

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore di Mercato
compendio immobiliare, impianti e macchinari
siti in Via E. Mattei n. 7 – Suisio (BG)

PROPRIETA'
COTI s.r.l. – R.F. 96/2020

Data Rapporto: marzo 2026



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI E AGLI IMPIANTI/ATTREZZATURE SITI IN COMUNE DI SUISIO
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COTI s.r.l.

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 05.07.2025 dal Dott. Marco Leidi, in qualità di Curatore della procedura R.F. 96/2020, di determinare il valore dei beni immobili e degli impianti e attrezzature di proprietà della succitata società.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili e degli impianti/attrezzature oggetto di valutazione;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- prendere atto della loro consistenza mediante rilievo strumentale degli stessi;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.
- verificare eventuali condizioni che limitino la commerciabilità del bene e/o ne condizionino il valore di mercato.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica prodotta dalla proprietà, ho esperito il dovuto sopralluogo sui beni immobili ed ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di reperire ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Suisio (BG)

complesso immobiliare a destinazione produttiva con annessa abitazione custode sito in Via Enrico Mattei n.7 catastalmente identificato:

foglio n. 6 mappale n. 2930 sub. 701 Categoria D/1 Rendita €. 12.601,55

N.C.T. del Comune Censuario di Suisio (BG)

foglio n. 9 mappale n. 2929 mq. 420 sem. arborato RD €. 2,49 RA €. 2,93

foglio n. 9 mappale n. 2932 mq. 180 sem. arborato RD €. 1,07 RA €. 1,25

evidenziando che suddetti mappali identificano al catasto terreni le aree sulle quali sorgono i vari corpi fabbrica che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di trattazione.

Per quanto attiene agli impianti/attrezzature, riscontrati a seguito di sopralluogo, si fa riferimento all'allegato 2.02 del contratto di affitto di ramo d'azienda rep. n. 62830 e racc. n. 28898 stipulato in data 06.07.2020 avanti Notaio Dott. Armando Santus.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

- 1.1 ubicazione;
- 1.2 accertamenti catastali;
- 1.3 descrizione del bene;
- 1.4 situazione urbanistica;
- 1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI

- 2.1 criteri e metodologie di stima;
- 2.2 metodologia estimativa adottata;
- 2.3 analisi del mercato immobiliare;
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.

3) ALLEGATI

- 3.1 documentazione fotografica;
- 3.2 planimetria individuazione corpi fabbrica;
- 3.3 planimetrie e visure catastali;
- 3.4 piano di dismissione

4) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPIANTI E ATTREZZATURE

5) RIEPILOGO VALORI

6) ASSUNZIONI E LIMITAZIONE

Cespite immobiliare n. 1 – Comune di Suisio (BG), complesso immobiliare a destinazione produttivo e relative pertinenze siti in Via Enrico Mattei n. 7, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 6 mappale n. 2930 sub. 701 e al N.C.T foglio 9 mappali nn. 2929 e 2932

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Enrico Mattei, zona a prevalente destinazione produttiva/terziaria allocata nella periferia a est del territorio del Comune di Suisio; zona che si connota come di frangia tra il tessuto edificato e il tessuto agricolo. L'ambito territoriale in cui ricade il compendio immobiliare risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico nonché prossimo alle principali arterie viarie di comunicazione comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 – Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune censuario di Suisio, i presenti beni risultano catastalmente identificati come segue:

foglio n. 6	mappale n. 2930	sub. 701	Categoria D/1	Rendita €. 12.601,55
foglio n. 9	mappale n. 2929	mq. 420	sem. arborato	RD €. 2,49 RA €. 2,93
foglio n. 9	mappale n. 2932	mq. 180	sem. arborato	RD €. 1,07 RA €. 1,25

La piena proprietà delle succitate particelle, alla data della visura, risulta intestata alla società Coti s.r.l. con sede in Suisio (BG) - C.F. 00227280161

1.3 - Descrizione del bene: Il complesso produttivo oggetto di stima (*univocamente catastalmente identificato al mapp. 2930 sub. 701*) è costituito da un insieme di corpi di fabbrica adiacenti e funzionalmente collegati, realizzati in epoche successive e destinati all'attività produttiva (*oggi cessata*) di costruzione e assemblaggio di accumulatori elettrici per autoveicoli a trazione leggera al piombo.

La realizzazione del compendio immobiliare si è articolata a partire dall'anno 1968 per terminare nell'anno 2012.

Nello specifico dei vari corpi fabbrica che compongono il complesso immobiliare si evidenzia quanto segue:

Corpo 1 - Capannone adibito a magazzino materiale finito costruito con Concessione Edilizia Reg. Costr. 893/95 Prot. n.3871 del 06.11.1995; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale e capriate prefabbricati in cemento armato precompresso;
- struttura di copertura composta da tegoli in cemento armato precompresso con sovrastante pannelli in fibro cemento contenente amianto;
- pareti perimetrali con pannello prefabbricato in C.A.P.;
- lucernari in materiale plastico translucido;
- pavimentazione in cls industriale;
- portoni di accesso in ferro;
- serramenti a nastro tipo uglass.

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio e di allarme.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 2 - Capannone adibito a magazzino materiale in lavorazione e reparto taglio e sapazzolatura costruito con Concessione Edilizia Reg. Costr. 893/95 Prot. n.3871 del 06.11.1995; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale e di copertura in acciaio;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;
- tamponamenti in prisme forate;
- pavimentazione in cls industriale e in piastrelle di klinker (reparto taglio e spazzolatura);
- portoni di accesso in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio e di allarme.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 3 - Capannone adibito a reparto montaggio e reparto fonderia particolari costruito con Licenza Edilizia Reg. Costr. 26/179/68 del 31.08.1968; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale e di copertura in acciaio;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;
- tamponamenti in prisme forate;
- serramenti in ferro e vetro semplice;
- pavimentazione in cls industriale;
- portoni di accesso in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio, allarme e di riscaldamento.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 4 - Capannone adibito a reparto precarica costruito con Licenza Edilizia Reg. Costr. 148 del 02.03.1973; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale e di copertura in acciaio;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;
- tamponamenti in prisme forate;
- serramenti in ferro e vetro semplice;
- pavimentazione in cls industriale;
- portoni di accesso in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio e di allarme.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 5 - Capannone adibito a officina manutenzione, spogliatoi e servizi costruito con Licenza Edilizia Reg. Costr. 26/179/68 del 31.08.1968; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale e di copertura in acciaio;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;

- tamponamenti in prisme forate;
- serramenti in ferro e vetro semplice;
- pavimentazione in cls industriale in piastrelle in gres per bagni e spogliatoi;
- portoni di accesso in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio, allarme e di riscaldamento.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 6 - Capannone adibito a controllo produzione costruito con Licenza Edilizia Reg. Costr. 26/179/68 del 31.08.1968; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e profilati di acciaio;
- struttura portante copertura in profilati di acciaio;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;
- tamponamenti in muratura intonacata;
- serramenti in ferro e vetro semplice;
- pavimentazione in gres;
- porte di accesso in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, allarme e di riscaldamento.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 7 - Capannone adibito a deposito costruito con Autorizzazione Edilizia prot. n. 358 del 01.04.1969; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura intonacata;
- struttura portante copertura in profilati di ferro;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;
- tamponamenti in prisme forate;
- pavimentazione in gres;
- porte di accesso in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione ed elettrico.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 8 - Capannone adibito a reparto fonderia costruito con Concessione Edilizia Reg. Costr. 13/347/79 del 23.10.1979; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante prefabbricati con pilastri prefabbricati in cemento armato precompresso;
- struttura portante copertura con travi e tegoli prefabbricati in cemento armato precompresso;
- manto di copertura in pannelli metallici grecati e coibentati;
- tamponamenti in prisme forate;
- pavimentazione in gres;
- porte di accesso in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio, allarme e di riscaldamento.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 9 - Capannone adibito a reparto formazione e produzione ossido di piombo costruito con Concessione Edilizia Reg. Costr. 4/87 del 17.01.1987; si rilevano lievi difformità rispetto alla C.E. che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante prefabbricati con pilastri prefabbricati in cemento armato precompresso;
- struttura portante copertura con travi e tegoli prefabbricati in cemento armato precompresso;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;
- tamponamenti in prisme forate;
- pavimentazione in gres;
- porte di accesso e serramenti in ferro;

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio, allarme e di riscaldamento.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpi 10-11-12-14 – sono impianti asserviti al compendio immobiliare, nello specifico trattasi di impianto di depurazione, cabina di trasformazione dell'energia elettrica, cabina comandi e autoclave, costruiti con autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni '70.

Sono state riscontrate delle difformità, rispetto ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la loro costruzione, che possono regolarizzate con presentazione di apposita istanza al SUE.

Dal punto di vista impiantistico, i fabbricati sono dotati di impianto di illuminazione, elettrico e allarme.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Corpo 13 - Edificio adibito a palazzina uffici distribuita su due piani fuori terra, costruito con Concessione Edilizia Reg. Costr. 52/87 del 22.09.1987; non si rilevano difformità rispetto alla succitata C.E..

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e pilastri in c.a.;
- struttura portante orizzontale in solai di laterocemento;
- struttura copertura con piccola e grossa orditura in legno;
- manto di copertura composta da lastre in fibro cemento contenete amianto;
- tamponamenti in muratura intonacata;
- porte e serramenti in alluminio;
- pavimentazione in gres e ceramica.

Dal punto di vista impiantistico, il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione, elettrico, antincendio, allarme, di riscaldamento e condizionamento.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da considerarsi discrete.

Si evidenzia che sino alla data del 07.07.2025, all'interno del compendio immobiliare sopra descritto, è stata esercitata l'attività di costruzione e assemblaggio di accumulatori elettrici a trazione leggera al piombo, in forza dell'Autorizzazione Integrata Ambientale di cui al Decreto AIA n. 6259 del 06/06/2026 di Regione Lombardia.

In considerazione della cessazione della succitata attività, i futuri usi e destinazioni funzionali del compendio immobiliare dovranno essere preceduti dalle lavorazioni previste dal piano di dismissione redatto in data 20.02.2026 dall'Ing. Gianluca Fretti (vedi allegato 4.4); specificando al riguardo che i costi delle lavorazioni previste dal Piano di Dismissione sono stati considerati, ancorché sulla base di una stima sommaria, e portati in detrazione al valore di mercato del compendio immobiliare.

1.4 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Territorio del Comune di Suisio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 in data 07/11/2022, pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 in data 22/11/2023, classifica le aree come "P1 – Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva", le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 43 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta

 P1 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva - Art. 43

Art. 43 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva– P1

Si tratta di ambiti in prevalenza destinati all'insediamento di attività produttive sia artigianali sia industriali.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimenti (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi, delle destinazioni e delle distanze di seguito riportati

Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità 0,70 mq/mq;

IC Indice di copertura 60%;

H max= m. 12,50;

H max= m. 14,00 esclusivamente per magazzini automatici, serbatoi, silos;

Dc= m. 5,00 - m 7,50 per silos e manufatti eccedenti 10,00 m di altezza;

Df= m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.

Ds= m 7,50 minimi, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria nella misura massima di 0,1 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito.

Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

È altresì ammessa la realizzazione di nuova SL interna agli edifici esistenti da almeno 10 anni subordinatamente all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la realizzazione e successiva cessione al Comune di una dotazione di servizi pari al 20% dell'incremento realizzato, da destinare a parcheggio pubblico. In caso di impossibilità accertata alla realizzazione delle opere pubbliche l'intervento potrà essere assentito solo a seguito di dimostrazione di adeguatezza dei servizi esistenti per la sosta nell'intorno dell'ambito di intervento e conseguente monetizzazione.

Destinazioni d'uso

principale:

produttiva

complementari, accessorie o compatibili:

commerciale (negozi di vicinato), terziario – direzionale;
residenziale nei limiti indicati all'Art. 42 - Ambiti delle attività economiche – Disciplina generale

non ammesse:

Turistico – ricettiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

Si evidenzia che in ragione della vigente strumentazione urbanistica l'area è da considerarsi saturata e non vi è possibilità di nuovi ampliamenti rispetto alla superficie lorda di pavimento già realizzata.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione del compendio immobiliare, si rileva che agli atti depositati al competente ufficio tecnico comunale, risulta quanto segue:

- Licenza di costruzione n. 26/179/68 in data 31.08.1968 per nuova costruzione di laboratorio artigiano per montaggio accumulatori sui mappali n. 305 e 307; Certificato di agibilità in data 13.06.1969.
- Autorizzazione edilizia prot. 358 in data 01.04.1969 per lavori di costruzione della recinzione e di una tettoia aperta.
- Autorizzazione edilizia prot. 1703 del 18.09.1971 per la costruzione di un ripostiglio adibito a deposito biciclette e moto sui mappali 305 e 307.
- Autorizzazione edilizia prot. 1377 del 20.07.1972 per l'ampliamento del deposito piombo adiacente al capannone esistente, la costruzione di una tettoia, la formazione di un accesso e la pavimentazione in battuto di cemento.
- Licenza di costruzione prot. 148 del 02.03.1973 per la costruzione di una tettoia in ferro adiacente al capannone.
- Licenza di costruzione prot. 603/74 del 28.03.1974 Reg. Costr. N. 26/179/68 per la costruzione di un locale per fusione piombo.
- Licenza di costruzione prot. 127 del 06.02.1976 per la costruzione di cabina elettrica.
- Licenza di costruzione prot. 1803/76 del 10.09.1976 Reg. Costr. N. 26/179/68 per la costruzione di una tettoia provvisoria.
- Concessione edilizia per opere minori prot. 1041 del 02.07.1979 (Reg. Costr. n. 14/79) per la costruzione di parziale recinzione.
- Avviso di avvenuto rilascio per ampliamento cabina elettrica in data 22.06.1979. Licenza di costruzione prot. 127 del 06.02.1976 per la costruzione della cabina elettrica. *Nota:* la pratica edilizia non è stata trovata presso gli archivi del competente ufficio del Comune di Suisio.
- Concessione edilizia con contributo per ampliamento del capannone industriale e trasformazione dei servizi in data 23.10.1979 prot. gen. 464 (Reg. Costr. n. 13/347/79); Certificato di agibilità rilasciato in data 15.03.1980.
- Concessione edilizia per opere minori prot. 2213 del 23.09.1980 (Reg. Costr. n. 48/80) per la costruzione di un impianto di depurazione delle acque di lavorazione.
- Concessione edilizia con contributo per rifacimento e ampliamento di una tettoia in data 08.07.1985 prot. gen. 2715 (Reg. Costr. n. 27/461).
- Concessione edilizia con contributo per la demolizione dell'esistente tettoia e costruzione di fabbricato accessorio all'esistente complesso industriale in data 22.09.1987 prot. gen. 2578 (Reg. Costr. n. 52/87). Autorizzazione prot. 4310 del 04.12.1987 per la tinteggiatura delle facciate esterne dei nuovi uffici.
- Concessione edilizia per opere minori prot. 4321 del 17.01.1987 (Reg. Costr. n. 7/87) per la costruzione di recinzione a nome della Fabbrica Accumulatori Ariete s.a.s..
- Concessione edilizia con contributo per ampliamento e modifiche interne al capannone in data 17.01.1987 prot. gen. 4322 (Reg. Costr. n. 4/87).

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI Suisio (BG)

Proprietà: COTI s.r.l. – R.F. 96/2020

- Opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85, presentate in data 23.11.1989 prot. 4134.
- Concessione edilizia per ampliamento del capannone in data 16.04.1991, prot. 3841 (Reg. Costr. n. 10, numero concessione 636/91).
- Concessione edilizia per ampliamento del capannone in data 17.07.1992, prot. 942 (Reg. Costr. n. 30, numero concessione 691/92).
- Concessione edilizia per ampliamento del capannone in data 29.12.1995, prot. 3871 (Reg. Costr. n. 47, numero concessione 893/95).
- Condono edilizio prot. 1597/PE, pratica n. 97, rilasciato in data 16.12.1996 per regolarizzazione di opere edilizie eseguite senza titolo.
- Denuncia di inizio attività presentata in data 19.03.1997, per opere di manutenzione straordinaria all'interno del complesso produttivo.
- Concessione edilizia onerosa per ampliamento uffici in data 29.12.1998, prot. 9301, Reg. Costr. n. 757/98, numero concessione 235/1186.
- Denuncia di inizio attività prot. 9190 del 26.11.1999, pratica n. 858/1999, per variante alla concessione edilizia onerosa per ampliamento uffici rilasciata in data 29.12.1998 (prot. 9301 – Reg. Costr. n. 757/98 – concessione 235/1186).
- Denuncia di inizio attività prot. 2794 del 24.03.2010, pratica n. 11/2010, per formazione di una nuova apertura di accesso agli uffici.
- Comunicazione di inizio attività libera prot. 2122 del 22.03.2012, per rifacimento della copertura di un capannone.

1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali e della documentazione tecnica prodotta dalla società; dati che vengono riassunti nella tabella che segue:

Comparto A - Fabbricati (vedi planimetria corpi 1-2)					
Destinazione	Anno	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
Magazzino materiale	1995	P.T.	940,50	1,00	940,50
Magazzino Lavorazione			487,05	0,80	389,64
Portico			6,00	0,25	1,50
Totale Sup. rettificata					1331,64
Totale Sup. lorda					1433,55

Comparto B - Fabbricati (vedi planimetria corpo 9)					
Destinazione	Anno	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
Montaggio	1987	P.T.	890,40	1,00	890,40
Soppalco		P.1.	47,50	0,25	11,88
Totale Sup. rettificata					902,28
Totale Sup. lorda					937,90

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI Suisio (BG)

Proprietà: COTI s.r.l. – R.F. 96/2020

Comparto C - Fabbricati (vedi planimetria corpo 8)					
Destinazione	Anno	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
Montaggio	1979	P.T.	424,00	1,00	424,00
Soppalco		P.1.	84,80	0,25	21,20
Totale Sup. rettificata					445,20
Totale Sup. lorda					508,80

Comparto D - Fabbricati (vedi planimetria corpi 3-4-5-6-7)						
Destinazione	Anno	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.	
Montaggio	1968	P.T.	608,75	0,80	487,00	
Soppalco		P.1.	26,00	0,25	6,50	
Reparto precaria		P.T.		191,12	0,80	152,90
Officina Manutenzione				181,43	0,80	145,14
Controllo Produzione				21,88	0,50	10,94
Magazzino				52,48	0,80	41,98
Magazzino				41,28	0,80	33,02
Magazzino		P.INT.		17,63	0,25	4,41
Totale Sup. rettificata					881,90	
Totale Sup. lorda					1140,57	

Comparto E - Fabbricati (vedi planimetria corpo 13)					
Destinazione	Anno	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
Uffici	1987	P.T.	62,00	1,00	62,00
Uffici		P.1.	84,00	0,80	67,20
Balcone			14,60	0,25	3,65
Totale Sup. rettificata					132,85
Totale Sup. lorda					160,60

Comparto F - Locali Impianti (vedi planimetria corpi 10-11-12-14)					
Destinazione	Anno	Piano	Superficie	Coeff.te	Superficie Ret.
Cabina Imp. Depurazione	1976	P.T.	17,05	0,50	8,53
Cabina Elettrica			7,02	1,00	7,02
Locale Contatori			5,70	0,50	2,85
Ripostiglio			36,55	0,50	18,28
Locale autoclave			47,08	0,50	23,54
Totale Sup. rettificata					60,21
Totale Sup. lorda					113,40

La superficie commerciale rettificata dell'intero compendio è pari mq. 3.754,07 mentre la superficie lorda totale è pari a mq. 4.294,82.

L'area globale è pari a mq. 7.700,00 dei quali mq. 7.100,00 è l'area recintata del compendio immobiliare e mq. 600,00 sono i parcheggi esterni.

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà

indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel secondo semestre del 2025, relativamente ai beni immobili a destinazione produttiva di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti semestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che negli ultimi diciotto mesi, nel Comune di Suisio e nell'ambito territoriale di riferimento, non si sono registrate compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a

quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che non consente di potere determinare il valore di mercato dell'immobile con il sistema comparativo (MCA Market Comparison Approach), pertanto in assenza dei parametri comparativi per la valutazione del bene si userà quale metodo di valutazione quello della ricerca del costo di produzione deprezzato (Cost Approach).

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto, l'analisi del mercato immobiliare e le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare, nel corso degli ultimi diciotto mesi, compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello oggetto di trattazione.

Questa circostanza ha reso necessario individuare il valore del bene mediante utilizzo del metodo estimativo della ricerca del costo di produzione deprezzato.

Tale procedimento si articola come di seguito specificato:

* *determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'opera*, determinato utilizzando come riferimento i dati riportati nel Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili di Bergamo e i costi sintetici espressi dai principali produttori di prefabbricati per utilizzo industriale (Isocell, Nuova CSP, Serio Prefabbricati).

Suddetti costi di costruzione per un fabbricato con maglia strutturale normale e con finiture di tipo medio, è risultato essere pari a:

- **€. 500,00/mq.** per fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso;

- **€. 300,00/mq.** per fabbricati con struttura in profilati di acciaio;

- **€. 700,00/mq.** per fabbricati destinati ad uffici in ambito produttivo con struttura tradizionale;

* *determinazione delle principali voci di costo*, della vita utile e della vetustà dell'immobile, al fine di ottenere il puro costo di costruzione deprezzato; individuando i seguenti parametri:

destinazione produttiva **strutture 65 impianti 20 finiture 15**

* *determinazione del coefficiente di obsolescenza funzionale*, coefficiente di riduzione del valore a nuovo che esprime il deprezzamento del fabbricato, causato dalla minore razionalità funzionale rispetto all'evoluzione della tecnologia produttiva che definisce la perdita di utilità di un bene in quanto inadatto ad assolvere in modo corretto ed efficace le proprie originali funzioni.

Sulla base di quanto sopra esposto l'indice di obsolescenza funzionale da applicare al compendio immobiliare è pari al **15%** per le strutture in c.a.p. e del **30%** per le strutture in acciaio.

* *determinazione oneri accessori*, quali contributo di costruzione, spese tecniche e oneri finanziari.

a) contributo di costruzione - fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base di apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI Suisio (BG)

Proprietà: COTI s.r.l. – R.F. 96/2020

abilitativi, si evidenzia che ad oggi la percentuale di incidenza media sul costo di costruzione è del **10,00%**.

b) spese tecnico professionali - in ragione delle professionalità multidisciplinari oggi necessarie per la progettazione e direzione lavori di un immobile a destinazione produttiva, si evidenzia che la percentuale di incidenza media sul costo di costruzione delle spese tecnico professionali è pari all'**8,00%**.

* *determinazione del valore dell'area pertinenziale*, le indagini di mercato effettuate dallo scrivente hanno consentito di accertare che il valore delle aree pertinenti alla destinazione produttiva in Comune di Suisio sono mediamente pari ad **€. 20,00/mq.**

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nel metodo estimativo di determinazione del costo deprezzato, consente di determinare i seguenti valori:

	Corpo "A"	Corpo "B"	Corpo "C"	Corpo "D"	Corpo "E"	Corpo "F"
	mappale n. 2930 sub. 701 - 2929 - 2932					
Sup. Coperta	4294,82					
Sup. Lorda di pavimento rettificata	1331,64	902,28	445,20	881,90	132,85	60,21
Sup. Lorda di pavimento rettificata totale	3754,08					
Aree libere pertinenti e parcheggi	3900,00					
Anno di costruzione edificio	1995	1987	1979	1968	1987	1976
Vetustà edificio alla data della perizia (2025)	31	39	47	58	39	50
Vita utile parti strutturali	100	100	100	100	100	100
Vita utile parti finiture	30	30	30	30	30	30
Vita utile parti impianti	30	30	30	30	30	30
Obsolescenza funzionale	15%	30%	15%	30%	30%	30%

Articolazione costi immobili produttivi

% Costo strutture su totale costo di costruzione	65
% Costo impianti su totale costo di costruzione	20
% Costo finiture su totale costo di costruzione	15

Determinazione del costo di costruzione (Cc)

Corpo	Destinazione	Sup. Ret.	Costo Unitario	Totale
A	Fabbricato Produ.	1331,64	€ 500,00	€ 665.820,00
B	Fabbricato Produ.	902,28	€ 300,00	€ 270.684,00
C	Fabbricato Produ.	445,20	€ 500,00	€ 222.600,00
D	Fabbricato Produ.	881,90	€ 300,00	€ 264.570,00
E	Uffici	132,85	€ 700,00	€ 92.995,00
F	Impianti	60,21	€ 300,00	€ 18.063,00
		3754,08		€ 1.516.669,00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI Suisio (BG)

Proprietà: COTI s.r.l. – R.F. 96/2020

Determinazione del costo di costruzione deprezzato (Cd)

Come precedentemente riportato, la metodologia del costo di costruzione deprezzato si configura come un procedimento estimativo basato sull'analisi dettagliata dei costi necessari per realizzare un bene immobiliare, tenendo conto del suo stato attuale e della perdita di valore dovuta alla vetustà, all'usura, all'obsolescenza funzionale e agli eventuali difetti strutturali.

Il metodo garantisce una valutazione aderente alla realtà di mercato, poiché integra dati oggettivi, percentuali medie di settore e rettifiche basate sulle condizioni specifiche del bene.

Tale approccio viene riconosciuto dalla prassi estimativa come uno dei più affidabili per la stima di immobili a destinazione produttiva, assicurando trasparenza, coerenza e attendibilità nei risultati.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei dati raccolti con determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare.

PROSPETTO PER CALCOLO VALORE IMMOBILE METODO COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO							
Comparto	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (t) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato $Cd = Cc \times (1 - n/t) \times f$
A	strutture	65	€ 432.783,00	100	31	15	€ 253.827,23
	impianti	20	€ 133.164,00	30	30	15	-
	finiture	15	€ 99.873,00	30	30	15	-
				€ 665.820,00			€ 253.827,23
B	strutture	65	€ 175.944,60	100	39	30	€ 75.128,34
	impianti	20	€ 54.136,80	30	30	30	-
	finiture	15	€ 40.602,60	30	30	30	-
				€ 270.684,00			€ 75.128,34
C	strutture	65	€ 144.690,00	100	47	15	€ 65.182,85
	impianti	20	€ 44.520,00	30	30	15	-
	finiture	15	€ 33.390,00	30	30	15	-
				€ 222.600,00			€ 65.182,85
D	strutture	65	€ 171.970,50	100	58	30	€ 50.559,33
	impianti	20	€ 52.914,00	30	30	30	-
	finiture	15	€ 39.685,50	30	30	30	-
				€ 264.570,00			€ 50.559,33

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI Suisio (BG)

Proprietà: COTI s.r.l. – R.F. 96/2020

Comparto	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (t) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato Cd = Cc x (1 - n/t) x f
E	strutture	65	€ 60.446,75	100	39	30	€ 25.810,76
	impianti	20	€ 18.599,00	30	30	30	€ -
	finiture	15	€ 13.949,25	30	30	30	€ -
			€ 92.995,00				€ 25.810,76

Comparto	Descrizione	% su costo costruzione	Valore su costo di costruzione	Vita Utile (t) in anni	Vetustà (t) in anni	Obsolescenza (f)	Costo deprezzato Cd = Cc x (1 - n/t) x f
F	strutture	65	€ 11.740,95	100	50	30	€ 4.109,33
	impianti	20	€ 3.612,60	30	30	30	€ -
	finiture	15	€ 2.709,45	30	30	30	€ -
			€ 18.063,00				€ 4.109,33

Totale Costo di Costruzione deprezzato (Cd) € 474.617,84

AREA	area pertinenziali esterne	3900,00	€ 20,00	€ 78.000,00
ONERI	contributo costo di costruzione a nuovo		10,00%	€ 47.461,78
SPESE	spese tecniche progettuali multidisciplinari		7,80%	€ 37.020,19
SOMMANO				€ 637.099,82

a detrarre	costi per regolarizzazione edilizia compreso sanzioni	€ 12.881,60
	costi smaltimento amianto copertura mq. 3.200,00 x € 55,00/mq.	€ 176.000,00
	costi per lavori di cui al piano di dismissione	€ 290.000,00
TOTALE GENERALE		€ 158.218,22

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€ 158.000,00 (euro centocinquantottomila//00)**.

Il Perito



3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMPARTO "A"



VEDUTA ESTERNA CORPO 1



VEDUTA INTERNA CORPO 1



VEDUTA ESTERNA CORPO 2



VEDUTA INTERNA CORPO 2

COMPARTO "B"



VEDUTA ESTERNA CORPO 9



VEDUTA INTERNA CORPO 9

COMPARTO "C"



VEDUTA ESTERNA CORPO 8



VEDUTA INTERNA CORPO 8

COMPARTO "D"



VEDUTA ESTERNA CORPO 3



VEDUTA INTERNA CORPO 3



VEDUTA ESTERNA CORPO 4



VEDUTA INTERNA CORPO 4



VEDUTA ESTERNA CORPO 5



VEDUTA INTERNA CORPO 5



VEDUTA ESTERNA CORPO 6



VEDUTA INTERNA CORPO 6



VEDUTA ESTERNA CORPO 7



VEDUTA INTERNA CORPO 7

COMPARTO "E"



VEDUTA ESTERNA CORPO 13



VEDUTA INTERNA CORPO 8

COMPARTO "F"



VEDUTA ESTERNA CORPO 10



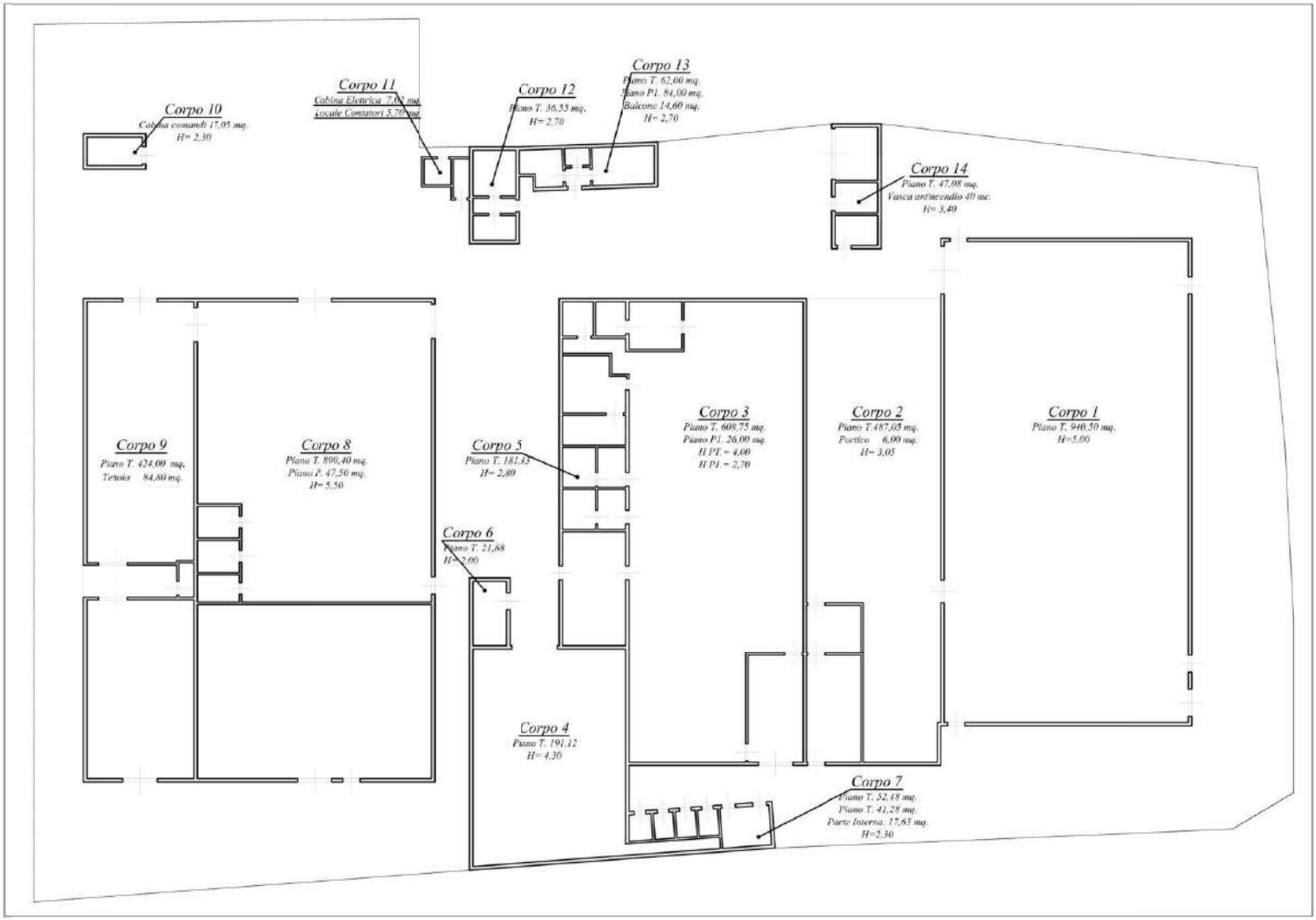
VEDUTA ESTERNA CORPO 11



VEDUTA ESTERNA CORPO 12



VEDUTA ESTERNA CORPO 14





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/02/2026 Ora: 10.00.36 pag: 1 Segue

Visura n.: T93748/2026

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SUISIO (1997) provincia BERGAMO
Soggetto individuato	COTI S.R.L. sede in SUISIO (BG) (CF: 00227280161)

1. Immobili siti nel Comune di SUISIO (Codice 1997) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		6	2930	701			D/1				Euro 12.601,55	VIA ENRICO MATTEI n. 15 Piano T-1 VARIAZIONE del 13/06/2016 Pratica n. BG0074897 in atti dal 13/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 18664.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: acquisizione planimetria -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 12.601,55

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COTI S.R.L.	00227280161*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/02/2020 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 66291 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 4796.1/2020 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2020			

2. Immobili siti nel Comune di SUISIO (Codice 1997) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are		ca	Dominicale		
1	9	2929		-	SEMIN ARBOR	02	04	20		Euro 2,49 Lire 4.830	Euro 2,93 Lire 5.670	FRAZIONAMENTO del 17/06/1997 in atti dal 17/06/1997 (n. 724693.1/1997)	
2	9	2932		-	SEMIN ARBOR	02	01	80		Euro 1,07 Lire 2.070	Euro 1,25 Lire 2.430	FRAZIONAMENTO del 17/06/1997 in atti dal 17/06/1997 (n. 724693.2/1997)	

Totale: Superficie .06.00 Redditi: Dominicale Euro 3,56 Agrario Euro 4,18



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/02/2026 Ora: 10.00.36 pag: 2 Fine

Visura n.: T93748/2026

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2026

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COTI S.R.L.	00227280161*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/02/2020 Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 66291 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 4796.1/2020 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/02/2020		

Totale Generale: Rendita: Euro 12.601,55

Totale Generale: Superficie .06.00 Redditi: Dominicale Euro 3,56 Agrario Euro 4,18

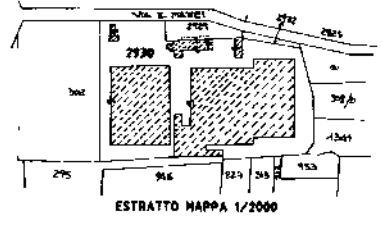
Unità immobiliari n. 3

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

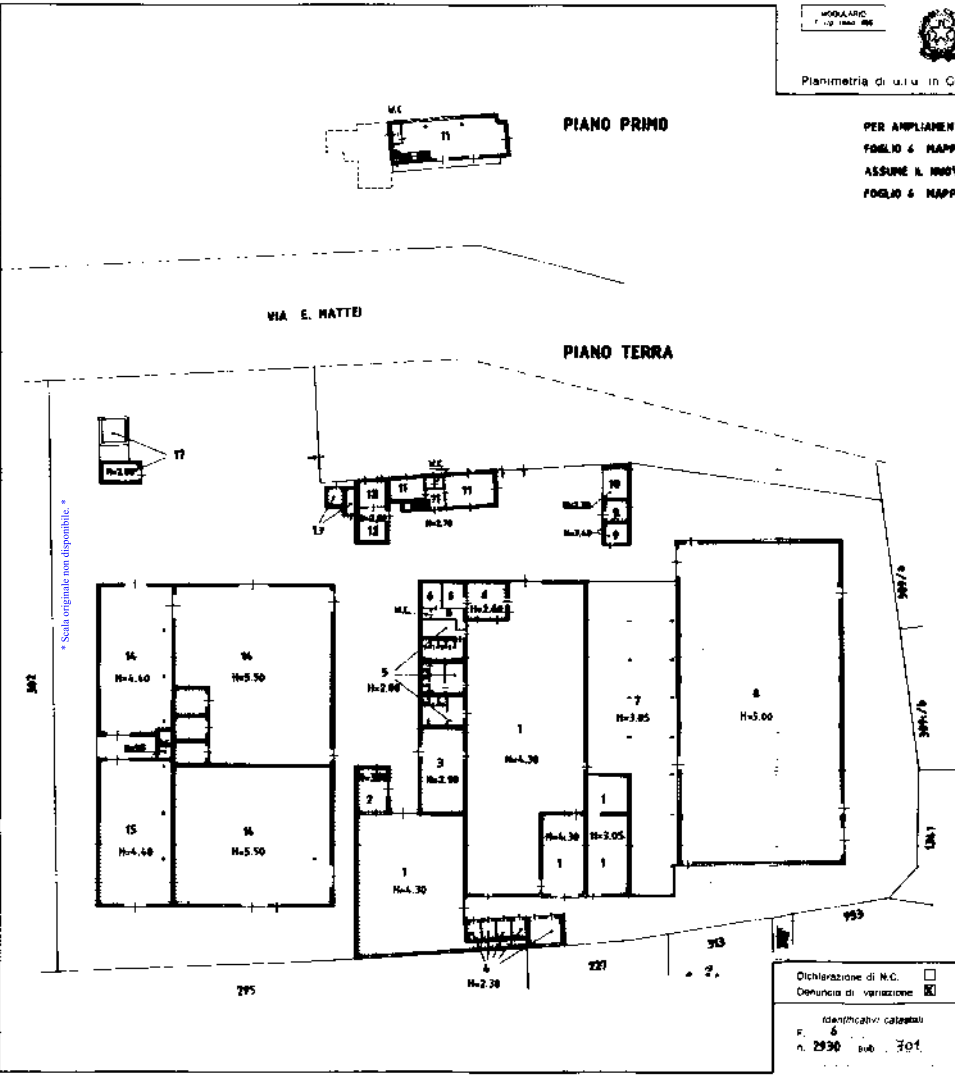
Visura telematica



PER AMPLIAMENTO DEL
FOGLIO 6 MAPPALE 2930
ASSUNTE IL NUOVO IDENTIFICATIVO
FOGLIO 6 MAPPALE 2930 Sub 701



- LEGENDA**
- 1 - LABORATORIO
 - 2 - LABORATORIO CONTROLLO
 - 3 - OFFICINA MANUTENZIONE
 - 4 - MAGAZZINO
 - 5 - SERVIZI OPERATIVI
 - 6 - UFFICI
 - 7 - MAGAZZINO
 - 8 - MAGAZZINO
 - 9 - LOCALE ANTICLAVE
 - 10 - TETTI
 - 11 - UFFICI
 - 12 - LOCALE ONARI ELETTRICI
 - 13 - CANTINA ELETTRICA
 - 14 - LABORATORIO
 - 15 - MAGAZZINO
 - 16 - LOCALE CALIBRA
 - 17 - DEPOSITAZIONE



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativo catastale
 F. 6
 n. 2930 sub 701

Completata dal **GENIETRA**
 (il tuo cognome e nome)
CHIAPPA GIUSEPPE
 Incritto all'elenco dei **GENIETRA**
 della provincia di **BERGAMO**
 data **26.6.2020** Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UTENTE



Pr. 4055700

E=1639300

I Particella: 2929

24-Feb-2024 09:11:45
Protocollo provincia 700250/2024

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartaceo: 77x 100 x 15x2 (00) m

Comune: (05) SELLERO
Foglio: 700

Committente:

FALLIMENTO COTI S.R.L.

Località:

Via E. Mattei, 7
Comune di Suisio (BG)

Progetto:

FABBRICA EX ACCUMULATORI ARIETE
AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE (IPPC) EX D.LGS. 59 DEL 2005
DECRETO REGIONE LOMBARDIA N. 6259 DEL 06/06/2006

Titolo elaborato:

PIANO DI DISMISSIONE
PER CESSAZIONE ATTIVITA'

Numero elaborato:

R01

Codice interno del documento:

416-002R01

Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
E01	26.01.2026	Emissione	Gianluca Fretti	Stefano Veggi	Stefano Veggi
E02	28.01.2026	Revisione	Gianluca Fretti	Stefano Veggi	Stefano Veggi
E03	25.02.2026	Revisione	Gianluca Fretti	Stefano Veggi	Stefano Veggi
E04					

Progettista:



Timbro e firma:



Desmos Ingegneria Ambiente Energia s.r.l.

Uffici: Via Giovanni Spadolini, 7 20141 Milano Tel. +39 02 36588750

Sede legale: Viale Bianca Maria, 13 20122 Milano

E-mail: desmos-ing@desmos-ing.it - E-mail certificata: desmos-ing@pec.it

P.I. e C.F.: 09016150964 - REA: MI 2063052

ISO 9001:2015

ISO 14001:2015

ISO 45001:2018



S O M M A R I O

1.	PREMESSA	1
1.1	Inquadramento geografico	1
1.1.1	Ubicazione.....	1
1.1.2	Caratteristiche dell'area di impianto.....	2
1.1.3	Destinazione d'uso dell'area.....	2
1.1.4	Caratteristiche delle aree limitrofe.....	2
1.2	Proprietà del sito.....	3
1.3	Autorizzazioni vigenti	3
1.4	Obiettivi del piano.....	3
1.5	Riferimenti normativi	4
1.6	Riferimenti bibliografici	4
2.	DECRIZIONE SINTETICA DELL'IMPIANTO	5
2.1	Produzione	5
2.2	Sostanze utilizzate e rifiuti prodotti.....	5
2.2.1	Materie prime utilizzate	5
2.2.2	Rifiuti prodotti.....	5
2.3	Organizzazione dell'impianto.....	6
2.3.1	Ciclo produttivo di impianto	6
2.3.2	Dotazioni impiantistiche ausiliarie	8
2.3.3	Stoccaggi	9
2.4	Stato attuale dei luoghi	10
2.4.1	Fabbricati.....	10
2.4.2	Allacciamenti	10
2.4.3	Piazzali.....	10
2.4.4	Dotazioni impiantistiche.....	10
2.4.5	Impianti ausiliari	10
3.	PIANO DI DISMISSIONE	11
3.1	Premessa	11
3.2	Centri di pericolo	11
3.2.1	Individuazione dei centri di pericolo.....	11
3.2.2	Mappatura e consistenza dei centri di pericolo nell'impianto	12
3.3	Programma di dismissione	19
3.3.1	Priorità 1: Depositi di sostanze pericolose.....	19
3.3.2	Priorità 2: Dotazioni impiantistiche con polveri cariche di piombo.....	21
3.3.3	Priorità 3: Parti di impianto con residui di sostanze pericolose.....	23
3.3.4	Priorità 4: Altre parti di impianti	25
3.3.5	Priorità 5: Canaline e vasche interrato/fuori terra	26
3.4	Procedure operative	27
3.4.1	Operazioni preliminari.....	27

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3.4.2	Svuotamento e bonifica serbatoi e vasche contenenti acido solforico	27
3.4.3	Rimozione delle parti di impianto contenenti piombo	28
3.4.4	Rimozione impianti	28
3.4.5	Demolizione delle carpenterie.....	29
3.4.6	Demolizione delle strutture	29
3.4.7	Attività conclusive	30
3.5	Attività di gestione e monitoraggi in fase di dismissione	30
3.5.1	Controllo dei rischi ambientali.....	30
3.5.2	Monitoraggio dei rischi per l'ambiente e per la salute dei lavoratori	30
3.6	Gestione dei materiali di risulta delle attività	31
3.6.1	Rifiuti prodotti.....	31
3.6.2	Deposito temporaneo.....	32
3.6.3	Smaltimento/Recupero	33
3.7	Cronoprogramma generale	34
4.	PIANO DI INDAGINI AMBIENTALI SUCCESSIVE ALLA DISMISSIONE.....	35

ALLEGATI:

- ALLEGATO A: Planimetria di impianto con indicazione dei “centri di pericolo”
- ALLEGATO B: Documentazione fotografica
- ALLEGATO C: Risultati indagine preliminare (maggio 2021)

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

1. PREMESSA

Nel presente documento vengono descritte le procedure di dismissione e bonifica dell'impianto "Fabbrica ex accumulatori Ariete" sito in via Mattei n. 7 nel Comune di Suisio che si trova nello stato di "fine esercizio" dal mese di luglio del 2025.

L'impianto è autorizzato con Decreto AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale (IPPC) ex D.LGS. n. 59 del 2005) della Regione Lombardia n. 6259 del 06/06/2006 alla produzione di griglie in piombo e accumulatori al piombo per avviamento e trazione leggera.

1.1 Inquadramento geografico

1.1.1 Ubicazione

L'impianto è ubicato in un'area caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi a carattere artigianale e/o industriale posta a circa 500 m a Est del centro abitato di Suisio (BG).

Di seguito, una tabella con le coordinate geografiche dell'ingresso dell'impianto e una fotografia aerea delle aree di impianto.

	COORDINATE GAUSS -BOAGA
	[km]
EST	1.598,980
NORD	5.048,540

Tabella 1.1: Coordinate Gauss-Boaga dell'impianto (ingresso)



Figura 1-1: Fotografia aerea del sito (in rosso il punto di ingresso)

1.1.2 Caratteristiche dell'area di impianto

Come mostrato nella successiva fotografia aerea, l'impianto in oggetto è stato allestito all'interno di tre edifici industriali (in rosso nella fotografia) e una palazzina uffici (in azzurro) posta in corrispondenza dell'ingresso che, complessivamente, occupano un'area (coperta) di 4.196 m².

Attorno agli edifici sono presenti piazzali pavimentati estesi per complessivi 4.262 m² sui quali sono stati installati nel tempo gli impianti accessori (trattamento acque reflue, trattamento emissioni in atmosfera, antincendio) le aree di stoccaggio (rifiuti, prodotti e imballaggi) e la viabilità di impianto.



Figura 1-2: Fotografia aerea dell'area di impianto con indicazione degli edifici e del perimetro

1.1.3 Destinazione d'uso dell'area

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente (2022) del Comune di Suisio, l'intera area di impianto (fabbricati e piazzali) rientra nella zona P1 definita come "Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva".

1.1.4 Caratteristiche delle aree limitrofe

Di seguito, con riferimento alla precedente fotografia aerea, la descrizione sintetica dello stato delle aree circostanti l'impianto:

- a Ovest sono presenti insediamenti produttivi a carattere artigianale e/o industriale.
- a Sud e a Est sono presenti aree agricole;
- a Nord è presente un piccolo insediamento produttivo a carattere artigianale e un altrettanto piccola zona residenziale.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

1.2 Proprietà del sito

Proprietaria del sito è la Coti S.r.l. (ex _____), in fallimento dal 30.07.2020.

In data 06.07.2020, la Coti S.r.l. aveva affittato l'azienda (immobili, impianti, dipendenti ecc.) alla _____ che, previa volturazione dell'Autorizzazione Integrata Ambientale, ha esercitato l'attività fino al 7 luglio 2025, data di cessazione dell'affitto di azienda.

Con la cessazione dell'affitto di azienda, _____ ha retrocesso l'azienda alla Coti che, come detto, nel frattempo aveva dichiarato fallimento.

1.3 Autorizzazioni vigenti

L'installazione è in possesso delle seguenti autorizzazioni:

- Decreto AIA n. 6259 del 06/06/2026 di Regione Lombardia;
- Determinazione Dirigenziale n. 2160 del 23.06.2009 della Provincia di Bergamo di modifica del Decreto AIA n. 6259 del 06/06/2026 di Regione Lombardia,
- in data 27/12/2010, la ditta _____ ha trasmesso domanda di rinnovo dell'AIA senza richiedere modifiche rispetto al quadro autorizzativo vigente,
- Determinazione Dirigenziale n. 2249 del 29.10.2015 della Provincia di Bergamo di volturazione dell'AIA a favore di _____

L'installazione non ha effettuato la verifica di sussistenza dell'obbligo di presentazione della relazione di riferimento di cui all'articolo 5, comma _____, lettera v-bis) del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 in quanto non soggetta a specifica scadenza entro la quale presentare la verifica stessa.

1.4 Obiettivi del piano

Il presente piano è stato richiesto dagli Enti, ai sensi dell'art. 29-sexies del D.Lgs. 152/06, per definire la modalità operative della necessaria dismissione dell'attività soggetta ad autorizzazione AIA che avrà come **obiettivo** la restituzione del sito alla completa disponibilità di acquirenti per la destinazione d'uso prevista, ovvero per eventuali nuovi insediamenti industriali.

La curatela fallimentare chiamata a liquidare i beni di Coti S.r.l., infatti, avendo già esperito nel periodo dal 2021 al 2025 vari tentativi di vendita dell'installazione AIA finalizzati alla individuazione di un soggetto interessato alla prosecuzione delle attività autorizzate senza ottenere riscontri positivi dal mercato, sta valutando la possibilità di vendere aree e fabbricati a soggetti interessati a trasferire nel sito differenti attività industriali.

Da questa considerazione consegue che nel presente piano non è stata considerata la necessità di dismettere/rimuovere le strutture edilizie (fabbricati industriali e palazzina uffici) e gli impianti accessori principali (quali l'alimentazione elettrica, la fognatura e la rete antincendio) che costituiranno quindi un valore per l'eventuale nuova installazione industriale, oltre che rappresentare un vantaggio da un punto di vista ambientale, in quanto consentiranno di limitare, per quanto possibile, la produzione di rifiuti generati dalle attività di dismissione.

Il piano intende definire le modalità tecniche, operative e ambientali per la corretta dismissione dell'impianto nel caso in cui, all'esito delle prossime procedure competitive di vendita che la curatela metterà in atto, i beni vengano acquistati da soggetti non intenzionati a continuare le attività AIA nel sito

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

e quindi dovranno provvedere alla rimozione degli impianti produttivi presenti garantendo la tutela della salute, della popolazione e dell'ambiente, nel rispetto della normativa vigente.

Il presente elaborato contiene le informazioni che verranno evidenziate dal curatore in sede di vendita competitiva fallimentare agli eventuali interessati e le prescrizioni che l'aggiudicatario dovrà seguire per la corretta dismissione dei cespiti e degli impianti in caso di utilizzo del sito a scopi diversi rispetto a quelli previsti nell'AIA.

1.5 Riferimenti normativi

La dismissione dovrà essere eseguita in conformità a:

- D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (Norme in materia ambientale);
- D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. (Tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro);
- Decreto autorizzativo dell'impianto.

1.6 Riferimenti bibliografici

Per la redazione del presente piano, sono stati analizzati i seguenti documenti resi disponibili dalla proprietà:

- Decreto AIA n. 6259 del 06/06/2026 di Regione Lombardia;
- Determinazione Dirigenziale n. 2160 del 23.06.2009 della Provincia di Bergamo di modifica del Decreto AIA n. 6259 del 06/06/2026 di Regione Lombardia,
- Documento di Valutazione dei Rischi del 10/04/2024 ai sensi degli artt. 17, 28 e 29 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. di Live Cells S.r.l.,
- "Classificazione delle aree di pericolo esplosione" del 2012 a firma del P.I. Stefano Papetti.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

2. DECRIZIONE SINTETICA DELL'IMPIANTO

Si riporta di seguito una descrizione sintetica dell'impianto autorizzato con riferimento a quanto riportato Decreto AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale (IPPC) ex D.LGS. n. 59 del 2005) della Regione Lombardia n. 6259 del 06/06/2006.

Per facilitare l'individuazione degli impianti di volta in volta richiamati, si è fatto riferimento all'elaborato "Planimetria di esposizione delle sorgenti di emissione" redatta dal P.I. Papetti Stefano nell'aprile 2012 nell'ambito della classificazione delle aree di pericolo che viene riportata in **Allegato A** al presente documento.

Per raffronto, si può fare riferimento, oltre alla predetta planimetria, anche alla documentazione fotografica riportata in **Allegato B** al presente documento.

2.1 Produzione

Nell'impianto in oggetto, sino al luglio 2025, sono state presenti due attività IPPC, quali:

- **fusione di lingotti di piombo** per la formazione di **griglie** da utilizzare degli accumulatori elettrici per avviamento e trazione di veicoli leggeri;
- **produzione di accumulatori** a partire dalle griglie di cui al punto precedente.

2.2 Sostanze utilizzate e rifiuti prodotti

2.2.1 *Materie prime utilizzate*

Le materie prime utilizzate nell'ambito del processo produttivo sono state:

- **lega di piombo al 1,8% di selenio** (sostanza solida, stoccata in pacchi di lingotti),
- **piombo puro** (sostanza solida, stoccata in pacchi di lingotti);
- **ossido di piombo** (sostanza solida, stoccata in silos);
- **acido solforico** (sostanza liquida, stoccata in serbatoi);
- **bitume ossidato** (sostanza liquida, stoccata sacchi);
- **accessori in plastica** (sostanza liquida, stoccata in rotoli o pallets).

Tutte le sostanze sono state stoccate, gestite e utilizzate all'interno dei capannoni, quindi su aree impermeabilizzate e al coperto.

2.2.2 *Rifiuti prodotti*

I rifiuti prodotti nell'ambito del processo produttivo sono stati (EER e definizione):

- **10 04 02** "Scorie e schiumature della produzione primaria e secondaria" (rifiuto pericoloso),
- **16 06 01** "Batterie al piombo usate" (rifiuto pericoloso),
- **19 02 05** "Fanghi prodotti da trattamenti chimico-fisici, contenenti sostanze pericolose" (rifiuto pericoloso),
- **12 01 04** Polveri e particolato di materiali non ferrosi (rifiuto non pericoloso).

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

2.3 Organizzazione dell'impianto

La produzione di accumulatori è avvenuta all'interno dei tre edifici industriali, quali (si veda successiva figura):

- Edificio 2 (Sud), dove aveva sede la produzione di griglie;
- Edificio 1 (Centrale), dove aveva sede la produzione di accumulatori;
- Edificio 3 (Nord), dove era presente il magazzino dei prodotti finiti.

Sui piazzali presenti, inoltre, sono stati allestiti gli impianti ausiliari e allestiti i depositi.



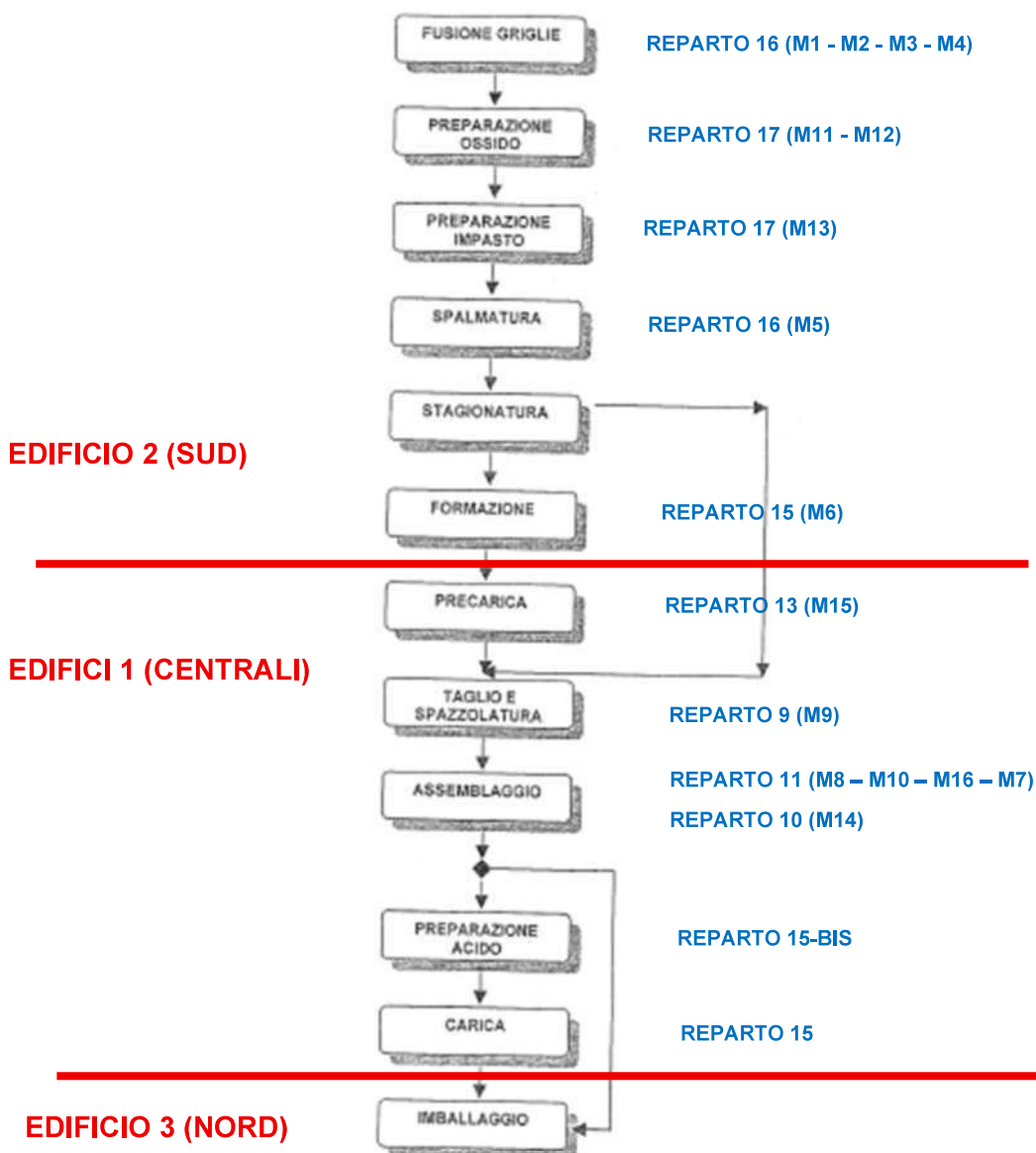
Figura 2-1: Organizzazione di impianto

2.3.1 Ciclo produttivo di impianto

La lavorazione si è articolata secondo le fasi riportate nel successivo schema di flusso dove, con riferimento alla planimetria riportata in **Allegato A**, sono riportate anche la localizzazione delle attività per edifici (a sinistra, in rosso) e reparti (in blu, a destra) con macchinari coinvolti.

Per facilitare il riscontro con la planimetria, sono stati mantenuti i codici gli stessi codici di identificazione dei reparti e delle macchine (M).

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.



Di seguito un elenco degli **impianti** presenti a servizio del ciclo di produzione.

Edificio 2 (Sud)

- n. 4 forni fusori (M1-M2-M3-M4) da 120.000 kcal/h cad., collegato ognuno a due macchine fondigriglia (attività IPPC); la fiamma dei bruciatori non è a diretto contatto con la carica del forno, poiché questa è posta in un crogiuolo.
- Forno di pre-essiccazione (M5) ove le griglie spalmate di ossido di piombo vengono essiccate parzialmente;

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

- Impianto per la produzione di ossido di piombo costituito da:
 - cilindrettrice o macchina rotativa produzione cilindretti (M11) ovvero forno fusorio da 150.00 kcal/h ove i panetti di piombo puro vengono fusi e trasformati in cilindretti (attività IPPC);
 - mulino produzione ossido (M12) ove i cilindretti, tramite borlante, vengono mantenuti costantemente rimescolati;
 - mescolatore o molazza (M13), dove arriva l'ossido mediante trasporto con coclee, e dove vengono aggiunti all'impasto gli altri ingredienti quali acqua e acido solforico.
- Impianto di formazione (M6) ove le piastre vengono immerse manualmente e tramite raddrizzatori vengono caricate;
- Linee di carico batterie.

Edificio 1 (Centrale)

- n. 3 forni essiccatori (M15) ognuno da 300.000 kcal/h, con i quali si essiccano le piastre uscite dal reparto formazione;
- Taglierine automatiche (M9) e manuali, utilizzate per dividere le piastre doppie e conseguentemente per la spazzolatura delle bandiere di saldatura;
- Linea di assemblaggio (M8) e macchina imbustratrice (M10) dove le singole piastre vengono imbustate con del polietilene;
- Forno C.O.S. (M16) da 75.000 kcal/h che provvede alla fusione e con appositi stampi a produrre i gruppi che formano la batteria (attività IPPC);
- Forno accessori (M14) da 120.000 kcal/h utilizzato per la formazione degli accessori per le batterie in ebanite e cassette legno (attività IPPC);
- Caldaia fusione bitume (M7) da 9.000 kcal/h che consente di mantenere il bitume a una certa densità, idonea per la catramatura finale della batteria.

Inoltre il ciclo è servito da due impianti di termosaldatura e essiccatoi.

2.3.2 Dotazioni impiantistiche ausiliarie

Le attività di gestione e logistica dell'impianto sono avvenute all'interno della palazzina "edifici ingresso" (due piani fuori terra), posta in corrispondenza dell'ingresso.

Sui piazzali, inoltre, sono stati installati i seguenti impianti ausiliari:

- ricezione e trasformazione energia elettrica,
- antincendio,
- depurazione acque,
- trattamento emissioni in atmosfera.

Impianto elettrico industriale

In un edificio dedicato posto in adiacenza alla palazzina uffici sono presenti:

- una cabina elettrica di ricezione (35)
- due locali con cabine di trasformazione (34).
- un locale contatori.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

Impianto antincendio

Di fronte all'ingresso dell'Edificio 3 (Magazzino) è presente un piccolo edificio all'interno del quale sono presenti le seguenti parti dell'impianto antincendio:

- gruppo pompe (3),
- autoclave (3).
- tettoia (2).

Nella stessa area, inoltre, è presente una vasca interrata di raccolta delle acque piovane come riserva idrica a servizio dello stesso impianto antincendio.

Impianto trattamento acque reflue

Nell'area di piazzale situata in corrispondenza del vertice Sud Ovest del sito è stato realizzato l'impianto di depurazione chimico – fisico delle acque reflue che risulta costituito da vasche di accumulo interrate, vasche di reazione, vasche di trattamento e silos contenuti acidi e calce viva.

Impianto di contenimento delle emissioni in atmosfera

Nell'area di piazzale situata in corrispondenza degli edifici Centrale e Sud è stato realizzato l'impianto di contenimento delle emissioni significative in atmosfera costituito da :

- Filtri a maniche,
- Scrubber a umido,
- Impianto a condensazione.

2.3.3 Stoccaggi

Sui piazzali sono presenti anche diverse aree dedicata a deposito.

Piazzale Nord (deposito prodotti e imballaggi)

L'area compresa tra l'Edificio Nord ad uso magazzino e la recinzione è stata adibita come sito di deposito di prodotti e imballaggi.

Piazzale Sud (depositi imballaggi)

Anche l'area compresa tra l'Edificio Sud ed il lato Sud della recinzione è stata adibita come sito di deposito principalmente di strutture di imballaggi.

Piazzale Sud-Est (Deposito temporaneo rifiuti prodotti)

La porzione di piazzale compresa tra l'Edificio Sud ed il lato Sud-Est della recinzione è stata adibita a deposito temporaneo dei rifiuti prodotti in impianto ("Deposito temporaneo prima della raccolta" ex art. 183, comma 1, lett. bb del D. Lgs. 152/2006 "Testo Unico Ambientale), preliminare sito di deposito principalmente di strutture di imballaggi.

In particolare, sono state predisposte aree coperte con tettoie e dotate di caditoie per la raccolta di eventuali colaticci liquidi, per l'alloggiamento in fusti delle seguenti tipologie di

- EER 10 04 02 "Scorie e schiumature della produzione primaria e secondaria",
- EER 16 06 01 "Batterie al piombo usate",
- EER 19 02 05 "Fanghi prodotti da trattamenti chimico-fisici, contenenti sostanze pericolose",
- EER 12 01 04 Polveri e particolato di materiali non ferrosi.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

2.4 Stato attuale dei luoghi

L'impianto sito in via Mattei n. 7 nel Comune di Suisio si trova nello stato di "fine esercizio" dal mese di luglio del 2025.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dello stato dei luoghi così come da evidenze dei sopralluoghi compiuti presso l'impianto nei mesi di dicembre 2025 e gennaio 2026; per raffronto, si può fare riferimento alla documentazione fotografica riportata in **Allegato B** al presente documento.

2.4.1 Fabbricati

Allo stato attuale i fabbricati risultano in buono stato conservativo anche se quasi tutti gli accessi agli edifici risultano oggetto di recenti effrazioni.

E' stata riscontrata la presenza di elementi di eternit nelle coperture degli edifici; per tali elementi, come riferito dalla proprietà, risulta comunque essere stato eseguito il censimento ai sensi della L.R. 17/2003 e la valutazione dello stato di conservazione (allegato al D.D.G.S n. 13237 del 18 novembre 2008).

2.4.2 Allacciamenti

Allo stato attuale risultano sospese tutte le forniture utilizzate in passato per la gestione dell'impianto quali acqua, energia elettrica e gas metano.

2.4.3 Piazzali

Allo stato attuale risultano presenti solo alcuni piccoli quantitativi di imballaggi nei piazzali esterni. Non risultano più presenti rifiuti ovvero residui della precedente attività di produzione.

2.4.4 Dotazioni impiantistiche

All'interno degli edifici risultano ancora presenti tutte le macchine e i diversi apparati costituenti gli impianti di produzione quali forni, vasche, serbatoi, canalizzazioni.

Diversi apparati risultano ancora interessati dalla presenza delle sostanze utilizzate nel processo di produzione degli accumulatori, quindi piombo (allo stato solido e/o in polvere) contenuto nei forni e in alcune canaline interrato, e acido solforico (puro e/o in soluzione acquosa) per lo più contenuto in serbatoi e vasche.

2.4.5 Impianti ausiliari

Le vasche costituenti l'impianto di trattamento delle acque reflue risultano essere state scaricate dopo l'ultimo ciclo di trattamenti effettuato; allo stato attuale, pertanto, risultano contenenti solo acque meteoriche. Nei vari serbatoi e silos fuori terra, risultano invece ancora presenti diverse sostanze utilizzate nel processo di trattamento quali idrossido di calce, cloruro ferrico e poliacilammide.

Dei diversi elementi costituenti l'impianto di trattamento delle emissioni in atmosfera, gli scrubber, che lavoravano a umido, dovrebbero essere stati svuotati, mentre nei filtri dovrebbero ancora essere presenti significativi quantitativi di polveri.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3. PIANO DI DISMISSIONE

3.1 Premessa

Come precisato in precedenza, la curatela fallimentare chiamata a liquidare i beni di Coti S.r.l., verificata l'assenza, allo stato, di acquirenti dell'installazione AIA in oggetto intenzionati alla prosecuzione delle attività autorizzate, sta conseguentemente valutando la possibilità di vendere aree e fabbricati a soggetti interessati a trasferire nel sito differenti attività industriali.

Sono state pertanto individuate le attività che dovrà in tal caso porre in essere l'aggiudicatario per dismettere esclusivamente le dotazioni impiantistiche presenti (di produzione e ausiliarie) e non dismettere/rimuovere le strutture edilizie (fabbricati industriali e palazzina uffici) e gli impianti accessori principali (quali l'alimentazione elettrica, la fognatura, l'impianto elettrico e la rete antincendio) poiché si ritiene possano costituire un valore per l'eventuale nuova installazione industriale.

Si riporta di seguito il programma individuato per la dismissione degli impianti preceduto da una valutazione dei "centri di pericolo" presenti attualmente in impianto sulla base dei quali sono stati definiti i livelli di priorità del programma.

3.2 Centri di pericolo

3.2.1 *Individuazione dei centri di pericolo*

I **centri di pericolo** attualmente presenti nell'impianto sono costituiti da condizioni che possono presentare rischi per l'ambiente, la sicurezza e la salute umana e che, pertanto, devono essere oggetto di dismissione con priorità rispetto agli altri interventi.

In particolare, i centri di pericolo presenti nell'impianto sono quelli riconducibili alla presenza di **sostanze pericolose**:

- utilizzate nei processi produttivi;
- utilizzate o gestite negli impianti ausiliari.

Sostanze utilizzate nei processi produttivi

Per quanto riguarda la presenza di sostanze pericolose, va innanzitutto evidenziato che nel processo produttivo sono state utilizzate due sostanze pericolose quali (fra parentesi le Indicazioni di pericolo – Frasi H - ai sensi del Regolamento (CE) n. 1272/2008):

- Ossido di piombo (Frase H: H360DF o H360FD, H372, H302+H332, H410),
- Acido solforico: Corrosivo (Frase H: H314).

Sostanze utilizzate nell'impianto di depurazione acque

L'impianto risulta dotato di un impianto di trattamento delle acque reflue che utilizza le seguenti sostanze (fra parentesi le Indicazioni di pericolo - Frasi H ai sensi del Regolamento (CE) n. 1272/2008):

- Cloruro ferrico - FeCl₃ (H314 / H315, H318, H302, H317, H335, H290),
- Idrossido di calcio in soluzione acquosa - Latte di calce (H318, H315, H335),

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

- Poliaccilammide (H301/H302, H340, H350, H361fd e H372).

Sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera

Nell'ambito dell'impianto sono presenti diversi apparati per l'abbattimento delle emissioni in atmosfera (filtri a tessuto e scrubber a umido) che pertanto possono contenere:

- accumuli di polveri di piombo contenute nei filtri,
- depositi di fluido abbattente contenente Pb e SOx contenute negli scrubber.

3.2.2 Mappatura e consistenza dei centri di pericolo nell'impianto

Con riferimento alla planimetria riportata in Allegato A, di seguito si riporta una mappatura dei centri di pericolo nell'area di impianto ed una valutazione della loro consistenza effettuata sulla base delle risultanze dei sopralluoghi effettuati nei mesi di dicembre 2025 e gennaio 2026.

3.2.2.1 Sostanze pericolose di processo

Acido Solforico

L'Acido solforico, proveniente dall'esterno, veniva scaricato in apposite cisterne ubicate nel "Reparto formazione" (reparto 15, Edificio 2). L'acido veniva poi unito all'Ossido di piombo all'interno del mescolatore M13 nel reparto "Preparazione impasto" (reparto 17, Edificio 2) ed utilizzato per il confezionamento degli accumulatori nel reparto Carica.

Come mostrato nella successiva figura (stralcio della planimetria di impianto riportate in Allegato A), nel reparto 15/15bis (Edificio 2) sono ancora presenti alcuni serbatoi contenenti tale sostanza e precisamente:

- n. 3 serbatoi della capacità di circa 9 mc contenenti circa 3 m di acido solforico (reparto 15 bis);
- n. 1 vasca contenente circa 0,5 mc di soluzione acqua - acido solforico (reparto 15 bis);
- n. 1 vasca contenente circa 2 mc di soluzione acqua - acido solforico (reparto 15).

Nella parte sinistra del reparto 15 (Edificio) sono inoltre presenti le due serie di vasche di carica delle piastre contenenti acido solforico e precisamente:

- n. 60 vasche piccole contenenti complessivamente circa 13 mc di acido solforico;
- n. 20 vasche grandi contenenti complessivamente circa 18 mc di acido solforico.

Una soluzione di acqua e acido solforico è contenuta anche in una vasca di lavaggio delle piastre di circa 1,5 mc di capacità del reparto 13 all'interno dell'Edificio 1.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

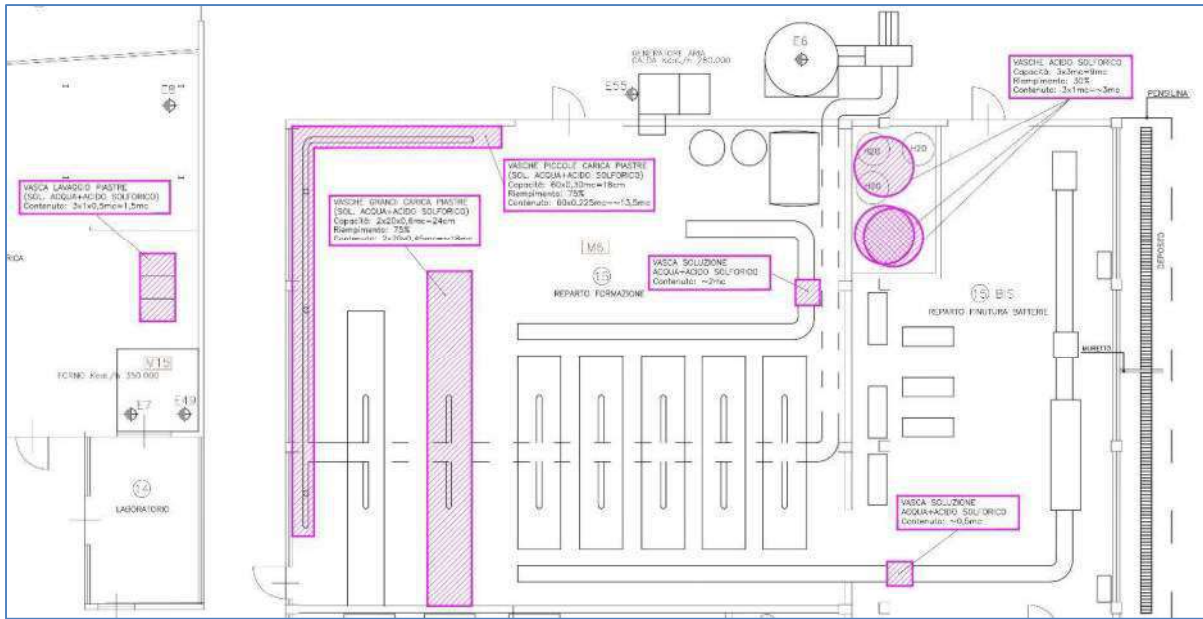


Figura 3-1: Ubicazione serbatoi contenenti acido solforico nell'Edificio 2 (reparto 15) e nell'Edificio 1

Come mostrato nella successiva figura (stralcio della planimetria di impianto riportate in Allegato A), anche nel reparto 17 (Edificio 2) sono ancora presenti alcuni serbatoi contenenti acido solforico e precisamente:

- n. 6 serbatoi della capacità di circa 12 mc contenenti circa 3 mc di acido solforico;
- n. 1 cisterna contenente circa 0,15 mc di acido.

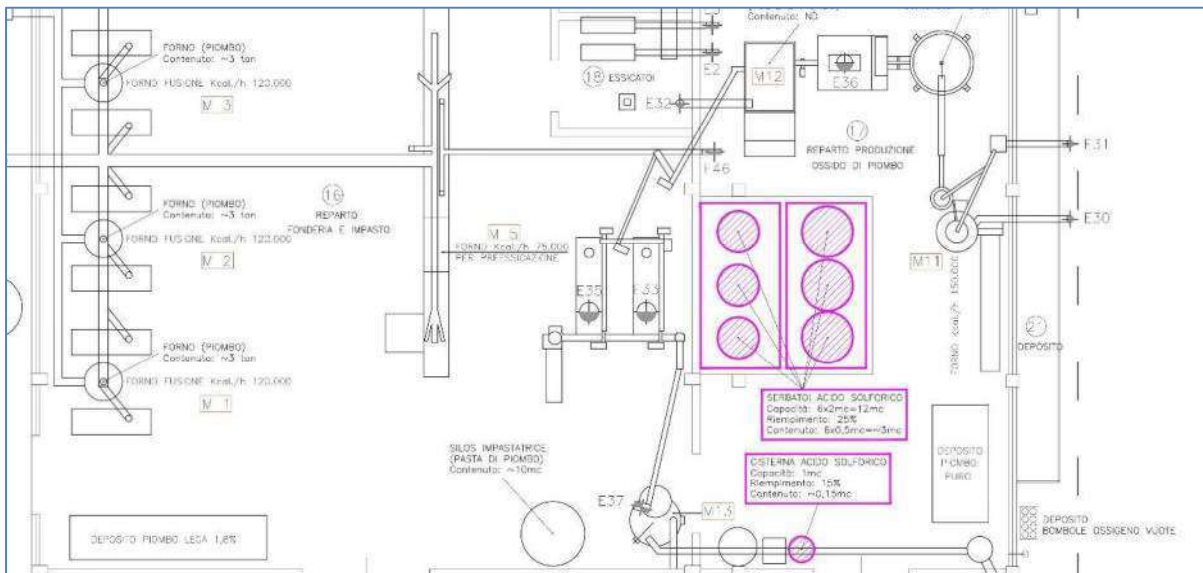


Figura 3-2: Ubicazione serbatoi contenenti acido solforico nell'Edificio 2 (reparto 17)

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

Piombo solido

Il piombo è il materiale principale del processo di produzione.

Nell'Edificio 2 sono presenti diverse unità impiantistiche che sono state utilizzate per la produzione delle griglie degli accumulatori in piombo e all'interno delle quali è stato accertato che siano ancora presenti quantitativi significativi di piombo; si tratta più precisamente, come mostrato nella successiva figura (stralcio della planimetria di impianto riportate in Allegato A) di:

- n. 4 forni fusori (M1, M2, M3 e M4) nel reparto 16, all'interno dei quali si stima siano ancora presenti circa 12 tonnellate di piombo (3 tonnellate per forno, come da dati di produzione e manutenzione forniti);
- n. 1 silos per l'impastatrice sempre nel reparto 16 avente capacità di circa 10 mc all'interno della quale si stima siano ancora residui di pasta di piombo (circa 10 tonnellate);
- n. 1 cilindrettatrice (M11) nel reparto 17 all'interno della quale si stima siano ancora presenti circa 3 tonnellate di piombo (come da dati di produzione e manutenzione forniti).

Al di sotto del forno di pre - essicazione M5 è poi presente un sistema interrato di canaline e vasche per la raccolta della pasta di piombo (ossido di piombo unito ad acido solforico e acqua) utilizzata per la spalmatura delle griglie, all'interno del quale è stato valutato possa essere presente un quantitativo di circa 2 mc, con recapito in un silos esterno della capacità di circa 1,5 mc.

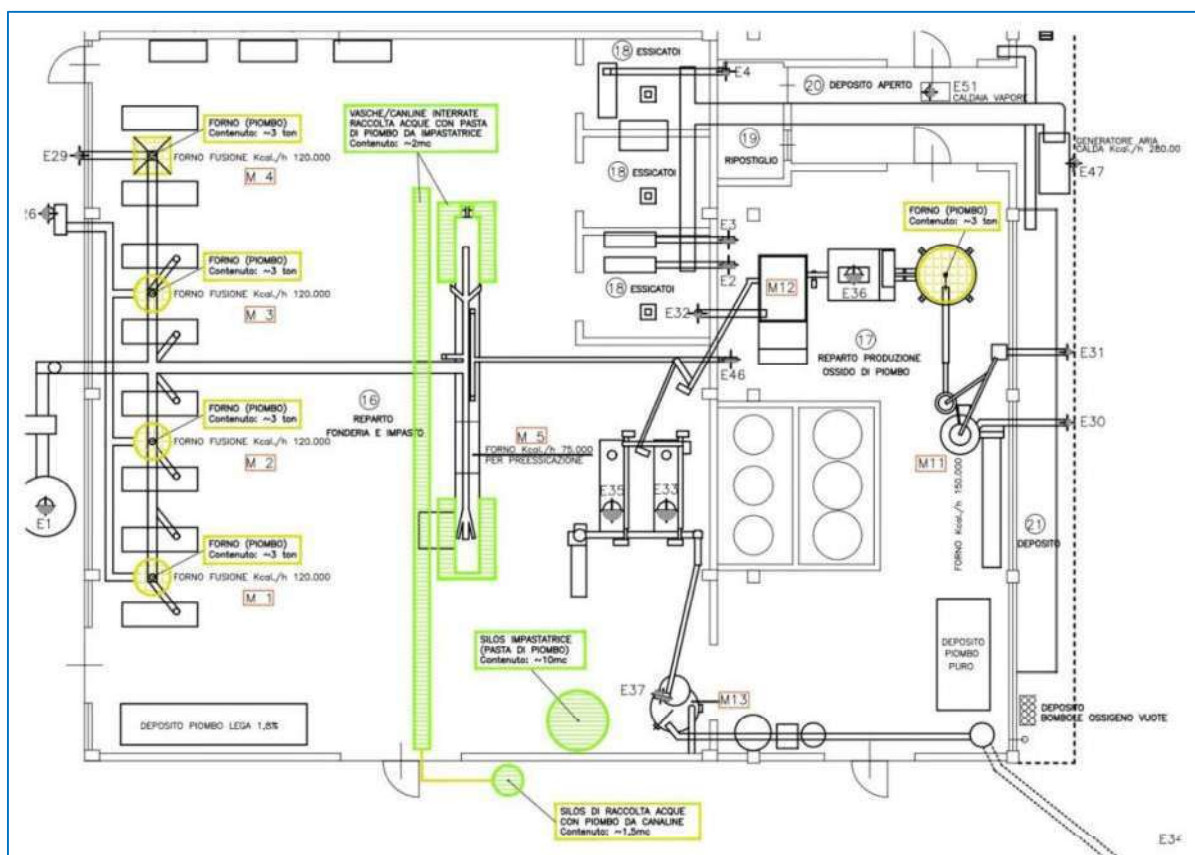


Figura 3-3: Ubicazione di impianti e serbatoi interessati da piombo solido nell'Edificio 2

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

Anche nell'Edificio 1, come mostrato nella successiva figura (stralcio della planimetria di impianto riportata in Allegato A), sono presenti diverse unità impiantistiche all'interno delle quali è stato accertato che siano ancora presenti quantitativi significativi di piombo; si tratta più precisamente di:

- n. 1 forno accessorio (M14) nel reparto 6, all'interno del quale si stima siano ancora presenti circa 2 tonnellate di piombo (come da dati di produzione e manutenzione forniti);
- n. 1 forno piccolo nel reparto 11, all'interno del quale si stima sia ancora presente un quantitativo di 1 tonnellate di piombo (come da dati di produzione e manutenzione forniti);
- n. 1 forno C.O.S. (M16) nel reparto 11 all'interno della quale si stima siano ancora presenti circa 3 tonnellate di piombo (come da dati di produzione e manutenzione forniti).

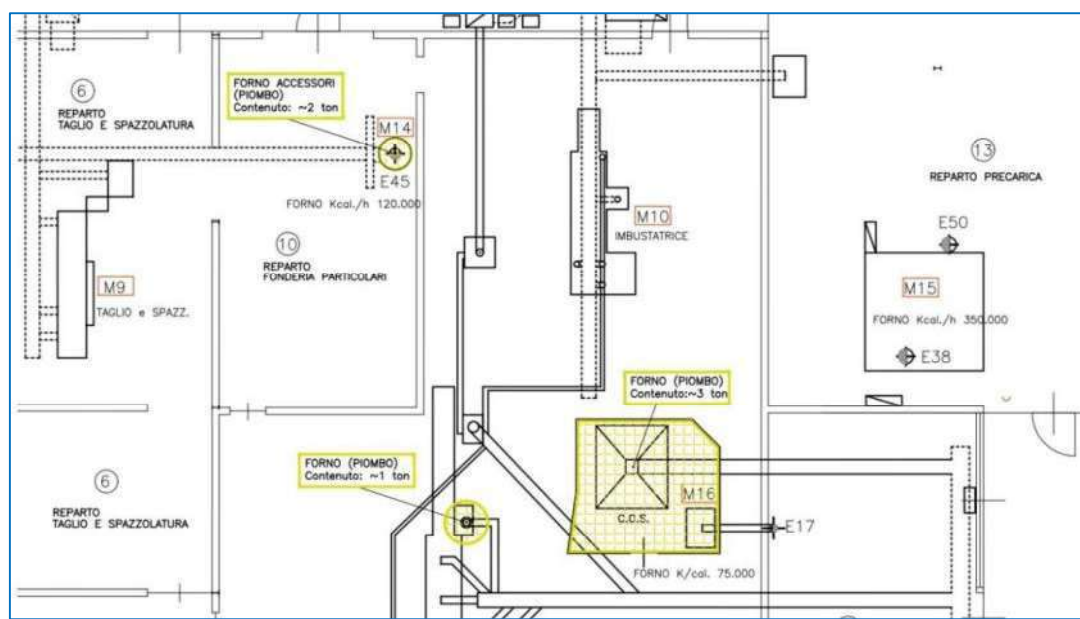


Figura 3-4: Ubicazione impianti e serbatoi interessati da piombo solido nell'Edificio 1

3.2.2.2 Sostanze pericolose nei sistemi ausiliari

Polveri cariche di piombo nel sistema di abbattimento emissioni in atmosfera

L'impianto di contenimento delle emissioni in atmosfera è costituito da scrubber a umido e filtri a maniche. Mentre gli scrubber risultano per lo più vuoti, nei diversi filtri sono ancora contenute significative quantità di polveri cariche di piombo.

In particolare, come mostrato nella successiva figura (stralcio della planimetria di impianto riportata in Allegato A), nell'Edificio 1 risultano presenti:

- n. 1 filtro a maniche in corrispondenza del deposito 8 avente una capacità di circa 5 mc (si presume pieno);
- n. 1 filtro a maniche in corrispondenza dell'imbustatrice M10 avente una capacità di circa 1 mc (si presume pieno);
- n. 1 scrubber a umido nel reparto 13 (precarica) dove si presume possa essere presente un quantitativo di circa 1 mc di polvere di piombo in acqua.

Inoltre, in corrispondenza del reparto 6 (taglio e spazzolatura) è presente un sistema interrato di canaline e vasche per la raccolta di polveri di piombo prodotte dalle macchine da taglio all'interno del quale è stato valutato possa essere presente un quantitativo di circa 2 mc di polvere di piombo.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

Come mostrato nella successiva figura (stralcio della planimetria di impianto riportata in Allegato A), sul piazzale esterno fra gli Edificio 1 e 2 è presente un grosso filtro a maniche all'intero del quale si stima possa essere contenuto un quantitativo di circa 20 mc di polvere carica di ossido di piombo.

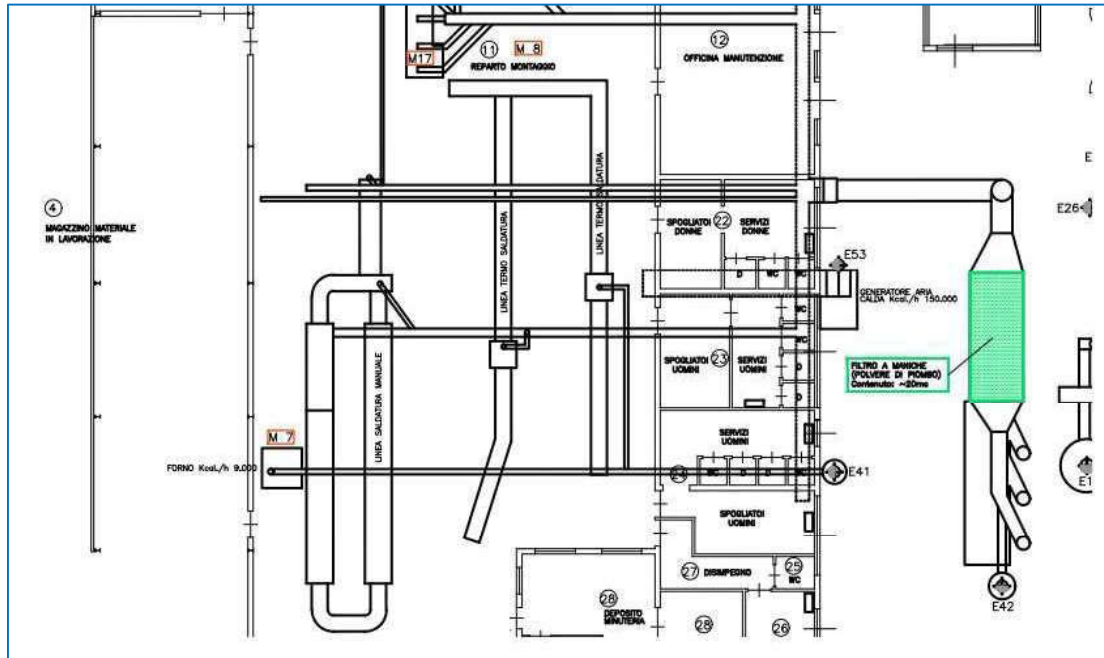


Figura 3-7: Ubicazione impianti interessati da polvere di piombo sul piazzale esterno fra gli Edifici 1 e 2

Sostanze utilizzate nell'impianto di trattamento delle acque reflue

Nell'area di piazzale dedicata all'impianto di depurazione delle acque reflue sono presenti diversi serbatoi fuori terra contenuti sostanze utilizzate nel processo di trattamento.

In particolare, come mostrato nella successiva figura (stralcio della planimetria di impianto riportata in Allegato A), risultano presenti:

- n. 1 silos della capacità di 40 mc circa all'interno del quale si presume siano presenti ancora circa 10-12 mc di calce viva;
- n. 1 silos della capacità di circa 8 mc all'interno del quale si presume siano presenti ancora circa 4 mc di latte di calce;
- n. 2 silos della capacità complessiva di circa 5 mc all'interno del quale si presume siano presenti ancora circa 2,5 mc di latte di calce;

All'interno della cabina comandi, inoltre, risultano presenti:

- n. 1 serbatoio contenente circa 0,25 mc di cloruro ferrico;
- n. 1 serbatoio contenente circa 0,30 mc di soluzione acquosa con cloruro ferrico;
- n. 1 serbatoio contenente circa 0,25 mc di flocculante (poliacilammide).

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

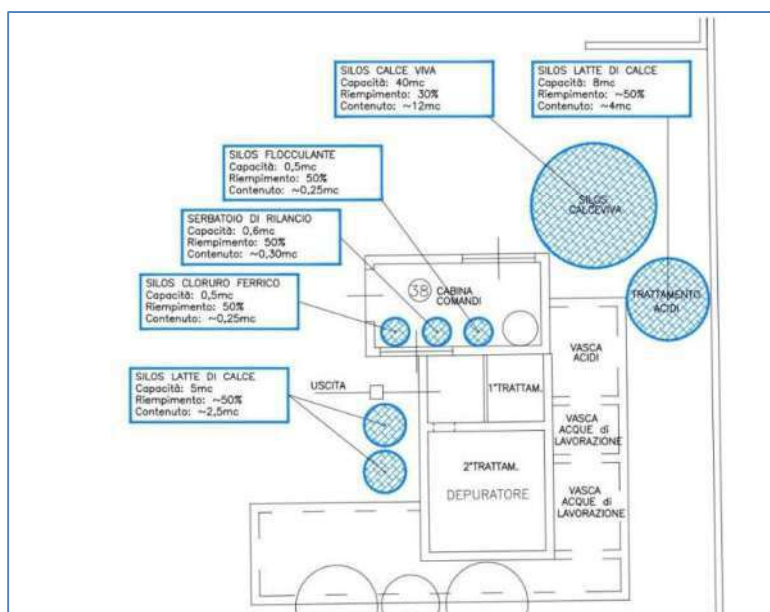


Figura 3-8: Ubicazione componenti dell'impianto di trattamento delle acque reflue

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3.3 Programma di dismissione

Alla luce delle valutazioni contenute nel paragrafo precedente, sono state individuati i seguenti livelli di priorità degli interventi di dismissione degli impianti presenti nel sito.

3.3.1 *Priorità 1: Depositi di sostanze pericolose*

La prima fase delle attività di dismissione dell'impianto dovrà considerare la rimozione dei depositi delle sostanze pericolose presenti al fine di limitare rischi per l'ambiente connessi alla possibilità di incidenti rilevanti, stoccaggio errato o invecchiamento dei contenitori.

In questa fase, pertanto, si dovrà provvedere allo svuotamento e alla successiva rimozione di tutte le vasche e i serbatoi contenenti acido solforico presenti nell'Edificio 1 e nell'Edificio 2, quali:

- serbatoi e vasche ubicati nel reparto 15 bis dell'Edificio 2 contenenti acido solforico e soluzioni acqua - acido solforico;
- vasche di carica delle piastre ubicate nel reparto 15 dell'Edificio 2 contenenti acido solforico;
- serbatoi e cisterna presenti nel reparto 17 dell'Edificio 2;
- vasca di lavaggio delle piastre ubicata nel reparto 13 dell'Edificio 1 contenente una soluzione di acqua e acido solforico.

Di seguito alcune fotografie dei serbatoi e delle vasche da svuotare e dismettere nella prima fase degli interventi.



Serbatoi contenenti acido solforico del reparto 15 bis dell'Edificio 2



Serbatoi contenenti acido solforico del reparto 15 bis dell'Edificio 2

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.



Vasche piccole contenenti acido solforico



Vasche piccole contenenti acido solforico



Serbatoi contenenti acido solforico del reparto 17



Cisterna contenenti acido solforico del reparto 17

Sempre in questa fase, si dovrà provvedere anche allo svuotamento e alla successiva rimozione anche dei serbatoi a servizio dell'impianto di trattamento delle acque reflue ubicati nel piazzale esterno, quali:

- silos contenenti calce viva e latte di calce;
- serbatoi all'interno della cabina comandi contenenti cloruro ferrico e flocculante.

Di seguito alcune fotografie dei serbatoi e dei silos da svuotare e dismettere nella prima fase degli interventi.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.



Silos di calce viva e latte di calce



Coppia di silos con latte di calce



Serbatoio con cloruro ferrico



Serbatoio con flocculante

3.3.2 Priorità 2: Dotazioni impiantistiche con polveri cariche di piombo

Dopo aver rimosso i depositi delle sostanze pericolose, sempre al fine di limitare rischi per l'ambiente connessi alla possibilità di incidenti rilevanti o invecchiamento dei contenitori, si dovrà procedere con la rimozione delle dotazioni impiantistiche contenenti polveri cariche di piombo, ovvero:

- filtro a maniche in corrispondenza del deposito 8 fuori dall'Edificio 1;
- filtro a maniche in corrispondenza dell'imbustatrice M10 dell'Edificio 1;
- scrubber a umido del reparto 13 (precarica) dell'Edificio 1;
- filtro a maniche del reparto 17 nell'Edificio 2;
- filtro a maniche posto sul piazzale esterno fra gli Edificio 1 e 2.

Di seguito alcune fotografie delle parti di impianto da dismettere in questa seconda fase degli interventi.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.



Filtro a maniche vicino al deposito 8 (Edificio 1) con polvere di piombo



Scrubber a umido nel reparto 13 dell'Edificio 1 con polvere di piombo



Filtro a maniche vicino a imbustatrice M10 dell'Edificio 1 con polvere di piombo



Filtro a maniche nel reparto 17 dell'Edificio 2

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.



Filtro a maniche sul piazzale fra Edifici 1 e 2 con polvere di piombo

3.3.3 *Priorità 3: Parti di impianto con residui di sostanze pericolose*

Dopo aver rimosso i depositi di acido solforico e le parti di impianto contenenti polvere di piombo, si dovrà procedere con la rimozione delle parti di impianto contenenti piombo solido, quali.

- cilindrettrice nel reparto 17 dell'Edificio 2,
- i forni fusori M1, M2, M3, M4 e M11 presenti nell'Edificio 2;
- il silos per l'impastatrice ubicato nel reparto 16 dell'Edificio 2.
- il forno C.O.S. M16 dell'Edificio 1;
- il forno accessorio M14 dell'Edificio 1;
- il forno piccolo del reparto 11 nell'Edificio 1.

Di seguito alcune fotografie delle parti di impianto da dismettere in questa seconda terza fase degli interventi.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.



Cilindrettatrice del reparto 17



Forni fusori M1, M2, M3 e M4



Forno C.O.S. M16 dell'Edificio 1



Silos per impastatrice del reparto 16 dell'Edificio 2



Forno accessorio M14 dell'Edificio 1



Forno del reparto 11 dell'Edificio 1

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3.3.4 *Priorità 4: Altre parti di impianti*

Dopo che saranno state rimosse le parti di impianto contenenti sostanze pericolose, potranno essere rimosse anche le altre parti dell'impianto di produzione accumulatori e piastre (forni, macchine, tubazioni e apparecchiature presenti) e del sistema di trattamento emissioni in atmosfera (condotte e scrubber).

Di seguito alcune fotografie panoramiche delle parti di impianto da dismettere; per maggiori dettagli si rimanda a quanto riportato in **Allegato B** al presente documento.



Panoramiche dei reparti di impianto con macchine e apparecchiature da dismettere



Condotte e scrubber esterni da dismettere

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3.3.5 *Priorità 5: Canaline e vasche interrato/fuori terra*

Dopo che saranno state rimosse le parti di impianto fuori terra, potranno essere rimosse anche le parti interrate costituite da canaline e vasche, quali:

- canaline e vasche di raccolta presenti reparto 16 (fonderie a impasto) nell'Edificio 2;
- canaline e vasche di raccolta presenti nel reparto 6 (taglio e spazzolatura) e nell'Edificio 1.

Benché sia stata accertata la presenza di sostanze pericolose (polveri e pasta di piombo) all'interno di tali parti di impianto, è opportuno che la loro rimozione avvenga in questa fase in modo da poter disporre della loro propria funzione di raccolta di eventuali sversamenti nel corso delle fasi precedenti.

Di seguito due fotografie delle vasche in c.a. del sistema di trattamento delle acque reflue.



Canaline per la raccolta della pasta di piombo nel reparto 16 dell'Edificio 2



Canaline per la raccolta della pasta di piombo nel reparto 6 dell'Edificio 1

Con la rimozione delle linee interrate, la dismissione dell'impianto potrà essere completata con la rimozione anche delle vasche interrate e fuori terra del sistema di trattamento delle acque reflue.

Di seguito due fotografie delle vasche in c.a. del sistema di trattamento delle acque reflue.



Vasche fuori terra da dismettere



Vasche interrate da dismettere

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3.4 Procedure operative

Con la definizione dei livelli di priorità di intervento di cui al paragrafo precedente, è possibile definire le procedure di lavoro che dovranno essere messe in atto per realizzare la dismissione dell'impianto in condizioni di sicurezza per gli operatori e di minimo impatto per l'ambiente.

3.4.1 *Operazioni preliminari*

Preliminarmente all'inizio delle attività di dismissione dovranno essere messe in atto alcune attività fondamentali per consentire l'esecuzione dei lavori in sicurezza ed efficienza.

3.4.1.1 *Installazione del cantiere*

Questa fase consiste nella creazione di un centro operativo (uffici/spogliatoio/magazzino) in un'area appositamente predisposta con lo scopo di creare una prima area di stoccaggio materiali.

3.4.1.2 *Bonifica tubazioni da gas esplosivi*

Forni ed essicatori dell'impianto sono stati alimentati con gas metano la cui fornitura è stata sospesa con la cessazione delle attività (luglio 2025).

Non dovrebbe essere quindi presente gas nelle tubazioni; tuttavia, al fine di evitare ogni rischio di esplosione, è necessario che prima di ogni attività di dismissione dell'impianto, venga effettuata una bonifica di tutte le tubazioni da parte di tecnici qualificati tramite analisi strumentali con emissione finale di certificazione "gas-free" che attesti l'assenza di gas.

3.4.2 *Svuotamento e bonifica serbatoi e vasche contenenti acido solforico*

Nel corso di questa fase si dovrà provvedere a:

- scollegare idraulicamente le apparecchiature;
- a svuotare e bonificare, ove necessario, i serbatoi, le tubazioni (incluse quelle interrato, quali fognature bianche e nere), le apparecchiature (pompe, trasformatori ecc.), raccogliendo i residui classificati in opportuni contenitori, che andranno etichettati e quindi smaltiti adeguatamente;
- smaltire i rifiuti ed i prodotti ancora presenti;
- "mettere in sicurezza" le strutture e gli impianti, aprendo le valvole e i passi d'uomo, fissando le strutture in quota (funi, cavi, tiranti, gru, ecc.) e impedendo l'accesso all'area ad estranei.

Prima dell'inizio delle attività di dismissione vere e proprie, dovrà essere eseguita un'analisi di dettaglio per quantificare con un maggior grado di precisione le quantità di materiali da rimuovere e la loro posizione definitiva.

Poiché la disconnessione delle varie apparecchiature potrebbe comportare alcuni problemi, quali sversamenti, intasamento dei condotti fognari, nel corso della dismissione si dovrà procedere come segue:

- per favorire lo smaltimento delle acque meteoriche si manterrà attivo il sistema fognario. Il sistema fognario verrà opportunamente sezionato in punti strategici affinché la rete raccolga le acque provenienti dalle aree di lavoro;
- la fornitura elettrica in prossimità dei vari punti di utilizzo dovrà essere garantita mediante alimentazioni ausiliarie.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3.4.3 Rimozione delle parti di impianto contenenti piombo

Nel corso di questa fase si dovrà provvedere a:

- scollegare le apparecchiature;
- smaltire i rifiuti ed i prodotti ancora presenti;
- “mettere in sicurezza” le strutture e gli impianti, aprendo le valvole e i passi d'uomo, fissando le strutture in quota (funi, cavi, tiranti, gru, ecc.) e impedendo l'accesso all'area ad estranei.

Al termine di questa fase l'impianto si presenterà come un insieme di strutture ed impianti puliti, scollegati.

Prima dell'inizio delle attività di dismissione vere e proprie, dovrà essere eseguita un'analisi di dettaglio per quantificare con un maggior grado di precisione le quantità di materiali da rimuovere e la loro posizione definitiva.

Poiché la disconnessione delle varie apparecchiature potrebbe comportare alcuni problemi, quali sversamenti, intasamento dei condotti fognari, nel corso della dismissione si dovrà procedere come segue:

- per favorire lo smaltimento delle acque meteoriche si manterrà attivo il sistema fognario. Il sistema fognario verrà opportunamente sezionato in punti strategici affinché la rete raccolga le acque provenienti dalle aree di lavoro,;
- la fornitura elettrica in prossimità dei vari punti di utilizzo sarà garantita mediante alimentazioni ausiliarie;
- verrà mantenuto attivo il sistema antincendio e saranno garantiti dei sistemi autonomi (estintori ecc.) sia per la prevenzione incendi, sia per le esigenze di acqua nelle fasi di dismissione; in particolare, si utilizzerà la vasca interrata di raccolta delle acque piovane come riserva idrica nel caso in cui per le attività di smontaggio delle parti di impianto sia necessario utilizzare acque nebulizzata.

3.4.4 Rimozione impianti

3.4.4.1 Rimozione piping e tubazioni di collegamento

Allo scopo di facilitare l'accesso alle aree del cantiere a tutti i mezzi operativi e consentire la movimentazione/dismissione anche delle apparecchiature più ingombranti, prima di iniziare la dismissione degli impianti presenti negli edifici, si dovrà prevedere alla completa rimozione delle strutture aeree di collegamento tra le varie aree dell'impianto.

Tale fase deve prevedere il taglio e rimozione di tutte le tubazioni e cavidotti e dei loro sostegni, per facilitare l'accesso dei mezzi alle aree di lavoro.

3.4.4.2 Dismissione delle aree di produzione

Una volta liberato l'accesso all'area produttiva, sarà possibile procedere alla sua dismissione in condizioni di sicurezza. Si effettueranno quindi:

- rimozione serbatoi e vasche;
- rimozione di forni, essicatori e nastri;
- smontaggio intelaiature.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

3.4.5 Demolizione delle carpenterie

3.4.5.1 Sequenza dei Lavori

Nel corso delle demolizioni, all'interno di ogni sezione si dovrà procedere secondo la seguente sequenza:

- rimozione e smaltimento dei fluidi di processo degli impianti e dei macchinari;
- rimozione delle apparecchiature accessorie (quadretti locali, cavidotti ecc.);
- taglio e rimozione delle tubazioni di collegamento tra le varie apparecchiature previa verifica delle condizioni di sicurezza delle stesse;
- taglio e rimozione della carpenteria e delle sovrastrutture;
- rimozione delle apparecchiature dai supporti e dai basamenti e loro posizionamento in zona di sicurezza esterna alle operazioni;
- demolizione dei supporti e dei basamenti sino a piano campagna.

3.4.5.2 Rimozione delle apparecchiature

Per la rimozione dai supporti di tutte le apparecchiature (in particolare quelle maggiori) si verificheranno i golfari di sollevamento presenti prima di utilizzarli, in quanto non si potrà essere certi della loro tenuta a distanza di tempo.

Nel caso non possano essere utilizzati si realizzeranno apposite imbracature per le operazioni di rimozione.

Quando possibile e solo se la stabilità sarà sempre garantita, si procederà al sezionamento delle apparecchiature aventi maggiori dimensioni in sezioni minori, prima della rimozione dai supporti, in modo da agevolare le operazioni di sollevamento e rimozione.

3.4.5.3 Taglio

Per il taglio delle tubazioni, collegamenti, carpenteria ecc. saranno preferite tecniche "a freddo", mediante l'utilizzo di cesoie idrauliche collegate a macchine operatrici, in quanto riducono il rischio connesso a lavorazioni con personale in quota ed all'uso di apparecchiature di taglio manuali.

Quanto previsto in questa sede sarà tuttavia riconsiderato in funzione degli eventuali miglioramenti tecnologici disponibili in questo settore al momento del termine della vita operativa dell'impianto.

3.4.6 Demolizione delle strutture

La demolizione dei fabbricati/manufatti in cemento, quali vasche e canaline interrato e fuori terr, una volta eliminate le apparecchiature e la carpenteria interna, potrà essere realizzata mediante la demolizione "a freddo", con ganasce e cesoie idrauliche. In ogni caso si conterranno le emissioni di polveri nel corso delle demolizioni mediante nebulizzazione di acqua.

Quando le apparecchiature, la carpenteria e le strutture in elevazione edili delle varie sezioni saranno eliminate, sull'area corrispondente rimarranno solo i basamenti e i supporti.

La fase conclusiva del lavoro sarà prevalentemente costituita dalle demolizioni civili delle opere situate al piano campagna:

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

- demolizione dei supporti, muri, solai degli edifici, sino al raggiungimento della quota pavimento posta a 0.00;
- pulizia delle aree di lavoro;
- sistemazione finale con materiale inerte recuperato con impianto mobile, compreso il reinterro delle vasche.

3.4.7 Attività conclusive

La fase conclusiva del lavoro sarà prevalentemente costituita dall'eventuale smaltimento/recupero dei moduli impiantistici, dalla pulizia delle aree di lavoro e dalla sistemazione finale.

3.5 Attività di gestione e monitoraggi in fase di dismissione

La dismissione dell'impianto costituisce un'attività che potenzialmente può generare degli impatti ambientali in quanto vengono messe a nudo componenti di impianto e pertanto è necessario disporre un'adeguata attività di controllo e monitoraggio per ridurre tale rischio.

3.5.1 *Controllo dei rischi ambientali*

Il controllo dei rischi ambientali consiste, principalmente, nell'evitare la migrazione dei contaminanti dalle zone in cui sono presenti all'ambiente esterno e quindi si realizzerà:

- un adeguato confinamento delle aree di lavoro in cui è possibile la dispersione di fibre;
- la nebulizzazione di acqua nelle zone di demolizione o stoccaggio per evitare la dispersione di polveri o fibre;
- il confinamento perimetrale delle aree di lavoro in cui è possibile lo sversamento di liquidi (incluse acque meteoriche che dovessero cadere sulle aree di stoccaggio);
- l'opportuna collocazione delle aree di raccolta rifiuti/materiali di recupero e il loro frequente svuotamento;
- la raccolta e il collettamento delle acque meteoriche o di nebulizzazione e dei fluidi di lavaggio per il successivo trattamento in sito (mediante apposito impianto) o conferimento a impianto esterno; qualora – come previsto – si dovessero utilizzare le fognature esistenti si provvederà ad intercettare opportunamente i rami diretti verso altre zone del sito per evitare di esportare le sostanze presenti;
- l'eventuale installazione di barriere antirumore in prossimità delle aree di lavoro;
- la definizione di opportuni percorsi per il traffico dei mezzi di cantiere;
- la definizione di procedure efficaci di pronto intervento ambientale;
- la progettazione della sicurezza del cantiere con particolare valutazione delle interferenze con impianti e attività vicine.

3.5.2 *Monitoraggio dei rischi per l'ambiente e per la salute dei lavoratori*

Il monitoraggio ha la funzione di valutare l'efficacia dei presidi di controllo e delle modalità operative e di identificare tempestivamente eventuali emergenze o situazioni anomale.

Saranno previsti quindi (per tutta la durata del cantiere):

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

- ispezioni delle aree di lavoro, dei pozzetti di raccolta delle acque, delle zone di stoccaggio, dei materiali per il pronto intervento;
- eventuali verifiche fonometriche;
- formazione/informazione del personale coinvolto e definizione di un'efficace catena di comunicazione e pronto intervento;
- predisposizione della documentazione di legge relativa alla salute/sicurezza sui luoghi di lavoro (PSC e POS).

3.6 Gestione dei materiali di risulta delle attività

Non appena rimosse dalla loro posizione attuale, le apparecchiature, le strutture e i materiali dovranno essere portati in aree di "deposito temporaneo" da individuare in corrispondenza dei piazzali esterni per il loro successivo smaltimento e/o recupero.

3.6.1 *Rifiuti prodotti*

La classificazione dei rifiuti che verranno prodotti durante le attività di dismissione dell'impianto, ovvero l'attribuzione dei codici CER, spetterà al produttore dei rifiuti, ovvero l'impresa appaltatrice dei lavori, che dovrà quindi identificare correttamente i rifiuti, anche, se necessario, avvalendosi di analisi chimiche, e di classificarli prima del trasporto presso impianti esterni per il loro successivo smaltimento e/o recupero.

Tutto ciò premesso, di seguito, si riporta un elenco non esaustivo e indicativo della tipologia di rifiuti pericolosi (*) e non pericolosi che verrà prodotta nell'ambito dei lavori in oggetto:

06 - Rifiuti dei processi chimici inorganici

- Depositi di acido solforico: 06 01 01* (acido solforico ed acido solforoso)
- Depositi di latte di calce: 06 02 01* (idrossido di calcio)
- Depositi di cloruro ferrico: 06 03 14 (sali e loro soluzioni, diversi da quelli di cui alle voci)

07 rifiuti dei processi chimici organici

- Flocculanti: 07 06 99 (rifiuti non specificati altrimenti)

10 - Rifiuti provenienti da processi termici

- Depositi di piombo solido nei forni: 10. 04 01* (scorie della produzione primaria e secondaria)
- Depositi di piombo in polvere: 10 04 05* (altre polveri e particolato)

17 - Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione

- Residui di demolizioni murarie: 17 01 07 (miscugli di cemento, mattoni, mattonelle)
- Residui di demolizioni impianti: 17 02 03 (plastica)
- Macchine e impianti: 17 04 05 (ferro e acciaio)
- Macchine e impianti: 17 04 07 (metalli misti)
- Forni e impianti con piombo: 17 04 09* (rifiuti metallici contaminati da sostanze pericolose)
- Cavi impianti elettrici: 17 04 11 (cavi, diversi da quelli di cui alla voce 17 04 10)
- Terreno: 17 05 04 (terra e rocce)

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

19 - Rifiuti prodotti da impianti di trattamento dei rifiuti, impianti di trattamento delle acque reflue fuori sito, nonché dalla potabilizzazione dell'acqua e dalla sua preparazione per uso industriale

- Filtri a maniche con piombo: 19 01 05 * (residui di filtrazione prodotti dal trattamento dei fumi)
- Ev. fluidi negli scrubber: 19 01 06 * (rifiuti liquidi acquosi prodotti dal trattamento dei fumi e altri rifiuti liquidi acquosi)
- Ev. decantazioni: 19 02 05 * (fanghi prodotti da trattamenti chimico-fisici, contenenti sostanze pericolose)

3.6.2 Deposito temporaneo

Per lo stoccaggio provvisorio dei rifiuti pericolosi prodotti nell'ambito delle attività di dismissione, dovranno essere utilizzate preferenzialmente le aree già utilizzate a tal uopo nell'ambito della gestione dell'impianto, ovvero le aree disposte lungo il lato est dell'impianto già dotate di idonea impermeabilizzazione e di sistema di raccolta degli eventuali colaticci (si veda successiva figura).

Per lo stoccaggio dei rifiuti non pericolosi, invece, si potranno sfruttare le aree di piazzale poste nella zona ovest già utilizzate nell'ambito della gestione dell'impianto per lo stoccaggio del materiale in ingresso e in uscita (si veda successiva figura).

La gestione dei depositi temporanei, ovvero "il raggruppamento dei rifiuti e il deposito preliminare alla raccolta ai fini del trasporto di detti rifiuti in un impianto di trattamento, effettuati, prima della raccolta, nel luogo in cui gli stessi sono prodotti" dovrà avvenire in conformità a quanto definito dall'art. 183, comma 1, lett. bb), del D.Lgs. 152/2006, ovvero:

- i rifiuti devono essere raccolti ed avviati alle operazioni di recupero o di smaltimento secondo una delle seguenti modalità alternative, a scelta del produttore dei rifiuti:
 - con cadenza almeno trimestrale, indipendentemente dalle quantità in deposito; quando il quantitativo di rifiuti in deposito raggiunga complessivamente i 30 metri cubi di cui al massimo 10 metri cubi di rifiuti pericolosi;
 - in ogni caso, allorché il quantitativo di rifiuti non superi il predetto limite all'anno, il deposito temporaneo non può avere durata superiore ad un anno;
- il "deposito temporaneo" deve essere effettuato per categorie omogenee di rifiuti e nel rispetto delle relative norme tecniche, nonché, per i rifiuti pericolosi, nel rispetto delle norme che disciplinano il deposito delle sostanze pericolose in essi contenute;
- devono essere rispettate le norme che disciplinano l'imballaggio e l'etichettatura delle sostanze pericolose;

Le aree di deposito temporaneo dovranno comunque rispondere alle seguenti esigenze:

- consentire di mantenere le aree di lavoro libere e quindi più sicure;
- facilitare l'accesso e la movimentazione dei mezzi di cantiere (gru ed escavatori);
- ridurre i rischi ambientali;
- consentire il successivo eventuale campionamento di caratterizzazione dei materiali da smaltire;
- consentire una più agevole valutazione delle riutilizzabilità dei materiali;
- consentire la raccolta di quantità sufficienti di materiali per ottimizzare il numero dei trasporti verso i destinatari finali (smaltimenti o recuperi).

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

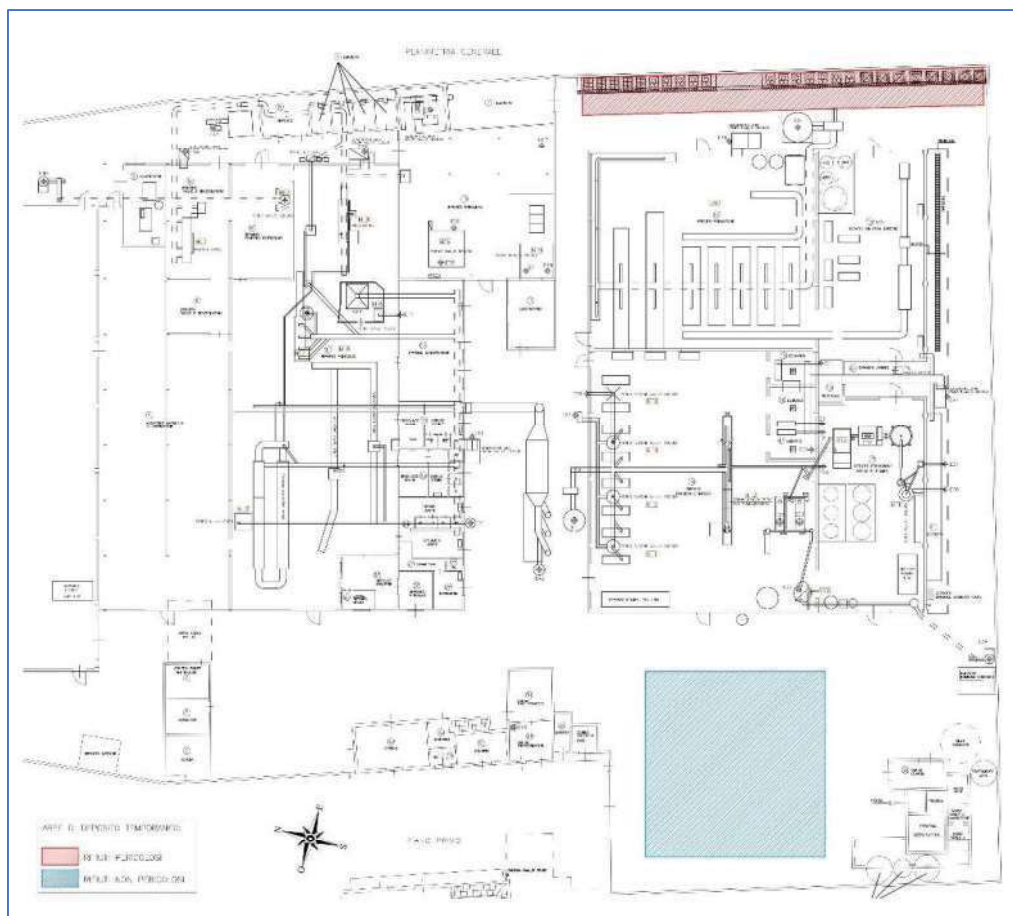


Figura 3-9: Ubicazione delle aree di deposito temporaneo dei rifiuti prodotti dalla dismissione di impianto

3.6.3 Smaltimento/Recupero

Le operazioni di dismissione produrranno essenzialmente i seguenti materiali residui:

- metalli facilmente recuperabili quali piombo, acciaio, ferro e alluminio;
- liquidi quali acido solforico, latte di calce e cloruro ferrico, ammendate;
- coibentazioni;
- materiali plastici e in fibra (conduit, vetroresina, ecc.);
- oli lubrificanti e dielettrici;
- materiali e apparecchiature composite (quadri elettrici ed elettronici);
- fanghi e acque da lavaggio (presumibilmente a basso grado di contaminazione);
- materiali lapidei provenienti dalla demolizione delle strutture.

Per i metalli, la possibilità di recupero è elevata e quindi va privilegiata la possibilità di un loro recupero in impianti idonei e autorizzati.

I liquidi andranno inviati a impianti di smaltimento autorizzati.

Le coibentazioni, i fanghi e parte dei materiali plastici saranno avviati a opportuno smaltimento / recupero.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.

I macchinari elettromeccanici, i quadri elettrici e altre apparecchiature simili sono soggetti agli andamenti di mercato in funzione della loro riutilizzabilità; verrà pertanto valutata la loro destinazione al momento della dismissione delle attività operative.

3.7 Cronoprogramma generale

Di seguito il cronoprogramma generale degli interventi. Si prevede di eseguire gli interventi di dismissione di cui all'elenco riportato nel paragrafo precedente in circa 6 mesi.

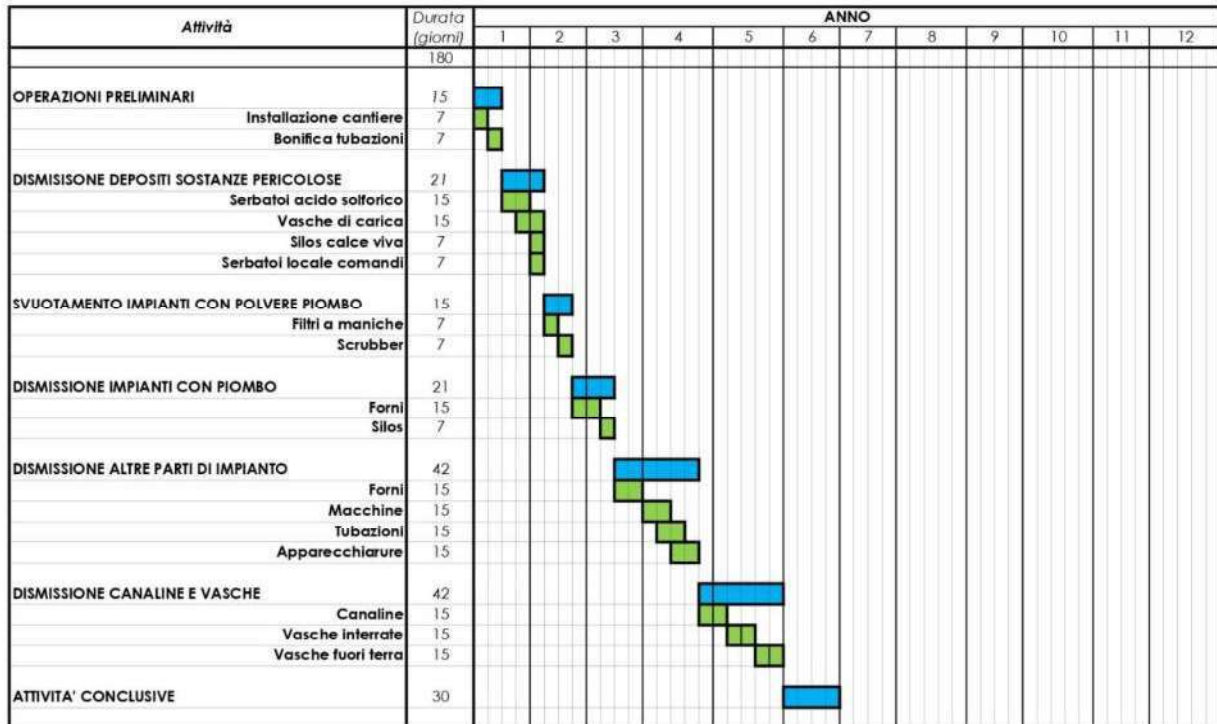


Figura 3-10: Cronoprogramma generale degli interventi

4. PIANO DI INDAGINI AMBIENTALI SUCCESSIVE ALLA DISMISSIONE

Nel corso della sua vita operativa, l'impianto è stato già sottoposto a controlli ambientali per la verifica dei monitoraggi previsti in AIA.

Nel maggio del 2021, in particolare, è stata eseguita un'indagine preliminare, con esecuzione di n. 6 punti di campionamento in aree di piazzale, volta a valutare la qualità dei terreni dell'area sede di impianto i cui risultati sono riportati integralmente in **Allegato C** al presente documento.

Non sono da attendersi situazioni di peggioramento delle condizioni ambientali del sottosuolo da imputarsi al funzionamento dell'impianto dalla data di esecuzione delle indagini al termine della attività (luglio 2025) e quindi non dovrebbe sussistere la necessità di bonifiche ambientali.

Tuttavia si prevede di eseguire una fase di indagine ambientale sui suoli al termine delle attività di dismissione dell'impianto che sarà svolta in conformità ai requisiti vigenti al momento dell'attività in materia di indagine ambientale.

In prima ipotesi si prevede di eseguire le seguenti perforazioni a carotaggio continuo per il prelievo di campioni di terreno a varie profondità e la successiva analisi chimica:

- n. 6 perforazioni in corrispondenza delle aree di piazzale di ubicazione dei depositi di rifiuti e degli ingressi ai reparti, ovvero indicativamente negli stessi punti dove è stata eseguita l'indagine preliminare del 2021,
- n. 6 perforazioni all'interno dei capannoni e precisamente;
 - in corrispondenza delle aree di ubicazione dei depositi delle sostanze pericolose (ossido di piombo e acido solforico) così come individuate nel precedente paragrafo 4.2;
 - in corrispondenza delle aree di ubicazione dei componenti (scrubber e filtri) dell'impianto di contenimento delle emissioni in atmosfera così come individuate nel precedente paragrafo 4.2;
 - in corrispondenza del "Reparto formazione" dove, come segnalato da ARPA nel 2017 (Rapporto Arpa per attività ispettiva del 2017) la pavimentazione "non risulta in buono stato di conservazione e necessità di opportuna riparazione o rifacimento".

Nella successiva figura 6.1 una planimetria con l'ubicazione di tali punti.

Per i composti da analizzare si può far riferimento al set definito nella precedente indagine.

L'elaborazione dei risultati consentirà di determinare se vi sono delle aree in cui sono presenti delle contaminazioni ambientali e la loro estensione.

In funzione dei risultati ottenuti ed ai requisiti della normativa, si procederà all'eventuale Bonifica o Messa in Sicurezza permanente delle eventuali aree di impatto, prediligendo tecnologie in-situ, qualora compatibili con lo sviluppo dell'area.

416-002R01	PIANO DI DISMISSIONE	E01
Codice	Titolo	Rev.