

FALLIMENTO

N. 157/2025 Tribunale di Brescia – sezione IV civile

Giudice delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott.ssa Patrizia Tabarri

DUE DILIGENCE DOCUMENTALE PRELIMINARE del sito in Via Levate in Montichiari (BS)

consistente in:

- Verifiche di validità della autorizzazione
- Stima economica dell'autorizzazione n. 435/2019
- Valutazione ambientale preliminare



☐ Relazione tecnica

☐ Allegati

Gennaio 2026

Collaborazioni

Dott. Ing. Ester Bellicini



Dott. Ing. Carlo Gorio

INGAMBIENTE SRL

Via Bottonaga n°4 - 25125 Brescia

Tel.: 030/3757406 - 030/2899490

e-mail: ingambiente@ingambiente.it

PEC: ingambientesrl@legalmail.it

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. INQUADRAMENTO DELL'INSEDIAMENTO A CUI SI RIFERISCE L'AUTORIZZAZIONE N. 435/2019 (RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI BRESCIA)	5
2.1 Inquadramento catastale.....	5
2.2 Inquadramento urbanistico.....	6
3. STATO DI FATTO DELL'INSEDIAMENTO.....	9
4. PROPRIETA' DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CONNESSI ALL'ATTIVITA' OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE	12
4.1 Beni immobili	12
4.2 DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ CRISS.MA S.S.....	12
4.3 BENI MOBILI.....	13
4.4 DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI PRESENTI IN SITO	13
5. OGGETTO DELL'AUTORIZZAZIONE IN ESSERE PRESSO IL SITO DI VIA LEVATE IN COMUNE DI MONTICHIARI	15
5.1 Istanza di accesso agli atti nei confronti della Provincia di Brescia	15
5.2 Sintesi contenuti dell'Atto dirigenziale n. 435 del 12.02.2019.....	15
5.1 DOMANDA DI VARIANTE SOSTANZIALE ALL'AUTORIZZAZIONE UNICA DELL'IMPIANTO....	20
6. STIMA ECONOMICA DELL'AUTORIZZAZIONE N.435 DEL 12.02.2019 RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI BRESCIA.....	24



ALLEGATI ALLA RELAZIONE



- Allegato 1: Fotografie sopralluogo del 19/11/2025
- Allegato 2: Stima di massima beni immobili a firma dell'Ing Bertoglio
- Allegato 3: Perizia di stima beni mobili a firma dell'Ing Bertoglio
- Allegato 4: Autorizzazione dell'impianto (Atto dirigenziale n. 435 del 12.02.2019) rilasciata dalla Provincia di Brescia
- Allegato 5: Allegato all'autorizzazione: sezione rifiuti
- Allegato 6: Allegato all'autorizzazione: sezione scarichi
- Allegato 7: Planimetria dell'insediamento allegata all'autorizzazione
- Allegato 8: Nota sintetica sullo stato di validità dell'autorizzazione n. 435/2019 trasmessa dalla Provincia di Brescia in data 02/12/2025
- Allegato 9: Documentazione ricevuta dalla Provincia di Brescia a seguito della richiesta di accesso agli atti in data 18/12/2025



1. PREMESSA

Il presente documento è redatto dalla società INGAMBIENTE S.r.l. nella persona dell'Ing. Carlo Gorio per incarico ricevuto dalla Dott.ssa Patrizia Tabarri, curatrice del Fallimento [REDACTED] n. 157/2025 in data 22/10/2025.

L'incarico conferito riguarda in particolare:

- la verifica della validità dell'autorizzazione n. 435/2019 rilasciata dalla Provincia di Brescia
- la stima economica dell'autorizzazione n. 435/2019 rilasciata dalla Provincia di Brescia in favore della società [REDACTED] con oggetto *"Autorizzazione alla realizzazione dell'impianto e all'esercizio di operazioni di messa in riserva (R13), pretrattamento (R12) e trattamento (R4) dei rifiuti speciali non pericolosi e di messa in riserva (Rr13), deposito preliminare (Dd15) dei rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività nell'insediamento ubicato in comune di Montichiari (BS), via Levate S.n.c.. Art. 208 del d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i."*
- la due diligence documentale ambientale preliminare dell'immobile.

2. INQUADRAMENTO DELL'INSEDIAMENTO A CUI SI RIFERISCE L'AUTORIZZAZIONE N. 435/2019 (RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI BRESCIA)

L'insediamento oggetto dell'autorizzazione è ubicato in un sito che si trova nella Frazione Vighizzolo del Comune di Montichiari (BS) in Via Levate, nell'immagine seguente con cerchio rosso è individuata l'area in oggetto.

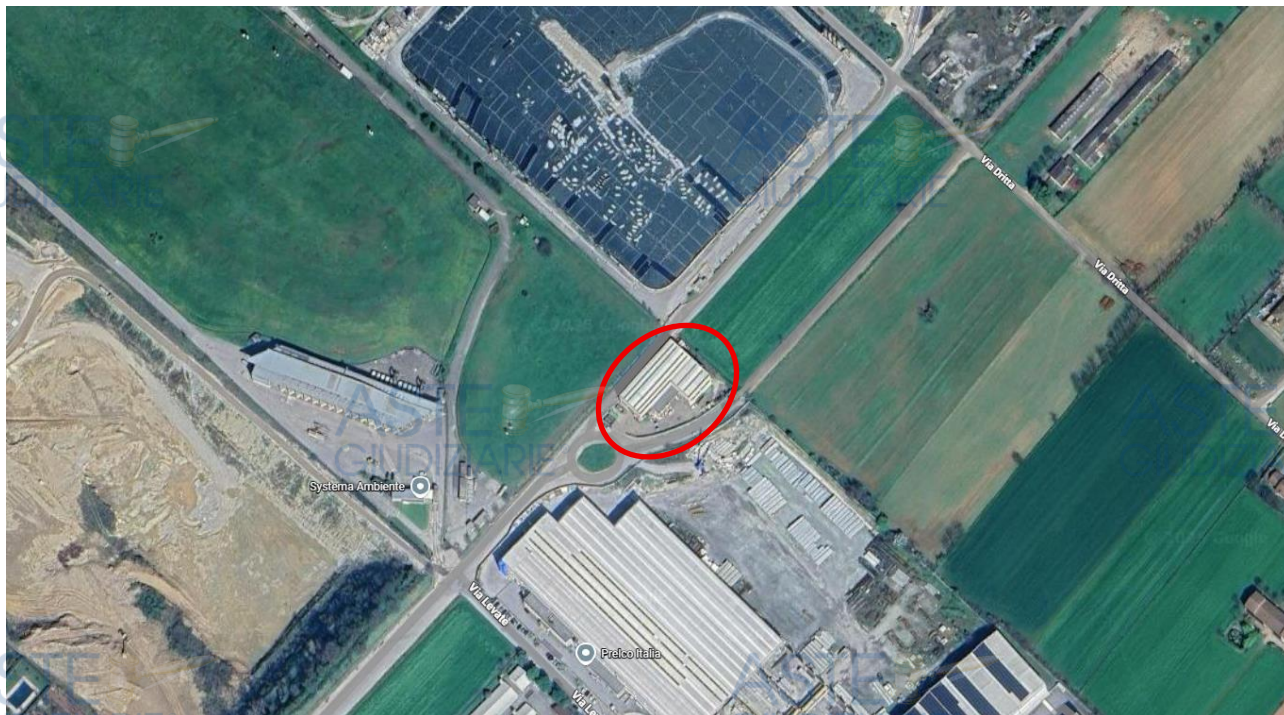


Figura 1: ortofoto fonte Google Maps

2.1 Inquadramento catastale

Il sito in oggetto è individuato catastalmente ai seguenti mappali:

- foglio 23 mappale 350 del catasto fabbricati del Comune di Montichiari;
- foglio 23 mappale 349 del catasto terreni del Comune di Montichiari.

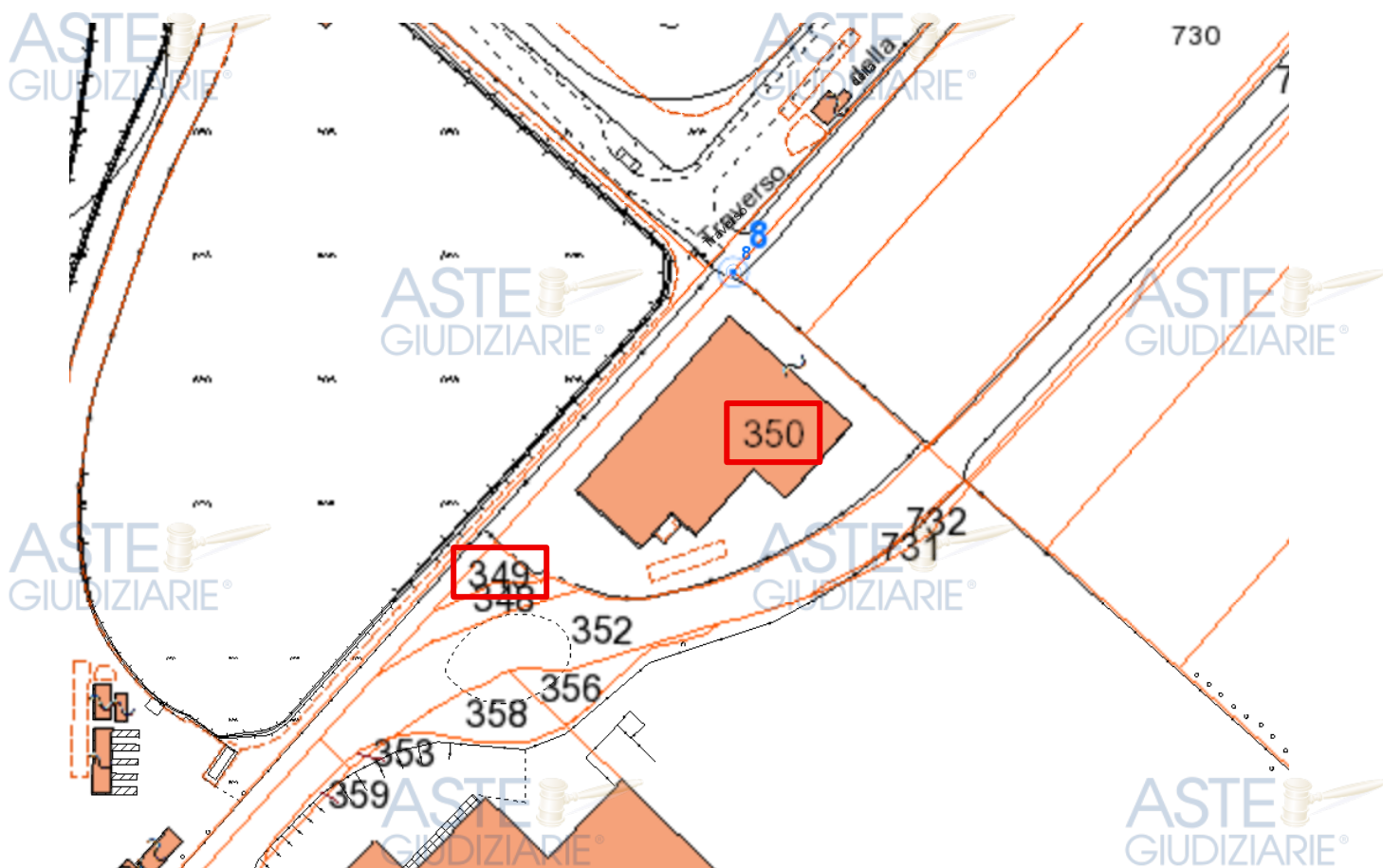


Figura 2: individuazione mappali catastali – fonte SIT Provincia di Brescia

2.2 Inquadramento urbanistico

Il PGT del Comune di Montichiari attualmente vigente è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 in data 30/07/2025.

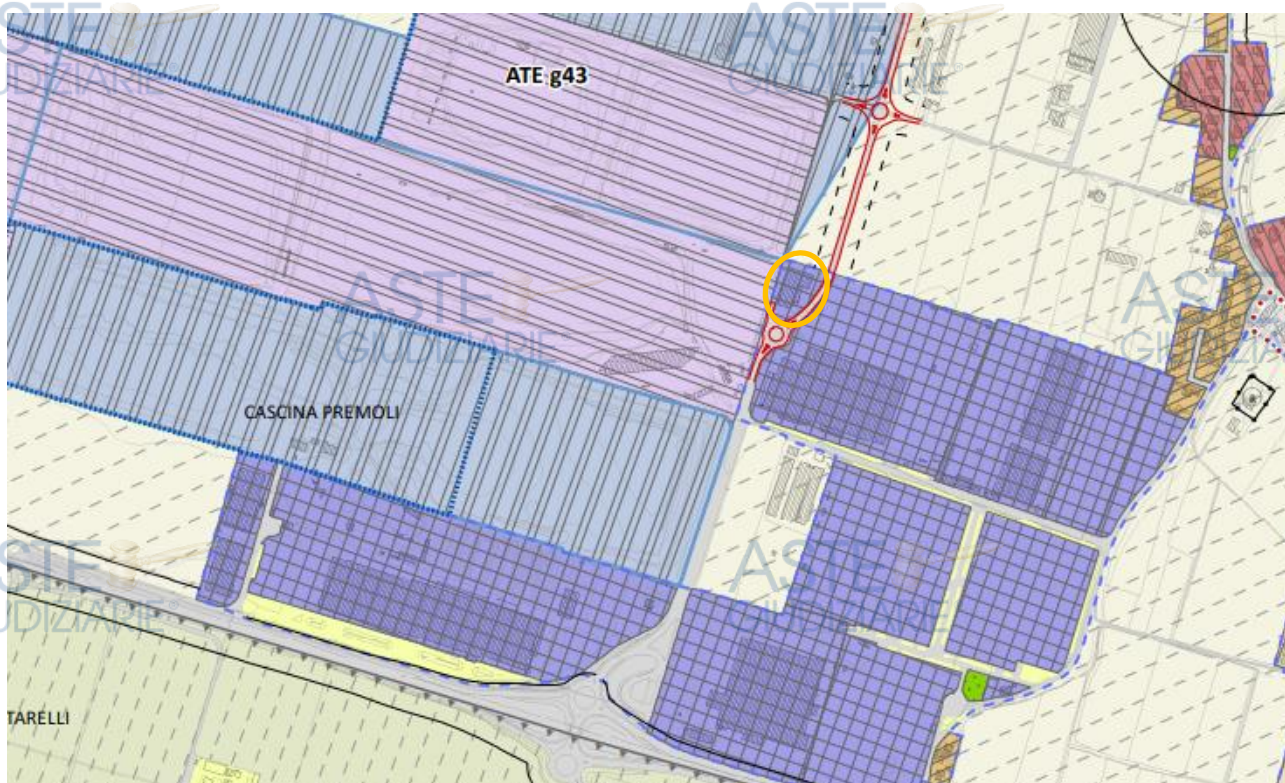


Figura 3: stralcio Tavola PR1 "Ambiti e zone" del Piano delle Regole

	P - Ambiti produttivi artigianali industriali (art.46 NTA)
	TC - Ambiti terziari e-commerciali (art.47 NTA)
	Cave - Ambiti interessati da attività estrattive (art.49 NTA)
	Discariche (art.50 NTA)
Infrastrutture	
	Viabilità esistente
	Viabilità di previsione
	Linea ferroviaria AV/AC Torino-Venezia (Legge Obiettivo 443/2001)

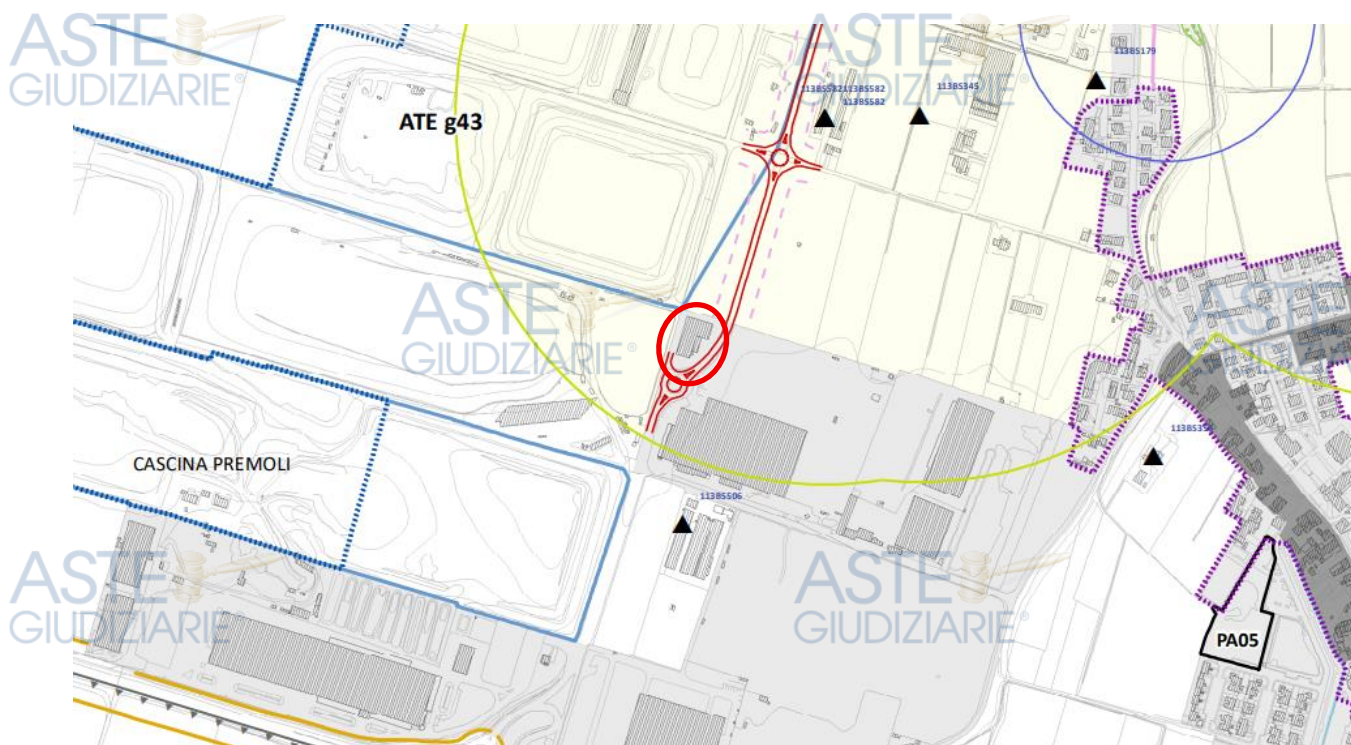


Figura 4: stralcio Tavola DP2 "Carta dei vincoli e criticità" del Documento di Piano

LEGENDA

Limiti e riferimenti territoriali

-  Confine comunale
-  Rete idrografica e invasi artificiali
-  NAF - Nuclei di antica formazione [Artt.38-39 NTA]
-  Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
-  Ambito ricompreso nel P.T.R.A. di Montichiari [Art.14 NTA]

Infrastrutture

-  Viabilità di previsione
-  Linea ferroviaria AV/AC Torino-Venezia (Legge Obiettivo 443/2001) [Art.19 ter NTA]

Aree e ambiti di particolare rilevanza

-  Piano d'Indirizzo Forestale - Boschi non trasformabili
-  Piano d'Indirizzo Forestale - Boschi trasformabili per pubblica utilità
-  ATEg Ambiti Territoriali Estrattivi del Piano Cave approvato con D.C.R. n.VII/1114 del 25/11/2004
-  ATEg Ambiti Territoriali Estrattivi del Piano Cave approvato con D.C.R. n.XII/253 del 23/01/2024
-  Ambito di verifica dell'incidenza degli allevamenti, con numero identificativo, da definire con approfondimenti di dettaglio secondo i contenuti dell'allegato E al Regolamento Edilizio (D.C.C. n. 38 del 22 giugno 2006 approvazione modifiche del titolo III, capitolo X del Regolamento di Igiene)

3. STATO DI FATTO DELL'INSEDIAMENTO

In data 19.11.2025 è stato eseguito dallo scrivente un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione.

In [Allegato n.1](#) alla presente si riportano le fotografie scattate durante il sopralluogo.

Attualmente l'insediamento risulta costituito da un capannone (esteso circa 1.440 mq), una palazzina ad uso uffici disposta su due piani (estesa circa 160 mq) e da un'area esterna delimitata da idonea recinzione (estesa circa 1.300 mq).

In particolare all'esterno del fabbricato sono presenti:

- una pesa;
- un portale radiometrico;
- un serbatoio fuoriterza di ossigeno;
- due serbatoi di GPL interrati;
- impianto abbattimento fumi.

L'area esterna risulta dotata di pavimentazione in asfalto che presenta in più punti fessurazioni e rotture.



Figura 5: pesa e portale radiometrico



Figura 6: pavimentazione area esterna

Il fabbricato è costituito da una zona uffici, dislocata su due piani e da un capannone ad uso industriale nel quale avvenivano le lavorazioni di trattamento dei rifiuti.

Anche la pavimentazione presente all'interno del capannone risulta ammalorata, nelle zone di maggior utilizzo (posizionamento macchinari e baie di stoccaggio materiali) è stata rinforzata con il posizionamento di lastre metalliche.

Le pareti del fabbricato sono state ancorate alla struttura portante con elementi angolari in carpenteria metallica e protette con elementi prefabbricati in cemento nelle zone di appoggio dei materiali accumulati nelle baie di stoccaggio.

All'interno del capannone sono ancora presenti:

- alcune attrezzature (serbatoi, banchi da lavoro, scaffali, piccoli utensili, ...);
- un escavatore utilizzato per l'attività (in leasing);
- new jersey in calcestruzzo per la separazione delle varie zone di stoccaggio;
- alcuni cumuli di materiale che, sulla base delle informazioni reperite dalla curatela, sono riconducibili a scaglie, scarti di lavorazione, rottame di ferro, rottame di alluminio, rimaste in giacenza all'interno del capannone al momento del fallimento.



Figura 7: interno capannone



Figura 8: pavimentazione interna al capannone

4. PROPRIETA' DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CONNESSI ALL'ATTIVITA' OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE

4.1 Beni immobili

L'area oggetto della presente relazione ed i relativi immobili risultano di proprietà della società [REDACTED].

Tra la proprietà e la società [REDACTED] era in essere un contratto di locazione ad oggi risolto, ma la procedura ha ancora il possesso dell'immobile.

Il contratto di locazione riguardava il capannone composto al piano terra da magazzino, ingresso, archivio, due uffici, due servizi igienici, tettoia, pesa e corte esclusiva pertinenziale e al piano primo da ufficio e servizi igienici.

Tali spazi erano utilizzati dalla parte locataria [REDACTED] per svolgere la propria attività di *"commercio, lavorazione, cernita, recupero, raccolta, trasporto, stoccaggio e trasformazione di materiali ferrosi e non, materiali di recupero in genere, ivi compresi i rifiuti di qualsiasi natura e specie, esclusi i rifiuti nocivi e/o pericolosi"*.

Il canone di locazione alla data di apertura della liquidazione giudiziale era aggiornato all'importo di €. 5.126,20 mensili.

4.2 Descrizione e stima dell'immobile di proprietà [REDACTED]

Nel seguito si riporta una sintetica descrizione dell'immobile di proprietà di terzi in uso alla [REDACTED], per i dettagli si rimanda alla relazione in [Allegato n.2](#) redatta dall'Ing. Bertoglio.

L'immobile utilizzato dalla [REDACTED] per la propria attività è composto da:

- corte esclusiva pertinenziale con recinzione;
- capannone prefabbricato di forma a L che si sviluppa al piano terra
- palazzina uffici su due piani contigua con accesso al piano primo tramite scala esterna.

Il capannone è caratterizzato da una pavimentazione in cemento armato, da impianto elettrico a vista e n. 2 portoni carrai d'accesso.

All'ingresso del sito è presente un cancello carraio automatico con sbarre di proprietà della [REDACTED]. Nel piazzale esterno è presente una pesa interrata.

4.3 Beni mobili

All'interno dell'area sono presenti dei beni mobili che risultano di proprietà della [REDACTED], tali beni sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- macchinari specifici utilizzati per l'attività condotta;
- impianti;
- attrezzature;
- arredi d'ufficio;
- beni connessi al fabbricato;
- materiali e beni di consumo.

Per i dettagli in merito alla descrizione e alla catalogazione di beni citati si rimanda alla relazione di stima in [Allegato n.3](#) redatta dall'Ing. Bertoglio.

4.4 Descrizione e stima dei beni mobili presenti in sito

Nel seguito si riporta una sintetica descrizione dei beni mobili di proprietà [REDACTED], per i dettagli si rimanda alla relazione di stima in [Allegato n.3](#) redatta dall'Ing. Bertoglio.

I beni mobili sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

- macchinari, impianti, attrezzature e arredi di reparto: questa categoria include le attrezzature e i macchinari quali ad esempio serbatoi gasolio, impianto di aspirazione fumi, impianto ossitaglio, portale radiometrico, scaffalature, banchi di lavoro;
- mobili e macchine elettroniche d'ufficio;
- beni connessi al fabbricato: in questa categoria sono inclusi i beni che per loro natura, caratteristiche e tipologia sono considerati strettamente legati e connessi al fabbricato (ad esempio cancello elettrico, serbatoi interrati, quadro elettrico, carroponte bitrave);
- materiali e beni di consumo: si tratta di cumuli e contenitori di materiali vari depositati all'interno del capannone;
- beni di terzi: in questa categoria sono raggruppati beni indicati di proprietà di terzi (recipiente ossigeno Siad, n.2 bombole gas e distributore di acqua).

La stima di tali beni è stata condotta nelle seguenti due ipotesi:

- valore in uso: i beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore nel caso di continuità dell'attività come "complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa".

- valore in caso di vendita forzata: i beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore nel caso di vendita nell'ambito di una procedura liquidatoria applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

ALL.	DESCRIZIONE	STIMA IN USO	STIMA VENDITA FORZOSA
1	macchinari, attrezzature e arredi di reparto	54.385,00	14.270,00
2	arredi e macchine elettroniche d'ufficio	5.590,00	1.600,00
3	beni connessi al fabbricato	49.600,00	8.100,00
4	materiali e beni consumabili	6.535,00	5.455,00
	totale	116.110,00	29.425,00

5. OGGETTO DELL'AUTORIZZAZIONE IN ESSERE PRESSO IL SITO DI VIA LEVATE IN COMUNE DI MONTICHIARI

5.1 Istanza di accesso agli atti nei confronti della Provincia di Brescia

Al fine di verificare l'attuale validità dell'autorizzazione rilasciata nel 2019 dalla Provincia di Brescia alla società [REDACTED], lo scrivente ha avanzato un'istanza di accesso agli atti. La Provincia di Brescia ha fornito riscontro con nota di cui al protocollo n. 234776/2025 del 02.12.2025 (si veda [Allegato n. 8](#)) nel seguente modo:

"...si comunica che la ditta [REDACTED] è autorizzata con provvedimento n. 435 del 12.02.2019, con scadenza alla data del 12.02.2029, ad oggi vigente non risultando agli atti elementi che ne invalidino l'efficacia."

5.2 Sintesi contenuti dell'Atto dirigenziale n. 435 del 12.02.2019

La ditta [REDACTED] era titolare di un'autorizzazione, rilasciata dalla Provincia di Brescia con atto dirigenziale n.435 del 12.02.2019, con oggetto *"Autorizzazione alla realizzazione dell'impianto e all'esercizio di operazioni di messa in riserva (R13), pretrattamento (R12) e trattamento (R4) dei rifiuti speciali non pericolosi e di messa in riserva (R13), deposito preliminare (D15) dei rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività nell'insediamento ubicato in comune di Montichiari (BS), via Levate snc. Art. 208 del d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i."* (si veda documentazione di cui all'[Allegato n.4](#) alla presente).

L'autorizzazione ha validità dieci anni.

La ditta ha preliminarmente presentato istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA e, con provvedimento n. 4656 del 30.11.2018, la Provincia ha disposto che per il progetto in argomento non è necessario l'espletamento della procedura di VIA.

Nell'autorizzazione sopra citata confluisce anche:

- l'autorizzazione agli scarichi delle acque di prima pioggia negli strati superficiali del sottosuolo ai sensi della parte III del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. e dei R.R. n. 3 e 4 del 24.03.2006.

Nel seguito si riportano i contenuti della scheda tecnica — sezione rifiuti allegata all'autorizzazione dell'impianto ([Allegato n.5](#) alla presente).

All'interno del sito sono autorizzate le operazioni di:

- messa in riserva (R13) di rifiuti speciali non pericolosi in ingresso e in uscita;

- pretrattamento (R12)
- trattamento (R4) di metalli ferrosi, non ferrosi;
- messa in riserva (R13) di rifiuti decadenti da tali attività.

La superficie totale dell'insediamento è di 3.832,14 mq. L'impianto risulta suddiviso nelle seguenti aree funzionali:

- le operazioni di messa in riserva sono effettuate su aree pavimentate, all'interno del fabbricato. I rifiuti sono depositati nell'area di stoccaggio identificata in planimetria come zona A1, A2, A3, A4, A5 e A6 per la messa in riserva dei rifiuti in ingresso. Le MPS e gli end of waste dei metalli ferrosi e non ferrosi in attesa di certificazione sono depositati nell'area di stoccaggio identificata in planimetria come zona M1 e M2;
- i rifiuti decadenti prodotti dalla fase di cernita e trattamento del materiale verranno depositati nell'apposita area D1 prima di essere avviati a recupero/smaltimento mediante ditte autorizzate;
- le operazioni di trattamento sono effettuate nella zona centrale del capannone esistente.

Nell'immagine seguente si riporta lo stralcio della planimetria dell'insediamento allegata all'autorizzazione per la quale si rimanda all'[Allegato n. 7](#) alla presente.



Figura 9: suddivisione dell'impianto nelle diverse aree

Descrizione del processo di trattamento:

- messa in riserva (R13). I rifiuti in ingresso sono stoccati separatamente dai rifiuti decadenti dall'attività. La messa in riserva avviene in cumuli e cassoni metallici;
- trattamento (R4) di rifiuti non pericolosi di metalli ferrosi e non ferrosi avviene mediante operazioni di selezione e cernita manuale delle varie componenti metalliche e per l'eliminazione dei materiali estranei (area di trattamento). Da tale attività si ottengono MPS/EoW conformi alle norme tecniche di settore UNI, CECA, AISI, CAEF, end of waste per le tipologie di rottami di ferro, acciaio e alluminio conformi alle disposizioni del Regolamento UE n. 333 del 31/03/2011, ed end of waste di rame conformi alle disposizioni del Regolamento UE n. 715 del 25/07/2013.
- pre-trattamento (R12) di rifiuti non pericolosi misti, mediante operazione di selezione e cernita manuale delle varie tipologie di metalli.

I quantitativi massimi autorizzati sono i seguenti:

- mc 670 per la messa in riserva di rifiuti non pericolosi di cui mc 500 in ingresso da avviare al trattamento e mc 170 di rifiuti in attesa di certificazione end of waste;
- mc 25 per la messa in riserva (R13) di rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività da avviare a trattamento presso altri impianti;
- il quantitativo massimo annuale per l'effettuazione delle operazioni di trattamento (R4-R12) è pari a 60.000 t/a.

All'interno dell'allegato 3 all'atto autorizzativo sono indicate le procedure di accettazione, gestione e controllo dei materiali adottate dall'impianto.

SCARICHI IDRICI

Nel seguito si riportano i contenuti della scheda tecnica – sezione scarichi allegata all'autorizzazione dell'impianto ([Allegato n. 6](#) alla presente).

Dal punto di vista degli scarichi idrici:

- le acque reflue domestiche, provenienti dai servizi igienici, sono recapitate nella fognatura nera;
- l'attività di trattamento rifiuti viene eseguita soltanto all'interno del capannone, pertanto le aree esterne pavimentate sono adibite al solo transito dei mezzi. Pertanto tali acque vengono raccolte e previo passaggio in pozzetto di campionamento del tipo "con accumulo" sono recapitate negli strati superficiali del sottosuolo mediante n.3 pozzi perdenti (scarichi S1, S2 e S3);

- le acque dei piazzali e dei pluviali sono raccolte nella stessa rete ma con campionamento disgiunto prima della loro commistione a monte dei pozzi perdenti;
- devono essere eseguite analisi con frequenza annuale degli scarichi S1, S2 e S3 per la verifica dei valori limite d'emissione della tabella 4 dell'allegato 5 alla parte terza del D. lgs. 152/06;
- è vietato lo scarico delle sostanze di cui al punto 2.1 dell'Allegato 5, parte terza del medesimo decreto.

Nell'immagine seguente con cerchi di colore rosso sono indicate le posizioni dei tre pozzi perdenti.



Figura 10: stralcio planimetria allegata all'atto dirigenziale n.435 del 12.02.2019



Figura 11: sezione del pozzo perdente

La ditta ha provveduto al versamento della garanzia finanziaria fissata in € 72.770,08 dalla Provincia di Brescia (polizza fideiussoria n. 2244578 del 05.03.2019, rilasciata da Coface – Agenzia A3 Agenti Assicurativi Associati S.p.A.).

All'interno dell'autorizzazione è previsto un Piano di ripristino e recupero ambientale da mettere in atto al momento della cessazione definitiva dell'attività, che è necessario presentare ed attuare al fine di ottenere lo svincolo della garanzia finanziaria.

Preliminarmente alla chiusura dell'impianto, non oltre i 6 mesi precedenti la cessazione definitiva dell'attività, va presentare all'Autorità Competente, all'ARPA competente per territorio, ai Comuni interessati un piano di dismissione del sito che contenga le fasi e i tempi di attuazione.

Il piano dovrà contenere le seguenti informazioni:

- identificare ed illustrare i potenziali impatti associati all'attività di chiusura;
- programmare e prevedere i tempi per le attività di chiusura dell'impianto comprendendo lo smantellamento delle parti impiantistiche, del recupero di materiali o sostanze stoccate ancora eventualmente presenti e delle parti infrastrutturali dell'insediamento;
- identificare eventuali parti dell'impianto che rimarranno in situ dopo la chiusura/smantellamento motivandone la loro presenza e l'eventuale durata successiva, nonché le procedure da adottare per la gestione delle parti rimaste;
- verificare ed indicare la conformità alle norme vigenti attive all'atto di predisposizione del piano di dismissione/smantellamento dell'impianto;

- indicare gli interventi in caso si presentino condizioni di emergenza durante la fase di smantellamento.

Il titolare dell'autorizzazione dovrà eseguire idonea investigazione delle matrici ambientali tesa a verificare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente in materia di siti inquinati. Alla Provincia è demandata la verifica dell'avvenuto ripristino ambientale al fine del successivo svincolo della garanzia finanziaria.

5.1 Domanda di variante sostanziale all'autorizzazione unica dell'impianto

In data 05.10.2022 la società [REDACTED] ha presentato la domanda di variante sostanziale dell'autorizzazione unica, ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs. 152/2006, per la gestione dell'impianto di trattamento rifiuti speciali non pericolosi ubicato nel Comune di Montichiari (BS) in Via Levante snc, già autorizzato con provvedimento n. 435 del 12.02.2019 (Fascicolo n. 1019/2022 - n. Pratica 2896 n. SAUR 254247).

Nella nota di cui al protocollo n. 234776/2025 del 02.12.2025, la Provincia di Brescia (si veda [Allegato n. 8](#)) in merito all'istanza sopra citata scrive quanto segue:

"...La ditta in data 05.10.2022 e registrata al P.G. provinciale in pari data con n. 182834, inserita sulla piattaforma procedimenti di Regione Lombardia (SAUR 254247), ha presentato domanda di variante sostanziale dell'autorizzazione unica, ai sensi dell'art. 208 del d.lgs. 152/2006, che consiste in:

- *aumento del quantitativo istantaneo di messa in riserva di rifiuti decadenti dall'attività da 25 m³ a 85 m³;*
- *aumento del quantitativo annuo massimo di trattamento da 60.000 t/a a 80.000 t/a;*
- *introduzione dell'attività di riduzione volumetrica mediante ossitaglio, in aggiunta alla selezione e cernita (R4) già autorizzata, con emissione puntuale al camino;*
- *riorganizzazione delle aree di deposito di rifiuti in ingresso e di rifiuti trattati in attesa di test di cessione;*

ad oggi l'istanza risulta in itinere.

La ditta in relazione alla variante sopra citata ha espletato la procedura di Verifica di assoggettabilità VIA, che si è conclusa con provvedimento di esclusione dalla procedura VIA con atto n. 309/2023, come rettificato con nota provinciale prot. 22905 del 03.02.2023."

L'istanza di modifica sostanziale quindi risulta ad oggi ancora in itinere.

La modifica sostanziale richiesta riguarda:

- aumento del quantitativo istantaneo di messa in riserva di rifiuti decadenti dall'attività da 25 m³ a 85 m³;
- aumento del quantitativo annuo massimo di trattamento da 60.000 t/a a 80.000 t/a;
- introduzione dell'attività di riduzione volumetrica mediante ossitaglio, in aggiunta alla selezione e cernita (R4) già autorizzata, con emissione puntuale al camino;
- riorganizzazione delle aree di deposito di rifiuti in ingresso e di rifiuti trattati in attesa di test di cessione;
- installazione di un serbatoio Interrato di gas GPL da 1.650 litri, a corredo dell'attività di ossitaglio;
- installazione di un serbatoio fuori terra di ossigeno tecnico da 3 mc a corredo dell'attività di ossitaglio;
- installazione di una cisterna di gasolio per autotrazione da 5 mc interrata e colonnina di distribuzione con relativo sistema di raccolta, trattamento e scarico delle acque meteoriche dilavanti l'area di rifornimento che genera lo scarico in fognatura comunale S4.

In relazione alla richiesta di variante sostanziale, la ditta ha espletato la procedura di Verifica di assoggettabilità VIA, che si è conclusa con provvedimento di esclusione dalla procedura VIA con atto n. 309/2023, come rettificato con nota provinciale prot. 22905 del 03.02.2023.

I presidi ambientali già presenti saranno implementati con la raccolta e il trattamento delle acque meteoriche dilavanti la piazzola in calcestruzzo di rifornimento dei mezzi e l'installazione di un impianto aspirazione e abbattimento dei fumi generati dall'operazione di ossitaglio che occasionalmente viene effettuato su alcune tipologie di rifiuti (emissione puntuale al camino E1).

Le acque meteoriche della piazzola di rifornimento saranno raccolte e trattate in continuo con un sistema di sedimentazione e disoleazione prima dello scarico in fognatura nera congiuntamente alle acque domestiche.

L'emissione dell'impianto di aspirazione dei fumi dall'operazione di ossitaglio sarà abbattuta da un filtro a cartucce del tipo D.MF.02, avente le caratteristiche previste dalla D.g.r. 30 maggio 2012 – n. IX/3552.

Lo spazio occupato dall'attività di ossitaglio comporterà una riorganizzazione delle aree di stoccaggio rifiuti.



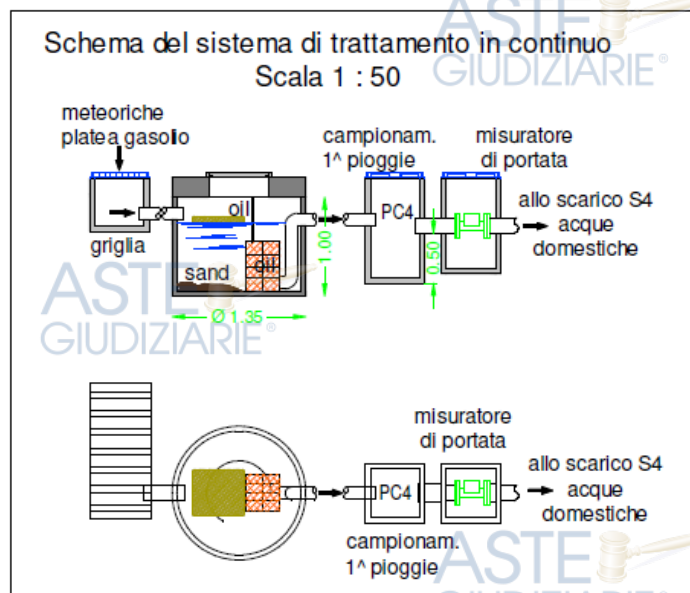


Figura 13: Trattamento acque scarico S4

La Provincia di Brescia con protocollo N. 226123/2023 del 27.11.2023 ha ricevuto da parte dell'ufficio d'ambito l'allegato relativo allo scarico in pubblica fognatura delle acque meteoriche di dilavamento provenienti dall'insediamento (per lo scarico S4).

Inoltre Arpa Lombardia ha trasmesso al Comune di Montichiari (in data 13.11.2023, registrato al prot. n.0047956) il parere tecnico favorevole alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburante per uso privato ed esclusivo nel rispetto di alcune condizioni indicate nel documento.

Attualmente in sito risultano già presenti alcuni impianti oggetto di richiesta di modifica sostanziale dell'autorizzazione (serbatoio di ossigeno, impianto abbattimento fumi e serbatoio interrato di GPL).

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione in [Allegato n. 9](#) alla presente trasmessa dalla Provincia di Brescia a riscontro dell'istanza di accesso agli atti avanzata dallo scrivente (protocollo n. 247387/2025 del 18-12-2025).

6. STIMA ECONOMICA DELL'AUTORIZZAZIONE N.435 DEL 12.02.2019 RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI BRESCIA

Gli elementi qualificanti dell'autorizzazione n.435/2019 rilasciata alla società [REDACTED] sono:

- validità sino al 12/02/2029
- insediamento ubicato in via Levate in Comune di Montichiari con superficie pari a 3.832,14 mq
- esercizio delle operazioni di:
 - messa in riserva (R13)
 - pretrattamento (R12) di rifiuti non pericolosi misti mediante operazioni di selezione e cernita manuale di metalli
 - trattamento (R4) di rifiuti non pericolosi misti
- quantitativi massimi:
 - per operazioni di trattamento R4 e R12: massimo 60.000 ton all'anno
 - per messa in riserva R13: 25 mc per i rifiuti non pericolosi decadenti dall'attività da avviare a trattamento presso agli impianti e 670 mc per i rifiuti non pericolosi (500 mc in ingresso da avviare a trattamento e 170 in attesa di certificazione end of waste).
- riferimenti normativi: attività autorizzata ai sensi dell'art. 208 del D. Lgs. 152/06 (autorizzazione ordinaria)
- fideiussione presentata pari a euro 72.770,08 in favore della Provincia di Brescia.

Quanto alla verifica di validità dell'autorizzazione

Da quanto descritto nei capitoli precedenti si può attestare che il corso di validità dell'autorizzazione è pieno e dall'accesso agli atti in Provincia non è emersa l'esistenza di alcun elemento pregiudiziale in ordine alla stessa validità.

Quanto alla stima del valore dell'autorizzazione si riferisce quanto di seguito:

Il valore di stima richiesto è espresso sotto le seguenti valutazioni:

- l'autorizzazione è considerata come negoziabile in completa indipendenza e assenza di gravami legati a:
 - situazione patrimoniale / debitoria della società [REDACTED];
 - passività ambientali presenti sul sito;

- condizioni di rilascio dell'immobile: è confermata la disponibilità dell'immobile di proprietà della società [REDACTED] mediante l'acquisto dell'immobile unitamente all'autorizzazione dell'impianto;
- condizioni di rilascio dei beni mobili presenti nel sito ad oggi di proprietà [REDACTED].

I seguenti beni mobili:

- macchinari specifici utilizzati per l'attività condotta;
- impianti;
- attrezzature;
- arredi d'ufficio;
- beni connessi al fabbricato;
- materiali e beni di consumo;

verranno venduti unitamente all'autorizzazione al valore di stima in uso pari a 116.000 € come da perizia dell'Ing. Bertoglio allegata alla presente.

Valutato che:

- nessun gravame della gestione [REDACTED] dovrà essere sopportata dall'acquirente dell'autorizzazione;
- che le condizioni di disponibilità dell'immobile, sito in Via Levate in Comune di Montichiari, sono garantite dalla proprietà per tutto il periodo di validità residuo dell'autorizzazione, con possibilità di estendimento per un periodo ulteriore coincidente con il possibile rinnovo dell'autorizzazione stessa o che vi è la disponibilità alla vendita dell'immobile (con atto di vendita congiunto);
- che l'autorizzazione è in piena validità sino al febbraio 2029, con possibilità di proroga a norma di legge;
- che è in corso una procedura di richiesta di ampliamento dell'autorizzazione sino a 80.000 t/a presentata nell'ottobre 2022 con esclusione a VIA già acquisita (Atto Dirigenziale n. 309 del 27/01/2023);
- che le attività di adeguamento del sito, al momento prevedibili, alla ripresa dall'attività sono direttamente valutabili dall'acquirente (sistemazione pavimenti, ecc...);
- che non sono presenti passività ambientali riscontrate da risolvere per la ripresa dell'attività;
- che l'autorizzazione in essere è immediatamente trasferibile (fatto salvo la procedura da svolgere presso la Provincia di Brescia secondo normativa) in modalità tale da

consentire all'acquirente un elevato grado di tranquillità nel valutare i tempi di inizio dell'attività post-trasferimento autorizzazione;

- che le attrezzature / impianti da trasferire sono valutati efficienti e idonei all'uso;
- che dovrà essere depositata una nuova fideiussione in favore della Provincia di Brescia in sostituzione di quella versata da [REDACTED] (prevista in restituzione all'acquisto / trasferimento dell'autorizzazione);

di seguito si indica il valore di stima dell'autorizzazione.

Ipotesi 1:

Nelle condizioni in cui operava [REDACTED] il valore stimato dell'autorizzazione è di **300.000 € (trecentomila euro)**, oltre al valore dei beni mobili di cui è previsto l'acquisto / cessione da parte della società [REDACTED] (116.000 € nell'ipotesi di stima in uso) e al canone del nuovo contratto di locazione da stipulare (circa 5.130 € al mese).

Ipotesi 2:

Alla luce delle informazioni acquisite in relazione alla attuale possibilità di vendita congiunta dell'autorizzazione e dell'immobile (la disponibilità dell'immobile è un elemento necessario per poter utilizzare l'autorizzazione dell'impianto in corso di validità), il valore dell'autorizzazione si riduce a **160.000 € (centosessantamila euro)**, oltre al valore dei beni mobili di cui è previsto l'acquisto / cessione da parte della società [REDACTED] (116.000 € nell'ipotesi di stima in uso) e al prezzo dell'immobile richiesto dalla proprietà in 1.000.000 €.

Dott. Ing. Carlo Gorio

