

TRIBUNALE DI CROTONE
FALLIMENTO KROTON GRES 2000 INDUSTRIE CERAMICHE S.r.l.

Procedimento n. 15/2011

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

**QUADERNO DESCRITTIVO E DI PRESENTAZIONE
DELL'AREA EX SASOL NELL'AREA NORD DI CROTONE SS 106 IONICA KM 247**



A cura di: Ing. Gianpiero Ammirato - Crotona

Foto aeree, rilievo con drone e rilievo con laser scanner
RILIEVO FACILE – ROCCA DI NETO (CROTONE)

CURATORE DEL FALLIMENTO:
DOTT. MARIO ANTONINI
Via Lidonnici, 27 – 88100 CATANZARO
Tel.: 0961/721820 Fax.: 0961/722741
E-mail: antoninistudio@tin.it

INDICE

TAV.I :

- **Presenza del sito**
- **Proprietà**
- **Procedura fallimentare – obiettivi**

TAV.II : Situazione ambientale e bonifica del sito

TAV.III: Inquadramento generale

TAV.IV: Infrastrutture Principali

TAV. V: Strutture esistenti - individuazione catastale e indicazione di superfici e volumi

TAV. VI: Decodifica del P.R.G.

TAV. VII - 1: Individuazione fabbricati esistenti: sub. 11, sub. 12, sub. 13 e sub 34

TAV. VII - 2: Individuazione fabbricati esistenti: sub. 30, sub. 31, sub.33

TAV. VII - 3: Individuazione fabbricati esistenti: sub. 29, sub. 14, sub. 35, sub. 36

TAV. VII - 4: Individuazione fabbricati esistenti: sub. 39 e sub. 27

TAV. VII - 5: Individuazione fabbricati esistenti: sub. 37 e sub. 38

TAV. VIII - 6: Individuazione fabbricati esistenti: sub. 22, sub. 21 e sub 28

TAV. VII - 7: Individuazione fabbricati esistenti: sub. 4 e sub. 20

Tav. VIII-1: Rilievo eseguito con drone e laser scanner

TAV. IX - 1-2 Viste panoramiche del sito

TAV. X: Ipotesi di prima approssimazione della possibilità di suddivisione del sito in più aree indipendenti

TAV. I – PRESENTAZIONE DEL SITO; PROPRIETA' ; PROCEDURA FALLIMENTARE E OBIETTIVI

Presentazione del sito

Nell'area di circa mq. 145,056 proprio a nord del porto commerciale di Crotona, inclusa tra l'arteria stradale principale SS106 Ionica (ad ovest), la costa ionica Crotonese (ad est), le aree industriali dismesse Pertusola Sud (a Nord) e Montedison (a sud), si colloca l'area dell'ex impianto produttivo (ex SASOL ITALY S.p.A.), che si compone del sedime, delle urbanizzazioni e relative reti interrate e dei manufatti, quali capannoni, in genere industriali, alcuni di fattura di grande interesse ingegneristico e storico-comparativo (architettonico), ed altri di servizio quali uffici, laboratori, mense.

Il complesso prima delle vicende che hanno portato alla sentenza di fallimento della proprietà ultima (Kroton Gres industrie Ceramiche S.r.l) produceva essenzialmente silicati di sodio, allumina precipitata e zeoliti.

La situazione generale di manutenzione delle varie parti del complesso industriale ha evidenziato nel tempo, a fronte di una sostanziale efficienza dei manufatti in calcestruzzo armato e muratura, (a parte interventi di manutenzione necessari), una degradazione di tutta l'impiantistica esterna in acciaio la quale, specifica per il ciclo produttivo preesistente, è risultata di difficile recupero funzionale, talché è stata totalmente dismessa e smantellata per tutte le parti fuori terra.-

Il sito che tra l'altro è servito da una bretella ferrata dedicata e da una logistica di collegamento con il porto commerciale, oggi si presenta come un insieme di manufatti edilizi, alcuni con caratteristiche costruttive assai interessanti, su un sedime in parte pavimentato in bitume e con una viabilità interna tracciata. E' di tutta evidenza come, ferme restando le soluzioni alle questioni ambientali ancora aperte sul sito di interesse nazionale (S.I.N.) in cui l'area ricade, ed eliminata ogni incognita sulla effettiva utilizzabilità dell'area secondo le normali previsioni urbanistiche, sociali e di mercato, essa possa riprendere oggi a suscitare l'interesse degli operatori economici.

Proprietà

Il complesso industriale fu insediato nel 1927 dalla "Compagnia Ammonia e derivati" alla quale subentra nel 1940 la società "Montecatini" che nel 1968 si trasformò in Montedison. Quest'ultima negli anni 80/81 originò due società la "Agrimont a la Ausidet". Nel 1990 la "Ausidet" cedette i propri rami di azienda alla "Enimont Augusta Industriale" (società nata a seguito di fusione tra "Enichem e Montedison") che nel 1991 fu rinominata Enichem Augusta Industriale.

L'Enichem Augusta Industriale venne incorporata alla Enichem Augusta che fu ceduta nel 1995 alla RWE-DEA e nel 1996 la denominazione divenne Condea Augusta S.P.A., poi acquistata da SASOL LTD nel 2001, che modificò la denominazione sociale infine in SASOL ITALY S.p.A.

Da ultimo, la SASOL ITALY S.p.A. ha ceduto il sito a Kroton Gres 2000 Industrie Ceramiche S.r.l. (6.10.2009), che non esercitò alcuna attività produttiva e che fu dichiarata fallita dal Tribunale di Crotona (sentenza di fallimento n.15/2011).

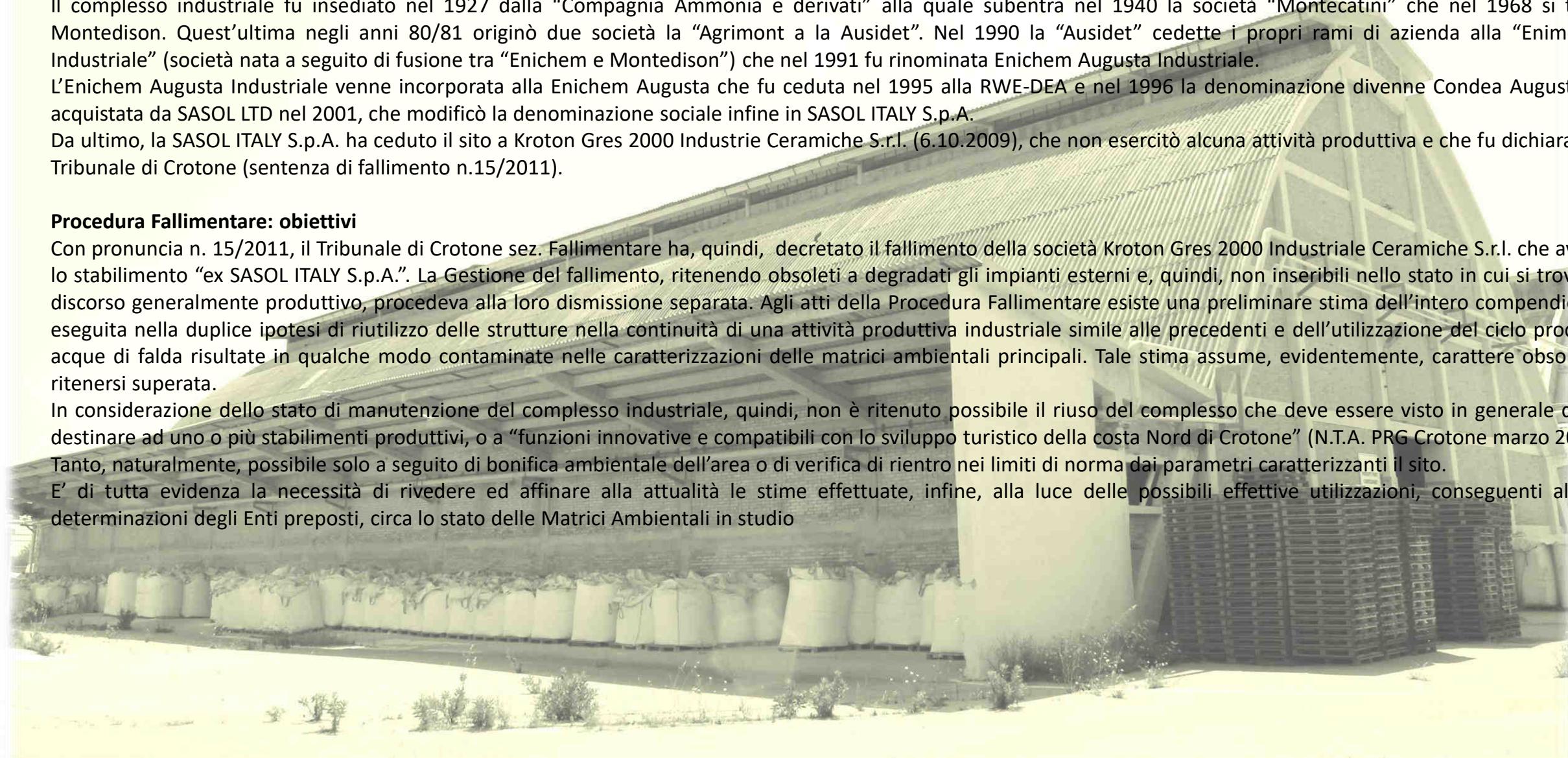
Procedura Fallimentare: obiettivi

Con pronuncia n. 15/2011, il Tribunale di Crotona sez. Fallimentare ha, quindi, decretato il fallimento della società Kroton Gres 2000 Industriale Ceramiche S.r.l. che aveva rilevato lo stabilimento "ex SASOL ITALY S.p.A.". La Gestione del fallimento, ritenendo obsoleti e degradati gli impianti esterni e, quindi, non inseribili nello stato in cui si trovavano in un discorso generalmente produttivo, procedeva alla loro dismissione separata. Agli atti della Procedura Fallimentare esiste una preliminare stima dell'intero compendio industriale eseguita nella duplice ipotesi di riutilizzo delle strutture nella continuità di una attività produttiva industriale simile alle precedenti e dell'utilizzazione del ciclo produttivo delle acque di falda risultate in qualche modo contaminate nelle caratterizzazioni delle matrici ambientali principali. Tale stima assume, evidentemente, carattere obsoleto ed è da ritenersi superata.

In considerazione dello stato di manutenzione del complesso industriale, quindi, non è ritenuto possibile il riuso del complesso che deve essere visto in generale quale sito da destinare ad uno o più stabilimenti produttivi, o a "funzioni innovative e compatibili con lo sviluppo turistico della costa Nord di Crotona" (N.T.A. PRG Crotona marzo 2003).

Tanto, naturalmente, possibile solo a seguito di bonifica ambientale dell'area o di verifica di rientro nei limiti di norma dai parametri caratterizzanti il sito.

E' di tutta evidenza la necessità di rivedere ed affinare alla attualità le stime effettuate, infine, alla luce delle possibili effettive utilizzazioni, conseguenti alle definitive determinazioni degli Enti preposti, circa lo stato delle Matrici Ambientali in studio



TAV. II- SITUAZIONE AMBIENTALE E BONIFICA DEL SITO

Problematiche connesse alla bonifica ambientale del sito

Il complesso industriale è collocato su una fascia pianeggiante larga pochi chilometri, compresa tra la costa ionica ed i rilievi collinari avamposto della Sila Piccola ed all'interno del sito di interesse nazionale SIN, il cui perimetro è stato individuato con D.M. 26/11/2002. All'interno del perimetro SIN, oltre all'area in oggetto, ricadono e sono ad esso limitrofe altre aree oggetto di attenzione ai fini della bonifica ambientale, quali ex Enichem Augusta – Area ex Pertusola Sud- Area ex Fosfotec – Fascia Costiera compresa tra l'area industriale ed i fiumi Esaro e Passovecchio.

Nelle aree a Nord e a Sud di quella in oggetto sono già attive componenti di bonifica del suolo, ed anche della falda (barriere idrauliche) che provvedono ad emungere le acque eventualmente contaminate che vengono inviate al depuratore dell'area industriale.

Per l'area ex SASOL, tra gli anni 96 e 2002, sono state eseguite tre campagne di indagini sulle matrici ambientali: suolo, sottosuolo ed acque di falda, volte alla caratterizzazione del sito.

Nel 2003 fu proposto un ulteriore piano di caratterizzazione, approvato in sede di conferenza di servizi decisoria nel 2005.

Dopo l'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2006 titolo V, venne trasmessa (nel 2007), alle autorità competenti, *“l'analisi di rischio sito specifico”* per la determinazione delle concentrazioni soglie di rischio (CSR), le cui conclusioni furono (All. 1):

“ non è necessario adottare interventi di messa in sicurezza di urgenza, di salvaguardia degli operatori all'interno del complesso, in quanto, essendo l'area interna del complesso industriale, totalmente pavimentata non ci sono rischi di salute dei lavoratori”;

“i superamenti dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) nei campioni di acqua sotterranea sono limitati”.

“a valle del complesso l'acqua sotterranea non è utilizzata per fini idropotabili, pertanto non si ritiene necessario adottare interventi di MISE (messa in sicurezza di emergenza)”.

Nonostante tali conclusioni la società SASOL ITALY S.P.A. affidava alla Golden Associates S.r.L. di Torino la rielaborazione dell'analisi di rischio sito specifica (ARS) che veniva conclusa nel febbraio 2010, con l'indicazione della realizzazione di una barriera idraulica da installare lungo il confine orientale, in grado di intercettare le acque di falda in uscita dal sito, e da mantenere attiva fino al raggiungimento nelle acque a confine del medesimo, dei valori previsti dalla normativa.

Infine, nel 2018, veniva eseguito, anche su impulso del Ministero dell'Ambiente, un *“ Piano Integrativo di Indagine”* riguardante solo le acque di falda, nelle cui conclusioni, per i superamenti delle CSC (Concentrazione soglia di Contaminazione) rilevati, si legge che *“le concentrazioni rinvenute non implicano alcuna necessità di interventi di messa in sicurezza di emergenza, né di misure di prevenzione”*, e, conseguentemente, un documento di *“ Analisi di Rischio Specifico”*, la cui *“Revisione Integrale”* ultima dell' Agosto 2019 riporta – con riferimento alle CSR (Concentrazioni Soglia di Rischio) - per i suoli: *“non è necessario per essi, alcun intervento di bonifica o messa in sicurezza”;* e per la falda: individuate *“ concentrazioni tali da non determinare rischi eccedenti i livelli ammissibili”.*

Nelle *“Analisi di Rischio”*, preminente e fondamentale importanza assume l'utilizzo del sito e dunque la sua destinazione d'uso, le attività svolte etc. E' quindi del tutto evidente che un utilizzo dell'area diverso dallo stato attuale, con le destinazioni previste dai Piani Urbanistici allo stato cogenti, presuppone una nuova e preliminare *“ Analisi di Rischio Specifico”* che tenga anche conto delle future e conclusive determinazioni della Conferenza dei Servizi all'uopo convocata ed ancora in corso.-



TAV. III: INQUADRAMENTO GENERALE

AREA NUCLEO INDUSTRIALE



Crotona

L'area industriale di Crotona si estende per circa 950 Ha ed inizia la sua storia alla fine degli anni '20 con l'insediamento di grandi industrie della chimica quali la MONTECATINI (prima "Compagnia Ammonia e Derivati") e Pertusola (Società Mineraria e Metallurgica di Pertusola).

Alla fine degli anni '90 le maggiori realtà gravanti nell'Area Industriale di Crotona, così come nell'intero Mezzogiorno, hanno operato ristrutturazioni, ridimensionamenti, delocalizzazioni e cessazioni delle produzioni cosicché il sistema delle piccole e medie imprese ha finito per occupare gli spazi lasciati liberi dal ripiegamento della grande impresa.

L'area, un tempo impegnata per la localizzazione delle grandi industrie della chimica, e della trasformazione, è oggi in gran parte occupata da insediamenti- in genere piccoli e medi- del terziario, del commercio, e della piccola imprenditoria manifatturiera, con presenza di attività che spaziano dalla costruzione di barche ad arredi in acciaio inox; dalla realizzazione di mobili a quella degli infissi.

Molte sono le realtà presenti, di fornitura servizi e della grande distribuzione e quelle di dimensioni più consistenti, interessano la metalmeccanica e la produzione di energia elettrica da fonti alternative.

Le stime dell'offerta di lavoro nell'area, proiettata al 2020 conta una popolazione attiva di oltre 43.000 unità (Fonte C.S.I.) con oltre 6.000 nuove unità da occupare nei vari campi, soprattutto nei settori secondario e terziario.

TAV. IV: INFRASTRUTTURE PRINCIPALI

NUCLEO INDUSTRIALE

AREA PORTUALE

STAZIONE FERROVIARIA

AEROPORTO S. ANNA DI CROTONE

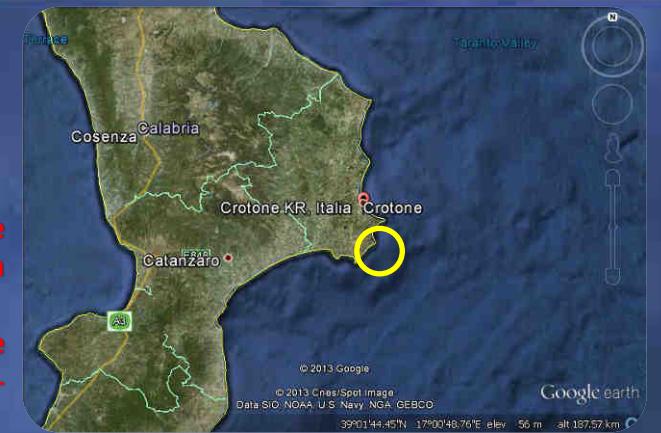
L'area "ex Sasol" gode di una rete di infrastrutture che, soprattutto in prospettiva, costituisce elemento di forte attrattiva.

- Strada Statale "106 Ionica" che costituisce asse Nord-Sud litoraneo, da Reggio Calabria verso la Puglia;
- Strada Statale "107 SGC" che costituisce asse Est-Ovest tra Cosenza-Autostrada A1-Crotone;
- Stazione Ferroviaria dell'asse Ferrato Metaponto-Reggio Calabria, con innesto di servizio sino all'interno dell'area "ex Sasol";
- Porto Commerciale con ampia capacità di servizio, proprio in prossimità dell'Area di interesse ed a ridosso del centro urbano;
- Aeroporto a solo 5 Km

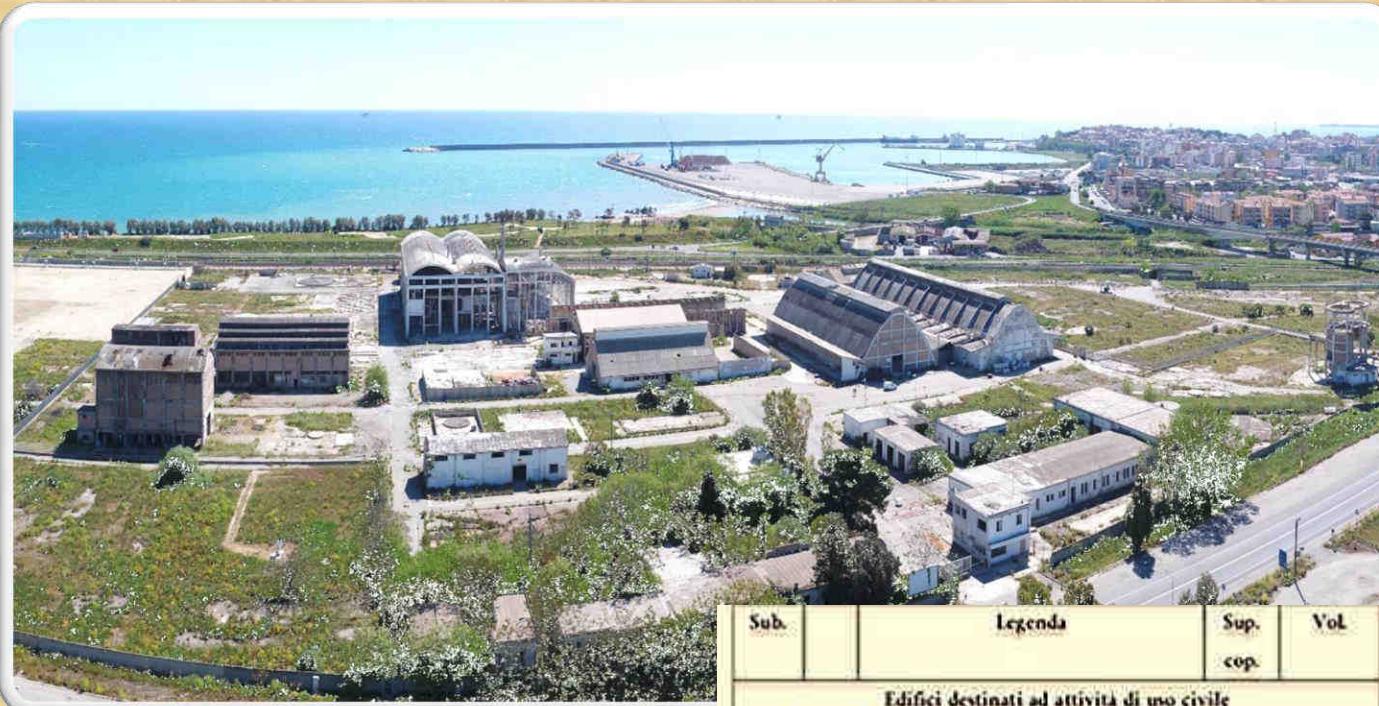
La rete infrastrutturale già esistente consente una saldatura fra economia nazionale e mercati esteri con speciale riferimento alle prospettive di sviluppo delle aree che si affacciano sul mediterraneo, sia Africani che Medio Orientali. Il nodo centrale di un sicuro sviluppo futuro, infatti, è rappresentato dalla possibilità esistente, di potenziamento della intermodalità del sistema generale di trasporto (gomma-ferro-acqua-aria).

L'area si trova entro il perimetro del SIN (Sito di Interesse Nazionale) di Crotone e dovrà pertanto essere sottoposta ad interventi di verifiche dello stato delle matrici ambientali (già in gran parte effettuate) e di disinquinamento. Ciò contribuirà ad un notevole innalzamento delle generali qualità dell'area e ad un pieno raggiungimento delle previste possibilità di utilizzazione.

Le previsioni di utilizzazione dell'area, secondo le linee del Piano Urbanistico Comunale e quello - particolareggiato - dell'area del CSI, la classificano (Tav. P4, Fig. 12 del PRG) " area industriale dismessa da riqualificare", oggetto di " trasformazioni nel suo passaggio da sito industriale a sito destinato a funzioni innovative e compatibili con lo sviluppo turistico (legato alla presenza archeologica e al mare) della costa Nord di Crotone".



TAV. V.: INDIVIDUAZIONE STRUTTURE ESISTENTI



Sub.	Legenda	Sup. cop.	Vol.
Edifici destinati ad attività di uso civile			
33	Direzione	714	3.058
38	Portineria	115	845
37	Ufficio - Magazzini- Mensa	1.814	9.608
39	Sala Controllo	382	2.048
31	Ufficio Tecnico	218	1.002
34	Uffici pesa "Opessa"	143	673
36	Ex Infermeria	185	867
Edifici a carattere industriale di particolare pregio o importanza			
29	Magazzino prodotti finiti	2.776	43.112
14	Magazzino Allumina Idrata	3.881	53.057
27	Magazzini motori e pompe	775	5.886
13	Magazzino materiali tecnici ed imballi	776	2.732
Edifici di tipo industriale o misto			
30	Magazzino Materiali Tecnici	342	2.100
35	Autorimessa e Magazzino MTZ	131	570
20	Laboratorio	311	1.585
Strutture di scarso o nullo interesse			
11	Cabina elettrica impianti silicati	55	451
21	Cabina elettrica C2	120	880
25	Locali Pompe	96	316
32	Cabina Metano	87	337
46	Cabina Elettrica C1	68	244
28	Capannone ex centrale termica	668	9.423
22	Locali Diesel	102	672
57	Impianto essiccamento	371	7.219
Edifici per i quali è ritenuta preminente la necessità di preventiva demolizione in parte			
4	Impianto Zeoliti	4.809	75.406
12	Magazzino Sabbia	627	5.250

TAV. VI: DECODIFICA DEL P.R.G

Art. 58 Aree industriali dismesse o in via di dismissione da riqualificare

Per l'area compresa tra S.S. 106 a ovest, la costa a est, il sito Fosfotec a sud e la strada di collegamento tra S.S. 106 e la Strada Consortile a nord il Prg regola le trasformazioni nel suo passaggio da sito industriale a sito destinato a funzioni innovative e compatibili con lo sviluppo turistico (legato alla presenza archeologica e al mare) della costa nord di Crotona.

Le aree industriali ancora attive alla data di adozione del Prg vengono disciplinate dalle norme del Piano del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Crotona.

Per le aree dismesse alla data di adozione del Prg valgono le seguenti prescrizioni:

1. modalità di intervento:

- Strumento Urbanistico Attuativo

2. Normativa funzionale

- Usi previsti: R1, T1-T14, H1, H2

- Usi regolati: R1 = max 10% SIp

3. Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi

- If = 0,2 mq/mq

- Ip = 40 %

- H = 10 m

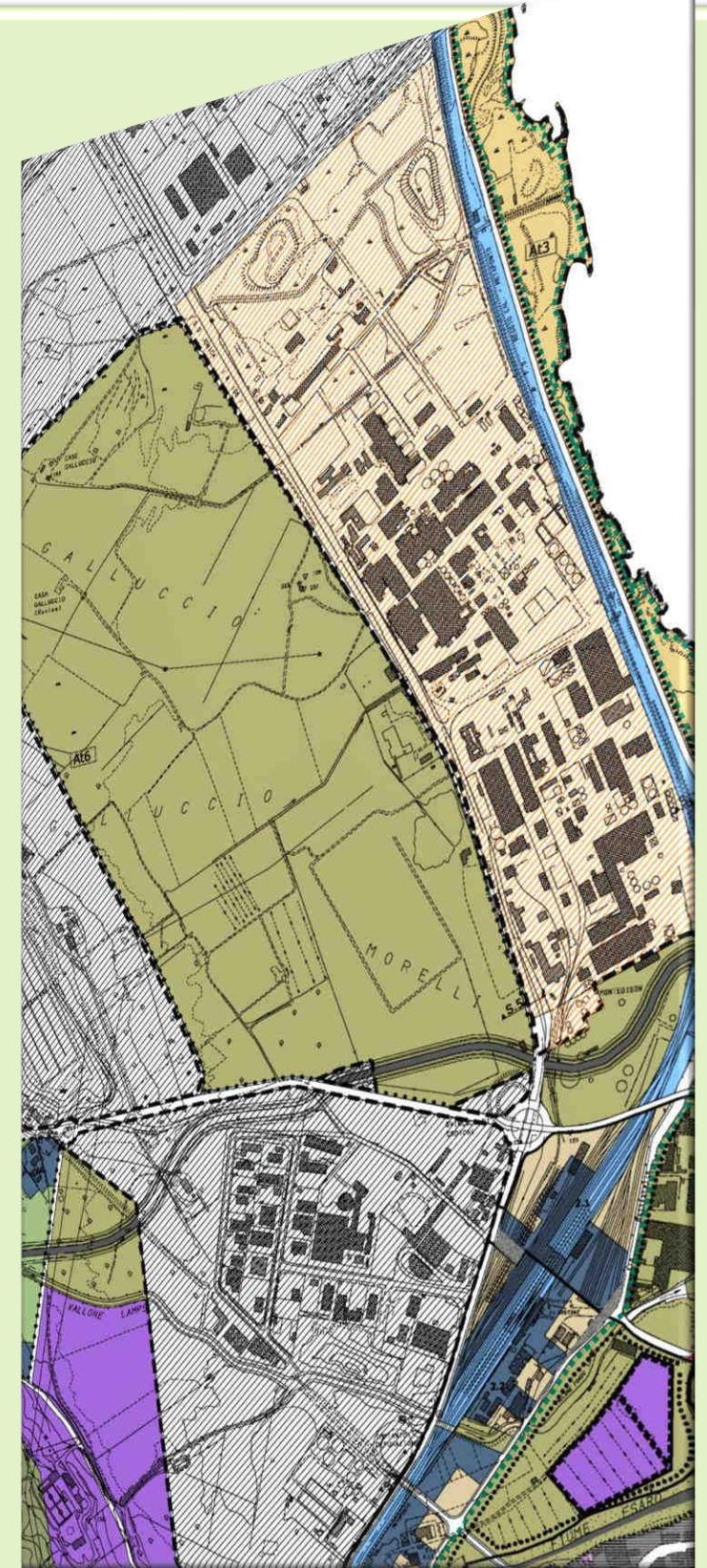
- A = 2 alberi/100 mq; Ar = 6 arbusti/100 mq

4. Prescrizioni particolari

In sede di Strumento Urbanistico Attuativo dovranno essere indicate le modalità di bonifica dell'area.

La destinazione dell'area, qualora dovesse diversificarsi da quella industriale, potrà interessare:

- **Interventi a carattere residenziale (per massimo 10% della Superficie complessiva realizzabile);**
- **Interventi con funzione terziaria quali:**
 - ❖ **Attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;**
 - ❖ **Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca ed il terziario avanzato, sportelli bancari; Complessi Direzionali;**
 - ❖ **Artigianato di servizio;**
 - ❖ **Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative;**
 - ❖ **Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, per la musica di massa e discoteche;**
 - ❖ **Centri commerciali e grande distribuzione in genere.**



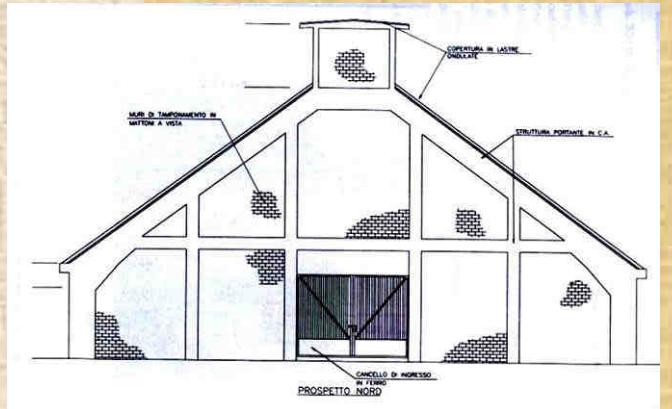
TAV. VII - 1: INDIVIDUAZIONE: EDIFICI sub. ESISTENTI (11,12,13 e 34)



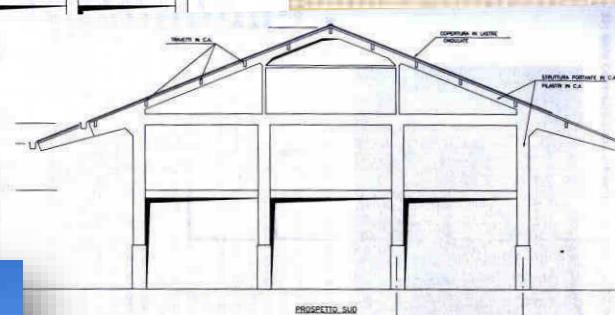
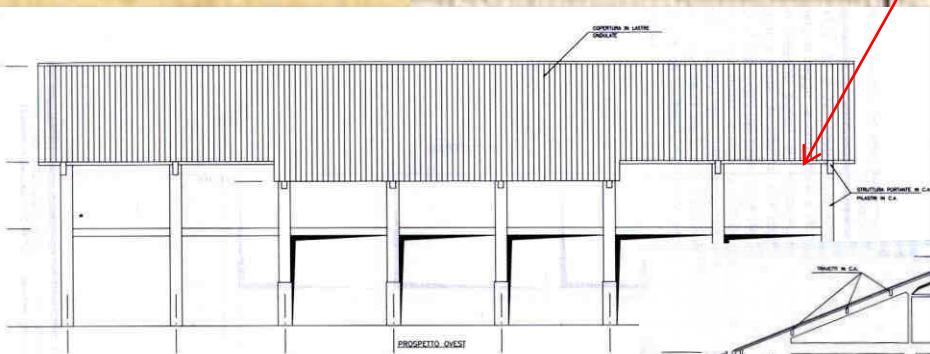
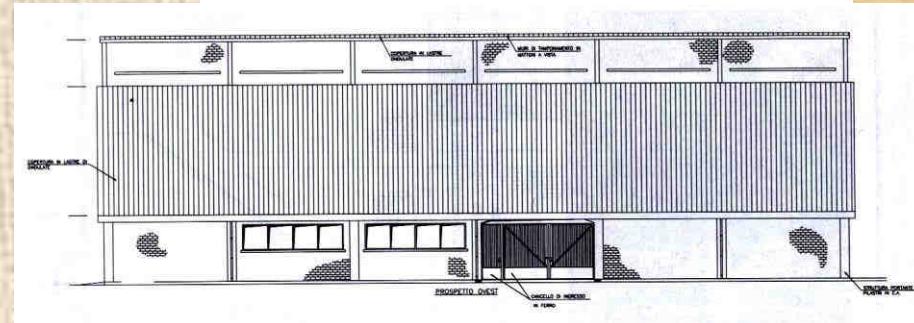
Sub.11 - Cabina elettrica - Impianto silicato (previsto in demolizione)



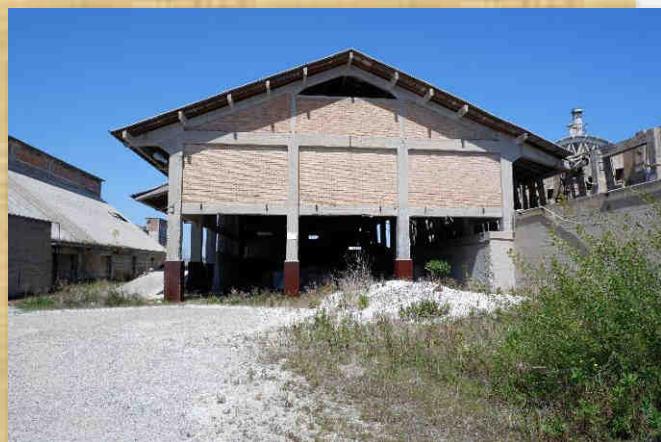
Sub.12 - Magazzino sabbia



Sub.13 - Magazzino Materiali tecnici e imballaggi



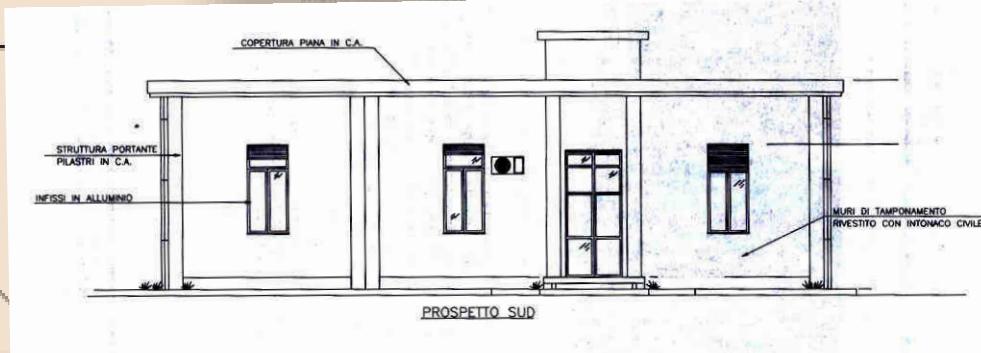
Sub 34 Uffici



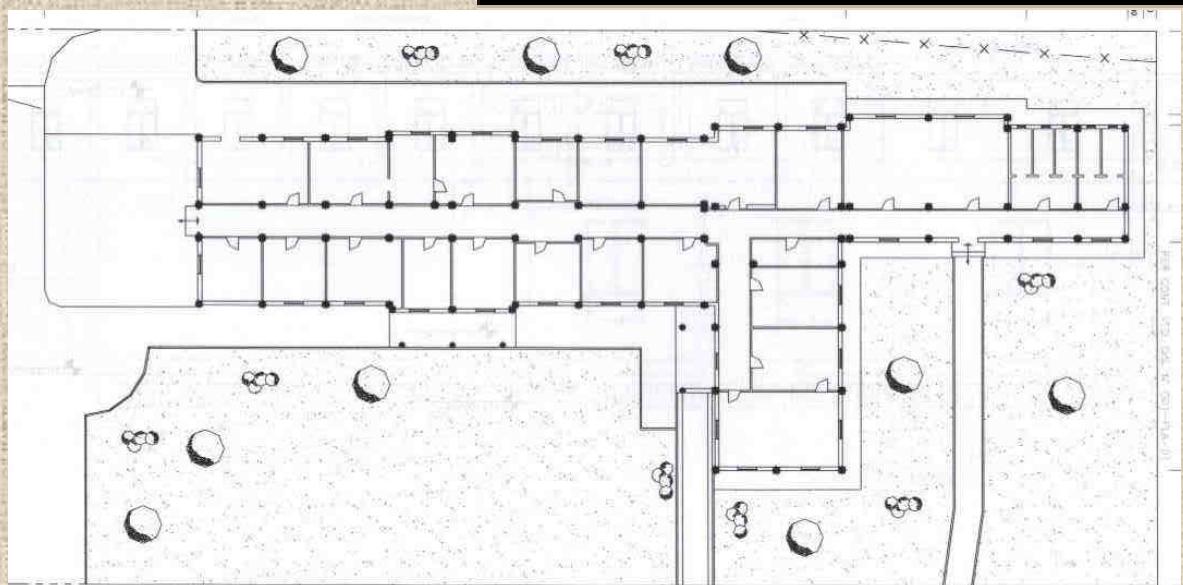
Sub.31 - Ufficio Tecnico



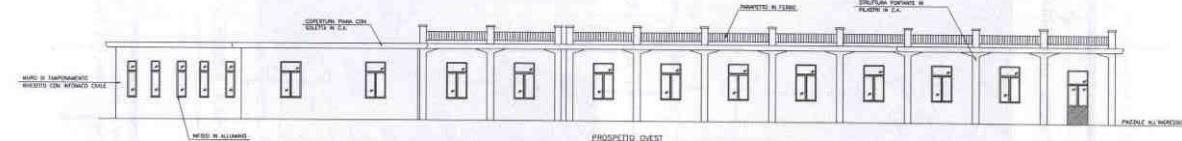
Sub.30 - Magazzino Materiali Tecnici



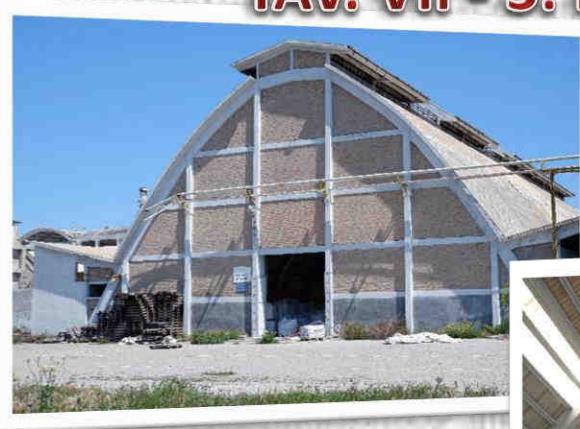
TAV. VII - 2: INDIVIDUAZIONE EDIFICI ESISTENTI (sub30,31,33)



Sub.33 - Direzione



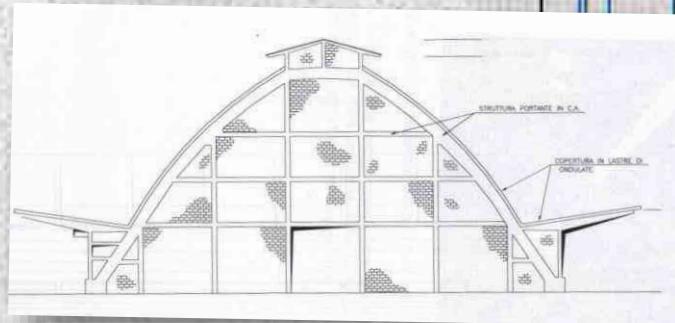
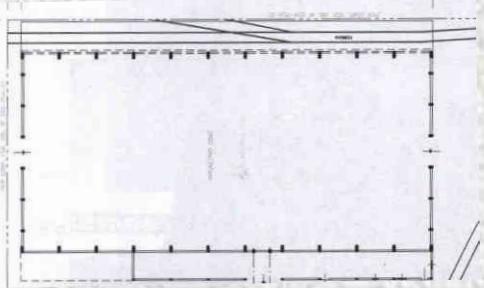
TAV. VII - 3: INDIVIDUAZIONE EDIFICI ESISTENTI (sub 29,14,35,36)



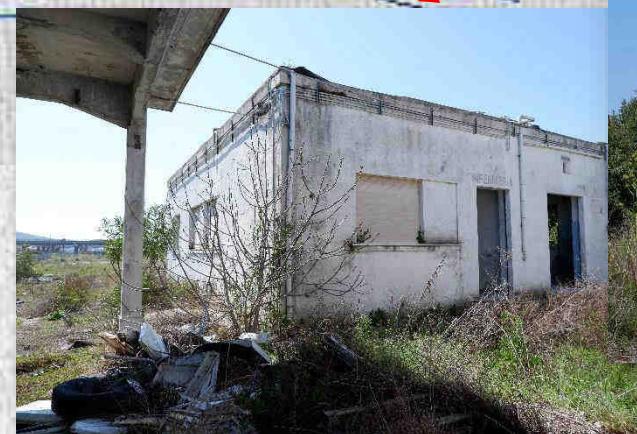
Sub.29 Magazzino Prodotti Finiti



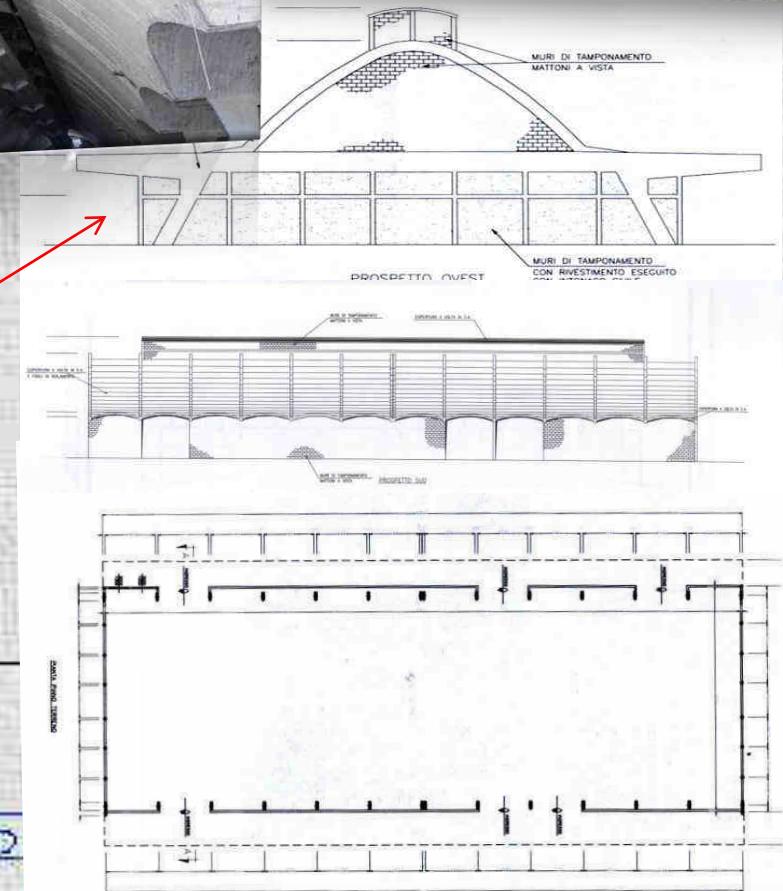
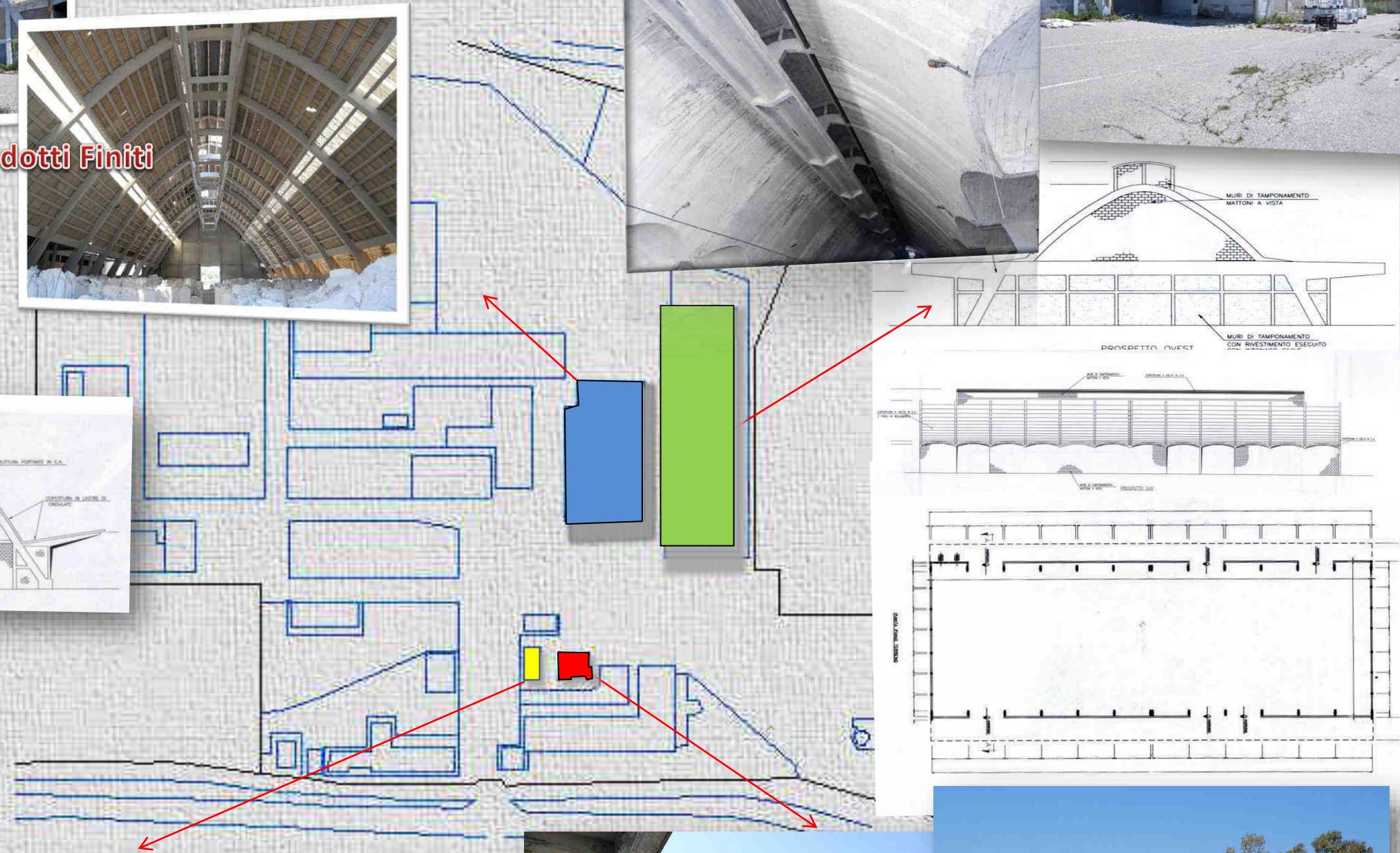
Sub.14 - Magazzino allumina idrata

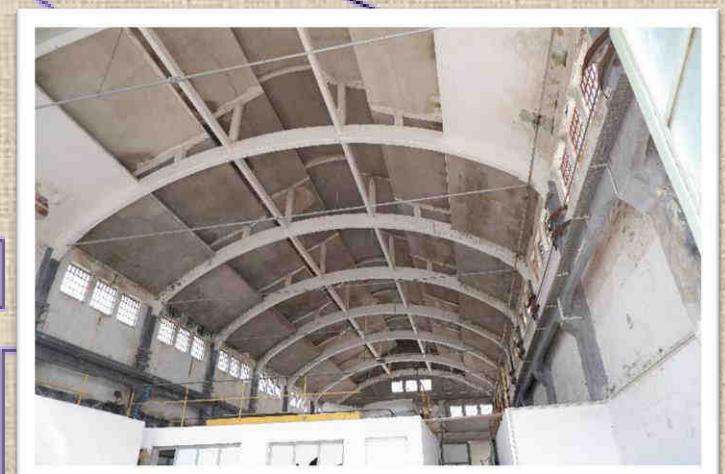
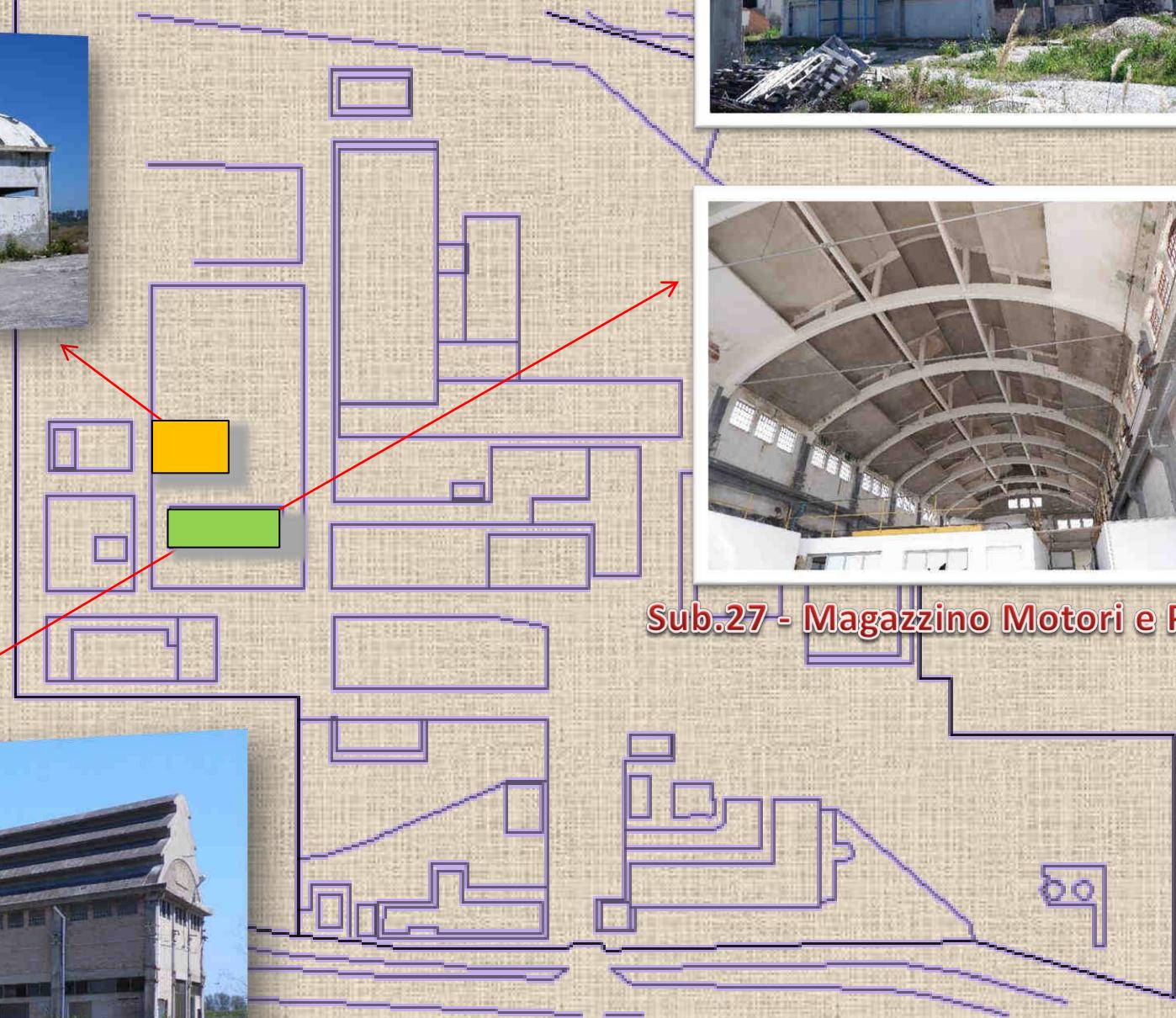
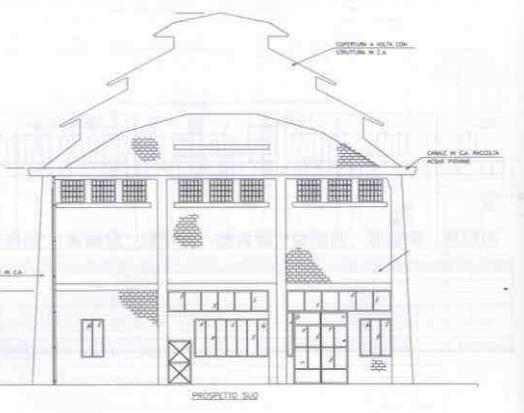
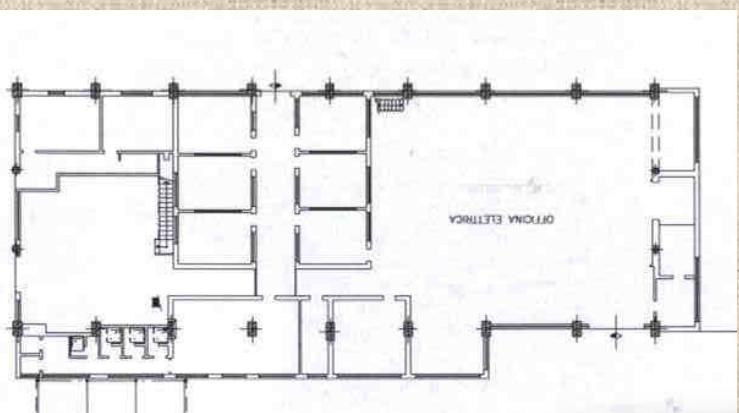
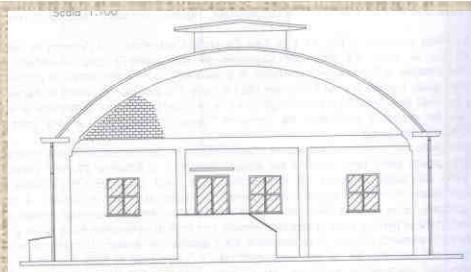
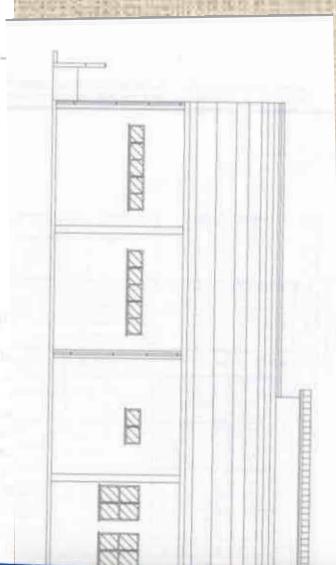
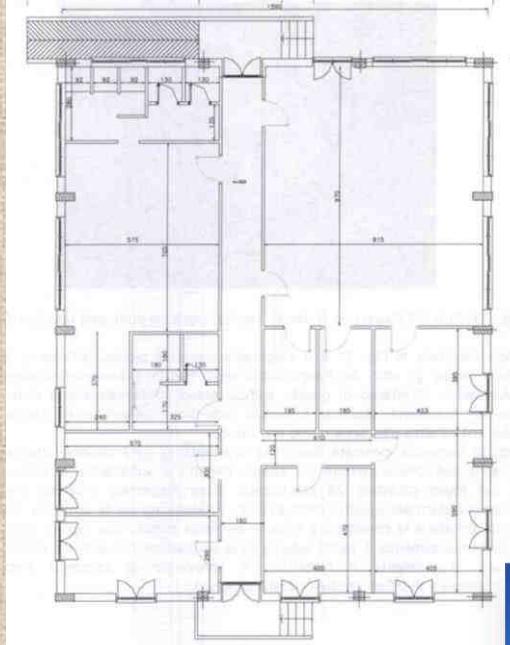


Sub.35 - Autorimessa e magazzino materiali



Sub. 36-Infermeria

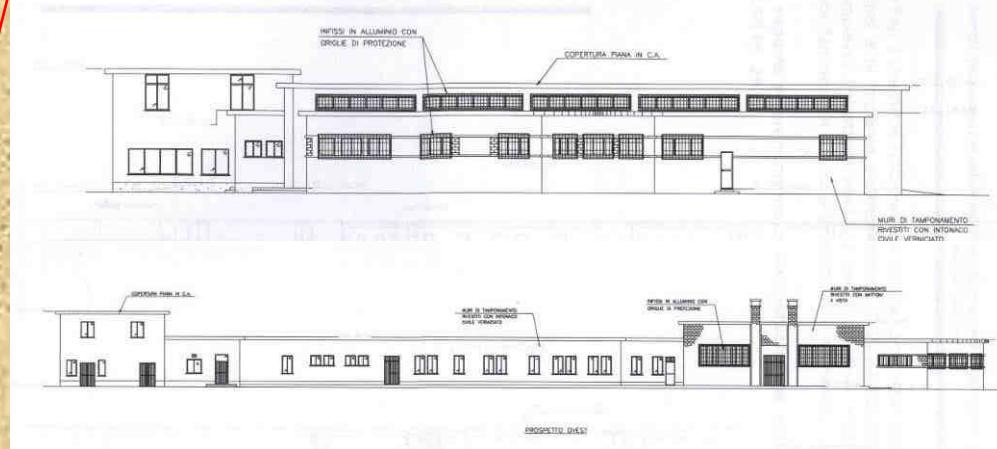
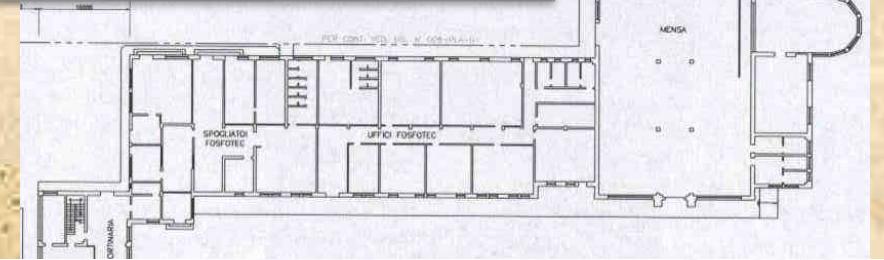




Sub.27 - Magazzino Motori e Pompe



Sub.37 - Mensa



sub.37 - Uffici e Magazzino
Prodotti Finiti

TAV. VII - 5: INDIVIDUAZIONE EDIFICI ESISTENTI (sub. 37,38)

Sub.38 - Portineria



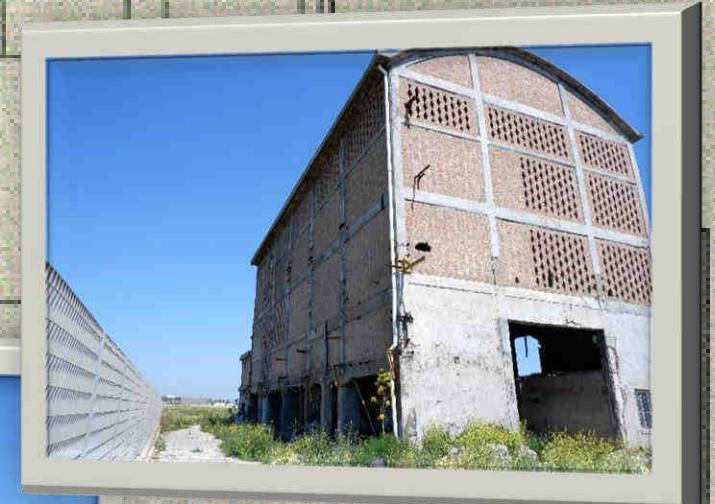
**Sub.22 – Locale Diesel
(previsto in demolizione)**



**Sub.28 – ex Centrale Termica
(prevista in demolizione)**



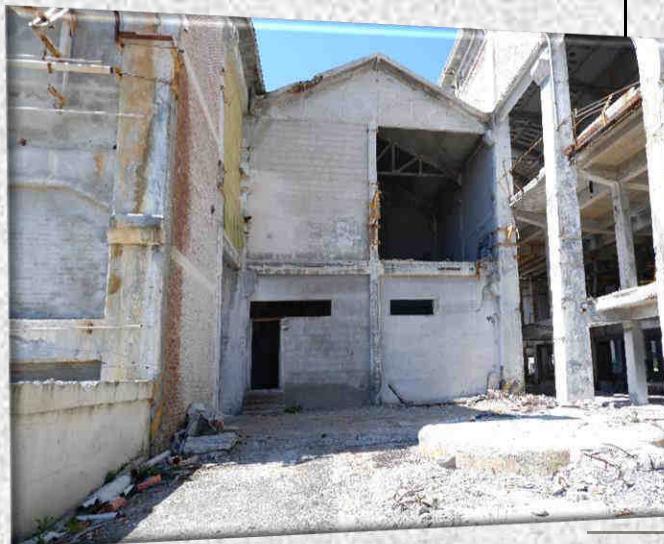
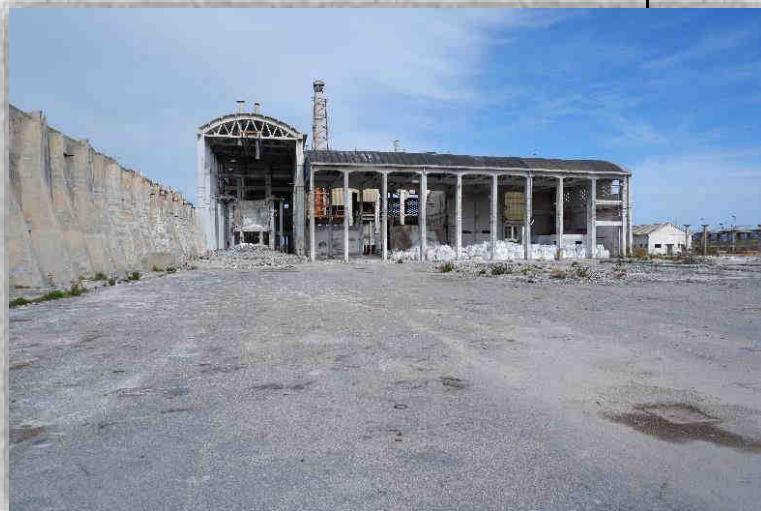
**Sub.21 – Cabina elettrica
(prevista in demolizione)**



TAV. VII - 6: INDIVIDUAZIONE EDIFICI ESISTENTI (sub. 22,21,28)

sub. 4 - Impianto zeoliti slurry

Sub.20 - Laboratorio chimico

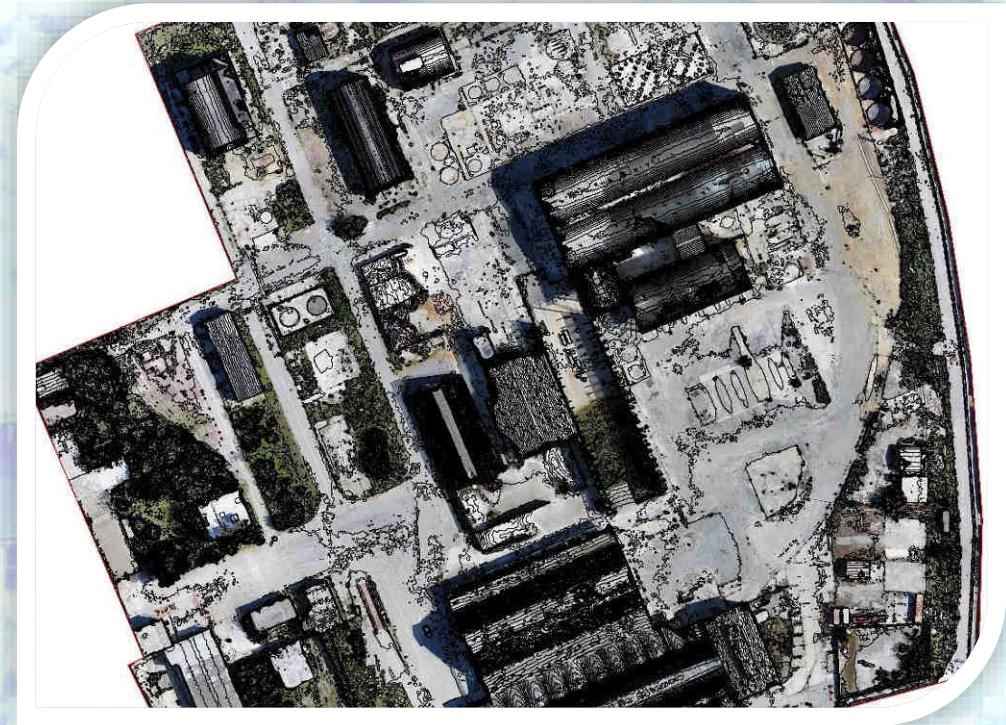
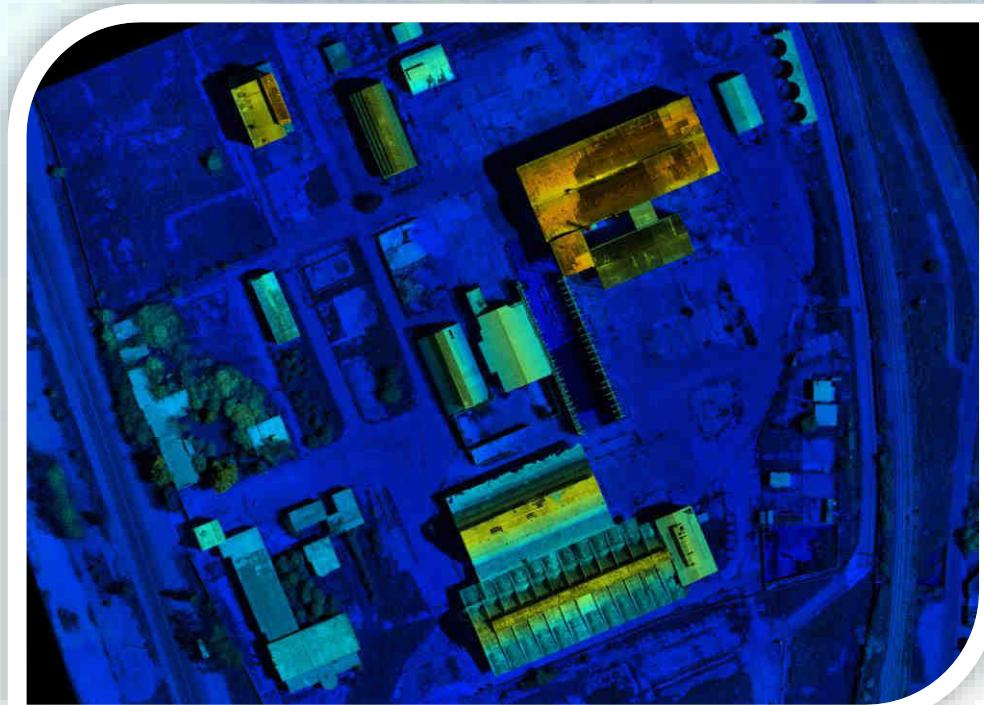


TAV. VII - 7: INDIVIDUAZIONE EDIFICI ESISTENTI (sub. 4 e 20)

TAV. VIII: Rilievo eseguito con Drone e Laser Scanner 3D

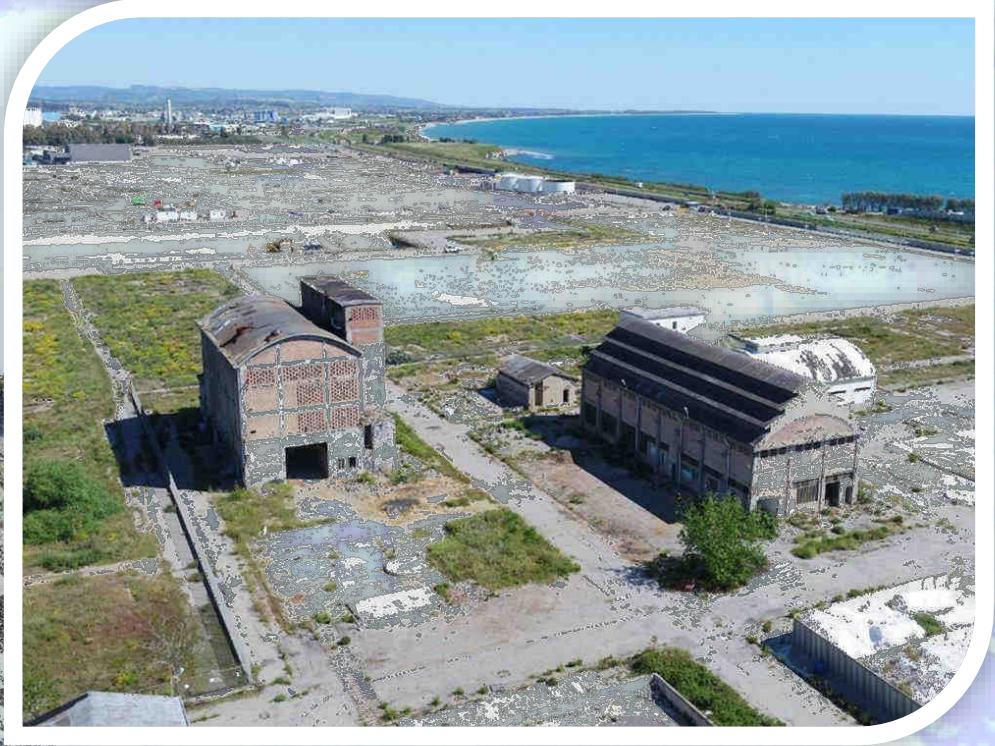
Estrapolazione modelli digitali di elevazione - DSM

Estrapolazione curve di livello su ortofoto



Nuvola di punti elaborata con Laser Scanner 3D

Rilievo fotografico aereo del sito



TAV. VIII - 1: Rilievo di dettaglio eseguito con Drone e Laser Scanner 3D

Vista aerea ad Est del sito



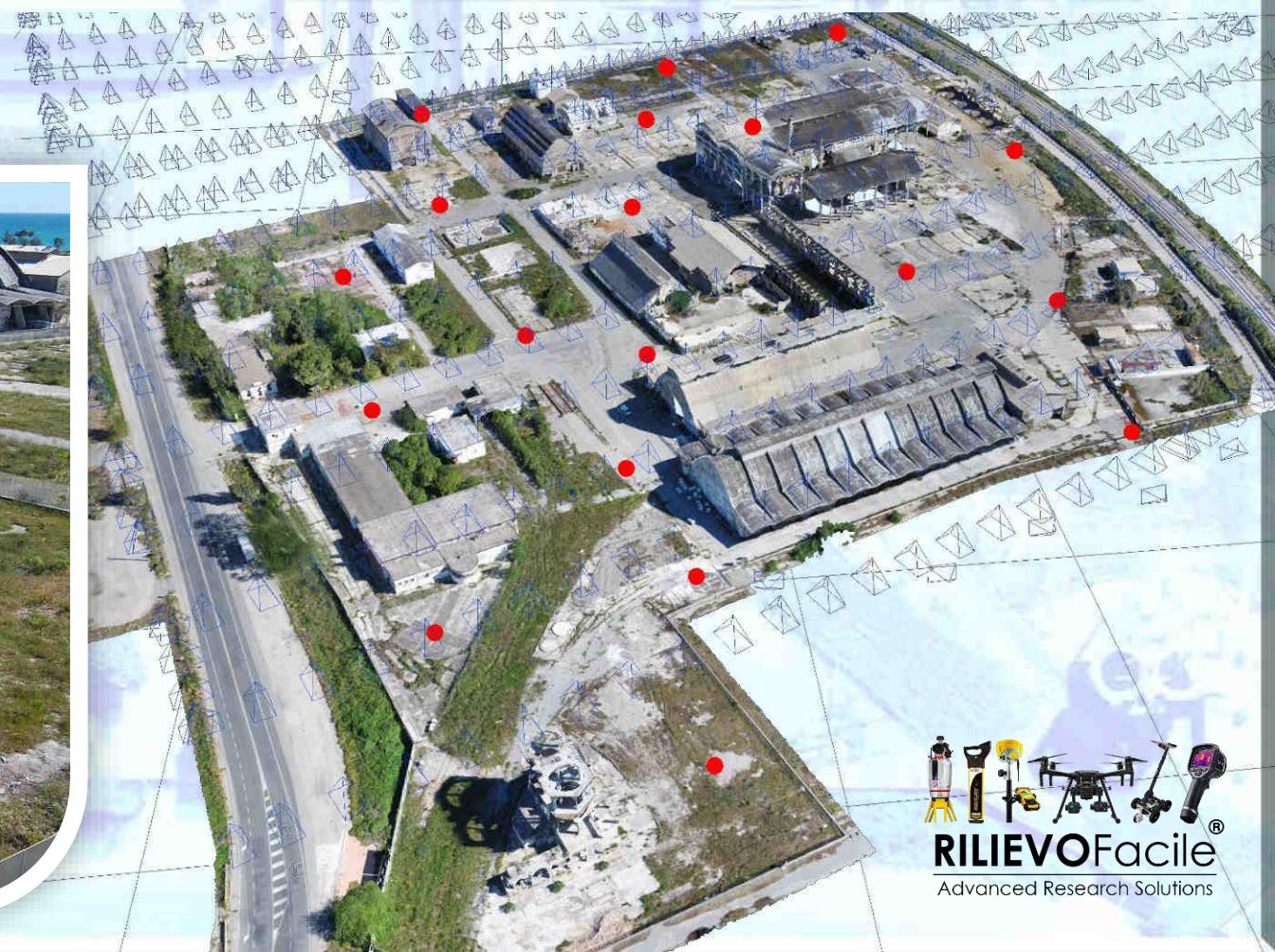
Vista dettagliata aerea ad Est del sito



Vista dettagliata aerea a Sud del sito



Mesh Texturizzata del sito con vista da Sud



TAV. IX: Viste panoramiche del sito

Vista aerea dettagliata edifici a Ovest del sito



Vista panoramica aerea a Sud del sito



Mesh Texturizzata del sito con vista ad Ovest del sito



Vista panoramica aerea a Ovest del sito



TAV. IX- 1: Viste panoramiche del sito

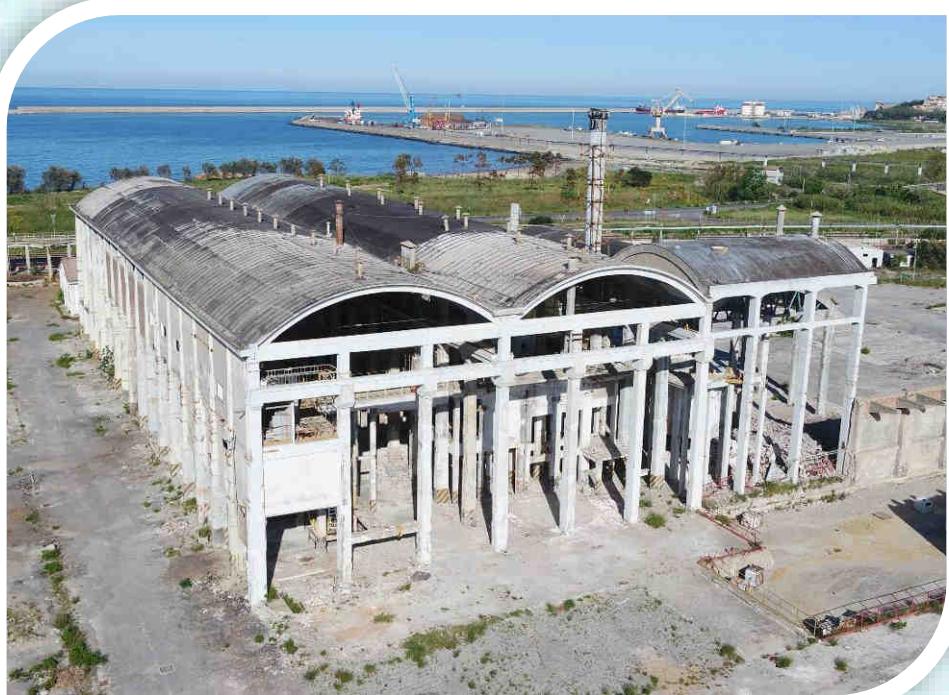


TAV. IX- 2: Viste panoramiche del sito

Vista aerea a Nord del sito



Edificio a Nord del sito



Mesh Texturizzata del sito con vista ad Ovest del sito



TAV. X-

Ipotesi di approssimazione delle possibilità di suddivisione del sito in più aree indipendenti



LOTTO	SUPERFICIE LORDA	Immobili (fg. 26 partic. 1156)	Superficie coperta (mq.)	Superficie netta	% Strade Int.	Superfici e totale netta
1	As (1) - 19.160	sub. 14 - Magazzino Allumina Idrata sub. 34 - Locali vari zona Pesa	3881 143	15.279	859	16.138
2	As (2) - 9.850	sub. 35 - Autormessa e magazzino IMZ sub. 36 - Ex Infermeria sub. 37 - Uffici e Magazzino prod. Finiti sub. 38 - Portineria	131 185 1814 115	7.462	440	7.902
3	As (3) - 5.840	sub. 31 - Ufficio Tecnico sub. 33 - Direzione	218 714	4.908	253	5.161
4	As (4) - 5.660	sub. 30 - Magazzino Materiali Tecnici	342	5.318	253	5.571
5	As (5) - 10.830	sub. 27 - Magazzino Motori e Pompe sub. 39 - Sala Controllo	775 382	9.673	484	10.157
6	As (6) - 6.880	sub. 12 - Magazzino Sabbia sub. 13 - Magazz. Mat. Tecnici e Imball.	627 776	5.477	308	5.785
7	As (7) - 28.250	sub. 4 - Impianto Produzione Zeoliti sub. 20 - Laboratorio	4809 311	23.130	1.266	24.396
8	As (8) - 20.460	sub. 29 - Magazzino Prodotti Finiti	2776	17.684	918	18.602
	Strade etc. 4.781	---	---	4.781		
	As(parch)- 31.489	---	---	31.489	4.781	93.712

