

Relazione di perizia sullo stabilimento conciario in Santa Maria nella liquidazione della fallita Fratelli Costa di Sassari (1936)

Ricevuto l'incarico della stima e dopo aver prestato regolare giuramento nanti il Curatore professor Antonio Era, ho proceduto alla valutazione dei singoli stabili, iniziando le operazioni dallo stabilimento industriale adibito a Concia.

Detto stabilimento, per ampiezza e ricchezza di attrezzature, per disposizione di ambienti, per la solidità della sua costruzione e per l'abbondanza di sorgenti d'acqua indispensabili all'industria della concia, può considerarsi uno dei migliori della Sardegna.

E' posto nella località Santa Maria, limitrofo alla stazione ferroviaria, in una località fertilissima adibita in precedenza ad orti irrigui, come dimostrano ancora i terreni confinanti, e ciò in dipendenza dell'acqua che si trova libera abbondantemente, tanto allo stato sorgivo, come a pochi metri di profondità.

L'ubicazione dell'intero stabile è compresa tra la strada Nazionale per Alghero, la strada ferrata per Alghero, la strada vicinale per le concie vecchie ed altro piccolo viottolo di campagna; complessivamente ha una superficie di are 82, cosa non indifferente e che ci dà l'idea dell'importanza dello stabilimento. In catasto è distinto con i mappali 937-589, foglio 101.

Lo stabile è costituito da una parte nella quale si sviluppano i fabbricati costituenti i vari corpi di fabbrica necessari per lo sviluppo dell'azienda industriale e da una seconda parte adibita a grande cortile nella quale oggi alloggia l'artiglieria per la quale sono state costruite appositamente alcune tettoie lungo i muri perimetrali.

Come estetica l'edificio si presenta con una certa solennità, sia perché costituito da due piani, sia perché le diverse facciate che lo compongono sono architettonicamente ben distribuite e meglio finite in tutte le parti che riguardano le opere di finimento (porte e finestre). Un piccolo braccio dello stabilimento unito al rimanente è costituito da una palazzina con una facciata artistica che prospetta su un giardino, munito di una grande cancellata in ferro, coltivato a fiori vari ed a palme. Detta palazzina era stata costruita per abitazione del proprietario, però le esigenze dell'industria ne hanno fatto tanto al piano terreno come al primo piano dei magazzini di deposito.

Descritto sommariamente lo stabile, cercheremo di analizzarne accuratamente i singoli reparti in cui è suddiviso e ciò per dare un'idea della consistenza generale su cui dovrà basarsi la stima. Naturalmente tale descrizione deve iniziarsi dal

Piano terreno

Ha forma quasi trapezoidale diviso nella sua altezza quasi per metà da un muro maestro - A - B (vedesi pianta) dello spessore di 0,60 che ne forma due corpi separati aventi entrambi l'accesso diretto, uno dall'entrata principale e l'altro dalla palazzina precedentemente descritta. Internamente varie aperture mettono in comunicazione i due reparti.

L'accesso principale dello stabilimento, detto di servizio, si ha nella via Nazionale per Alghero ed è costituito da un portone in ferro della larghezza di metri 3,60. Un largo vestibolo, della larghezza di metri 6,60 per 8 che è diviso da una bussola in vetro e chiuso da una cancellata delle dimensioni di metri 4 per 2,30 di altezza, dà l'accesso ad un primo cortile della lunghezza di metri 35, nel quale a destra si trova il locale detto dei cavalletti, ossia il locale nel quale le cuoia vengono scarnate, che ha le dimensioni di metri 8,50 per 35,70.

Alla sinistra, confinante con l'ingresso, si trova un grande magazzino delle dimensioni di metri 21,80 per 8 adibito, per una larghezza di metri 3, a spogliatoio; e, nella rimanenza, a magazzino di deposito della scorza. Attiguo a questo magazzino, con l'ingresso dal cortile a mezzo di una grande vetrata, si trova un altro locale, delle dimensioni 19,60 per 8,20 per 12,50, addetto ad officina e nel quale si trovano le caldaie. In comunicazione con questo locale trovasi un altro ambiente suddiviso in due vani, delle dimensioni in larghezza di metri 8,88 per 5,80 e della lunghezza di metri 13, nel quale trovasi il macchinario per la distribuzione dell'energia. Una tettoia in zinco, della lunghezza di 13 metri e della larghezza 4 metri, ed il camino, con un'altezza di metri 32 e con un diametro di metri 3,50, completano la consistenza di questo primo cortile.

Una porta di comunicazione della larghezza di metri 2,20 introduce dal cortile nel locale delle botti da concia delle dimensioni medie di 25,60 per 13,50 il cui solaio in mattoni è retto da 10 grosse colonne in ferro sulle quali poggiano delle grosse putrelle in ferro. Un'altra porta di comunicazione, della larghezza di metri 2,50, introduce in un cortile della dimensione media di metri 24 per 21, adibito ai rifiuti dell'azienda e a deposito di attrezzi vari fuori uso. Da questo cortile si accede ai locali oggi occupati dalla caserma di artiglieria.

Descritto così il primo reparto che ha l'accesso dall'ingresso principale, descriveremo il secondo, avente l'accesso dalla grande cancellata che chiude il giardino e che porta all'ingresso della palazzina da cui si comunica con tutti i locali costituenti lo

stabilimento.

A destra dell'ingresso, delle dimensioni di metri 4 per 5,70, si trova un locale adibito a mulino, delle dimensioni di 5,70 per 13,20 metri; attiguo a questo un altro ambiente, delle dimensioni di 5,10 metri per 12,45, che costituisce il completamento dell'officina precedentemente descritta.

Addossato a questo locale una tettoia in tegole piane, delle dimensioni di metri 11 per 22, dove si trovano le fosse d'interramento delle cuoia in numero di 30, della larghezza media di metri 1 e della profondità di 2,60, costruite in mattoni però oggi fuori uso.

A sinistra dell'ingresso abbiamo un piccolo ambiente delle dimensioni di metri 5,70 per 3,20 ed un altro grande attiguo, delle dimensioni di metri 10,30 per 5,90, adibito a lavanderia. L'ingresso porta ad un grande cortile nel quale trovasi il magazzino destinato ai grassi, delle dimensioni metri 11,90 per 5,70 e quello dei conciatati, delle dimensioni di metri 13,90 per 5,70. Una tettoia in lamiera, della lunghezza di metri 28,70 per 5, è addossata a questi magazzini ed è sorretta da 8 colonne in ferro, delle dimensioni di 13 millimetri.

Da questo cortile, a mezzo della scala descritta, al primo piano, composta di 22 gradini, si ha l'accesso al primo piano ed a mezzo di un grande arco costruito nel muro principale che divide lo stabilimento in due corpi di fabbrica separati, si ha la comunicazione col reparto precedentemente descritto.

In un ultimo locale, delle dimensioni di metri 6,20 per 4, si trovano la sorgente che scaturisce naturalmente e che a mezzo di opportune tubature viene distribuita nello stabilimento secondo le esigenze dei vari reparti dell'industria.

Nel cortile, ed attiguo alla scala, vi è pure l'ingresso al locale detto delle tine, suddiviso da archi appositamente costruiti per la facilità di comunicazione e della luce; complessivamente questi locali hanno forma trapezoidale con le dimensioni di metri 23 per 7,90 ed una lunghezza di metri 35,40. In essi locali sono costruite le tine per il bagno delle cuoia in numero di 95, aventi le dimensioni medie di 1,50 per 1 metro ed una profondità di 1,25.

I pavimenti che rifiniscono lo stabile sono per la maggior parte in battuto di cemento e in mattonbelle per i terrazzi ed in ciottoli per il cortile. I solai sono tutti in mattoni con voltine appoggiate su travi in ferro, l'altezza media dei quali oscilla sui 4 metri. Tutti gli ambienti hanno i necessari canali di scolo per lo spurgo delle acque e per i rifiuti di lavorazione e sono provviste di acqua e luce sufficientemente.

Il locale adibito a caserma è formato da un grande cortile, cinto da un muro dell'altezza media metri 5, nel quale in parte sono addossate le tettoie adibite a scuderia; e in parte sono stati costruiti dei fabbricati destinati a deposito. Uno di questi locali ha le dimensioni di metri 67,80 per 5,50 ed è suddiviso in 5 vani. Un altro ha le dimensioni metri 22 per 7,80 ed è suddiviso in due ambienti. Le tettoie in tegole embrici hanno la lunghezza complessiva di metri 72,96 ed una larghezza media di metri 8.

Descrizione del primo piano

L'accesso al primo piano si ha a mezzo di due scale, una esterna, situata in uno dei tre cortili interni posti al piano terreno, l'altra interna. La prima, della larghezza di 2 metri, è costruita in pietra con 22 gradini in trachite e ringhiera di ferro, la seconda

interna è di legno in due rampate; ambedue accedono alla gran sala, detta di rifinitura, perché in essa vien dato ritocco alle pelli conciate.

Detta sala ha una lunghezza media di metri 45 circa ed una larghezza di metri 12. In essa sono collati anche gli uffici di amministrazione, che occupano una superficie di metri otto per 12 di larghezza, i quali sono separati dalla restante parte della sala da una bussola in legno a vetri artisticamente costruita e divisa internamente in vari reparti per la direzione e per la contabilità annessi.

Partono da detta sala, a destra di chi entra, varie diramazioni di corpi di fabbricati. Una, delle dimensioni di metri 29 per 5,80, costituisce i locali per la vendita; un'altra, delle dimensioni di metri 28 per 6, i locali per la pulizia delle pelli. Una terza, delle dimensioni di metri 27,50 per 8,60, viene adibita a vari usi.

A sinistra un'altra diramazione, che porta agli uffici della direzione, di metri 15 per 1,50, suddivisa in tre ambienti, costituisce i locali riservati ai singoli direttori dell'azienda. Un'altra diramazione, delle dimensioni di metri 15,60 per 4,40, costruita con mattoni disposti a colombaia, è adibita ad essiccatoio. Queste ultime due sono disimpegnate da un terrazzo di forma trapezoidale, delle dimensioni di metri 11 per 2,23 e della lunghezza di metri 15.

La prima e la seconda delle diramazioni sopra descritte danno l'accesso al primo piano della palazzina, la quale costituisce un locale quasi a parte, suddivisa in due ambienti, delle dimensioni complessive di metri 33,20 per 5,60 con un'altezza media di metri 7,10. La terza diramazione, mediante una bussola a vetri, della lunghezza di metri 9, porta in un altro grande corpo di fabbricato, delle dimensioni di metri 37,40 per 7,80, suddiviso in tre grandi ambienti adibiti a vari usi.

In ultimo un grande terrazzo, che prospetta in uno dei cortili interni a mezzo di ben disposti lucernai, fornisce la luce agli ambienti inferiori che vi limitano ed alla sottostante officina.

Tutto il fabbricato è solidamente costruito con pietra e cantoni legati con malta di sabbia e calce messi in opera da diligenti maestranze ed abbondantemente illuminati a mezzo di ampie finestre; queste, nella maggior parte, e specialmente quelle che prospettano nelle strade, oltre all'intelaiatura, sono munite di inferriata e reti metalliche. In molte, specialmente in quelle degli uffici, vi sono delle persiane in buono stato. I pavimenti interni, un po' deteriorati, sono in pino rosso; gli altri che ricoprono i terrazzi sono in mattonelle lucide in ottimo stato.

I solai che rivestono i tetti sono anch'essi in pino rosso e trovansi in ottimo stato. Il tetto, solidissimo, nella maggior parte a due pioventi, è sorretto da robuste capriate con tiranti in ferro e ricoperte da tegole embrici. Le aperture, finite secondo il criterio moderno con chiusure solide, sono anch'esse tutte in buono stato; gli ambienti sono disimpegnati da impianti di acqua, di luce e fognatura.

Descritto così il fabbricato resta da stabilirne il valore commerciale nel momento attuale.

Dato che lo stabilimento è stato sempre tenuto ad amministrazione diretta ci mancano gli elementi necessari per poterne dedurre il suo valore capitale del reddito ricavabile; sia dagli affitti, sia da altri elementi di carattere societario. Il perito perciò è dovuto ricorrere a valutarne il valore in base ai prezzi attuali dei singoli materiali impiegati e della manodopera, nonché di tutti quei piccoli dettagli di finimento che, riuniti

insieme, costituiscono un capitale non indifferente alla completa valorizzazione dello stabile.

Una misurazione accurata, allegata in calce, ci dà i volumi della muratura, la superficie dei pavimenti, dei solai e dei tetti, oltre il computo di varie opere separate, non di considerevole importanza, perché forse dovranno demolirsi, ma che, nel caso che la conceria venisse riattivata, si rendono indispensabili. Il relativo prezzo unitario per ogni voce è stato accuratamente dedotto dai prezzi attuali tenendo conto del deprezzamento avvenuto sino ad oggi, calcolato con molta larghezza in 1/3 in considerazione dello scopo cui dovrà servire la presente valutazione.

Riassumendo dal computo metrico allegato i valori relativi ad ogni singola voce in esso descritto, otterremo il valore complessivo dello stabilimento che, date le detrazioni cui i valori unitari sono stati sottoposti, in considerazione del deterioramento subito dall'atto della costruzione ad oggi e del momento attuale di poca ricerca di stabili, ci risulta abbastanza modesto, quindi facilmente accessibile ad una contrattazione commerciale.

Riassunto dei singoli valori

Area fabbricabile metri quadrati 8,200 a lire 10 82.000
con sorgente interna d'acqua perenne

Cortile addetto a Caserma

1) fondazioni m. cubi 328,70	3.287
2) muratura di fondazione m. cubi 328,70	6.575
3) muri in elevazione m. cubi 912	45.612
4) muri interni in cantoni m. quadri 106	2.120
5) pavimento in battuto cemento m. quadri 475	7.125
6) tetti in tegole emblici m. quadri 1079 per tettoia	32.385
7) tetto in tegole con armatura grossa m. quadri 231	17.326
8) selciati in ciottoli per le tettoie m. quadro 582	5.820
9) porte numero 6	1.800
10) finestre complete numero 10	2.000
valore del cortile	124.051

Stabilimento

Muratura 1° piano:

1) muri perimetrali metri cubi 573,85	28.642
2) muri interni metri cubi 621,45	31.072
3) mezzani di 0,30 in cantoni e mattoni metri quadri 299,14	5.982

Pavimenti piano terreno 1° piano:	
1) pavimento in battuto di cemento metri quadri 2046,60	30,699
2) pavimento in assicelle pino rosso metri quadri 1954,60	58,638
Solai in voltine di mattoni e putrelle:	
1) metri quadrati 2239,50	78.385
Tetti in tegole piana con grossa armatura:	
1) capriate in pino rosso e tiranti in ferro metri quadri 2285,30	171.397
2) in tegole pane armatura semplice metri quadri 577,50	17.325
Tettoie in lamiera zincata con armatura in ferro metri quadri 120,40	1806
Solaio di rivestimento del tetto in assicelle di pino rosso m. 2285	68.599
Selciati in ciottoli e pietre da taglio metri quadri 848,60	8.486
Pavimenti in mattonelle pressate e verniciate metri quadri 454	4.540
Finestre esterne n. 100	20.000
Finestre interne n. 103	15.450
Bussola con vetri costruita in intelaiatura in pino rosso	4.000
Bussola e vetrate varie nel portone d'ingresso	5.000
Valore totale dello stabilimento	873.168
Valore area fabbricabile	82.000
Valore totale	955.168

Firmato: Geometra Antonio Pinna