

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 450//2019

G.E.: Dott. Laura D'Amelio

Promossa da: MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Creditori intervenuti: AGENZIA DELLE ENTRATE, RISCOSSIONE
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Prossima udienza: 08/10/2020

Premessa

In data 04/02/2020 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F PZZSNO68S65D612Z, prestava giuramento di rito e rendeva accettazione di incarico, ricevuto in data 04/02/2020 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Laura D'Amelio, di C.T.U. nella procedura r.g. n. 450/2019 contro [REDACTED] [REDACTED] promossa da MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

L'incarico consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

“Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conconi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le



planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore,



indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare



o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:



-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA *PRIVACY* (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.



Svolgimento dell'incarico:

- con raccomandata del 25/02/2020 la scrivente ha iniziato le operazioni peritali dandone comunicazione all'esecutato, fissando altresì per il sopralluogo del bene oggetto di esecuzione la data del 18/03/2020; il sopralluogo è stato annullato per emergenza COVID-19 ed eseguito successivamente, previa nuova comunicazione in data 17/06/2020, alla presenza del custode giudiziario Geom. Daniele Ciancimino per conto di Isveg srl e del [REDACTED] delegato dal legale rappresentante pro tempore Sig.ra [REDACTED]
- in data 28/02/2020 e 30/06/2020 sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Signa per visionare e verificare le pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento, previo richiesta a mezzo pec ed in data 10/07/2020 e 29/07/2020 la scrivente ha ricevuto ulteriore documentazione telematica dall'ufficio SUAP del Comune di Signa;
- in data 15/07/2020, 10/08/2020 e 13/08/2020 la scrivente ha ricevuto ulteriore documentazione telematica dal Dip.to Sviluppo Area Territoriale Città Metropolitana di Firenze, precedentemente richiesta a mezzo pec in data 08/07/2020;
- in data 24/07/2020 sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Ambiente della Regione Toscana con archivio presso sede di Empoli (Piazza Vittoria 54) per verificare atti dirigenziali e pratiche AIA a partire dal 2015;
- in data 06/02/2020 e 20/02/2020 è stata acquisita la documentazione catastale relativa all'unità immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio e ricercati frazionamenti e tipi mappali;
- in data 13/02/2020 e 20/02/2020 è stata visionata e ritirata la documentazione dei contratti di provenienza presso Archivio Notarile di Firenze;
- in data 18/08/2020, è stata richiesta la documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze relativa alle trascrizioni, iscrizioni, formalità;
- in data 14/08/2020 è stato ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto con pec in data 29/07/2020.
- in data 14/08/2020 la scrivente ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate a mezzo pec i contratti di affitto precedentemente richiesti a mezzo pec in data 20/07/2020.

Premesso quanto sopra, la scrivente, presa cognizione particolareggiata della



documentazione contenuta nel fascicolo di causa, fatto il sopralluogo al bene oggetto di pignoramento, nonché compiuto i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali, l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio di Firenze, l'Ufficio Edilizia del Comune di Signa, visti gli atti di provenienza, espone quanto in appresso.

Quesito n. 1

- Identificazione dei beni

Complesso industriale destinato alla depurazione di rifiuti industriali, prevalentemente liquidi, ubicato nel Comune di Signa (FI), in Via Giovanni Amendola snc, all'interno della zona industriale posta ai margini del territorio comunale e dei terreni incolti. Il complesso edilizio è composto da:

- un capannone di un piano fuori terra per stoccaggio, selezione e trattamento dei rifiuti, con adiacente una piccola porzione di due piani fuori terra destinata a mensa e spogliatoi personale (**capannone 3** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**);
- una palazzina destinata ad uffici di quattro piani fuori terra ed uno interrato (**edificio 1** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**);
- un deposito esterno di stoccaggio, selezione e trattamento dei rifiuti, dotato di copertura, oltre area destinata a silos per il trattamento rifiuti liquidi pericolosi e non (**capannone 4** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**).
- cabine elettriche (**edificio 2** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**).
- una vasta area esterna di pertinenza destinata a viabilità interna e parcheggi, area di manovra e movimento mezzi e deposito materiale a cielo aperto.
- un piccolo terreno incolto esterno al resede recintato, della superficie catastale di 370 mq.

- Individuazione catastale

1. Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al Foglio 5, part.IIa 951, categoria E/9, rendita 78.987,00 €, piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo, dati derivanti da costituzione del 04/03/2009 protocollo n. FI0072275 in atti dal 04/03/2009. Confini part.IIa 951: via Giovanni Amendola,



part.IIa 907 (stessa ditta), s.s.a.

2. Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Signa al Foglio 5, part.IIa 907, qualità semin arbor, classe 3, superficie ha 00.03.70 (370 mq), Deduz. A3, reddito domin. 1,31 reddito agrario 0,67. Confini part.IIa 907: via Giovanni Amendola, part.IIa 951 (stessa ditta), strada vicinale Piano del Manetti, part.IIa 906 [REDACTED], s.s.a.

I beni sono intestati in giusto conto a [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Per cronistoria catastale la scrivente precisa quanto segue:

- Il terreno al foglio 5 mappale 907 proviene dalla variazione per frazionamento del 16/06/2005 protocollo n. FI0137575 del mappale 64.
- Con variazione per tipo mappale del 04/12/2008 protocollo n. FI0475538 in atti dal 04/12/2008, le due particelle originarie 64 e 636 vengono fuse per formare un unico lotto di terreno che assumerà un nuovo identificativo (part.IIa 951, ente urbano), oltre all'inserimento in mappa dei fabbricati di nuova costruzione.

La scrivente segnala alcune difformità tra la planimetria catastale (vedasi **ALL. C**) e lo stato dei luoghi di seguito elencate:

- **Mancata rappresentazione sala controllo all'interno del capannone 4 (CP1).** Sotto la tettoia è stata realizzata una sala controllo officina composta di due piani e raggiungibile mediante scale e passerelle in acciaio, non rappresentata nelle planimetrie catastali.
- **Errata rappresentazione della sagoma della tettoia ad uso deposito/stoccaggio (capannone 4) in mappa ed in planimetria.** La sagoma della tettoia ad uso deposito/stoccaggio rifiuti liquidi risulta più piccola rispetto allo stato reale dei luoghi, ovvero non è rappresentato l'aggetto/sbalzo della tettoia rispetto al filo pilastri.
- **Mancata rappresentazione di impianti ed attrezzature.** All'interno del capannone 4 (CP1) sono stati aggiunti impianti ed attrezzature (reattori) non



rappresentati nelle planimetrie catastali; inoltre risulta installato un silos calce in prossimità del capannone 3 e scrubber in prossimità della palazzina uffici (categoria impianti ed attrezzature).

- **Mancata rappresentazione in mappa della rampa carrabile e di quella pedonale di accesso alla palazzina uffici.** In planimetria non è stata rappresentata la rampa disabili per accesso al piano terreno rialzato della palazzina uffici (difformità che tuttavia non incide sulla rendita catastale) e nella mappa non risultano rappresentate né la rampa carrabile né di quella pedonale adiacenti il fabbricato.

L'art. 1, comma 21, della Legge di Stabilità 2016 dispone che *“A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*.

Per quanto detto, viste le disposizioni della Legge di Stabilità 2016, la scrivente conclude che, per ciò che concerne la particella 951, immobile E9 a destinazione speciale, lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 04/03/2009 prot. n. FI0072275. Il giudizio di non conformità è dettato dalla mancata coerenza tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di competenza. In particolare si riscontra la mancata rappresentazione del blocco sala controllo officina posto sotto la tettoia ad uso deposito e composto da due piani, con passerelle e scale di accesso e l'errata rappresentazione della sagoma della tettoia ad uso deposito/stoccaggio rifiuti liquidi che risulta più piccola rispetto allo stato reale dei luoghi (sia nella planimetria che nella mappa).

Per la piena conformità catastale è necessario redigere pratica DOCFA a variazione con presentazione di planimetria indicante le modifiche interne ed esterne relative alle



costruzioni e agli elementi strutturalmente connessi al suolo e consistenti nello specifico nella rappresentazione della sala controllo con eventuale inserimento di macchinari ed attrezzature (questo solo se ritenuto necessario). Sarà altresì necessario redigere eventuale tipo mappale per il corretto inserimento in mappa della sagoma della tettoia al fine di allineare la banca dati dell'Agenzia delle Entrate con lo stato reale dei luoghi.

Per la redazione della pratica DOCFA a variazione della planimetria dell'immobile, comprensiva di rilievo ed informatizzazione grafica, i costi sono € 6.500,00 di onorario professionale oltre iva e previdenza e spese di presentazione per un totale di € 7.800,00. Totale **DOCFA a variazione** (diritti + onorari) = **€ 7.800,00**, oltre all'eventuale redazione di tipo mappale per regolarizzare la sagoma della tettoia in mappale che ammonta a € 4.000,00 compreso spese di presentazione oltre iva e previdenza per un totale di € 5.500,00. Totale DOCFA + tipo mappale arrotondato = **15.000,00 €**.

NOTA: la scrivente segnala inoltre che il terreno di cui alla particella 907 risulta attraversato da una stradella vicinale che sulla mappa catastale è rappresentata sul confine della particella medesima. Dovrà essere valutata la necessità di regolarizzare la piccola particella di terreno 907 (con frazionamento) considerando che la particella si trova al confine dei terreni del PIP che presumibilmente non avrà attuazione visto il rischio idraulico dell'area.

- Corrispondenza col pignoramento

I beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto a Firenze il 30/09/2019 al reg. gen. 38176 reg. part. 27302, notificato il 11/09/2019, di proprietà 1/1 [REDACTED] sono i seguenti:

- Fabbricato a destinazione speciale e particolare sito nel Comune di Signa (FI), via Giovanni Amendola snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al foglio 5, part.IIa 952, corrispondente quindi ai dati catastali allora presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate. Si segnala che i piani del fabbricato, così come risultano da visura catastale sono S1, T, 1, 2 e 3 (e non solo T, 1 come indicato nel verbale di pignoramento).
- Terreno sito nel Comune di Signa, censito al Catasto Terreni del Comune di Signa al foglio 5, part.IIa 907, corrispondente quindi ai dati catastali allora



presenti in atti all'Agenzia dell'Entrate.

Quesito n. 2

Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare

Pignoramento immobiliare trascritto a Firenze il 30/09/2019 al reg. gen. 38176 reg. part. 27302, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze in data 11/09/2019 rep. 9117/2019, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA C.F. 00816350482, con sede in Firenze, contro [REDACTED] gravante la piena proprietà dei beni sotto descritti:

- Fabbricato a destinazione speciale e particolare sito nel Comune di Signa (FI), via Giovanni Amendola snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al foglio 5, part.IIa 952.
- Terreno sito nel Comune di Signa, censito al Catasto Terreni del Comune di Signa al foglio 5, part.IIa 907.

Quesito n. 3

Provenienza

Con i seguenti atti di compravendita e verbali di assemblea e successioni il patrimonio della Società [REDACTED] si è così costituito:

- La quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento è pervenuta a [REDACTED] tramite atto di compravendita ai rogiti Notaio Fedele Caramia (vedasi **ALL. F**) del 04/07/1997 repertorio n. 73365/15579, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/1997 ai numeri 21806/14633, da [REDACTED] con sede in Firenze (FI), codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Con detto atto viene acquistato **"1) appezzamento di terreno posto nel Comune di Signa, di forma triangolare, della superficie di mq 2.040 (duemilaquaranta catastali). Al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Signa, quanto sopra risulta rappresentato, alla partita 4747, nel foglio di mappa 5, dalla particella 636, mq 2.040, classe 3 2) Appezzamento di terreno destinato in parte a zona agricola ed in parte a viabilità, posto nel**



Comune di Signa, di forma irregolare, della superficie di mq 5.967 (cinquemilanovecentosessantasette catastali). Al Nuovo Catasto Terreni del predetto Comune, quanto sopra, risulta rappresentato, alla partita 4747, nel foglio di mappa 5, dalla particella 64, classe 3 ...”.

Si precisa che, come già detto al quesito 1, rispetto all'Atto di Compravendita a rogito Notaio Fedele Caramia rep. 73365/15579 del 04/07/1997, i Mappali 64 e 636 sono stati soppressi con pratica Tipo mappale del 04/12/2008 protocollo n. FI0475538 in atti dal 04/12/2008 (n. 475538.1/2008) ed è stato generato l'attuale identificativo di cui al Mappale 951.

NOTA. Risulta Verbale di assemblea del 28/10/2000 rogante Notaio Caramia Fedele, repertorio n. 86891/20031, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 27/11/2000 ai numeri 40688/25754 di mutamento di denominazione o ragione sociale, variazione del capitale sociale e modifica dello Statuto, con il quale [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] cambia la sua denominazione in [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Quesito n. 4

Descrizione sommaria del bene

La piattaforma polifunzionale per il trattamento dei rifiuti è ubicata in via Amendola snc nel Comune di Signa, su un terreno con andamento pianeggiante al margine della zona produttiva/industriale (oltre di essa vi sono terreni con la previsione di PIP da realizzare), zona periferica caratterizzata dalla presenza di capannoni e attività industriali di vario genere. Ad Ovest e a Sud dell'area il territorio prevalentemente pianeggiante è destinato ad uso agricolo; un lato dell'impianto confina con fabbricato industriale. Le attività produttive di tipo industriale e artigianale sono ubicate per buona parte lungo Via G. Amendola, Via Togliatti e Via Pireraccini; in questa porzione di territorio sono presenti fabbricati industriali formati da capannoni contigui e volumi destinati ad uffici. La zona è ben servita dalle infrastrutture viabilistiche, l'area dista a circa 20 km dallo svincolo autostradale Firenze Scandicci (svincolo autostradale A1) che collega Firenze con Roma e Bologna e circa 9 km dalla SGC FI-PI-LI – uscita Lastra a Signa, l'area è in posizione



baricentrica tra Firenze e Prato.

Accessibilità al lotto

Il lotto si trova nella parte terminale di via Amendola. Di forma pressoché triangolare, confina sul lato N.O. con un'azienda galvanica, sul lato S.E. con la suddetta viabilità comunale, sui restanti lati con viabilità podereale. Via Amendola è completamente urbanizzata, ad eccezione della porzione che fronteggia il lotto, ove è solamente inghiaiaata. L'accesso al lotto avviene tramite la viabilità pubblica, sulla quale sono previsti gli unici ingressi sia carrabili che pedonali.

Collegamento ai sotto servizi

- **energia elettrica:** allaccio eseguito e installata propria cabina di trasformazione ubicata all'interno dell'impianto.
- **acqua potabile:** allaccio derivato all'acquedotto pubblico di via Amendola.
- **telefonia:** allaccio eseguito da linea aerea su via Amendola.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio alla rete dell'acquedotto pubblico di Via Amendola, mentre gli scarichi generati sono essenzialmente dei due tipi seguenti:

- **scarico delle acque reflue:** scarico tramite allaccio alla condotta fognaria collegata all'impianto di depurazione di San Colombano, la cui fognatura interrata attraversa marginalmente il lotto. L'allaccio ha ricevuto il parere favorevole dell'AATO3 Medio Valdarno.
- **scarico delle acque meteoriche non contaminate:**
 - a) provenienti dalla coperture dei fabbricati; raccolta in vasca interrata da 50 mc e scarico dell'eccedenza in fossa campestre esistente, che defluisce nell'adiacente Fosso di Piano.
 - b) provenienti dalla seconda pioggia dei piazzali; scarico in fossa campestre esistente, che defluisce nell'adiacente Fosso di Piano.

Prima dello scarico in fognatura, i rifiuti liquidi vengono sottoposti a trattamento chimico-fisico e biologico, trattamenti di chiari flocculazione e trattamenti di ossidazione catalizzata: in questa maniera è garantito il raggiungimento dei limiti previsti dalla Tabella 3 dell'Allegato 5, III Parte al D.Lgs. 152/06 e s.m.i.



Attività

In linea generale l'attività che l'azienda svolge all'interno della piattaforma polifunzionale consiste nello stoccaggio di rifiuti liquidi e solidi e nel trattamento degli stessi finalizzato al recupero, al riutilizzo e allo smaltimento definitivo presso impianti specializzati; il trattamento dei rifiuti liquidi è riferito per lo più allo smaltimento e/o recupero di acque di origine industriale e civile.

L'impianto risulta autorizzato con atto SUAP n. 43 del 01/07/2013, modificato ed integrato dall'atto 5201 del 29/12/2015 rilasciato dalla Città Metropolitana di Firenze ed aggiornato con il Decreto della Regione Toscana n. 568 del 25/01/2017, allo svolgimento di attività di stoccaggio e trattamento chimico fisico di rifiuti non pericolosi e pericolosi e ricade nella casistica dell'Allegato VIII alla Parte II del D.Lgs. 152/06 ai punti 5.1, 5.3 e 5.5. Nello specifico i rifiuti gestiti sono i seguenti:

Stoccaggio D15/R13 ed attività complementari di rifiuti solidi e liquidi pericolosi e non, preliminare al trattamento on-site (presso il depuratore aziendale) o, secondariamente, al conferimento presso impianti di trattamento esterni;

- Smontaggio e separazione di bulk inutilizzabili, per l'avvio delle frazioni selezionate ad operazioni di recupero (plastica, ferro e legno).
- Trattamento chimico fisico batch di rifiuti liquidi pericolosi e non pericolosi, per lo scarico in pubblica fognatura.
- Trattamento chimico fisico batch di rifiuti liquidi pericolosi e non pericolosi, per il conferimento del refluo trattato ad impianti terzi per ulteriore trattamento finale nel caso in cui il trattamento non consenta di raggiungerne i limiti autorizzati.
- Miscelazione in deroga al divieto di cui all'art. 187 del D.lgs n. 152/2006 di rifiuti pericolosi liquidi acidi.
- Miscelazione in deroga al divieto di cui all'art. 187 del D.lgs n. 152/2006 dei fanghi pericolosi provenienti dal trattamento chimico fisico effettuato nell'impianto.

Con richiesta al SUAP protocollo n. 0338889 inoltrata in data 25/06/2015, la ditta [REDACTED] [REDACTED] (ditta che gestisce l'impianto ed è titolare dell'AIA citata), ha trasmesso una proposta di misure complementari per la gestione dell'attività di trattamento chimico fisico di rifiuti pericolosi e non pericolosi liquidi e fangosi pompabili, in attesa del riesame



complessivo dell'impianto. **In conseguenza dell'Atto n. 5201/2015 con cui si è proceduto alla modifica dell'AIA rilasciata nel 2013, la società [REDACTED] è autorizzata allo stoccaggio, pretrattamento e trattamento di rifiuti solidi e liquidi pericolosi e non pericolosi.** Lo stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi avviene in aree distinte in relazione alla pericolosità del rifiuto stesso o in relazione alla destinazione (smaltimento o recupero) in fusti, cisternette, sacchi, big bags, casse e cassoni scarrabili ed il deposito avviene prevalentemente su scaffalature poste all'interno dei capannoni CP3 e CP4 (vedasi **ALL. D**). Il rifiuto da trattare presso l'impianto di depurazione viene invece immagazzinato all'interno di vasche interrate a tenuta, impermeabili e collegate al sistema centralizzato di trattamento delle emissioni ed all'interno di 8 serbatoi fuori terra (4 per i pericolosi e 4 per i non pericolosi). I fanghi disidratati a seguito del trattamento fisico chimico del rifiuto liquido, vengono stoccati in regime di deposito temporaneo all'interno del capannone CP2 (non pericolosi) o CP1 (pericolosi).

Il complesso industriale

La piattaforma polifunzionale per il trattamento dei rifiuti si compone di più corpi di fabbrica dislocati all'interno del lotto di pertinenza in funzione della logistica complessiva dell'impianto. Si distinguono per destinazione d'uso, i capannoni dedicati al trattamento dei rifiuti (**capannone 3** e **capannone 4** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**) e la palazzina direzionale (**fabbricato 1** in planimetria catastale – vedasi **ALL. C**) all'interno di un vasto resede di pertinenza in cui trovano alloggio cabine di trasformazione (**edificio 2**), vasche interrate, zona lavaggio ruote camion oltre a vari impianti di trattamento e depurazione e la palazzina servizi affiancata al capannone 3. Il complesso risulta allacciato all'acquedotto comunale ma non alla fognatura, gli scarichi delle acque preventivamente depurate, vengono convogliati, come da autorizzazione, nel fosso di San Colombano. Come da planimetria catastale (vedasi **ALL. C**) e da planimetrie allegiate alle pratiche edilizie e AIA (vedasi **ALL. D**) si distinguono in dettaglio i seguenti fabbricati/impianti:

1. Fabbricato uffici

L'immobile ad uso uffici è costituito da un fabbricato parallelepipedo a pianta rettangolare delle dimensioni di 28,70*10,95 metri, altezza massima di 13,95 metri; il



volume del vano scale e ascensore, a pianta sostanzialmente quadrata, è realizzato come corpo a se stante e affiancato all'edificio principale; detto immobile ha copertura piana a terrazza. L'immobile si sviluppa su 4 piani oltre seminterrato:

- **Piano seminterrato:** al piano seminterrato, accessibile da rampa carrabile direttamente da cancello su pubblica via, si trova l'autorimessa centrale e, ai margini dell'autorimessa e speculari ad essa, sono collocati 4 locali ad uso archivio dotati di alte finestre. Al vano autorimessa si accede internamente a mezzo del vano scala e ascensore. Al piano seminterrato sono inoltre collocati i vani tecnici, ovvero il locale macchine per l'ascensore (ubicato a lato dell'ascensore) e, in esterno al vano autorimessa, a lato dell'ingresso e accessibile dalla rampa carrabile, si trova il locale tecnico con il gruppo di pompaggio dell'impianto antincendio, con a fianco un locale più piccolo per alloggio gruppo autoclave, entrambi con serrande per aerazione. L'altezza del piano è pari a 2,90 metri. Il piano seminterrato è completamente circondato da scannafosso ispezionabile (accesso da porticina di fronte a locale macchine nel vano scala). Il piano seminterrato della palazzina uffici presenta evidenti segni di umidità di risalita, segni di allagamento e ristagno acqua nei locali.
- **Piano terra rialzato:** il piano terra si trova a quota sopraelevata rispetto al piazzale ed è raggiungibile a mezzo di 6 gradini e rampe; gli accessi sono 3, quello principale porta al vano scale mentre ulteriori due accessi si trovano sui lati corti dell'edificio, tutti protetti da tettoie. A questo piano è collocato l'open space con il laboratorio di analisi, gli uffici di accettazione e i relativi servizi igienici. I servizi igienici sono finestrati e dotati di aerazione/illuminazione naturali. L'altezza interna è pari a 2,70 metri.



- **Piano primo:** al piano primo si colloca la parte amministrativa dell'azienda ed è per questo motivo che lo spazio a disposizione è stato suddiviso in più uffici con diversa consistenza e annessi servizi igienici. I vari uffici sono distribuiti da un corridoio centrale che a sua volta si diparte dalla reception ubicata in posizione baricentrica uscendo dal vano scala. Gli uffici si trovano a destra e a sinistra del corridoio centrale e prendono luce dalle finestre ubicate sui lati lunghi; anche i servizi igienici sono finestrati e dotati di aerazione/illuminazione naturali. L'altezza interna è pari a 2,70 metri.
- **Piano secondo:** il piano secondo si presenta come un grande spazio open space, da ultimare e quindi al grezzo, suddiviso in 5 campate ciascuna delle quali dotata di due finestre; sui lati corti invece si trovano due alte finestre dotate di parapetto. Questo schema strutturale e distributivo si ripete a ciascun livello, con variazioni al piano terzo che non presenta le doppie finestre per ciascuna campata e che occupa solo la metà circa della superficie essendo la restante adibita a terrazza. Il piano secondo, come già detto, si presenta allo stato grezzo, mancano tutte le finiture interne, ad eccezione dei pavimenti.
- **Piano terzo:** il piano terzo è realizzato metà a volume, metà a terrazza. Nella parte chiusa si trovano una sala riunioni con annesso ufficio e i servizi igienici. Dal disimpegno si accede alla terrazza esterna. L'altezza dei locali è pari a 2,70 metri ma nel blocco bagni e nel disimpegno centrali l'altezza è ridotta a 2,40 metri. Il piano terzo, come già detto, non è dotato delle doppie finestre per ciascuna campata dei lati lunghi che risultano quindi ciechi. La sala riunioni è illuminata dalle doppie aperture (porte finestre) dotate di parapetto sui lati corti ed anche l'ufficio è areato da una porta finestra che si affaccia sulla terrazza. Un'altra porta finestra per l'accesso alla terrazza si trova nel disimpegno. I bagni sono ciechi e dotati di aspirazione forzata.

La struttura della palazzina uffici è realizzata in cemento armato travi/pilastri gettato in opera con solai realizzati con tipologia "preddales" al piano seminterrato di spessore 24 cm, in laterocemento di spessore 28 cm ai piani intermedi, a tralici e pignatte dello spessore di 24 cm in copertura; le fondazioni sono costituite da travi rovesce in c.a., così anche le pareti dello scannafosso perimetrale. Le pareti dell'edificio sono in poroton



dotate di isolante (caratteristiche desunte dalla Relazione tecnica ex L. 10/1999 allegata all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/2009). Sono presenti controsoffitti in gesso, contropareti interne in cartongesso alle murature d'ambito e dei pilastri. I pavimenti interni sono di tipo ceramico (presumibilmente in gres porcellanato), così anche i rivestimenti dei servizi igienici, gli infissi esterni sono in alluminio. Gli uffici sono ben areati e piacevolmente illuminati grazie alle ampie superfici finestrate (ad ogni piano, come già detto, per ogni campata vi sono due finestre, oltre le porte finestre laterali, con l'eccezione del piano terzo). Le murature e/o le contropareti interne sono tinteggiate con tinte di bianco, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con tinte dai colori chiari, le porte interne sono in legno, alcune sono metalliche di tipo antincendio (es. porte su vano scale e/o in zone compartimentate) dotate di maniglione antipánico. Lo stato di manutenzione è buono, tuttavia il piano seminterrato presenta evidenti segni di umidità di infiltrazione e/o di risalita sulle pareti perimetrali (vedasi **ALL. E** foto n. **10** e **11**); detto piano infatti, pur essendo dotato di scannafosso, risente di presenza di acqua dovuta all'ubicazione in prossimità del fiume Arno.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti è ad aria, con unità esterna ubicata nella terrazza del piano terzo (vedasi **ALL. E** foto n. **27**) e più unità interne (una ad ogni piano), del tipo a volume di refrigerante variabile ad espansione diretta ad inversione di ciclo (pompa di calore), con gestione totale elettronica e modulazione da inverter. Il sistema VRF, utilizzando esclusivamente energia elettrica, è un'ottima predisposizione per fotovoltaico e/o cogenerazione. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a scaldabagni elettrici. Ad ogni piano, nei controsoffitti, sono installate le necessarie unità interne (tipo split) per termoventilazione con ricircolo di aria (parziale), mentre in alcune stanze sono installati i monosplit a parete e al piano terzo, nella sala riunioni, una unità interna canalizzata (vedasi **ALL. E** foto n. **24**). Sono altresì presenti l'impianto elettrico e di illuminazione con quadri elettrici, l'impianto idrico/sanitario, l'impianto idrico/antincendio costituito da idranti/naspi a ciascun piano, l'illuminazione di emergenza. E' presente l'ascensore che alla data del sopralluogo risultava fuori servizio. Riepilogando le superfici della palazzina uffici risultano:



Superficie coperta:

Destinazione	um	Sup. Coperta	um	h
Corpo principale	Mq	314,26	m	13,95
Vano scala	Mq	28,50	m	14,63
Locale tecnico	Mq	16,92	m	2,70
TOTALE	Mq	359,68		
TOTALE arrotondato	Mq	360,00		

Superficie lorda:

Destinazione	UM	SUL	SNR	Coeff.	Sup. ragg.
Piano seminterrato - autorimessa			314,26	60%	188,56
Uffici piano terra rialzato		314,26			314,26
Uffici piano primo	Mq	314,26			314,26
Uffici piano secondo	Mq	314,26			314,26
Uffici piano terzo	Mq	152,21			152,21
Terrazza piano terzo	Mq		162,80	35/10%	24,16
Vano scala	Mq		142,50	30%	42,75
Locale tecnico piano seminterrato			16,92	15%	2,54
TOTALE	Mq	1.094,99			1.353,00
TOTALE arrotondato	Mq	1.095,00			1.353,00

La palazzina uffici ha una **superficie coperta** pari a circa **360,00 mq**. L'immobile ha una **SUL** (superficie lorda complessiva) pari a **mq 1.353,00 circa**, superficie ripartita su cinque livelli, compreso la superficie dei vani accessori opportunamente ragguagliata.

2. Cabine elettriche

All'interno della piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti sono state realizzate 4 cabine di trasformazione MT/BT necessarie per supportare l'impianto elettrico necessario al buon funzionamento della piattaforma. Sono state posizionate n. 4 cabine elettriche MT/BT dislocate a due a due in posizioni diverse e precisamente:

- due sono state posizionate in prossimità dell'entrata e della viabilità pubblica, più



precisamente tra l'accesso al piano seminterrato e il piccolo parcheggio ricavato nella "tasca" della recinzione, all'interno dell'area di proprietà.

- due sono state posizionate sotto la tettoia che ospita l'impianto di depurazione.

Solo per le cabine adiacenti all'entrata è stata realizzata una fondazione in opera,



costituita da una platea in cls armato con rete elettrosaldata dello spessore di 10 cm, mentre le altre due cabine sono appoggiate direttamente sul pavimento industriale della struttura che ospita l'impianto depurativo. La cabina elettrica prefabbricata che, come si legge nella pratica edilizia, è stata acquistata presso la TMT cabine, è stata così poggiata su

questa gettata. Altre due cabine elettriche sono ubicate sotto la tettoia di cui al capannone 4. Le 4 cabine elettriche prefabbricate in c.a.v. sono costituite da box di



forma scatolare costruiti in serie (con destinazione di contenitore per apparecchiature elettriche) e realizzate in calcestruzzo alleggerito. Tutte le pareti e la soletta di copertura sono in calcestruzzo armato con spessore di 7 cm per le pareti, mentre la fondazione è realizzata con una platea in cemento

armato di spessore minimo pari a 10 cm.

Ciascun gruppo di cabine è suddiviso in due manufatti in c.a.p. di cui uno, quello più grande ha dimensioni di 4,50*2,44 m, mentre il più piccolo, ad esso adiacente, ha dimensioni di 2,50*2.44 m.

3. Capannone stoccaggio rifiuti

L'edificio consiste in un grande capannone industriale monopiano realizzato con struttura metallica in acciaio e suddiviso in tre distinti capannoni affiancati tra loro a

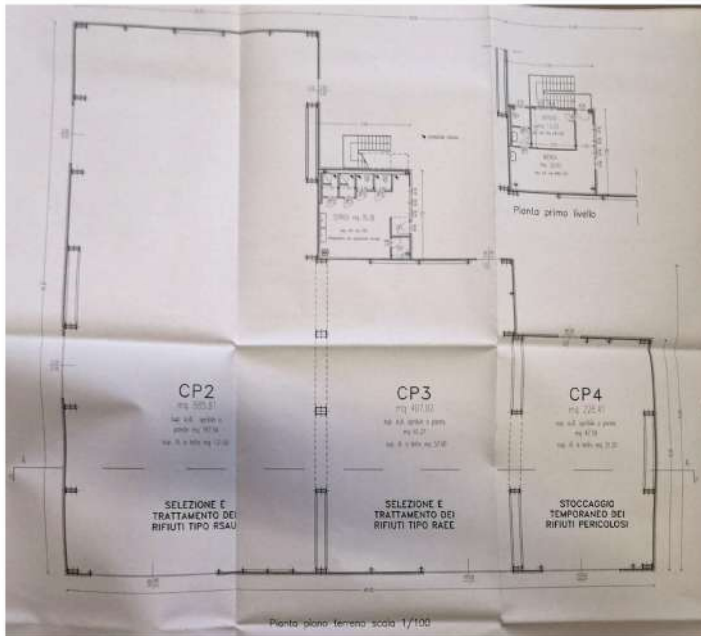


formare un unico organismo strutturale, denominati nelle pratiche edilizie ed in particolare nella TAV. 8 dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/2009 come



capannone CP2 (Selezione e trattamento dei rifiuti tipo RSAU), CP3 (Selezione e trattamento dei rifiuti tipo RAEE) e CP4 (Stoccaggio temporaneo dei rifiuti pericolosi). Attualmente, come evidenziato

dalla tavola allegata all'AIA n. 5201/2015 (vedasi **ALL. D**), l'attività di stoccaggio dei capannoni è stata modificata; il capannone CP2 è destinato alla preparazione e deposito temporaneo di lotti omogenei di fango del depuratore ed il riconfezionamento ed accorpamento di rifiuti solidi, il capannone CP3 per il deposito, riconfezionamento ed accorpamento di rifiuti solidi pericolosi e non e per il deposito preliminare al trattamento



in situ di rifiuti liquidi pericolosi e non confezionati in colli (cisternette o fusti), il capannone CP4 per il deposito, riconfezionamento ed accorpamento di rifiuti solidi e liquidi pericolosi da inviare a trattamento presso impianti terzi. Ciascun capannone ha copertura a capanna con una struttura costituita da capriate reticolari in acciaio a doppia pendenza di luce pari a 20,00 m (capannone CP2), 16,00

m (capannone CP3) e 12,00 m (capannone CP4), su colonne di tipo tralicciato mediante l'unione con angolari di 2 profili IPE300. Il manto di copertura è costituito da pannelli in lamiera coibentata portati da arcarecci in profilo IPE160, così come i tamponamenti laterali, realizzati con pannelli da 80 mm ed ancorati alla baraccatura laterale costituita



da arcarecci in profilo tubolare. La stabilità è affidata a controventi di parete e di falda di copertura. Le fondazioni, come si evince dalla relazione di collaudo allegata al Deposito ex Genio Civile n. 100504 del 13/03/2009 (a sua volta allegata all'Attestazione di Agibilità del 23/06/2009) sono costituite da plinti in c.a. collegati da un reticolo di cordoli.

Oggi l'attività è variata ed il capannone 3 (come numerato nella planimetria catastale, vedasi **ALL. C**) nel suo complesso serve unicamente per lo stoccaggio dei rifiuti.

L'altezza interna del capannone è pari a 12,00 m. I tre capannoni hanno dimensioni diverse ed in particolare:

→ Capannone CP2: 44,80*20,00 m

→ Capannone CP3: 25,60*16,00 m

→ Capannone CP4: 19,20*12,00 m

L'accostamento dei tre capannoni a pianta rettangolare determina quindi un unico capannone con la caratteristica planimetria "a scala" della superficie lorda complessiva pari a mq 1.536,00 (escluso fabbricato servizi ad esso affiancato). Il capannone 3 è illuminato da alte finestre e da lucernari a tetto ed è dotato, come si vede dalla foto soprastante di grandi aperture di accesso, di cui la più grande, quella relativa al capannone CP2 è pari a 9,00*12,00h metri. Ciascun capannone/campata è dotato di apertura propria sul fronte (lato piazzale) e di una piccola apertura pedonale tergale; il capannone CP2 è dotato anche di due grandi aperture lato strada.

Sul lato tergale, in aderenza al capannone, è stato realizzato il **fabbricato servizi** (uffici, mensa e spogliatoi), un blocco parallelepipedo in struttura metallica su pianta sostanzialmente quadrata a due piani fuori terra (vedasi **ALL. E** foto n. 72), costituito da piano terra, con spogliatoio con annesse docce e wc e piano primo, adibito a mensa, ufficio e wc. L'accesso al piano primo è garantito da una scala esterna in acciaio. La superficie coperta complessiva del fabbricato servizi è di circa 55,50 mq, altezza esterna variabile da 6,20 m a 7,30 m. L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 m al piano terra e di circa 3,20 m al piano primo; in quest'ultimo caso trattasi di altezza media, essendo la copertura dell'appendice realizzata a una falda inclinata. Alla palazzina servizi si accede dal piazzale, in quanto detto edificio non comunica internamente con il capannone ed è quindi dotato di accesso indipendente. I locali sono illuminati sui due



fronti con finestre a nastro.

Come si evince dal certificato di collaudo, la struttura metallica del fabbricato servizi è costituita da 4 colonne HEB260 e travi HEA260 al primo impalcato e travi HEA160 in copertura, accoppiati; il solaio intermedio è costituito da lamiera grecata con soletta collaborante in clacestruzzo armato, mentre la copertura a falda unica inclinata è realizzata con pannelli sandwich. Le fondazioni per due colonne sono costituite da plinti del capannone principale e per le restanti due colonne da trave rovescia da cui spiccano muri in c.a. La scala metallica si compone di due rampe unite da un pianerottolo intermedio e poggianti su due colonne centrali dislocate in asse alle due suddette rampe. Le due rampe sono realizzate a sbalzo rispetto alle due colonne, i gradini sono in grigliato metallico. Strutturalmente la scala è costituita da 2 colonne HEB220 da cui si staccano mensole di piano in HEA140, su cui si appoggiano le travi a ginocchio U180 delle scale che portano i gradini in grigliato; la fondazione è costituita da trave continua in c.a. di altezza 50 cm.

Riepilogando le superfici del capannone 3 risultano:

Superficie coperta:

Destinazione	um	Sup. Coperta	um	h
CP2	Mq	896,00	m	12,00
CP3	Mq	409,60	m	12,00
CP4	Mq	230,40	m	12,00
Servizi	Mq	55,50	m	6,75
TOTALE	Mq	1.591,50		
TOTALE arrotondato	Mq	1.590,00		

E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione con quadri elettrici, l'impianto idrico antincendio costituito da idranti/naspi, spinkler a soffitto oltre che sopra e/o dentro gli scaffali di stoccaggio, l'impianto di rilevazione incendi composto da varie zone di rivelazione fumo o fiamma, sirene autoalimentate, centrale di spegnimento e centrale analogica indirizzata, illuminazione di emergenza.



4. Capannone trattamento liquami

L'edificio consiste in una grande tettoia delle dimensioni di 50,40*36,65 metri di altezza pari a 9,90 metri (h max 12,00 metri circa), realizzata con copertura a capanna per il ricovero dei macchinari per il trattamento dei rifiuti liquidi. I pilastri di sostegno sono interni all'edificio, ovvero sono arretrati di circa 6,00 m rispetto al filo della copertura, con conseguente incremento della superficie coperta occupata dalle tettoie. Nell'ambito della sagoma dell'edificio, sono state inserite due cabine di trasformazione in c.a.p., una sala di controllo officina (vedasi **ALL. E** foto n. **53, 55 e 56**) su due livelli con quadri elettrici e postazioni di comando accessibile da scala metallica e passerelle, varie canalette interrato in c.a. per il passaggio delle tubazioni di processo, vasche in c.a. interrato e parzialmente fuori terra per lo stoccaggio dei liquami, da utilizzarsi come contenitori per eventuali sversamenti dai silos. La tettoia è sostenuta da una grande basamento in c.a. atto a sostenere i carichi statici e dinamici dei reattori, degli impianti e dei rifiuti trattati. La pavimentazione è in cemento, di tipo industriale.

La struttura nel suo complesso si presenta con una parte fuori terra, costituita dalla tettoia in acciaio e dalle relative fondazioni e da una parte interrato costituita dalle vasche per la raccolta dei liquidi.

La tettoia è costituita da capriate in acciaio a doppia pendenza poste ad interasse di circa 6,40 metri; le capriate hanno luce di circa 24,85 metri con sbalzo su entrambi i lati di circa 5,70/5,80 metri. Le colonne sono costituite da profili HSH400, la stabilità della



struttura è garantita dai controventi. La copertura è costituita da pannelli tipo sandwich, in lamiera zincata, sostenuti da arcarecci HEA140. Le fondazioni sono realizzate con plinti rigidi e pilastri di raccordo in c.a. per arrivare dal piano di imposta delle fondazioni al piano calpestio del pavimento, con cordoli di collegamento longitudinali e sul perimetro delle dimensioni di 30*50h cm e cordoli trasversali ricavati nella pavimentazione industriale.



Le vasche interrata in c.a. sono poste all'interno del perimetro delle fondazioni e sono costituite da:

- Vasca 1 a forma rettangolare completamente interrata, delle dimensioni esterne di 13,00*15,00 m, di altezza interna di 4,50 m, costituita da setti verticali in c.a. dello spessore di 30 cm poggianti su platea di fondazione. La copertura è costituita da solaio in c.a.p. carrabile. La prima camera di detta vasca (V1), è stata successivamente sezionata in due parti della capacità complessiva di 200 mc ciascuna, mediante il prolungamento della parete in calcestruzzo armato già presente.
- Vasca 2 a forma rettangolare parzialmente interrata, delle dimensioni esterne di 14,00*6,80 m, di altezza interna di 3,35 m, costituita da setti verticali in c.a. dello spessore di 20 cm poggianti su platea di fondazione, priva di solaio.
- Vasca 3 a forma rettangolare parzialmente interrata, delle dimensioni esterne di 11,70*9,30 m, di altezza interna di 3,35 m, costituita da setti verticali in c.a. dello spessore di 20 cm poggianti su platea di fondazione, priva di solaio.
- Vasca 4 a forma rettangolare parzialmente interrata, delle dimensioni esterne di 11,80*6,80 m, di altezza interna di 3,35 m, costituita da setti verticali in c.a. dello spessore di 20 cm poggianti su platea di fondazione, priva di solaio.

Nota: la descrizione delle vasche in termini di dimensione non è stata verificata dalla scrivente in quanto desunta dagli elaborati grafici e dal collaudo delle opere strutturali allegati alle pratiche edilizie.

Il capannone 3/tettoia (capannone CP1 nell'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12/2009) ha una **superficie coperta** lorda complessiva pari a circa **1.847,16 mq**. Ai fini del calcolo urbanistico per la determinazione del volume la superficie coperta a filo esterno dei pilastri è pari a 979,70 mq e l'altezza è pari a 9,80 m. Riepilogando le superfici del capannone 3 (capannone CP1) risultano:

Superficie coperta: $50,40 \times 36,65 = 1.847,16 \text{ mq}$

Superficie coperta a filo esterno pilastri (per volume): $38,80 \times 25,25 = 979,70 \text{ mq}$

Altezza: 9,90 m

Sotto la tettoia è stata realizzata (con AIA n. 43/2013) una sala controllo officina



composta di due piani e costituita da un locale per ciascun piano ad uso sala quadri della superficie in pianta di circa 35 mq ed altezza totale pari a 8,90 m, raggiungibile mediante scale e passerelle in acciaio. Trattasi di struttura in carpenteria metallica con profilati in acciaio al carbonio imbullonati e lamiere grecate in acciaio e fondazioni su pali. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione con quadri elettrici, l'impianto idrico antincendio costituito da spinkler a soffitto.

All'interno della tettoia alloggiavano gli impianti ed attrezzature per la gestione dei rifiuti liquidi che consistono sinteticamente nei seguenti impianti/attrezzature:

- n. 8 serbatoi di stoccaggio (vedasi **ALL. E** foto n. **30 e 31**)
- n. 2 sedimentatori (vedasi **ALL. E** foto n. **37**)
- n. 3 reattori (vedasi **ALL. E** foto n. **38**)
- filtropressa con tramoggia delle dim. di 7,90*3,50 m (h 4,40 m) sostenuta da struttura in carpenteria metallica
- n. 4 serbatoi originariamente destinati al trattamento biologico (in fase di trasformazione per stoccaggio)
- n. 2 silos di sedimentazione in funzione dell'impianto biologico, oggi disattivati (vedasi **ALL. E** foto n. **48 e 49**)
- vasche interrate di stoccaggio, ossidazione, denitrificazione (quest'ultime oggi usate come stoccaggio)
- box o sala di controllo impianto e officina con quadri elettrici con passerella di ispezione (vedasi **ALL. E** foto n. **53**)
- tubazioni interrate per controllo sversamenti
- tubazioni, valvole, elettrovalvole, pompe e quant'altro necessario al funzionamento dell'impianto

5. Resede pertinenziale scoperto e parcheggio

Il resede scoperto a servizio della piattaforma di smaltimento è prospiciente la pubblica via. Ad esso si accede da un grande cancello carrabile scorrevole arretrato rispetto alla viabilità e dotato altresì di barre automatiche (vedasi **ALL. E** foto n. **2 e 3**). Un ulteriore accesso su via Amendola, al margine del resede e a confine con la part.Illa 653 (subito dopo la cabina Enel), è quello che conduce alla rampa carrabile di accesso al piano seminterrato della palazzina uffici, dotato di cancello automatico a due battenti (vedasi



ALL. E foto n. **7** e **28**). Il resede, di forma pressochè trapezoidale, ha una superficie catastale di circa 7.637 mq. La superficie totale del lotto (dichiarata nell'Attestazione di Conformità n. 12/2009) è pari a 8.102,00 mq, la superficie coperta totale del lotto è pari a 3.799,34 mq; ne deriva che la superficie scoperta è pari a 4.302,66 mq. L'area scoperta è realizzata ad un livello sopraelevato rispetto alla viabilità pubblica (vedasi **ALL. E** foto n. **77** e **81**), al fine di evitare allagamenti ed è delimitata da un muro in cemento armato che funziona da muro di contenimento del terreno di altezza variabile da 0,60 a 1,50 m (spessore 25 cm) con soprastante recinzione in orso grill. Il resede è quindi costituito da un rilevato in materiale arido con sottostante impermeabilizzazione e soletta industriale di 30 cm. La pavimentazione del resede è una pavimentazione industriale in cemento. Il basamento dei capannoni è progettato per sostenere i carichi previsti dei reattori, dei silos e dei materiali stoccati e trattati. Nell'area pertinenziale sono state realizzate, oltre alla pesa (fronte palazzina uffici) ed all'area destinata al lavaggio delle ruote degli autoveicoli in uscita (vedasi **ALL. E** foto n. **70**), anche una vasca seminterrata in c.a., prevista per accogliere i serbatoi di alimentazione di un futuro impianto di cogenerazione e nelle immediate vicinanze un silos per lo stoccaggio della calce (vedasi **ALL. E** foto n. **76**) della capacità di 58 mc (autorizzato con AIA n. 43/2013). Il sottosuolo ospita impianti e tubazioni per il controllo di sversamento e inquinamento dei rifiuti trattati su tutta l'area con punti di controllo per il prelievo dei campioni e pozzetti sia di monitoraggio che di raccolta acque di percolazione interna, rete fognaria interna con bacini di contenimento in cls armato per protezione eventuali sversamenti. E' altresì stata realizzata all'angolo tergale della palazzina uffici (lato tettoia e part.IIa 653), una vasca interrata in c.a. gettato in opera per uso riserva idrica antincendio. La vasca si sviluppa a forma di "L" per una capacità totale di circa 230 mc ed è costituita da una platea di fondazione con setti perimetrali verticali (spessore di 25 cm) che portano la copertura realizzata con solettone carrabile in c.a. gettato in opera dello spessore di 40 cm. Adiacente e accessibile dal livello seminterrato a fianco dell'entrata all'autorimessa, il locale tecnico ospita il gruppo di pompaggio dell'impianto antincendio, già descritto al punto 1 del presente parag. Sul perimetro di tutto il resede è presente la tubazione ad anello della rete antincendio con idanti soprasuolo, idranti a muro in una cassetta murata sporgente (con rubinetto idrante, lancia e tubazione



flessibile) e spingarde.

Il sopralluogo ha evidenziato impianti, attrezzature e silos non rappresentati nelle planimetrie di progetto né in quelle catastali ed in particolare sono risultati:

- 2 scrubber da ultimare allo spigolo tergale della palazzina uffici lato capannone (vedasi **ALL. E** foto n. **59**)
- Reattori all'interno del capannone CP1 trattamento liquami
- Cabina/postazione quadri elettrici e comandi (sala controllo officina) su due piani, accessibile da scala esterna in metallo con passerelle (vedasi **ALL. E** foto n. **53**)
- 1 silos di calce (vedasi **ALL. E** foto n. **76**) ubicato nello spigolo tergale del capannone 3 (capannone CP2, CP3, CP4) a fianco della vasca di contenimento in c.a..

All'esterno del resede recintato, in una sorta di "tasca" ricavata all'interno dell'aera di proprietà, è stato realizzato un piccolo parcheggio di 5 posti auto (vedasi **ALL. E** foto n. **28**), ubicato tra i due accessi carrabili ovvero tra l'accesso all'autorimessa e il cancello carrabile di ingresso al resede. Da esso, una piccola rampa a fianco del posto auto per disabili conduce ad un ingresso pedonale.

Lo stato di manutenzione dell'area è discreto ma da rivedere, considerando che la pavimentazione industriale è sottoposta a forte usura, sia per i carichi dinamici e per l'attività sia perchè è realizzata su un rilevato (vedasi **ALL. E** foto n. **40, 44 e 45**).

6. Impianti

Nella piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti sono presenti i seguenti impianti:

- impianto elettrico e di illuminazione con quadri elettrici e impianto di messa a terra.
- ascensore palazzina uffici.
- cabine ENEL di trasformazione.
- impianto termico per il riscaldamento/raffrescamento della palazzina uffici a pompe di calore (installate su terrazza piano terzo) e ventilconvettori incassati in controsoffitto e/o fanciali a pavimento e scaldabagni elettrici per produzione di



acqua calda sanitaria.

- impianto idrico/sanitario (il complesso risulta allacciato all'acquedotto comunale) con gruppo autoclave costituito da impianto di accumulo acqua e addolcitore nel locale tecnico al piano seminterrato della palazzina uffici.
- impianto idrico antincendio costituito da rete idrica ad anello sul resede con idranti e spingarde sul perimetro, vasche per riserva idrica antincendio con locale tecnico di pompaggio al piano seminterrato palazzina uffici (vedasi **ALL. E** foto n. **9**), nassi ubicati nella palazzina uffici, fuori e dentro i capannoni, impianto sprinkler a soffitto e sugli scaffali del capannone 3 e soffitto della tettoia 4.
- impianto di rivelazione incendi composto da varie zone di rivelazione fumo o fiamma, sirene autoalimentate, centrale di spegnimento e centrale analogica indirizzata; allarmi nel capannone 3.
- illuminazione di emergenza.
- impianto di smaltimento con convogliamento acque depurate nel fosso di San Colombano.
- Impianto di controllo degli sversamenti su tutto il resede con punti di controllo per il prelievo dei campioni.

Impianti elettrici

L'energia elettrica viene fornita in media tensione dall'ente gestore a due cabine elettriche MT/BT collocate internamente al sito, in prossimità dell'impianto di depurazione: non è stato possibile ispezionare l'interno delle cabine ma è stato riferito che almeno una di esse è equipaggiata con trasformatore da 1.250 KVA, isolato in resina, collegato a quadro generale di distribuzione di bassa tensione, da cui partono le linee principali che alimentano i quadri di zona o di reparto, attraverso cavidotti interrati. Tutti i quadri elettrici presenti in sito sono in carpenteria metallica a pavimento e dispongono di grado di protezione IP31o IP55. La distribuzione dell'energia elettrica nella palazzina uffici avviene in parte sottotraccia e al di sopra del controsoffitto, in parte a vista mediante canaline in PVC rigide. I terminali dell'impianto di illuminazione sono costituiti da plafoniere per lampade ad incandescenza e fluorescenti incassate nel controsoffitto. L'impianto di forza motrice è dotato di prese di serie civile 10/16 ed industriali in laboratorio. L'impianto di terra è del tipo ad anello costituito da treccia in



rame (sez 50 mm²), collegato ai picchetti di terra. Dalla lettura del progetto di impianto elettrico risulta disponibile la valutazione del rischio di fulminazione per la palazzina uffici che valuta come basso il rischio R1 e conclude che la palazzina è autoprotetta. Per quanto riguarda i capannoni non è presente valutazione ed è riportato nel progetto dell'impianto elettrico che i capannoni risultano autoprotetti. Completano la dotazione impiantistica impianti speciali quali impianto antintrusione, di videosorveglianza (installato sia internamente che esternamente), telefonico, rete dati illuminazione d'emergenza i cui terminali sono installati in prossimità delle vie di fuga. Gli impianti elettrici e speciali, per quanto visionato in fase di sopralluogo (analisi visiva senza effettuazione di prove), versano complessivamente in sufficiente stato fisico-manutentivo. Durante la fase di sopralluogo non sono state rilevate criticità particolari. Si segnala che da progetto è prevista l'installazione all'interno del capannone 1 di un impianto di cogenerazione. Tra la documentazione reperita presso Amministrazione Comunale, sono presenti, all'interno dell'Attestazione di Agibilità, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici (installati post 2008).

Impianti meccanici

In sito sono presenti i seguenti principali impianti meccanici: impianto idrico sanitario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale, impianto antincendio ed impianti meccanici specifici per le attività di trattamento e depurazione. L'impianto idrico sanitario è collegato alla rete dell'acquedotto cittadino con centrale di accumulo e distribuzione collocata in locale tecnico al piano interrato (vedasi **ALL. E** foto n. **9**); la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrici a muro collocati all'interno dei servizi igienici. L'impianto di climatizzazione è costituito da tre differenti unità a pompa di calore del tipo VRV/VRF marca Daikin, installate nel 2009 sulla copertura della palazzina (vedasi **ALL. E** foto n. **27**), utilizzati per la climatizzazione degli ambienti ai piani terra primo e secondo della palazzina stessa (potenza nominale riscaldamento pari a 37,5 KW e potenza nominale raffrescamento pari a 33,5 Kw). Le pompe di calore distribuiscono i fluidi refrigeranti alle unità interne collocate al di sopra dei controsoffitti degli ambienti da climatizzare ed ai fancoil a pavimento. Gli impianti meccanici specifici sono costituiti dai seguenti macchinari collocati al di sotto della tettoia che delimita l'impianto di depurazione: vasche di accumulo e sistema di distribuzione dei fluidi



all'impianti di trattamento, sedimentatori in vetroresina, reattori in ferro per il trattamento dei rifiuti liquidi, filtropressa a piastre con estrattore, serbatoi fuori terra per lo stoccaggio dei reagenti, impianto specifico per la produzione di latte di calce, impianto di abbattimento delle emissioni. Da quanto visionato gli impianti meccanici si presentano in buone condizioni di uso e manutenzione e non sono state rilevate anomalie fisiche significative. Tuttavia gli impianti specifici destinati al trattamento dei rifiuti presentano segni di obsolescenza e necessitano di manutenzione, sono infatti evidenti e numerosi i segni di corrosione e ruggine presenti su tubazioni e valvole (vedasi **ALL. E** foto n. **32-35**). Dall'analisi dell'Attestazione di Agibilità, è emersa la presenza della principale documentazione certificativa degli impianti meccanici idrico-sanitari, antincendio e di climatizzazione. Non si dispone di documentazione certificativa degli impianti specifici di trattamento e depurazione dei rifiuti che, alla luce delle autorizzazioni rilasciate, si presume sia disponibile presso gli archivi della proprietà.

Impianti di sollevamento

In sito è presente un ascensore oleodinamico marca CEAM modello H208, portata max 630 Kg, impianto n. 22N73906, matricola n. 252/2012, installato all'interno della palazzina uso uffici. Alla data del sopralluogo l'ascensore risultava fuori servizio. Tra la documentazione fornita è presente la maggior parte della documentazione certificativa dell'impianto. Si segnala che non è stato reperito il libretto di impianto completo dei verbali di verifica biennale obbligatoria. Si ritiene, tuttavia, che tale documentazione mancante sia facilmente reperibile presso gli archivi della proprietà. In caso contrario occorrerà incaricare ditta abilitata per l'esecuzione delle verifiche obbligatorie.

Impianto antincendio

In sito è presente un impianto antincendio collegato all'acquedotto comunale che alimenta una rete idranti connessa ad una vasca interrata della capacità di 200 mc. L'impianto è controllato da una centrale di pressurizzazione costituita da tre pompe (marca GRUNDFOS): pompa pilota, pompa elettrica primaria ed una motopompa diesel con serbatoio di gasolio a bordo macchina. La rete di distribuzione è costituita da tubazioni interrate che formano un anello attorno al sito e si dirama in due linee che alimentano rispettivamente la rete idranti e gli sprinkler ad acqua. Gli idranti sono



collocati all'interno della palazzina (IDRANTI uni 45 e naspi), dei capannoni ed in corrispondenza dell'impianto di trattamento (idranti UNI 45). Sono altresì presenti 2 idranti soprasuolo UNI70 ed un attacco per la motopompa dei Vigili del Fuoco oltre a spingarde sul perimetro del lotto (vedasi **ALL. E** foto n. **6 e 75**). In corrispondenza dei capannoni e della tettoia è inoltre presente un impianto sprinkler (vedasi **ALL. E** foto n. **46**), funzionante ad acqua ed a schiuma (capannoni), questi ultimi connessi a serbatoi fuori terra marca K.C. antincendi, installati nel 2008 all'interno dei capannoni: si segnala che non è stata identificata la tipologia di agente schiumogeno utilizzata. Completano la dotazione antincendio estintori a polvere ed a CO2 distribuiti tra palazzina uffici, capannoni ed impianto di trattamento, porte tagliafuoco e segnalatori di allarme antincendio. Gli impianti antincendio, per quanto visionato (analisi visiva non sono state effettuate prove), si presentano in discrete condizioni di uso e manutenzione in quanto non sono state rilevate particolari criticità fifiche. Dall'analisi dell'Attestazione di Agibilità è emersa la presenza della documentazione certificativa dell'impianto realizzato nel 2009.

Altri impianti

Durante il sopralluogo è emerso che gli impianti speciali rilevati (telefonico, citofonico, TVcc e rete dati) risultano in sufficiente stato manutentivo.

Dotazione impiantistica attualmente disponibile per il trattamento dei rifiuti

Allo stato attuale l'impianto è costituito da una parte di attrezzature installate sulla base dell'autorizzazione AIA n. 3392 del 2007 ed alcune nuove attrezzature istallate sulla base del suo rinnovo con modifiche atto AIA n. 43 del 2013.

La planimetria n. 14.027.05Z.0003a allegata all'atto AIA n. 17505 del 29/12/2015 (che modifica l'AIA n. 43/2013) rappresenta la planimetria dell'impianto allo stato attuale (vedasi **ALL. D**) con le attrezzature attualmente presenti ed utilizzate con l'attuale gestione.

In impianto infatti sono presenti oltre alle strutture utilizzate anche 4 serbatoi da 100 mc nati come serbatoi per l'ossidazione dell'impianto biologico e un reattore ed un sedimentatore che erano parte del vecchio impianto di depurazione chimico fisica in



continuo. Le sezioni impiantistiche e le attrezzature in dotazione dell'impianto sono le seguenti:

- 4 punti di scarico dei rifiuti in ingresso dei quali due per rifiuti pericolosi (ADS1 e ADS3) e due per rifiuti non pericolosi (ADS2 e ADS4);
- 1 vasca di accumulo in cemento interrata (denominata V1) per l'omogenizzazione dei rifiuti non pericolosi liquidi destinati al trattamento chimico fisico ai fini dello scarico in pubblica fognatura, di volume complessivo pari a 400 mc dotata di agitatori sommersi, misuratore di livello sonar e pompe di sollevamento verso i reattori. Detta vasca è stata sezionata in due parti da 200 mc entrambe dotate di agitatore sommerso, misuratore di livello sonar e pompe di sollevamento verso i reattori, mediante prolungamento della parete in cls già presente all'interno della vasca;
- 2 sedimentatori in vetroresina a fondo conico per rifiuti non pericolosi liquidi fangosi da 40 mc ciascuno;
- 3 reattori in ferro da 60 mc ciascuno corredati di agitatore multi-elica, misuratore di livello radar, tubo telescopico per scollo ciascuno per il trattamento dei rifiuti liquidi e fangosi pericolosi e non pericolosi (denominati K);
- 1 vasca in cemento interrata (denominata V2) di volume pari a 150 mc dotata di agitatore, 1 tubo di attacco rapido (per l'allontanamento del rifiuto) e 2 pozzetti di alimentazione (uno per il chiarificato proveniente dai reattori e uno per le acque provenienti dalla filtropressa), per il deposito dei rifiuti risultanti del trattamento chimico fisico preliminare prima dell'invio a impianti esterni;
- 1 vasca in cemento armato (denominata V3) di capacità 150 mc dotata di mixer agitatore sommerso per la laminazione del refluo che deve essere scaricato in pubblica fognatura;
- filtropressa a piastre e estrattore centrifugo per la disidratazione dei fanghi prodotti dal trattamento chimico-fisico.

Saranno inoltre a servizio dell'impianto di trattamento:

- n. 8 serbatoi per reagenti da 16 mc ciascuno in vetroresina con vasca di contenimento in cemento;
- un impianto per la preparazione del latte di calce;



- un impianto per la preparazione del polielettrolita.

Non si dispone di documentazione certificativa degli impianti specifici di trattamento e depurazione dei rifiuti che, alla luce delle autorizzazioni rilasciate, si presume sia disponibile presso gli archivi della proprietà.

Emissioni in atmosfera

In sito sono presenti impianti ed attività che determinano emissioni di sostanze in atmosfera, descritte compiutamente nell'Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con Determina n.1613 del 06/05/2013 (Atto SUAP del Comune di Signa, n. 43/2013) e successivo aggiornamento Atto Dirigenziale n. 5201/2015 della Città Metropolitana di Firenze. Nello specifico le emissioni attualmente presenti sono generate in corrispondenza dell'"Area Trattamento" e sono le seguenti:

- a) silos stoccaggio calce;
- b) aspirazione centralizzata reattori stoccaggi e sfiati cisterne;
- c) aspirazione cappe laboratorio;
- d) aspirazione impianto ICP;
- e) gruppo antincendio.

Le emissioni a) e b) provenienti dal silo stoccaggio calce, dai reattori e dagli sfiati delle cisterne sono specificatamente descritte ed autorizzate nell'AIA in corso di validità, che riporta inoltre la tipologia di inquinanti emessi ed i limiti da rispettare. Le emissioni descritte ai punti c), d), e) non sono soggette a specifica autorizzazione. Si segnala che tutte le cisterne interrato presenti in corrispondenza dell'impianto di depurazione sono collegate ad un impianto di abbattimento centralizzato con filtri a carboni attivi. Per quanto riguarda le eventuali emissioni derivanti dalle attività di stoccaggio delle cisternette contenenti rifiuti liquidi all'interno dei capannoni, da progetto è prevista l'attivazione di un sistema di captazione e convogliamento presso l'impianto scrubber autorizzato (n. 9 in planimetria vedasi **ALL. D**): l'utilizzo dell'impianto di abbattimento delle emissioni a) e b) sarà garantito fino alla messa in esercizio del nuovo impianto di abbattimento (scrubber) che tratterà anche l'aria estratta dai capannoni, sulla base del quadro emissivo autorizzato con Atto SUAP 43/2013 (autorizzazione AIA).



7. Conclusioni

Il complesso industriale si compone sostanzialmente di una tettoia, tre capannoni dedicati al trattamento dei rifiuti (CP1 – CP2 – CP3), un fabbricato adibito a ristoro/uso spogliatoi ed un fabbricato ad uso uffici e laboratorio. Al di sotto della tettoia è presente l'impianto per il trattamento dei rifiuti liquidi mentre all'interno dei capannoni sono presenti gli spazi per lo stoccaggio di rifiuti confezionati (solidi e liquidi) e dei fanghi disidratati prodotti dall'impianto di trattamento con le variazioni autorizzate. L'energia elettrica viene fornita dall'ente gestore in media tensione a due cabine di trasformazione (di cui una sola funzionante). Tra gli impianti meccanici si segnala la presenza dell'impianto idrico sanitario collegato a centrale di pressurizzazione e a specifico sistema di addolcimento e l'impianto di climatizzazione a pompe di calore collocate sulla copertura della palazzina uso uffici e laboratorio (unico immobile climatizzato). E' presente un ascensore. L'impianto antincendio è costituito da una rete interrata ad anello che alimenta il sistema idranti, sprinkler, idranti soprassuolo e spingarde. Tutti gli impianti versano in sufficienti condizioni visive di manutenzione in quanto non sono state rilevate anomalie gravi tali da comprometterne la funzionalità. Tra la documentazione reperita presso Amministrazione Comunale, sono presenti, all'interno dell'Attestazione di Agibilità, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e meccanici (installati post 2008). Non sono state reperite eventuali conformità e/o certificazioni degli impianti specialistici di gestione e trattamento rifiuti.

Il bene suddetto è meglio descritto e rappresentato negli allegati grafici (vedasi **planimetria ALL. D**).

8. Terreno part.IIa 907

Terreno pianeggiante di forma pressochè triangolare confinante con l'area pertinenziale sopradetta, area soggetta a PIP e nello specifico interessata dalla prevista viabilità del PIP. Allo stato attuale si presenta incolta e priva di delimitazioni; su di essa è stata realizzata una stradella sterrata, indicata in alcune planimetrie come "*strada vicinale del piano*", che segue il confine della piattaforma e la particella 951 (vedasi **ALL. E** foto n. **78-80**). La superficie catastale dell'area è pari a 370 mq circa.



Quesito n. 5

Eventuali occupazioni

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli Uffici del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze e dai documenti ricevuti dal [REDACTED] che ha consentito la visita dell'impianto e degli immobili in qualità di delegato dal legale rappresentante della Soc. [REDACTED] nonché dai documenti ricevuti dall'Agenzia delle Entrate a mezzo pec, alla data del sopralluogo del 17/06/2020 il bene in oggetto era occupato in forza dei seguenti **contratti di affitto**:

- **Palazzina uffici: contratto di affitto del 06/06/2011 registrato a Firenze (UT Firenze 2) in data 13/06/2011 al n. 3991 tra la Società [REDACTED] locatrice e la Società [REDACTED] conduttrice.** Con detto contratto il locatore concede in affitto al conduttore parte dell'immobile ad uso uffici (palazzina uffici) e più precisamente il piano primo costituito da 13 stanze, oltre salone di entrata, servizi e corridoio, escluso l'ufficio sullo stesso piano evidenziato nella planimetria allegata al contratto (vedasi **ALL. G**). Durata della locazione anni 6 a decorrere dal 01 giugno 2011 fino al 31 maggio 2017; detto termine si intenderà rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni, a meno che non sopravvenga disdetta. Il canone di locazione è stabilito in € 54.000,00 annui oltre iva di legge.
- **Palazzina uffici: contratto di affitto del 28/11/2011 registrato a Firenze (UT Firenze 2) in data 06/12/2011 al n. 8448 tra la Società [REDACTED] locatrice e la Società [REDACTED] conduttrice.** Con detto contratto il locatore concede in affitto al conduttore parte dell'immobile ad uso uffici (palazzina uffici) e più precisamente il piano terzo costituito da aula didattica, ufficio, servizi e corridoio, come risulta dalla planimetria allegata al contratto (vedasi **ALL. G**). Durata della locazione anni 6 a decorrere dal 01 dicembre 2011 fino al 30 novembre 2017; detto termine si intenderà rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni, a meno che non sopravvenga disdetta. Il canone di locazione è stabilito in € 21.600,00 annui oltre iva di legge.
- **Palazzina uffici, capannoni e piazzale: contratto di affitto del 02/01/2017 registrato a Firenze (UT Firenze 2) in data 19/01/2017 al n. 562, tra la Società [REDACTED] locatrice e la Società [REDACTED]**



proprietà, mentre il terreno identificato al CT del Comune di Signa al foglio di mappa 5 particella 907 è risultato giuridicamente libero.

Quesito n. 6

Formalità

Essendo il complesso immobiliare indipendente non esiste condominio e quindi non risultano oneri di natura condominiale, né altre formalità, sul lotto descritto. Al CTU non risulta l'esistenza di regolamenti condominiali e/o di Supercondominio e/o Regolamenti Comprensoriali. Al CTU non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato tranne quelli indicati nel punto 7. Al CTU non risultano atti inerenti vincoli, servitù attive o passive trascritte né convenzioni.

La scrivente segnala tuttavia che, **come previsto dall'ex art. 3 comma f. del D.lgs. 59/05 a chiusura dell'impianto occorrerà attuare il piano di ripristino dell'area, che consisterà nella pulizia dell'area con allontanamento di tutti i rifiuti e di eventuali macchinari adibiti al loro trattamento.** Sarà inoltre effettuata una **pulizia approfondita dei collettori fognari e verificato lo stato qualitativo ambientale del suolo e delle acque sotterranee** da raffrontare con i risultati delle indagini descritte nel documento "*Rapporto di Investigazione Ambientale*" elaborato dalla società Ambiente S.c. in Giugno 2011. Tale raffronto permetterà infine di stabilire il reale impatto che l'impianto ha avuto sulle matrici suolo ed acque sotterranee. Non disponendo di dati utili a poter definire in modo dettagliato i possibili impatti sulle matrici ambientali, non è possibile stabilire al momento opportuni costi di adeguamento. A tale scopo è stata emessa **garanzia fidejussoria** dalla compagnia Casualty & General Insurance Company Ltd (CGICE), **contraente** [REDACTED] calcolata sulla base dei quantitativi di rifiuti ridotti allo stato attuale del progetto di revamping (progetto approvato con AIA n. 43/2013) autorizzati con Decreto della Regione Toscana n. 12838 del 30/07/2019. La garanzia fideiussoria polizza n. EBAN19000890 ha un importo pari a 743.758,00 € calcolata appunto sulla base dei quantitativi gestiti dall'impianto.



Quesito n. 7

Elencazione gravami

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 18/08/2020 (vedasi **ALL. H**).

Il bene oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 13/01/2009 ai numeri 1843/211 per Euro 13.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 6.800.000,00 a favore di Monte Dei Paschi Di Siena Capital Service Banca Per Le Imprese Spa con sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Firenze, Viale Mazzini 46, codice fiscale 00816350482 e Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena, P.zza Salimbeni, codice fiscale 00884060526 e Unicredit Corporate Banking S.p.a. sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto Pistoia, Corso Gramsci 15, codice fiscale 03656170960 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

2. Ipoteca volontaria in rettifica alla precedente derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 15/01/2009 ai numeri 2427/253 per Euro 13.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 6.800.000,00 a favore di Monte Dei Paschi Di Siena Capital Service Banca Per Le Imprese Spa sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Firenze, Viale Mazzini 46, codice fiscale 00816350482 e Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena, P.zza Salimbeni, codice fiscale 00884060526 e Unicredit Corporate Banking S.p.a. sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto Pistoia, Corso Gramsci 15, codice fiscale 03656170960 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

3. Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Firenze in data 30/09/2019 ai numeri 38176/27302 a favore di Mps Capital Services Banca Per Le Imprese Spa, con sede Firenze (FI), codice fiscale 00816350482 e contro [REDACTED] sopra generalizzata.

Sul bene oggetto di esecuzione non vi sono altre formalità pregiudizievoli.



Quesito n. 8

Importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione – proc. giudiziari

Al CTU non risultano oneri di natura condominiale. Le spese di gestione sono notevolmente variabili annualmente date le caratteristiche degli impianti e dipendono dalla quantità dei rifiuti stoccati e trattati. Il CTU non possiede dati certi riguardanti le spese di gestione dell'impianto né riguardanti le spese di manutenzione.

Quesito n. 9

Situazione urbanistica ed amministrativa

La realizzazione e messa in esercizio della piattaforma polifunzionale per il trattamento dei rifiuti oggetto di pignoramento è stata autorizzata dalla Provincia di Firenze con i seguenti atti:

1) **Autorizzazione Provincia di Firenze** per la costruzione di una piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti e precisamente:

- **Atto n. 93 del 25/10/1999** *“Approvazione progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale”.*
- **Atto n. 63 del 22/08/2000** *“Approvazione variante progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale”.*
- **Atto n. 892 del 27/03/2002** *“Approvazione variante sostanziale progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, art. 27 D. Lgs 22/97, da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale”.*
- **Atto n. 3345 del 26/0/2004** *“Approvazione variante sostanziale progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, art. 27 D. Lgs 22/97, da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale”.*
- **Atto Dirigenziale n. 3392 del 10/10/2007** Autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D. Lgs 18 febbraio 2005 n. 59 per la *“Approvazione progetto variante sostanziale ai sensi dell'ex art. 27 del D. Lgs n. 22/97, piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI), via Amendola, zona industriale”.*
- **Atto Dirigenziale n. 924 del 04/03/2008** Autorizzazione integrata ambientale ai



sensi del D. Lgs 18 febbraio 2005 n. 59 per la "Modifica dell'Autorizzazione Integrata Ambientale ai sensi D. Lgs 18/02/2005 n. 59 rilasciata al Sig. ██████████ ██████████ in qualità di gestore dell'impianto della ditta ██████████ per la realizzazione del progetto di variante sostanziale ai sensi dell'ex art. 27 D. Lgs n. 22/1997, di piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI) viale Amendola, Zona Industriale, Cod. Attività IPPC: 5.3 Impianti per l'eliminazione dei rifiuti non pericolosi quali definiti nell'allegato 11 A della direttiva 75442/CEE ai punti D 8, D 9 con capacità superiore a 50 t al giorno".

- **Atto Dirigenziale n. 288 del 27/01/2009** "Preso d'atto completamento lavori, attestazione di conformità in sanatoria, autorizzazione AIA, per la realizzazione del progetto variante sostanziale ai sensi dell'ex art. 27 del D. Lgs n. 22/97, piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI), via Amendola, zona industriale".

2) **Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 12 del 14/01/2009 (Autorizzazione SUAP n. 1)** "Opere eseguite in difformità dall'atto n. 93 del 25/10/1999 e n. 63 del 22/08/2008 della Provincia di Firenze e succ. var. per la costruzione di una piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI), via Amendola". L'Attestazione si è resa necessaria per sanare opere in difformità rispetto allo stato concessionato e di variante, riguardanti in particolare i capannoni denominati CP1, CP2 e CP3 nonché la palazzina uffici e considerabili opere in diminuzione sia in termini di volume che di superficie, oltre a modifiche nelle sistemazioni esterne. **A seguito dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata dal Comune di Signa viene redatto dalla Provincia di Firenze l'Atto n. 288 del 27/01/2009, con il quale si chiude l'iter di autorizzazione/realizzazione del progetto.**

Nota: in merito alle Autorizzazioni di cui al punto 1) si precisa che l'atto n. 3392 del 10/10/2007 sostituisce i precedenti atti n. 93 del 25/10/1999, n. 63 del 22/08/2000, n. 892 del 27/03/2002 e n. 3345 del 26/0/2004. L'atto conclusivo risulta l'Atto n. 288 del 27/01/2009 a cui fanno seguito la comunicazione di fine lavori e l'attestazione di agibilità di seguito indicate.



Negli archivi del Comune di Signa **risulta licenza di agibilità** presentata al SUAP in data 23/06/2009. Come si evince dalla *Comunicazione di fine lavori/Certificato di Conformità* redatto dal Progettista Arch. Paolo Caparrini, i lavori sono stati ultimati in data 22/06/2009.

Non risultano aggiornamenti e/o integrazioni alla licenza di agibilità a seguito di realizzazione di sala controllo officina.

Iter/cronologia Autorizzazioni alla realizzazione all'esercizio dell'impianto

La piattaforma polifunzionale per il trattamento dei rifiuti è stata autorizzata dalla Provincia di Firenze con atto n. 93 del 25/10/1999 e con atto n. 63 del 22/08/2000, l'impianto si compone di più corpi di fabbrica dislocati all'interno del lotto di pertinenza in funzione della logistica complessiva. Si distinguono, per destinazione d'uso, i quattro capannoni dedicati al trattamento dei rifiuti, identificati con la sigla "CP" seguita da un numero progressivo da 1 a 4, la costruzione affiancata ai suddetti capannoni destinata ad ristoro/spogliatoi e il fabbricato ad uso direzionale. In linea generale l'attività dell'azienda consiste essenzialmente nello stoccaggio temporaneo di rifiuti liquidi e solidi e nel trattamento degli stessi, per quanto consentito, finalizzato al recupero od allo smaltimento definitivo presso impianti specializzati. Il trattamento dei rifiuti liquidi è riferito per lo più allo smaltimento e/o recupero di acque di origine industriale e civile.

- In data **27/03/2002**, con **atto n. 892**, la Provincia di Firenze autorizzava l'innalzamento dei quattro capannoni CP1/2/3/4: che passavano dai precedenti otto metri, d'altezza utile interna, ai dodici metri.
- In data **26/10/2004**, con **atto n. 3345**, sempre la Provincia di Firenze autorizzava un'ulteriore variante sostanziale al progetto originario: le modifiche interessavano tutti quanti gli edifici costituenti l'impianto e nello specifico si riassumono in quanto segue:
 - Nel capannone CP1 veniva inserita una centrale termica, un blocco servizi igienici e in particolare, a seguito delle innovazioni tecnologiche per il trattamento dei liquami, si procedeva ad una rivisitazione complessiva dell'intero impianto precedentemente autorizzato;
 - All'interno del capannone CP3 si prevedeva la realizzazione di un soppalco, destinato ad accogliere un laboratorio chimico, mentre nella parte sottostante



venivano dislocati i servizi igienici e gli spogliatoi. La modifica incrementava la S.U.L. autorizzata, mentre non alterava il rapporto di copertura.

- Nel blocco servizi si apportavano modifiche alla destinazione d'uso dei locali e alla scala esterna di accesso al piano primo: questa veniva ampliata e resa indipendente strutturalmente dall'edificio principale.

- Nella palazzina uffici si toglieva l'abitazione del custode, inserendo al suo posto un laboratorio chimico di ricerca. Inoltre si procedeva alla rifunzionalizzazione dei vari piani dell'intero edificio, prevedendo l'inserimento di ampi open-space e gruppi di servizi.

- In data **10/10/2007** l'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto rilasciata ai sensi dell'art. 27 del DLGS 22/1998 veniva confermata ai sensi dell'art 5 del Dlgs 59/05 dall'ufficio VIA-AIA-ARIA con atto **n. 3392**.
- In data 23/01/2008 è stata presentata, al SUAP di Signa, la documentazione per l'autorizzazione integrata ambientale per l'esercizio dell'attività: nei disegni allegati alla domanda si rappresentavano le varianti non sostanziali da apportare in fase esecutiva, e nella relazione tecnica allegata queste venivano dettagliatamente descritte.
- Nell'ambito della seconda conferenza dei servizi relativa al rilascio dell'autorizzazione all'esercizio si riteneva non corretta la procedura di comunicazione delle suddette varianti non sostanziali ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 59/2005 e si chiedeva di presentare al Comune di Signa la domanda di attestazione di conformità in sanatoria.

La **domanda di attestazione di conformità in sanatoria** è stata presentata in data 23/09/2008 (prot. 16730).

- In data 30/10/2008 la commissione Edilizia Comunale comunicava il **parere favorevole** e quantificava in € 516 la relativa sanzione che è stata pagata in data 11/11/2008.
- In data **27/01/2009 con Atto Dirigenziale n. 288** la Provincia di Firenze prende atto del completamento dei lavori e delle modifiche e autorizza la società all'esercizio.

