedura o di parte di essa.

L'interessato, fatte salve le particolari previsioni di legge, gode dei diritti di

cui all'art. 13 della citata legge n° 675/96 i quali potranno essere fatti valere nei confronti di questa Amministrazione Comunale.

**Art.9) RINVIO E ALTRE NORME**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le norme del codice civile e della legislazione vigente che regola la materia.

**Il Comodante**

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO

D.ssa Patrizia Milisenda



**Il Comodatarario**

ASSOCIAZIONE TEATRO MASSIMO

Il Sottintendente



Antonio Coguata

## PERIZIA DI STIMA

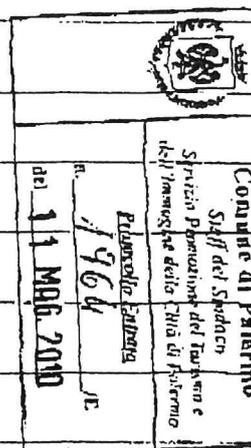
**Oggetto: Valutazione delle attrezzature fisse e mobili e degli impianti di proprietà della Fondazione Teatro Massimo installati presso il Teatro di Verdura sito in viale del Fante 66 Palermo.**

**Premessa**

Il sottoscritto Ing. Antonio Casto con studio in via K. Roentgen 16 iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Palermo con il n. 4802 nella qualità di Consulente della Fondazione Teatro Massimo ha redatto la seguente perizia al fine di valutare il più probabile valore venale dei beni mobili e delle attrezzature fisse installate presso il compendio immobiliare denominato "Teatro di Verdura" sito in viale del Fante 66 - Palermo, in uso alla Fondazione Teatro Massimo in forza del contratto di locazione stipulato il 26/09/2005 tra il locatore IPAB - Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa ed il Comune di Palermo (allegato 1).

I valori attribuibili alle attrezzature fisse e mobili ed agli impianti sono stati definiti previa elaborazione dei dati specifici risultanti dall'analisi della loro obsolescenza tecnologica, dell'usura fisica, del valore iniziale di acquisto e dalla flessibilità d'impiego. Nella determinazione ponderata dei valori si è anche tenuto conto dell'impossibilità, in alcuni casi, di fornire alcuna documentazione e/o garanzia dei beni oggetto di valutazione.

Gli elementi risultanti sono serviti a correggere le quotazioni attuali recepite sul mercato per beni simili, pervenendo ad un valore globale per ogni singolo gruppo di beni. Si ritiene infatti opportuno che la vendita venga realizzata in blocco, in quanto pur costituendo un'entità commerciale indipendente, ciascun gruppo è da intendersi strettamente collegato e quindi



COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

Scp

complementare agli altri. Per quanto riguarda la stima si è considerato il collocamento in un unico lotto a breve-medio termine, per evitare un deprezzamento dovuto alla vetustà, all'usura e all'introduzione sul mercato di nuovi modelli e nuove tendenze;

Inoltre si è sempre tenuto presente il contesto in cui sono state effettuate le stime ovvero l'ipotesi di cessione dei beni al Comune di Palermo ed il loro utilizzo da parte della stessa Fondazione Teatro Massimo tramite apposita convenzione per un ridotto periodo dell'anno.

Per quanto riguarda la stima degli impianti fissi quali l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto antincendio e l'impianto di illuminazione esterna si considereranno soltanto le attrezzature fisse necessarie al loro funzionamento trascurando il valore dei cablaggi ed i materiali necessari per la distribuzione ai singoli utilizzatori; la scelta di una simile metodologia scaturisce dal fatto che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione tecnica (planimetrie, piani di posa, calcoli di dimensionamento e certificazioni previste per legge.

*I valori indicati sono al netto di I.V.A.*

#### **Elenco dei beni oggetto della stima**

Sulla scorta della documentazione fornita, il sottoscritto in data 11/03/2010 si è recato presso il comprensorio sito in viale del Fante 66 denominato "Teatro di Verdura" al fine di accertare la consistenza dei beni da stimare.

Si riporta di seguito l'elenco delle attrezzature oggetto di stima:

- Tribuna e platea di sala e relativa pavimentazione;
- Sedie platea;
- Strutture costituenti il palcoscenico e relativa pavimentazione;

- Torri di proscenio;
- Torri luci sala;
- Torri layher;
- Gruppo statico di continuità UPS;
- Gruppo elettrogeno;
- Gruppo motopompa antincendio e gruppo di pressurizzazione antincendio;
- Quadri elettrici.
- Gruppo di pressurizzazione e riserva idrica per usi igienici.

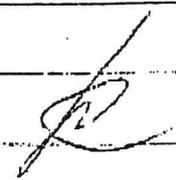
**Descrizione e stima**

*Torri di proscenio* - Sono due manufatti perfettamente speculari realizzati in acciaio zincato ubicati all'estremità del boccascena ed utilizzati per la collocazione delle luci di scena e dei proiettori. Le strutture sono poggiate su basamenti in c.a. ed ancorate mediante bulloni serrati su tirafondi annegati nel calcestruzzo ed hanno le parti in elevazione realizzate con profili in acciaio del tipo HEA. Le torri hanno dimensioni in pianta di 5,73 x 2,24 m ed un'altezza complessiva di 12,50 m. Ogni singola torre è costituita da tre interpiani posti alle quote di 4,00 m, 7,00 m e 10,00 m; gli interpiani, aventi forma geometrica irregolare, sono collegati verticalmente da scale in acciaio munite di ringhiere e passamano. I solai di piano sono realizzati con pannelli di orso-grilli aventi capacità portante di 500 Kg/mq con luce libera non superiore ad 1,80 m. Le ringhiere, che costituiscono i parapetti d'interpiano, sono ancorate a montanti realizzati con profili HEA120 e sono dimensionate per sopportare una forza di 150 Kg/m normale al piano di giacitura del parapetto. La struttura nel suo complesso è

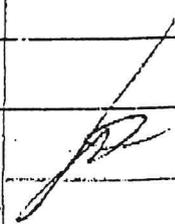
costituita da 6 montanti HEA 240 collegati fra loro con travi HEA180. Le due strutture sono rivestite, dal lato della sala, da scenografie fisse (vedi foto) realizzate in poliuretano espanso e/o polistirolo lavorato artisticamente tale da rendere le due incastellature parte integrante della scenografia. I manufatti sono corredati di calcoli e relativo deposito al Genio Civile di Palermo. Le torri furono commissionate alla ditta L.A.F.I.A.Z. S.r.l. il 12/02/2002 per un importo di € 45.809,73 e furono ultimate il 17/07/2002 (allegato 2). I manufatti si presentano in ottimo stato di conservazione e sono ancora oggi idonei all'uso e alla funzione per cui furono installati. Pertanto, la determinazione del loro valore di mercato è quella dell'attuale costo di realizzazione che è decisamente superiore al costo di realizzazione a suo tempo sostenuto. Sulla base di quanto detto in premessa, lo scrivente ritiene di poter fissare il più probabile valore venale del bene pari al valore di costruzione e messa in opera a suo tempo sostenuto e quindi pari a € 45.809,73.

*Torri luce sala* - Si tratta di due identiche strutture metalliche di altezza pari a mt. 11,25 ammassate su fondazioni in c.a. costituite per ciascuna torre da un plinto delle dimensioni di 2,00x2,00x2,00 m incastrato su di un solettone di 3,00x3,00x0,50 m.

La singola torre ha la struttura in elevazione del tipo reticolare costituita da 4 montanti principali realizzati con profili metallici tipo ANG.150x150x15 mm collegati fra di loro da aste traverse e diagonali costituite da profili ANG.60x60x6 mm. Il traliccio a sezione costante ha base quadrata di lato 1,50 m; alla quota di 9,00 m e 11,25 m sono realizzati due piani di servizio aventi pianta rettangolare di dimensioni 7,50\*1,50 m costituite da travi in



profili di acciaio ANG.100x100x10 mm e solaio in grigliato di acciaio zincato tipo orso-grill avente capacità portante di 300 Kg/mq con interasse di appoggio non superiore a 1,50 m. All'interno del traliccio è ammorsata una scala a pioli con protezione tipo marinara realizzata con profili tubolari in acciaio zincato opportunamente saldati con passo 1,50 m alle travi trasversali del traliccio. I calcoli strutturali furono depositati, ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 all'Ufficio del Genio Civile di Palermo e denunciati ai sensi dell'art. 17 della L. 02/02/1974 n. 64, giusto Protocollo dell'Ufficio del Genio Civile n. 24492 del 04.12.2007; il N.O. fu rilasciato in data 20.12.2007 ed il relativo collaudo fu depositato al Genio Civile nel mese di Luglio del 2008. Le torri furono commissionate alla ditta ROSANO S.r.L. il 20/11/2007 per un importo complessivo, compresa la variante in corso d'opera di € 52.508,26 e furono ultimate nel mese di Giugno del 2008 (allegato 3). Le torri sono inoltre dotate di due quadri elettrici a servizio dei circuiti regolati, uno per ogni torre, commissionati alla Sicilteco Impianti S.r.L. il 30/04/2008 per un importo complessivo di € 6.422,65 (allegato 3bis). I manufatti si presentano in ottimo stato di conservazione e sono perfettamente idonei all'uso e alla funzione per cui furono installati. Pertanto, la determinazione del loro valore di mercato è quella dell'attuale costo di realizzazione che è decisamente superiore al costo di realizzazione a suo tempo sostenuto. Sulla base di quanto detto in premessa, lo scrivente, anche in questo caso, ritiene di poter fissare il più probabile valore venale del bene pari al valore di costruzione e messa in opera a suo tempo sostenuto e quindi pari a € 58.930,91.



*Tribuna e platea di sala e relativa pavimentazione* - La tribuna con gradinata e scale di accesso ai vari settori è stata realizzata (fornita e collocata) dalla Ponteggi Dal mine S.p.A. nel 1991. Il manufatto, misura in pianta 38,60 m x 33,60 m ed è composto da una gradinata con 17 gradoni larghi 180 cm ed alti 10 cm sui quali vanno posizionate le poltroncine fissate ai sottostanti taglicri in legno, da una tribuna di 10 gradoni di 80 cm x 40 cm anche questa corredata da taglicri in legno. Completano le sopraccitate strutture n. 8 scale laterali di accesso larghe circa 130 cm per il deflusso degli spettatori ed un tunnel nella parte posteriore che consente il passaggio da un lato all'altro della tribuna. La struttura portante è realizzata con tubi di acciaio zincato del diametro di 48 mm del tipo 2 (R=52 mm) e con giunti ortogonali del diametro di 48 mm, giunti orientabili del diametro di 48 mm, accessori ed è atta a sopportare un sovraccarico accidentale di 600 Kg/m<sup>2</sup>. La tribuna è delimitata sui tre lati da parapetti tubolari ed è dotata di diagonali di controventatura sia sui piani verticali che orizzontali. In sommità alla tribuna è posta la cabina di regia realizzata con struttura in alluminio delle dimensioni di 4,00 m x 2,50 m ed h= 2,20 m. Il manufatto è idoneo al contenimento di circa 2.200 spettatori, fu commissionato alla Ponteggi Dal mine S.p.A. il 13/02/1990 per un importo di € 189.540,00. I calcoli strutturali furono depositati, ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 all'Ufficio del Genio Civile di Palermo ed il relativo collaudo fu depositato al Genio Civile il 26/06/1991 (allegato 4). I manufatti si presentano in buon stato di conservazione e sono ancora oggi idonei all'uso e alla funzione per cui furono installati, infatti, il 18/06/2009 è stata prodotta Certificazione attestante la buona conservazione della struttura e delle sue parti nonché

l'idoneità all'uso (allegato 5). Sulla base di quanto detto in premessa, lo scrivente, in questo caso, ritiene di poter fissare il più probabile valore venale del bene pari al valore di costruzione e messa in opera a suo tempo sostenuto svalutato dei necessari costi da sostenere per le manutenzioni periodiche e le certificazioni annuali da produrre alla Commissione Provinciale di Vigilanza sui Pubblici Spettacoli. Considerando un costo medio annuo di € 5.000,00 per la manutenzione e la certificazione e considerando un periodo di vita utile residuo di 10 anni si stima il più probabile valore venale del bene pari a quindi pari a € 139.540,00.

*Strutture costituenti il palcoscenico e relativa pavimentazione* - Il palcoscenico, commissionato alla Ponteggi Dalmine S.p.A. nel 1991 per un importo di € 108.456,00 (allegato 6), ha una pianta di forma trapezoidale avente le dimensioni di 35,00 m base maggiore, 18,00 m base minore e 40,00 m di altezza per una superficie complessiva di 1060 m<sup>2</sup>. La struttura è costituita da una serie di telai in acciaio zincato a caldo, smontabili, di lunghezza 4,00 m posti in opera in modo da realizzare una pendenza uniforme costante di circa il 4,5%. I telai prefabbricati sono provvisti di sistemi di unione ad innesto in modo da consentire un agevole smontaggio e montaggio dell'intera struttura. Questi sono inoltre provvisti di idonei supporti costituiti da profili omega in acciaio zincato a caldo per consentire l'ancoraggio di travetti trasversali in legno su cui poggia l'impalcato del palcoscenico. I telai sono muniti di basette regolabili che consentono sia il corretto livellamento dell'impalcato sia la ripartizione omogenea del carico statico sul terreno. L'unione mutua dei telai è realizzata con barre di controventatura con fissaggio a nottolino. I manufatti si presentano in

ottimo stato di conservazione e sono ancora oggi idonei all'uso e alla funzione per cui furono installati. Pertanto, la determinazione del loro valore di mercato è quella dell'attuale costo di realizzazione che è decisamente superiore al costo di realizzazione a suo tempo sostenuto.

Sulla base di quanto detto in premessa, lo scrivente, anche in questo caso, ritiene di poter fissare il più probabile valore venale del bene pari al valore di costruzione e messa in opera a suo tempo sostenuto e quindi pari a € 108.456,00. L'impalcato ligneo, conservato all'interno del locale "Camerino Coro uomini" si presenta in discrete condizioni e può essere stimato in 16,00 €/mq, per un valore complessivo di  $16,00 \text{ €/mq} \times 1060 \text{ mq} = \text{€ } 16.960,00$ . Pertanto il valore di stima della struttura del palcoscenico e del relativo impalcato è pari a € 125.416,00.

*Sedie platea* - Le poltroncine-panche tipo regista furono commissionate alla Fly Line S.p.A. nel 1990 per un importo complessivo di € 53.000,00 (allegato 7). Si tratta di poltroncine pieghevoli in acciaio zincato bianco e particolari di finitura in PVC. La struttura dei fianchi è realizzata in tubo del diametro di 22 mm, spessore 1 mm con aste piatte di collegamento principali mm 20x4 e secondarie mm 15x3, ribattini di fissaggio in acciaio zincato e verniciato, viti di fissaggio schienale in acciaio inox. Il telo costituente la seduta e lo schienale della singola poltroncina è realizzato in PVC forato ad alta resistenza ed omologato in classe 1. Le poltroncine ed i teli costituenti sedute e schienali sono abbastanza consumati e si stima abbiano un tempo residuo di vita utile non superiore a due anni. Si stima a corpo per tutte le poltroncine il loro più probabile valore venale pari a € 15.000,00.

*Torri Layher* - - Sono due strutture prefabbricate destinate a sospendere le casse acustiche in corrispondenza del palcoscenico. Queste, commissionate alla Layher S.r.L. nel 2001 per un importo complessivo di € 5.130,66 (allegato 8), sono munite di calcolo di verifica e certificazioni rilasciate dalla Casa Costruttrice. I manufatti sono realizzati con elementi del sistema di ponteggio multidirezionale in acciaio zincato a caldo e verniciato prodotto dalla Layher e denominato "universale". Le torri sono formate da tre componenti statici principali connessi tra loro senza eccentricità per mezzo del caratteristico aggancio a cuneo:

- Montante del diametro di 48,3 mm per uno spessore di 3,2 mm;
- Corrente del diametro di 48,3 mm per uno spessore di 3,2 mm;
- Diagonale del diametro di 48,3 mm per uno spessore di 2,3 mm.

La singola torre ha base quadrata di lato 2,57 m ed altezza massima di 10,0 m ed è capace di tenere in sospensione, all'altezza di 8,00 m, un carico massimo di 1.000 Kg per venti aventi velocità non superiore a 70 Km/h.

I manufatti si presentano in ottimo stato di conservazione e sono ancora oggi idonei all'uso e alla funzione per cui furono installati. Pertanto, la determinazione del loro valore di mercato è quella dell'attuale costo di realizzazione che è decisamente superiore al costo di realizzazione a suo tempo sostenuto. Lo scrivente, anche in questo caso, ritiene di poter fissare il più probabile valore venale del bene pari al valore di acquisto a suo tempo sostenuto e quindi pari a € 5.130,66.

*Gruppo statico di continuità UPS* - Si tratta di un gruppo statico di continuità marca CONVEREX mod. Futurex ETT 20 trifase controllato a microprocessore, On-Line, con tecnologia a transistori IGBT. Ha una

potenza nominale di 20 KVA a cosfi 0,8 con tensione di ingresso e di uscita 380V 50 Hz trifase + N. Il gruppo ha un'autonomia di 60 min. ed è completo di gruppo accumulatori già cablati in armadio contenitore per stazionamento all'aperto. Fu acquistato il 30/05/2001 per un importo complessivo di € 7.540,27 (allegato 9). E' stato verificato il perfetto funzionamento di tutti i dispositivi di controllo e comando. Il gruppo statico si presenta in ottimo stato di conservazione ed è corredato di libretto di uso e manutenzione. Il suo più probabile valore venale, considerata la vetustà e confrontato con gruppi statici similari per potenza e tecnologia è stimabile in € 7.000,00.

*Gruppo elettrogeno* - Il gruppo elettrogeno fu fornito dalla COVEMA S.r.l. il 02/11/1996 per un importo di € 8.253,50 (allegato 10). Si tratta di un gruppo avente potenza nominale in emergenza di 33 KVA a 50 Hz ed in esercizio continuo di 30 KVA; è dotato di motore PERKINS tipo 3.152.4 DIESEL a 3 cilindri con raffreddamento ad acqua ed avviamento elettrico. Pochi anni fa è stato sostituito integralmente il motore a combustione interna. Il generatore, marca Marelli, è del tipo sincrono tropicalizzato con regolatore automatico di tensione e grado di protezione IP21. Il gruppo è montato su carrello ed è dotato di quadro di intervento automatico e carcatura insonorizzata. E' stato acquisito il libretto d'uso e manutenzione ed è stata verificata la rispondenza alla Direttiva Macchine 89/392/CEE e BT 73/23/CEE. Il gruppo elettrogeno è perfettamente funzionante e si presenta in discrete condizioni; raffrontando i valori di mercato dell'usato per simili attrezzature ed il suo stato di uso e manutenzione si stima come probabile valore di mercato un prezzo di € 7.000,00.

...zzazione antincendio -

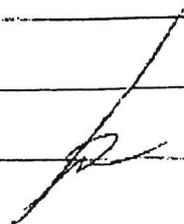
P. ... alcuna documentazione.

Il gruppo di pressurizzazione antincendio riporta anno di costruzione 2000, è costituito da due pompe orizzontali trifase della potenza di 5,5 KW ed una pompa pilota da 1,5 KW. La documentazione e le relative certificazioni sono sicuramente reperibili presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo in quanto è stato rilasciato regolare CPI valido fino al 30.06.2011. Anche per la motopompa non è stato possibile reperire alcuna documentazione. Si tratta di un gruppo DIESEL Lombardini installato in adiacenza al gruppo di pressurizzazione di cui sopra. Le attrezzature sono funzionanti e versano in discrete condizioni di conservazione; sono idonee all'uso ma sono tecnologicamente datate. Il loro valore di mercato stimato a corpo è valutabile in € 5.500,00.

*Quadri elettrici* - Il Teatro di Verdura è dotato un articolato impianto elettrico che alimenta diverse tipologie di utenza:

- Illuminazione esterna;
- Illuminazione e prese camerini, servizi igienici, biglietteria e varie;
- Impianti di servizio quali autoclave e antincendio;
- Impianto circuiti regolati (inverter);
- Impianto quadri di servizio per prese di potenza;
- Impianto di emergenza dotato di gruppo elettrogeno e UPS.

Non avendo potuto reperire il progetto dell'impianto elettrico e dei relativi piani di posa nonché i calcoli di dimensionamento né la tipologia dei cavi e le loro sezioni, si è optato per stimare il valore di mercato dei soli quadri elettrici di controllo e comando più importanti che presentano un valore



atti

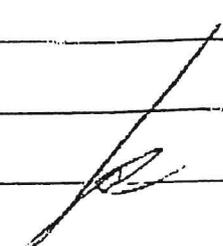
un valore di

collocazione nel mercato. Di seguito si elencano i principali quadri elettrici

e la loro ubicazione oggetto della stima:

- Quadro illuminazione Villa - locale cabina elettrica;
- Quadro di scambio G.E. - locale cabina elettrica;
- Quadro Generale - locale cabina elettrica;
- Quadro di scambio UPS - locale inverter;
- 48 Dimmer marca ADB PTN/U/3 potenza 15,5 KW e quadro di protezione di tutte le apparecchiature;
- 2 colonnine a servizio dei circuiti regolati - bocca scena;
- 6 colonnine a servizio dei circuiti regolati - palcoscenico;
- 2 colonnine di servizio con presa di potenza fino a 250 A - bocca scena;
- 6 quadretti a servizio dei circuiti regolati, tre per ogni torre di proscenio.

Per tutti i quadri non è stato possibile reperire le certificazioni di legge. I quadri versano in discrete condizioni e gli interruttori che li compongono sono perfettamente funzionanti. Il quadro generale necessita di un consistente adeguamento. La stima è stata effettuata tenendo conto dell'attuale valore di mercato decurtato degli oneri necessari ad adeguare e certificare i quadri elettrici; è stato, infine, applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,60 per tener conto della vetustà delle apparecchiature. Il più probabile valore venale è stato considerato a corpo in € 40.000,00.



*Gruppo di pressurizzazione e riserva idrica per usi igienici – L'impianto*

autoclave è costituito da un gruppo costituito da due pompe orizzontali CALPEIDA alimentate con tensione 220 V 50 Hz aventi ciascuna una potenza di 1,5 KW ed un quadretto a bordo macchina per il controllo e comando automatico delle pompe. La riserva idrica è costituita da 10 serbatoi in PVC da 3.000 l ciascuno poggiati su di un massetto in cls e collegati fra di loro con tubazioni in polietilene fuori terra. Sia il gruppo autoclave che i serbatoi costituenti la riserva idrica sono perfettamente funzionanti e si trovano in ottimo stato di conservazione. Il valore stimato per tali attrezzature è di € 5.230,00.

**Conclusioni**

Il sottoscritto Antonio Casto è pervenuto alla conclusione che le attrezzature fisse e mobili di proprietà della Fondazione Teatro Massimo installate presso il Teatro di Verdura sito in viale del Fante 66, tenuto conto del contesto in cui sono state effettuate le stime, ovvero l'ipotesi di cessione dei beni al Comune di Palermo ed il loro utilizzo da parte della stessa Fondazione Teatro Massimo tramite apposita convenzione, possano essere valutate a corpo in € 428.497,30 in cifra tonda € 454.557,30 (EURO quattrocentocinquantaquattrocinquecentocinquantesette/30).

Avendo esaudito il mandato affidato, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

In fede

Palermo, 12-03-2010

(Ing. Antonio Casto)

