

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARIASTE
GIUDIZIARIE® R.G.E. IMM. N. 8/2023ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
G.E. Dott. Gianluigi Canali
Custode giudiziario: dott.ssa Cristina Piotti

OGGETTO: Consulenza di supporto tecnico per le problematiche ambientali come da nomina del G.E. del 09/10/2023

Premessa

Il sito oggetto dell'approfondimento tecnico per le problematiche ambientali richiesto si trova nel Comune di Dello (BS), in Via San Zenone n. 191.
Nel sito è in corso un procedimento di bonifica a seguito dell'attività storica di tintoria (ora dismessa) svolta dalla società Eco-Neproma (codice AGISCO delle aree inquinate della Regione Lombardia: BS066.002).

In data 15/09/2023 (nei nuovi termini fissati dal Giudice Dott. Marullo con decreto del 16/6/2023) l'ing. Baldan, CTU nominato per la stima dei beni, ha depositato propria relazione nella quale *"chiede al Giudice dell'esecuzione di avere opportune istruzioni su come procedere alla scelta del tipo di stima (attuale sullo stato di fatto degli immobili e della bonifica; sull'entità degli immobili esistenti indipendentemente dalla bonifica; sull'ipotizzabile stato degli immobili a bonifica conclusa e certificata; altro)"*.

In data 9/10/2023, il G.E. ha nominato tecnico per le problematiche ambientali presenti nel sito lo scrivente professionista ing. Carlo Gorio, il quale con il presente documento fornisce la propria valutazione in merito a:

1. stima dei costi di bonifica da sostenere,
2. tempi necessari per la esecuzione degli interventi di bonifica.

Di seguito il sottoscritto rappresenta la valutazione effettuate, in base alle informazioni reperite, ai documenti disponibili visionati e allo stato dei luoghi ispezionati.

Sintetica rappresentazione della documentazione reperita e visionata

La raccolta dei documenti è avvenuta in più fasi temporali successive, resesi necessarie a seguito della lettura dei primi documenti ricevuti e risultati parziali. La documentazione è comunque pervenuti tramite l'interessamento della Dott.ssa Piotti Cristina, custode giudiziario e dell'ing. Baldan, CTU incaricato.

Dall'esame di quanto contenuto nell'atto autorizzativo del Comune di Dello del 19/09/2020, risulta utile riferire l'inquadramento preliminare alle problematiche sorte sul sito (periodo 2010 – 2019):

- 10/05/2010: la Provincia di Brescia, dopo gli accertamenti e indagine eseguite in ordine all'inquinamento da solventi clorurati delle falde freatiche, individua quale responsabile la ditta Eco-

- Neproma, diffidandola a porre in atto le misure di MISE e predisporre il Piano di Caratterizzazione per addvenire alla bonifica del sito contaminato;
- Da allora viene realizzata una barriera idraulica, prima dalla Eco-Neproma e successivamente gestita dal Comune di Dello in via sostitutiva;
 - Dal 2015 subentrano varie società che acquistano e vendono in sito fino al subentro da parte di ██████████ in data 23/11/2018 (NB: ora ██████████);
 - ██████████ presenta il progetto operativo di bonifica a firma ing. Corleto Tina, come segue:
 - con comunicazione in data 21/03/2019 prot. 2855 veniva depositato da ██████████ S.r.l. il Progetto Operativo di Bonifica composto dai seguenti documenti:
 - Allegato 1 – Stratigrafie;
 - Allegato 2 – Computo Metrico Estimativo;
 - Allegato 3 – Cronoprogramma dei lavori;
 - Allegato 4 – Relazione del Progetto Operativo di Bonifica;
 - Allegato 5 – Tav._1;
 - con comunicazione in data 31/05/2019 prot. 5755 venivano depositate da CO.Ge.ME. Service S.r.l. le integrazioni al progetto di bonifica costituite dai seguenti documenti:
 - Allegato A – Cronoprogramma dei lavori;
 - Allegato B – Computo metrico estimativo;
 - Relazione di Integrazione al POB
 - Tav_01

Per il periodo successivo e più recente sono stati visionati i seguenti documenti, riportati in ordine cronologico:

- **Progetto operativo di Bonifica del 20/03/2019 (a firma ing. Corleto Tina):**
 - Relazione
 - All.1 – Stratigrafie
 - All.2 – CME
 - All.3 – Cronoprogramma
 - Tav.1 – Punti (si trova allegata alle integrazioni del 29/05/19)
- **Integrazione al Progetto operativo di Bonifica del 29/05/2019 (a firma ing. Corleto Tina):**
 - Relazione integrativa
 - Tav.01 – Aree e Punti
 - All.A – Cronoprogramma
 - All.B – CME
- 06/06/2019: **PRV Impianti Srl** comunica il subentro nella titolarità degli immobili;
- 18/06/2019: **Conferenza di Servizi che approva il PoB** presentato da Co.ge.me Service Srl, con prescrizioni;
- 19/11/2019: **Multiservice Evolution Srl**, proprietaria dell'immobile confinante con il sito ex-tintoria Eco Neproma, concede l'accesso alla proprietà al fine di permettere la continuità del funzionamento della MISE e l'impegno a concedere gli interventi di bonifica interessanti le aree di sua proprietà;
- **19/09/2020: AUTORIZZAZIONE prof. n. 9217 del 19/09/20 del Comune di Dello:** il Comune autorizza la **PRV Impianti Srl**, in qualità di proprietaria, **ad eseguire la bonifica del sito ex Eco-Neproma** secondo il PoB approvato (presentato in data 21/03/2019 e integrato in data 31/05/2019), con prescrizioni;
- Richiesta predisposizione di fidejussione bancaria corrispondente a 230.490,00 euro a favore del Comune di Dello, ai sensi D.G.R. 15/06/2006 n. 2744;
- **27/07/2022 (prof. ARPA del 02/08/22): Integrazione PoB in corso d'opera (a firma ing. Corleto Tina della società Professione Ambiente di Grugliasco (TO))** da parte PRV Impianti Srl
- **11/01/2023:** parere ARPA con prescrizioni;

1. **Sub-area SP1:** obiettivi di bonifica raggiunti
2. **Sub-area SP2:** obiettivi di bonifica raggiunti parzialmente; per le pareti che ancora presentano superi CSC Tab. 1/B per il parametro C>12, la parte ha presentato una AdR, ma Arpa richiede:
 - rimozione del prodotto libero presente nel Pz4,
 - revisione della AdR da presentare contestualmente a progetto di MISP
 - monitoraggio della falda
3. **Fase 3 per la bonifica della falda:** ARPA accetta la modifica proposta che consiste nel non più utilizzare l'ozono nell'impianto di ASO-SVE, ma solo se potrà dimostrare l'abbattimento del 20% della contaminazione entro i primi 6 mesi di bonifica; inoltre richiede integrazioni sul monitoraggio dei piezometri;

- **12/01/2023:** la CdS approva la variante progettuale presentata con richiesta di integrazioni;

Richieste come da parere ARPA del 11/01/23 (vedi sopra),

Inoltre:

1. Per il deposito delle integrazioni del progetto viene individuato un termine congruo di 15 giorni dalla data odierna, documentazione che sarà oggetto di espressione di parere anche da parte di Arpa;
2. Entro 100 giorni dalla data odierna dovrà essere depositata nuova polizza fidejussoria di primaria compagnia di assicurazioni o polizza fidejussoria bancaria pari al 50% dell'importo dei lavori comprensivo di iva, di cui al computo metrico facente parte della documentazione integrativa di cui al punto 1);
3. Al ricevimento dei documenti sopra indicati, l'Amministrazione Comunale si impegna, entro successivi 30 giorni, ad emettere il provvedimento di approvazione ed autorizzazione alla variante del POB in atto,
4. Nel provvedimento verrà indicato che entro 15 giorni dalla data di emissione del provvedimento stesso, dovrà essere depositato l'inizio dei lavori che dovrà anche contenere l'indicazione del direttore dei lavori di bonifica.

Inoltre: **dall'inizio della 3° fase di bonifica le aree potranno essere utilizzate:**

Fatte salve le valutazioni di competenza di ATS, in merito alla fruibilità dei luoghi di lavoro, si evidenzia sin da ora che, a far data dall'inizio della terza fase delle attività di bonifica, così come indicato nella proposta di variante, le aree potranno essere utilizzate ma senza interferire in alcun modo con le attività di bonifica.

- **25/01/2023:** integrazioni progettuali (a firma ing. Corleto Tina della società Professione Ambiente di Grugliasco (TO)) da parte PRV Impianti Srl
- **07/02/2023:** parere integrativo di ARPA, che ancora precisa alcuni aspetti e evidenzia che il CME risulta carente in quanto non comprende tutti i dettagli prescritti (estensione impermeabilizzazione sub-area 2, n. campioni fase collaudo falda, ricerca parametro Idrocarburi n-esano da cercare nella fast post AdR in sub-area 2)
- **26/09/2023:** Regione Lombardia, a seguito del ritorno competenze in tema di bonifiche alla Regione, chiede alla PRV IMPIANTI il versamento della garanzia finanziaria, vista la Conferenza di Servizi del 12.01.2023, per l'approvazione della variante al progetto di bonifica per il sito in oggetto, che ha fissato l'importo della garanzia finanziaria per la corretta esecuzione e il completamento degli interventi pari al 50 % dell'importo dei lavori, pari a euro 109.555,39.

Dalla perizia del CTU ing. Baldan del luglio 2023 emerge inoltre:

- Le seguenti attività "Opere per la bonifica del suolo insaturo di tetracloroetilene, compresi demolizione pavimentazione, trovanti in c.a., scavi con accatastamento materiali di risulta e reinterri finali" risultano avviate con le seguenti designazioni:

L'Impresa Appaltatrice è PRANDELLI SANTO s.r.l. corrente in Villa Carcina (BS) Via Veneto 70-72, sulla base dell'ultima pratica autorizzativa rilasciata dal Comune di Dello in data 19/09/2020 Prot. n° 9127 (rif. Prot. 2855/2019 ATP/PO e successive modificazioni).
Committente risulta la Ditta PRV Impianti s.a.s. di Dotti Daniela & C. con sede in Martinengo (BG) Via 8 Marzo 13.

- Direttore dei lavori e responsabile della sicurezza è il Geom. Gaetano Pagliaro domiciliato in Palazzolo sull'Oglio (BS) Via Gorini 25.
- L'Agenzia Regionale Protezione dell'Ambiente (ARPA) della Lombardia - Dipartimento di Brescia ha espletato una serie di verifiche direttamente sull'area in Via San Zenone 191, e sul documento tecnico "Integrazione del Progetto Operativo di Bonifica ex d.lgs. 152/06", ed ha emesso in merito le valutazioni contenute in Allegato 1.

Sopralluogo eseguito in sito

In data 23/11/2023 lo scrivente professionista ha eseguito un sopralluogo in sito alla presenza del Custode giudiziario, del sig. Campa oltre che del CTU nominato ing. Baldan.

Durante il sopralluogo è stata accertato che l'intervento di bonifica è tutt'ora in corso e che è attivo l'impianto per la messa in sicurezza d'emergenza (MISE) della falda.

Il sig. Campa, che gestisce l'impianto di MISE, riferisce un costo di ca 2.000 euro/anno per il funzionamento di tale impianto.

Risposta al quesito

1) Costi delle attività di bonifica da attuare

La valutazione dei costi necessari per l'attuazione delle attività di bonifica si basa sulle indicazioni contenute nella variante progettuale, in particolare il nuovo Computo Metrico Estimativo presentato per conto della parte a gennaio 2023, che prevede:

- lavori (IVA esclusa) : ca 180.000 euro,
- prestazioni di Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione: 8.000 euro.

Considerando che nell'ultimo parere di febbraio 2023, inerente la variante progettuale, ARPA Brescia evidenzia che il CME "risulta carente in quanto non comprende tutti i dettagli prescritti (estensione impermeabilizzazione sub-area 2, n. campioni fase collaudo falda, ricerca parametro Idrocarburi n-esano da cercare nella fast post AdR in sub-area 2)", si stima un costo degli interventi integrativi richiesti pari a ca 50.000 euro (IVA esclusa).

Sono inoltre da considerare gli oneri per il conseguimento della certificazione degli interventi di bonifica e i costi per il funzionamento dell'impianto di MISE fino al collaudo positivo della bonifica a carico delle acque sotterranee.

In sintesi:

- lavori (IVA esclusa) :	180.000 euro
- lavori integrativo (IVA esclusa):	50.000 euro
- prestazioni di DL e CSE:	8.000 euro
- oneri per certificazione bonifica:	50.000 euro
- funzionamento impianto MISE (5 anni):	10.000 euro
TOTALE:	298.000 EURO

Pertanto si ritiene corretto valutare un costo complessivo di bonifica pari a ca **298.000 euro** (**duecentonovantotto mila euro/00**).

2) Tempistica necessaria per lo svolgimento delle attività di bonifica da attuare

Il sito in esame risulta oggetto di specifico procedimento di bonifica ai sensi D.Lgs. 152/06 Parte IV – Titolo V (Siti Contaminati) e gli interventi di bonifica sono stati autorizzati dal Comune di Dello, previa approvazione da parte della conferenza dei servizi degli Enti competenti, con Atto n. 9217 del 19/09/2020

Il progetto di bonifica prevedeva la suddivisione delle attività in tre fasi:

- a carico della matrice suolo/sottosuolo:
 - gli obiettivi di bonifica della fase 1 risultano raggiunti,
 - gli obiettivi di bonifica della fase 2 risultano raggiunti solo parzialmente;
- a carico della matrice acque sotterranee:
 - la fase 3 non risulta avviata.

A luglio 2022, la parte ha ritenuto di presentare una variante del progetto operativo di bonifica, approvata con richiesta di integrazioni dalla conferenza dei servizi in data 12/01/2023.

Si ritiene che in ca 3 / 6 mesi da oggi (con interessamento ben finalizzato da parte di proponente interessato), il procedimento di approvazione della variante di cui sopra al progetto di bonifica si possa concludere con l'emissione dell'atto formale di autorizzazione della variante progettuale da parte del Comune di Dello.

La valutazione del tempo necessario per ultimare le attività di bonifica si basa sulle indicazioni contenute nella variante progettuale, in particolare il nuovo Cronoprogramma presentato per conto della parte a gennaio 2023, che prevede:

- 1° mese: ripristino scavi SP1 e SP2,
- Dal 2° al 26° mese: funzionamento impianto trattamento acque sotterranee di tipo ASO-SVE,
- Fino al 50° mese: collaudi post-operam sulle acque sotterranee e ripristino aree.

Considerando necessari, preliminarmente alla ripresa dei lavori, almeno 3 / 6 mesi per l'ottenimento dell'autorizzazione della variante del progetto di bonifica, si prevedono necessari almeno **54 mesi naturali e consecutivi** per l'ultimazione degli interventi di bonifica.

In fede

Dott. Ing. Carlo Gorio


ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- Documenti reperiti e ordinati
- Verbale di sopralluogo del 23/11/2023