



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

## TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

### ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

### IV° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

#### IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA (D.M. 32/2015 art. 25)

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale N. 68/2023 iscritta presso Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Avv. Federico Marescotti, è stata disposta la vendita con delega delle relative operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, degli immobili di seguito descritti.

#### UBICAZIONE, DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1)

Piena ed esclusiva proprietà del fabbricato da terra a tetto, articolato su tre piani fuori terra ed un piano interrato tra loro collegati da scale interne, costituito da locali ad uso teatro e discoteca, nonché da abitazione al piano primo, con circostante area cortiliva esclusiva sulla quale insiste un locale ad uso deposito, gruppo elettrogeno e cabina elettrica, con annesso terreno utilizzato come parcheggio, il tutto, formante unico corpo, posto in Comune di Castelfranco Emilia (MO), località Piumazzo, Via Delle Grazie n. 50.

#### Dati Catastali:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Castelfranco Emilia, **Foglio 107**, Mappali:

**234 sub. 10**, Via Delle Grazie n. 50, P. S1-T-1-2, Cat. D/3, Rendita Euro 37.870,00;

**234 sub. 11**, Via Delle Grazie n. 50, P.1, Cat. A/3, cl. 3, vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq. 198, Totale escluse aree scoperte mq. 172, Rendita Euro 484,18;

nonché:

**234 sub. 12**, Via Delle Grazie n. 50, P. T, B.C.N.C. – corte ai sub. 10 e 11; giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico del mappale 234 foglio 107 di Castelfranco Emilia;

**Catasto Terreni** del Comune di Castelfranco Emilia, **Foglio 109**, Mappali:

**415**, sem irr arbor, cl. 2, Ha 0.67.14, RD Euro 62,23, RA Euro 65,88;

**416**, frutt irrig, cl. 2, Ha 0.33.05, RD Euro 89,95, RA Euro 35,84.

**Per una migliore descrizione si rimanda alla relazione di stima redatta dal Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli, datata 26 aprile 2024 dalla quale si evince, tra l'altro, che: "In base alle norme vigenti del PSC (Piano Strutturale Comunale) il bene si trova in zona di Ambito N. 73 per il quale era previsto**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

**un PUA di iniziativa privata, mai attivato”**: come si potrà verificare con accesso diretto agli atti del Comune, detto PUA era qualificato come stralcio residenziale.

L’immobile è libero.

\* \* \* \* \*

Il giorno **14 luglio 2026 alle ore 12.00** si darà luogo alla gara telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25) del lotto immobiliare sopra descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**PREZZO BASE: Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).**

**Si applica la disposizione dell’art. 216 comma 7 del CCII che stabilisce l’efficacia dell’offerta anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e cioè pari ad Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00).**

**Caucione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;**

**Rilancio minimo di gara: 10.000,00 (diecimila/00).**

## MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA.

### 1 - Contenuto e presentazione dell’offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un’offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo minimo sopra indicato.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall’art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione degli organi della procedura.

L’offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando “Iscriviti alla vendita”, compilazione del modulo ministeriale di “presentazione offerta. Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_Offerta\\_Telematica\\_vp1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf).

**ATTENZIONE : Per concludere l’iter di invio dell’offerta telematica è necessario inviare un’e-mail PEC al Ministero all’indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) , allegando il file dell’offerta criptata ed il file della ricevuta del bollo. L’invio di questa PEC deve essere fatto utilizzando**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

**l'indirizzo PEC del Presentatore, entro il termine del deposito dell'offerta oltre specificato (13 luglio 2026 alle ore 12.00).**

**La mail PEC di conferma di ricevimento dell'offerta (che viene inviata dal sistema Ministeriale in risposta alla presentazione di cui sopra e ricevuta nella PEC del presentatore) dà la certezza al Presentatore che l'offerta è stata correttamente depositata nei sistemi informatici del Ministero della Giustizia e che verrà inoltrata al gestore della vendita nei tempi prestabiliti.**

**Il sistema informatico del Ministero controlla pertanto la correttezza dei passaggi informatici effettuati, consegnando al Gestore della vendita nel giorno dell'asta solo le offerte correttamente compilate, circa 180/120 minuti prima dell'inizio di detta vendita.**

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>.

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per ricevere assistenza, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica, potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help desk, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00, al numero: 059/847301- 03 – Cell.: 333/6835149
- E-mail: [assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it](mailto:assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it)

Sede: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F – 41123 Modena (previo appuntamento).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate da I.V.G. MODENA al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire all' I.V.G. MODENA non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di Appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;



- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all’offerta – l’offerta sarà dichiarata inammissibile;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale aggiornata all’attualità a non più di tre mesi o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura notarile o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- qualora l’offerta venga formulata da presentatore non coincidente con l’offerente, copia dell’apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall’offerente al presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata a pena di esclusione;
- se l’offerta è formulata da più persone è indispensabile, pena il mancato accoglimento dell’offerta, allegare copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta. Detta procura dovrà riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

**Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell’offerta sono stabilite a pena d’invalidità della stessa e di esclusione dell’offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.**

## **2 - Termine e modalità di deposito dell’offerta e della cauzione**

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite: bonifico bancario sul conto corrente Iban **IT29R0538712905000002086878 – codice BIC: BPMOIT22XXX intestato a Istituto Vendite Giudiziarie Srl.**

**Il bonifico, con causale “Liquidazione Giudiziale n. 68/2023 Lotto 1 – versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte oltre specificato (13 luglio 2026 alle ore 12.00).**

**Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..**

**Il deposito dell’offerta dovrà avvenire con le modalità sopra descritte, entro il giorno (13 luglio 2026 alle ore 12.00).**



Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

**Qualora il giorno fissato per la vendita telematica asincrona non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**IMPOSTA DI BOLLO:** L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).<sup>1</sup>

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

Nel giorno e nell'orario stabiliti per l'esame delle offerte, l'I.V.G. MODENA procederà alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione delle contabili attestanti il pagamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella offerta.

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma <https://ivgmodena.fallcoaste.it/> sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.**

**Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 24 (ventiquattro) ore, a partire dal suo inizio.**

<sup>1</sup> La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (*dieci*) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (*dieci*) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Al termine della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **I.V.G. MODENA procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale/relazione.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato I.V.G. MODENA, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'aggiudicazione stessa.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

**Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene oggetto di vendita collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".**

#### 4- Trasferimento del bene

**Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà secondo le modalità di cui all'art. 586 c.p.c. e il decreto di trasferimento verrà emesso dal Giudice Delegato conformemente a quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 3 n. 11) c.p.c..**

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente Iban **IT29R0538712905000002086878 – codice BIC: BPMOIT22XXX intestato a Istituto Vendite Giudiziarie Srl**, con causale "*Liquidazione Giudiziale n. 68/2023 Lotto 1 – versamento saldo prezzo*", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

**Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

**insuscettibile di proroghe ex art. 153 c.p.c. e che nel caso di inosservanza del termine trova applicazione la previsione di cui all'art. 587 c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione ed incameramento della cauzione a titolo di multa, salvo il diritto della procedura di richiedere il risarcimento dei danni cagionati dall'aggiudicatario per effetto del suo inadempimento.**

Entro il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero la maggior o minor somma che verrà quantificata successivamente all'aggiudicazione, a titolo di spese presunte per trasferimento, salvo conguaglio, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione e del saldo prezzo.

Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario i diritti soggetti ad IVA spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, nella misura stabilita nella seguente tabella:

da euro	ad euro	euro/percentuale
0,00	10.000,00	750,00
10.000,01	30.000,00	1.500,00
30.000,01	50.000,00	2.000,00
50.000,01	100.000,00	3.500,00
100.000,01	200.000,00	4.500,00
200.000,01	300.000,00	6.000,00
300.000,01	700.000,00	10.000,00
700.000,01	1.000.000,00	13.000,00
1.000.000,01	oltre	1,5%;

nonchè oneri fiscali, imposte e spese di trasferimento, oltre ad eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**Detti diritti dovranno essere versati entro venti giorni dalla data di aggiudicazione sul conto corrente Iban: IT66T0538712905000000642802 intestato Istituto Vendite Giudiziarie Srl.**

Per le attività di redazione della minuta del decreto di trasferimento, attività accessorie e successivi adempimenti, spetta all'IVG un compenso determinato con riferimento al prezzo di aggiudicazione, come segue:

- fino ad Euro 30.000,00 ----- Euro 700,00 oltre Iva;
- da Euro 30.000,01 ad Euro 100.000,00 -----Euro 1.000,00 oltre Iva;
- da Euro 100.000,01 fino ad Euro 500.000,00-----Euro 1.500,00 oltre Iva;
- oltre ad Euro 500.000,01-----Euro 2.000,00 oltre Iva.

## **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore allegata alla scheda pubblicitaria, con tutte le

eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo 6-);

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del presente procedimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora previsto, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

**Si precisa che è in corso di ultimazione la bonifica e pulizia dell'area con riferimento ai soli rifiuti pericolosi, con oneri e costi a carico esclusivo della Liquidazione Giudiziale, secondo quanto indicato nel Piano di smaltimento e recupero rifiuti redatto dal Dott. Carlo Odorici in data 5 luglio 2024, revisionato in data 28 agosto 2024 e integrato in data 27 settembre 2024, che si allega in copia al presente avviso di vendita per formarne parte integrante e sostanziale; in ogni caso, all'atto del decreto di trasferimento, detta bonifica sarà terminata.**

**Lo smaltimento degli altri materiali e rifiuti non pericolosi ivi presenti resta a carico esclusivo dell'aggiudicatario.**

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: **con la precisazione comunque che la presente vendita è effettuata applicando l'Iva di legge e, nel caso, il reverse charge.**

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese e gli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio,



risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

**Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.**

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

**La partecipazione alla vendita implica l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

## **7 – Foro competente:**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Modena.

## **8 - Pubblicazione e pubblicità:**

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
- pubblicazione sul sito [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) (sito ufficiale dell'IVG di Modena);
- pubblicazione sul sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/> (gestore della vendita telematica);

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Maggiori informazioni e chiarimenti sulla vendita potranno essere forniti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl unipersonale – Viale Virgilio, 42/F – 41123 Modena, Telefono: 059/847301 - e-mail: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) - orario: 9.00 – 12.30 e 14.30 – 17.00 dal lunedì al giovedì; il venerdì pomeriggio: Chiuso.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

---

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero attivo dal lunedì al giovedì d: 9.00 – 12.30 e 14.30 – 17.00, al numero: 059/847301 – cell.: 333/6835149, e-mail: [assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it](mailto:assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it)

Modena, 09 giugno 2026

Istituto Vendite Giudiziarie Srl unipersonale  
(soggetto specializzato ex art. 216 CCII)  
Direttore  
Alex Manelli



DA ADEGNARE  
ALL'AVVISO

## PIANO DI SMALTIMENTO E RECUPERO RIFIUTI PRESENTI NELL'EDIFICIO EX KIWI DI PIUMAZZO

### INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEI RIFIUTI PRESENTI ALL'INTERNO.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lane di vetro– Codice EER 170603.....	3
2.2	Lastre di Fibrocemento– Codice EER 170604.....	4
2.3	Pneumatici– Codice EER 160103.....	5
2.4	Arredi in legno– Codice EER 170201.....	5
2.5	Sacchi Contenenti Sfridi di Plastica– Codice EER 120105.....	5
2.6	Ingombranti Misti– Codice EER 200307.....	6
2.7	Altre tipologie di rifiuti.....	6
<b>3</b>	<b>MODALITÀ OPERATIVE D'INTERVENTO.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lane di vetro– Codice EER 170603.....	7
3.2	Lastre di Fibrocemento– Codice EER 170604.....	7
3.3	Pneumatici– Codice EER 160103.....	7
3.4	Arredi in legno– Codice EER 170201.....	7
3.5	Sacchi Contenenti Sfridi di Plastica– Codice EER 120105.....	8
3.6	Ingombranti Misti– Codice EER 200307.....	8
3.7	Adempimenti amministrativi riguardo i rifiuti rinvenuti.....	8
<b>4</b>	<b>STIMA DEI COSTI DI INTERVENTO.....</b>	<b>9</b>
4.1	Rifiuti Pericolosi – Codici EER 170603.....	9
4.2	Rifiuti non pericolosi– Codice EER 160103, 170201 e 200307.....	10
4.3	Sintesi dei costi di Bonifica.....	10
4.4	Revisioni del Piano Effettuato nell'Agosto 2024.....	11
<b>5</b>	<b>AFFIDAMENTO PRIMO STRALCIO DELL'INTERVENTO DI BONIFICA.....</b>	<b>11</b>

## 1 PREMESSA

La presente relazione tecnica riguarda l'edificio occupato per anni dal Kiwi Cathedral attivo tra il 1970 ed il 2012, in quel periodo è stata una delle più importanti discoteche emiliane chiusa nel 2012; oggi l'intero complesso è abbandonato e degradato, in passato utilizzato anche per abbandonare rifiuti, che al momento sono collocati all'interno ed è stata ripristinata la recinzione che dovrebbe impedire ulteriori abbandoni.

Non è risultata disponibile una planimetria in scala del locale per cui la localizzazione dei rifiuti presenti è stata costruita in modo schematico su di una pianta realizzata da una immagine foto-aerea che non tiene conto di compartimentazione interne e della distribuzione su più piani di piccoli locali, in ogni caso la superficie maggiore è occupata dalla Hall che è ad un solo piano, La superficie complessiva può essere stimata in circa 1.500 mq.

Dai sopralluoghi eseguiti si deve presumere che i rifiuti presenti derivano in parte da scarichi abusivi di rifiuti provenienti dall'esterno, quando l'area cortiliva era accessibile, collocati direttamente all'interno ovvero collocati all'esterno e successivamente immessi all'interno per migliorare la sicurezza dello stoccaggio; in parte sono verosimilmente costituiti da arredi e rivestimenti finalizzati a ridurre il riverbero interno rimossi da terzi e caduti a terra.

I costi di rimozione e smaltimento sono funzione dei quantitativi delle diverse tipologie di rifiuti per i quali nel corso del sopralluogo è stato possibile solamente procedere ad una stima preliminare, l'importo dei lavori di cernita e smaltimento è pertanto affetto da incertezza determinata dall'incertezza sul peso dei rifiuti presenti che si riflette in modo diretto sui costi complessivi.

Sono stati eseguiti due sopralluoghi insieme al liquidatore dott. Pietro Marco Menetti: martedì 11 giugno al fine di constatare la condizione del luogo ed uno successivo, sabato 13 giugno al fine di eseguire il campionamento dai cumuli di lane di vetro (FAV) da sottoporre ad analisi per definire la classe di pericolo necessaria per definire le modalità di confezionamento sul posto e lo smaltimento finale con costi differenti in funzione appunto della classe di pericolo.

Il campionamento è stato eseguito dal sottoscritto, Chimico iscritto all'Ordine dei Chimici e dei Fisici di Modena, l'analisi è stata affidata ad un laboratorio qualificato inserito nell'elenco predisposto presso il Ministero della Salute. Sono stati prelevati due campioni dai due cumuli di fibre vetrose (lane) in quanto il cumulo 1 è costituito da materiale ben conservato mentre il cumulo 2 risulta compattato dall'acqua della pioggia caduta come verrà meglio esplicitato in seguito e avrebbero potuto essere degradato. I risultati delle analisi hanno dimostrato che nonostante le differenze presenti a vista la natura e le dimensioni delle fibre sono del tutto simili. La copertura è costituita da una lamiera metallica, in una piccola parte è però assente e piove all'interno.

Un terzo sopralluogo è stato eseguito il giorno 24 luglio dopo l'incendio appiccato da estranei entrati all'interzo ad uno dei due cumuli di lane minerali nelle quali erano presenti manicotti in plastica flessibile (le condutture silenziate dell'impianto di ricambio d'aria. Infine il 31 luglio è stato eseguito un ulteriore prelievo dai rifiuti costituiti da lane minerali di colore nero in quanto interessate dalla combustione di piccole plastiche presenti in percentuale contenuta.

## **2 DESCRIZIONE DEI RIFIUTI PRESENTI ALL'INTERNO**

Come riportato in premessa alcune tipologie di rifiuti presenti sono state abbandonate dall'esterno da terzi, ad esempio: pneumatici, lastre in fibrocemento e sacconi contenenti sfridi di plastiche. Le altre tipologie di rifiuti sono state generate nel locale e costituiti da arredi, ben riconoscibili, ovvero dal distacco del rivestimento anti-riverberante che non è più presente sul soffitto e in parte delle pareti e risulta in prevalenza collocato in due cumuli separati.

I rifiuti sono collocati a terra almeno in parte in cumuli separati per tipologia in parte dispersi nella intera Hall, quantità modeste di "rifiuti" si trovano anche in alcuni vani di piccole dimensioni, nella planimetria riportata in allegato, sono delimitate le principali zone con la presenza di cumuli di rifiuti, nell'allegato fotografico sono riportate le fotografie scattate, la didascalia descrive la tipologia di rifiuto descritto in relazione. Le figure 1 e 2 nell'allegato fotografico rappresentano una vista complessiva della sala principale.

### **2.1 LANE DI VETRO— CODICE EER 170603**

I rapporti di prova riportati in allegato certificano che si tratta di "fibre artificiali vetrose" (FAV), siccome il rapporto tra diametro geometrico medio alle fibre ponderato rispetto alla lunghezza, meno due errori geometrici standard, risultando inferiore a 6  $\mu\text{m}$  e pertanto deve essere classificato come sostanza pericolosa H351; si tratta quindi di rifiuto pericoloso da identificare con EER 17.06.03. I rapporti di prova sono riportati in allegato. All'interno sono presenti due cumuli distinti, indicati con i numeri 1 e 2 nella planimetria in allegato, le foto da 3 a 6 nell'allegato fotografico rappresentano la vista dei cumuli di fibre vetrose.

Il cumulo 1 occupa una superficie in pianta di circa 80 mq ed ha un'altezza massima di 3 m per un volume complessivo stimato in 150 mc, si tratta di fibre vetrose non autoportanti che di solito sono caratterizzate da una densità media di 40 kg/mc se non compattate come paiono essere in superficie, il peso complessivo stimato è di 6.000 kg.

Il cumulo 2 occupa una superficie in pianta di circa 70 mq ed un'altezza massima di 2 m per un volume stimato di 70 mc, si tratta dello stesso tipo di fibre vetrose che però essendo collocate nell'area priva di copertura sono, in parte, bagnate e col tempo si sono compattate; la densità è sicuramente più elevata e può essere stimata, in modo approssimativo, pari a 100 kg per mc; il peso complessivo stimato è di 7.000 kg. In questo periodo stagionale, dopo piogge anche intense contiene una notevole quantità di acqua per questo il peso è stato significativamente aumentato, probabilmente a fine estate potrebbe ridursi al quantitativo inferiore.

Per entrambi i cumuli di lane vetrose è necessario procedere all'insaccamento in Big-Bag etichettati utilizzati per il contenimento di rifiuti pericolosi effettuando anche una leggera compressione al fine di ridurre il volume complessivo dei rifiuti da smaltire in quanto il costo complessivo dipende anche dal volume occupato in discarica.

Nella notte del 22 luglio si è sviluppato un incendio all'interno del locale che è stato spento dai vigili del fuoco che ha interessato il cumulo 1 delle lane vetrose, i vigili del fuoco dopo lo

spegnimento hanno aperto il cumulo in modo da escludere la possibile ripresa della combustione. La mattina del 24 luglio in presenza di tecnici di Arpae, AUSL e del Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Castelfranco Emilia, il cumulo era stato smassato e parte della lana vetrosa era di colore scuro per la presenza di residui di nerofumo generato dalla combustione, che è sicuramente stata provocata, in quanto la frazione combustibile è in quantità ridotta e costituita in prevalenza dal rivestimento in plastica flessibile delle condutture dell'impianto di ricambio d'aria che non può accendersi in modo spontaneo. È stato deciso di eseguire un ulteriore prelievo dai rifiuti costituiti da lane vetrose per verificare se la presenza di residui di combustione poteva modificarne la classificazione in particolare al fine di verificare la presenza di Diossine e Furani. L'analisi chimica, il rapporto di prova è presente in allegato, ha messo in evidenza come una la sommatoria della concentrazione di diossine e furani, tenendo conto dei fattori di tossicità equivalente, risulta di diversi ordini di grandezza inferiore al limite di 15 µg/kg fissato dal Regolamento (UE) 2019/1021; resta in ogni caso confermata la classificazione come rifiuto pericoloso. Le foto 7 e 8 nell'allegato fotografico rappresentano rispettivamente le lane vetrose dopo l'incendio ed un dettaglio della "plastica" che è stata incendiata.

## **2.2 LASTRE DI FIBROCEMENTO– CODICE EER 170604**

Sono presenti lastre di fibrocemento, in origine non presenti nell'edificio che ha copertura in lamiera verniciata, solo in piccola parte in guaina bituminosa; le lastre sono collocate a terra non trattate in superficie con impregnanti; le lastre sono solo parzialmente visibili e quindi non può essere fatta una stima accurata dei quantitativi presenti, esse sono localizzate nell'area identificata con il numero 4 nella planimetria allegata; l'area ha forma di deposito ha forma irregolare in quanto sono poste in parte a terra ed in parte sul palco in modo disordinato. Inizialmente, in assenza di caratterizzazione, in via cautelativa, erano stati individuati come rifiuti pericolosi costituiti da cemento/amianto; successivamente avendo acquisito il verbale di sopralluogo dei tecnici Arpae del 7/7/2023, che ha eseguito tre campioni ed altrettante analisi che hanno escluso la presenza di amianto si è chiarito che sono da classificare come non pericolosi.

La dimensione delle lastre, in prevalenza, è di 200cm di lunghezza e di 100cm di larghezza, il numero complessivo è stimato in di circa 150 per uno sviluppo in superficie di circa 300 mq ed un peso complessivo di circa 5.000 chilogrammi. Le foto 9 e 10 nell'allegato fotografico rappresentano la vista della quantità maggiore delle lastre in fibrocemento.

Le lastre dovranno essere riconfezionate su di un pallet e fissate in modo rigido per rendere agevole il carico ed il trasporto; i frammenti di lastre presenti a terra di piccola dimensione dovranno essere raccolti ed inseriti in un contenitore o un Big-Bag etichettati conformemente che si tratta di frammenti "non contenenti amianto", la polvere presente a terra dovrà essere raccolta e collocata insieme ai frammenti di piccole dimensioni. In allegato il verbale Arpae con i rapporti di prova.

### **2.3 PNEUMATICI– CODICE EER 160103**

Nell'area individuata con il n°3 nella planimetria in allegato sono presenti pneumatici di varie dimensioni, si tratta di rifiuti abbandonati provenienti dall'esterno dell'insediamento, non è infatti possibile immaginare la loro presenza nel locale. Le foto 11 e 12 nell'allegato fotografico rappresentano la vista della quantità maggiore del cumulo di pneumatici.

Si tratta comunque di pneumatici da tempo dismessi costituiti da circa: 40 gomme da trattore o autocarro; 50 gomme da furgone e 250 gomme da auto in prevalenza di piccola cilindrata; il peso complessivo può essere stimato in 3.000 kg. Non è necessario alcun particolare confezionamento basta provvedere alla separazione dagli altri rifiuti ed al carico su di un autocarro mediante una pala gommata l'operazione richiederà un operatore a terra per avvicinare i pneumatici dispersi in modo che possano essere impalati e caricati su di un autocarro, con eventuale rimorchio per caricare tutti i pneumatici presenti, che potranno essere conferiti come rifiuto ad un impianto autorizzato al recupero.

### **2.4 ARREDI IN LEGNO– CODICE EER 170201**

Gli arredi in legno sono in prevalenza allocati nell'area individuata con il n°5 nella planimetria in allegato; si tratta degli arredi originali del locale rimossi dalla collocazione in cui erano posti e gettati in malo modo a terra. Le figure 13 e 14 nell'allegato fotografico rappresentano la vista delle modalità di con cui sono collocati gli arredi in legno.

Il peso complessivo può essere stimato in 10.000 kg, per tali rifiuti dovrebbe essere verificata la possibilità di avvio al recupero in tal caso si dovrà operare una cernita in modo da separarli da altri elementi di arredo, destinandoli allo smaltimento solo in caso di esito negativo. Effettuata la cernita si dovrà procedere ad una frantumazione con la pala meccanica in modo da aumentare il peso specifico apparente ed aumentare la possibilità di carico in un autocarro o in un container. Il rifiuto non necessita comunque di alcun confezionamento.

### **2.5 SACCHI CONTENENTI SFRIDI DI PLASTICA– CODICE EER 120105**

Per i sacchi contenenti danneggiato e fuoriescono sfridi in plastica, non essendo noti il settore produttivo da cui derivano né la tipologia di plastica non potranno essere avviati al recupero per materia. Trattandosi di plastica rigida, non si può escludere la presenza di cloro in quantità anche elevato titolo di cloro non è proponibile nemmeno la combustione co recupero di energia, dovranno essere smaltiti. Le figure 15 e 16 nell'allegato fotografico rappresentano rispettivamente una delle due aree in cui sono collocati i sacchi ed un dettaglio di un sacco aperto.

Si dovrà valutare la necessità di un confezionamento in Big-Bag in funzione della destinazione prima di essere caricato nel container scarrabile e successivamente avviato allo smaltimento a discarica per il recupero di energia si dovrà valutare il titolo di cloro; il volume complessivo di tale tipologia di rifiuto è stimato in 12 mc per un peso di 10.000 kg.

## **2.6 INGOMBRANTI MISTI– CODICE EER 200307**

Nell'area individuata con il n°5 nella planimetria in allegato, oltre agli arredi in legno, sono presenti rifiuti misti costituiti sempre dagli arredi originali in materiali misti quali: pannelli in plastica cuscini dei divanetti; si tratta di rifiuti che non potranno essere avviati al recupero e dovranno essere avviati allo smaltimento. Le foto 13 e 14 nell'allegato fotografico rappresentano la vista dei rifiuti ingombranti non avviabili al recupero.

Per tali rifiuti si dovrebbe comunque effettuare la cernita frantumando comunque in modo parziale quelli di maggiori dimensioni per aumentare la densità apparente e la capacità di carico su autocarri o su cassoni scarrabili. L'intervento potrà essere effettuato mediante una pala meccanica ed un operatore a terra, il rifiuto potrà essere caricato direttamente nel container scarrabile e successivamente avviato allo smaltimento a discarica, non ritenendo percorribile il recupero di energia. Il volume complessivo di tale tipologia di rifiuto è stimato in 10.000 kg equivalenti ad almeno 10 mc.

## **2.7 Altre tipologie di rifiuti**

All'interno dell'edificio sono presenti altri rifiuti quali: oggetti in metallo, frammenti di mattoni e di calcestruzzo, manufatti in maiolica smontati dai servizi igienici quali water, lavandini ecc. Tali rifiuti, collocati all'interno, sono presenza tipica in un edificio abbandonato destinato verosimilmente alla demolizione; le foto 15 e 16 nell'allegato fotografico rappresentano la presenza di altre tipologie di rifiuti presenti.

Non si ravvisa pertanto la necessità della loro rimozione che non pare urgente e potranno essere gestiti nell'intervento di demolizione e/o di una eventuale ristrutturazione dell'edificio. Non si ravvisa nemmeno la necessità di un intervento di spazzamento generale dell'area, a terra sono presenti anche escrementi di uccelli, in particolare in zone dove sono presenti posatoi. Essendo presenti molte aperture in quota che non sarà possibile richiudere la stessa situazione si ripresenterà a breve.

## **3 MODALITÀ OPERATIVE D'INTERVENTO**

In questo paragrafo si riassumono le modalità operative da seguire, nel capitolo precedente si è messo in evidenza come i primi interventi da eseguire dovranno riguardare i rifiuti pericolosi da avviare allo smaltimento in modo da agevolare poi la cernita ed il confezionamento degli altri rifiuti in particolare di quelli che possono essere avviati al recupero. Tale esigenza è stata aggravata a seguito dell'incendio provocato da terzi. Pare opportuno, se possibile, eseguire contemporaneamente anche la rimozione delle lastre di fibrocemento anche se, a seguito della documentazione acquisita, sono risultati non pericolosi, in quanto la destinazione resta sempre la discarica

L'avvenuta rimozione delle lane minerali e delle lastre di fibrocemento consentirà di operare più agevolmente nella cernita e nel confezionamento degli altri rifiuti.

Per effettuare gli interventi in precedenza descritti saranno necessari alcune attrezzature che dovranno essere nella disponibilità dell'azienda affidataria dei lavori oltre che materiali a perdere (sacconi, reggette, pallet); il costo sarà compreso nei costi di selezione cernita e confezionamento, ai quali si aggiungeranno i costi di trasporto, recupero o smaltimento. Si potrà in ogni caso valutare se affidare un unico incarico, che ridurrebbe i costi generali di noleggio, ovvero se affidare i lavori a due operatori diversi che potrebbe ridurre i costi specifici di confezionamento e conferimento dei rifiuti. Si riassumono le modalità per tipologia di rifiuto in parte già comunque descritte nei paragrafi del capitolo precedente.

### **3.1 LANE DI VETRO– CODICE EER 170603**

Le fibre artificiali vetrose (FAV) presenti sono da classificare come sostanza pericolosa H351, la caratterizzazione analitica non ha evidenziato differenze tra i due cumuli presenti (bagnati ed asciutti) se si esclude la maggiore umidità. L'approfondimento analitico eseguito sui residui della combustione parziale ha confermato la classificazione e le modalità di smaltimento. Si dovrà disporre di una pala gommata di piccole dimensioni per l'insaccamento in Big-Bag etichettati idonei per il contenimento di rifiuti pericolosi ed almeno di un operatore a terra. la pala gommata sarà necessaria anche per effettuare il carico sull'autocarro, anche in questo caso sarà necessario un operatore a terra per il confezionamento.

### **3.2 LASTRE DI FIBROCEMENTO– CODICE EER 170604**

Essendo assente l'amianto l'incarico non richiederà particolare attenzione fermo restando il titolo abilitativo al trasporto ed al ritiro di tale tipologia di rifiuto; non sarà necessario irrorare la superficie delle lastre. Le lastre dovranno essere composte e fissate su di un pallet coperto con un film di polietilene termoretraibile; i frammenti di piccole dimensioni, dovranno essere collocati in un Big-Bag. Per la movimentazione dei pallet durante il confezionamento a terra sarà necessario un carrello elevatore per la movimentazione ed il carico nell'autocarro necessario per il conferimento ad un centro di stoccaggio autorizzato.

### **3.3 PNEUMATICI– CODICE EER 160103**

Per i pneumatici non è necessario nessun confezionamento preliminare ma solo il carico, mediante pala gommata, in un cassone scarrabile o direttamente su di un autocarro anche in questo caso sarà necessaria l'assistenza di un operatore a terra.

### **3.4 ARREDI IN LEGNO– CODICE EER 170201**

Per gli arredi in legno si dovrà operare una cernita in modo da separarli da altri elementi di arredo e si dovrà procedere ad una frantumazione con la pala meccanica in modo da aumentare il peso specifico apparente del carico. La cernita richiederà la presenza di due operatori uno dei quali dovrà essere in grado di utilizzare la pala meccanica per la riduzione volumetrica e l'esecuzione del carico sull'autocarro o su scarrabili.

### **3.5 SACCHI CONTENENTI SFRIDI DI PLASTICA– CODICE EER 120105**

Per i sacchi contenenti sfridi in plastica si dovrà valutare la necessità di un confezionamento in Big-Bag in funzione della destinazione prima di essere caricato nel container scarrabile e successivamente avviato allo smaltimento; il volume complessivo di tale tipologia di rifiuto è stimato in 12 mc per un peso di 10.000 kg.

### **3.6 INGOMBRANTI MISTI– CODICE EER 200307**

Anche per gli ingombranti misti si dovrà effettuare la raccolta frantumare quelli di maggiore dimensione in modo da aumentare la densità apparente e la capacità di carico sui mezzi per il trasporto; per la frantumazione può bastare la pala meccanica. La cernita richiederà la presenza di due operatori uno dei quali dovrà essere in grado di utilizzare la pala meccanica per la riduzione volumetrica e l'esecuzione del carico sull'autocarro.

### **3.7 ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI RIGUARDO I RIFIUTI RINVENUTI**

I rifiuti presenti all'interno dell'edificio del Kiwi sono in parte dovuti ad interventi di rimozione di arredi interni, in parte forse operate da persone non autorizzate che hanno rimosso parti degli impianti dell'edificio, in parte provenienti dall'esterno e abbandonate da soggetti terzi. Al fine di procedere allo smaltimento/recupero dei rifiuti, si dovrà privilegiare, se possibile, il conferimento al recupero. A tal fine è necessario effettuare interventi di cernita e di confezionamento che possono essere svolte solamente da aziende qualificate iscritte a specifiche categorie dell'Albo Gestori Rifiuti in grado di operare nel rispetto degli obblighi previsti dalla legge. Tali soggetti sono pertanto da individuare come "produttori" dei rifiuti che vengono generati in seguito alle operazioni di cernita e di confezionamento ed in grado di individuare idonei impianti per la destinazione finale che effettui gli interventi di recupero e smaltimento nel rispetto degli obblighi di legge. Al Liquidatore Giudiziale di Building Srl competerà la scelta di un'azienda verificare che abbia i requisiti prescritti e che ottemperi agli obblighi di legge richiamati in precedenza prima di iniziare l'intervento sui rifiuti pericolosi.

#### 4 STIMA DEI COSTI DI INTERVENTO

In questo paragrafo si riporta la stima dei costi di intervento di bonifica differenziato al fine di tenere conto della ipotesi di affidamento dei lavori ad aziende differenti, si ritiene in ogni caso non opportuno frazionare troppo l'intervento che dovrebbe differenziare solo tra rifiuti pericolosi e rifiuti non pericolosi. Una eccessiva frammentazione verosimilmente potrebbe determinare l'aumento dei costi di noleggio delle macchine e quello per il personale che effettuerà cernita e confezionamento.

##### 4.1 RIFIUTI PERICOLOSI – CODICI EER 170603

L'azienda incaricata per l'attività di confezionamento all'Albo Gestori Rifiuti; la squadra di lavoro dovrà essere costituita da almeno da due addetti uno dei quali dovrà essere in grado di utilizzare il carrello elevatore per la movimentazione del pallet delle lastre allo stato di fatto e ricondizionate, si stima necessaria una giornata compresa la raccolta e l'insaccamento dei frammenti e lo spazzamento finale.

Le fibre artificiali vetrose (FAV) presenti, si dovrà necessariamente procedere all'insaccamento in Big-Bag etichettati utilizzati per il contenimento di rifiuti pericolosi saranno necessari almeno tre giornate di lavoro per l'insaccamento comprimendo il materiale in modo da raggiungere una densità di circa 100 kg/mc.

La pala gommata o un carrello elevatore saranno necessari anche per effettuare il carico sull'autocarro, saranno necessarie complessivamente 3 giornate compreso lo spazzamento ad umido dell'area del deposito con le fibre vetrose.

ATTIVITA'	Q.tà	u.m.	Costo/€	Totale (€)
Manodopera 2 operatori di cui 1 addetto alla guida delle attrezzature; noleggio attrezzature (carrello elevatore) compresa consegna	5	giorno	1.500	7.500
trasporto motrice e rimorchio	3	viaggio	400	1.200
smaltimento rifiuti EER 170605 (eternit)	6	ton	400	2.400
smaltimento rifiuti EER 170603 (fibre vetrose)	13	ton	900	11.700
<b>Totale Complessivo rifiuti pericolosi</b>				<b>22.300</b>

I costi degli interventi sui rifiuti pericolosi vengono riportati nella tabella che segue, essi sono articolati in cinque voci distinte: costi per il personale impiegato, costi per il noleggio delle attrezzature necessarie, costi per il trasporto dei rifiuti alla destinazione finale, costi per lo smaltimento e o recupero dei due EER costituiti da rifiuti pericolosi.

Il costo complessivo per i rifiuti costituiti da lane di vetro e lastre di fibrocemento è stimata, arrotondando per eccesso, in 23.000€.

#### 4.2 RIFIUTI NON PERICOLOSI- CODICE EER 160103, 170201 E 200307

- Per i pneumatici(160103) non sarà necessario nessun confezionamento preliminare ma solo il carico, mediante pala gommata, in un cassone scarrabile o direttamente su di un autocarro anche in questo caso sarà necessario un operatore a terra.
- Per gli arredi in legno si dovrà operare una cernita in modo da separarli da altri elementi di arredo e si dovrà procedere ad una triturazione parziale con la pala meccanica in modo da aumentare il peso specifico apparente del carico. La cernita richiederà la presenza di due operatori uno dei quali dovrà essere in grado di utilizzare la pala meccanica per la riduzione volumetrica e l'esecuzione del carico sull'autocarro.
- Per i sacchi contenenti sfridi in plastica si dovrà valutare la necessità di un confezionamento in Big-Bag in funzione della destinazione prima di essere caricato nel container scarrabile e successivamente avviato allo smaltimento; Per questa tipologia di rifiuti si ha una maggiore incertezza sullo smaltimento in quanto si dovrà verificare la concreta possibilità di immissione in una discarica per rifiuti speciali.
- Anche per gli ingombranti si dovrà effettuare la raccolta e frantumare quelli di maggiori dimensioni in modo da aumentare la densità apparente e la capacità di carico la pala meccanica in modo da aumentare il peso specifico apparente del carico. La cernita richiederà la presenza di due operatori uno dei quali dovrà essere in grado di utilizzare la pala meccanica per la riduzione volumetrica e l'esecuzione del carico sull'autocarro.

I costi degli interventi sui rifiuti non pericolosi vengono riportati nella tabella che segue, essi sono articolati in sei voci distinte: costi per il personale impiegato, costi per il noleggio delle attrezzature necessarie, costi per il trasporto dei rifiuti alla destinazione finale, costi per lo smaltimento e o recupero dei tre EER costituiti da rifiuti non pericolosi.

Il costo complessivo per i rifiuti non pericolosi è stimato, arrotondando per eccesso, a 18.000€.

ATTIVITA'	Q.tà	u.m.	Costo/€	Totale (€)
Manodopera (2operatori di cui 1 autista pala gommata) compreso noleggio attrezzature (bobcat e/o pala)	3	giorno	1.500	4.500
trasporto motrice e rimorchio RAGNO	4	viaggi	500	2.000
smaltimento rifiuti EER 120105 plastiche in sacchi.	10	t	400	4.000
smaltimento rifiuti EER 200307 rifiuti misti.	10	t	300	3.000
recupero dei rifiuti EER 170201 legno addensato	15	t	150	2.250
Recupero dei rifiuti EER 160103 pneumatici misti	3	t	500	1.500
<b>Totale Complessivo rifiuti non pericolosi</b>				<b>17.250</b>

#### 4.3 SINTESI DEI COSTI DI BONIFICA

La stima complessiva di smaltimento e o avvio al recupero di tutti i rifiuti presenti ammonta a 50.000€ non comprensivi di oneri IVA se dovuti. La stima è affetta dalla incertezza che i costi dipendono dal peso effettivo dei rifiuti presenti che stante le modalità di distribuzione su di un'ampia

superficie e la densità di alcuni cumuli, in particolare le fibre vetrose rendono difficile una stima accurata del peso complessivo.

#### **4.4 REVISIONI DEL PIANO EFFETTUATO NELL'AGOSTO 2024**

La revisione del 28 agosto si è resa necessaria a seguito dell' incendio che ha interessato uno dei due cumuli di lane minerali in data 22 luglio scorso che ha richiesto alcune modifiche anche se il piano risulta contenere solo limitate variazioni.

La quantità di rifiuti presenti è significativa ed anche i costi di bonifica lo sono, questo anche per la necessità di eseguire interventi di confezionamento importanti prima del carico. All'interno non sono presenti rifiuti infiammabili o soggetti ad autocombustione, pertanto non pare indispensabile effettuare con urgenza lo smaltimento.

In tal caso sarebbe però necessario mettere in sicurezza l'edificio sigillando i portoni, ad esempio mediante saldatura, e spostando il cumulo di rifiuti di fibre vetrose, dall'area in cui manca la copertura, in alternativa realizzare una copertura provvisoria cosa probabilmente più complessa.

### **5 AFFIDAMENTO PRIMO STRALCIO DELL'INTERVENTO DI BONIFICA**

Dopo l'incendio doloso del 22 luglio, provocato da intrusi entrati nell'edificio, è stato potenziato il servizio di vigilanza che per essere efficace ha reso necessario rimuovere le piante spontanee che erano cresciute e rendevano poco visibile la presenza nell'area; collocando le piante abbattute nell'area cortiliva.

In seguito al sopralluogo di tecnici del comune di Castelfranco Emilia e dei competenti servizi di AUSL ed Arpae, il Sindaco di Castelfranco Emilia ha emanato Ordinanze che prescrivono lo smaltimento delle lane vetrose annerite dal fumo di combustione (le lane vetrose e le lane minerali sono costituite in prevalenza da silice e non sono combustibili) oltre che del materiale legnoso originato dal taglio del verde in quanto combustibile.

Si è pertanto provveduto a richiedere due offerte per il conferimento del verde accumulato nell'area cortiliva e per il confezionamento in Big Bag e lo smaltimento delle lane minerali disperse a terra che erano il solo rifiuto pericoloso presente all'interno del locale.

Nella due tabelle che seguono si riporta il confronto tra le due offerte acquisite per ogni tipologia di rifiuto da smaltire nell' primo stralcio dell'intervento che riguarda: il legno, rifiuto combustibile, collocato nell'area cortiliva, generato dall'abbattimento della vegetazione spontanea cresciuta nell'area cortiliva; le lane vetrose, poste all'interno che sono l'unico rifiuto pericoloso, presente.

Le due proposte formulate prevedono lo stesso servizio, carico trasporto e smaltimento del verde accumulato nell'area cortiliva; l'offerta più economica è quella di COES Costruzioni Srl che è a corpo ed è inferiore di 2.160,00€. Nella tabella che segue sono riportati i compensi indicati nell'offerta.

<b>Rifiuti costituiti dal verde spontaneo rimosso</b>	Costo (€)
COES Costruzioni Srl: carico trasporto e smaltimento del verde accumulato area cortiliva a corpo	11.700,00
EDILESSSE Soc. Coop: carico trasporto e smaltimento del verde accumulato area cortiliva (63 ton)	13.860,00

Le due proposte formulate non risultano a corpo in quanto il costo di smaltimento dipende dal peso effettivo riscontrato al centro di smaltimento finale anche il costo di cernita e confezionamento sconta un'alea di incertezza. L'offerta più economica è quella di Cilsea inferiore di 3.450,00€.

<b>Rifiuti Pericolosi (EER 170603) costi (€)</b>	Cernita.	trasporto	smaltimento	Totale
CILSEA compreso nolo bob cat, fornitura big bag necessari previsione di 5gg di cernita e 2 trasporti a discarica 13t (stima mia)	12.000,00	1.000,00	12.350,00	25.350,00
CANOVI confezionamento in Big Bag e pulizia dell'area 15 big bag e 5gg stimati da loro 2 trasporti a discarica 13t (stima mia)	7.800,00	1.500,00	19.500,00	28.800,00

**Emissione, 05 luglio 2024**

**Dott. Carlo Odorici**  
Ordine dei Chimici della Provincia  
di Modena Sezione A N°214

**Revisione, 28 agosto 2024**

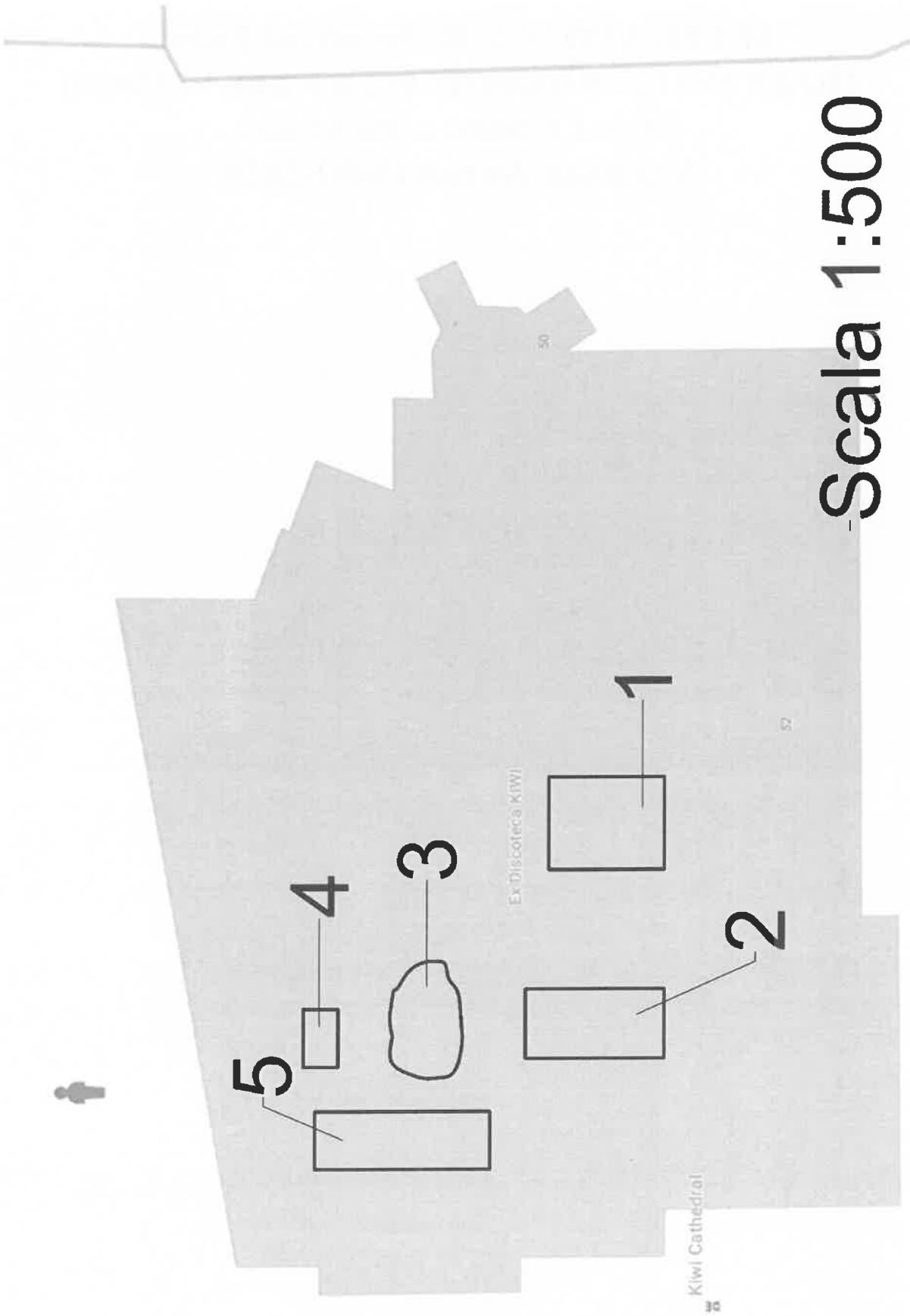
**Integrazione, 27 settembre 2024**



### ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Planimetria schematica dell'edificio in scala 1:500
- Allegato 2: Rapporti di Prova delle analisi eseguite sulle Fibre Vetrose e Verbale Arpa e ed allegati che escludono la presenza di amianto nel fibrocemento.
- Allegato 3: Allegato fotografico
- Allegato 4: Offerte per lo smaltimento delle lane vetrose e del legno della vegetazione rimossa.

**Allegato 1: Planimetria schematica dell'edificio**



**ALLEGATO N°2: RAPPORTI DI PROVA  
DELLE ANALISI ESEGUITE SULLE FIBRE VETROSE  
PRIMA E DOPO L'INCENDIO  
VERBALE ARPAE 15492/2023**

**Rapporto di Prova n° 2406/282** **Data 20/06/2024**

 Committente **Praxis Ambiente srl**  
**Via Canaletto Centro, 476/A**  
**41122 – Modena (MO)**  
 Riferimento lavori **A075/24**
**Dati su prelievo e campione**

 Cliente --  
 Id. campione --  
**Lana minerale a terra (materiale pulito)**  
 Luogo prelievo **Interno ex Kiwi – Piumazzo**  
 Ditta prelievo --  
 Responsabile prelievo --  
 Data prelievo --  
 Tipologia campione **Materiale isolante fibroso**
**Dati sulla procedura di prova**

 Misura del diametro geometrico medio delle fibre ponderato rispetto alla lunghezza meno due errori standard (DLG-2ES) delle fibre artificiali vetrose (FAV) e % ossidi alcalini e alcalino-terrosi  
 Regolamento CE n.761/2009 (metodo europeo ECB) UNI EN 15309:2007 (XRF)


 Id. laboratorio Analitica **2406/282**  
 Data ricezione campione **17/06/2024**  
 Data prova analitica **20/06/2024**
**Risultati**

DLG - 2ES					Ossidi alcalini e alcalino-terrosi				
(µm)					%				
<b>3.92</b>					<b>31.2</b>				
SiO <sub>2</sub>	TiO <sub>2</sub>	Al <sub>2</sub> O <sub>3</sub>	Fe <sub>2</sub> O <sub>3</sub>	MnO	MgO	CaO	Na <sub>2</sub> O	K <sub>2</sub> O	BaO
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
<b>64.3</b>	<b>0.1</b>	<b>4.0</b>	<b>0.4</b>	--	<b>3.3</b>	<b>9.7</b>	<b>15.2</b>	<b>3.0</b>	--

**In base alla composizione chimica totale, il campione è classificabile come lana di vetro.**

 Note: i risultati si riferiscono soltanto agli oggetti sottoposti a prova.  
 Questo rapporto di prova non può essere riprodotto parzialmente senza previa autorizzazione del laboratorio emittente.


**Classificazione ed etichettatura armonizzata delle FAV ai sensi del regolamento (CE) 1272/2008 All. VI, come modificato dal regolamento (CE) 790/2009 secondo i criteri CLP**

Dati identificazione	650-016-00-2 Lana minerale
Pittogramma	
Avvertenza	Attenzione
Categoria di pericolo	Cancerogeno 2
Indicazioni di pericolo	H351: sospettato di provocare il cancro
Note	Q, R
CODICE CER	17.06.03* Rifiuto speciale pericoloso se non soddisfa la nota Q
CODICE CER	17.06.04 Rifiuto speciale non pericoloso se soddisfa la nota Q

**Nota Q:** la classificazione come cancerogeno non si applica se è possibile dimostrare che la sostanza in questione rispetta una delle seguenti condizioni:

- una prova di persistenza biologica a breve termine mediante inalazione ha mostrato che le fibre di lunghezza superiore a 20 µm presentano un tempo di dimezzamento ponderato inferiore a 10 giorni, oppure
- una prova di persistenza biologica a breve termine mediante instillazione intratracheale ha mostrato che le fibre di lunghezza superiore a 20 µm presentano un tempo di dimezzamento ponderato inferiore a 40 giorni, oppure
- un'adeguata prova intraperitoneale non ha rivelato evidenza di un eccesso di cancerogenicità, oppure
- una prova di inalazione appropriata a lungo termine ha dimostrato assenza di effetti patogeni significativi o alterazioni neoplastiche.

**Nota R:** la classificazione come cancerogeno non si applica alle fibre il cui diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza, meno due errori geometrici standard, risulti superiore a 6 µm.

Fine rapporto di prova

Il responsabile del laboratorio  
*Dr. Francesco Dellisanti*  
(firmato digitalmente)

L'analista  
*Dr. Michelangelo Polisi*

Firmato digitalmente da:  
Francesco Dellisanti  
Data: 20/06/2024 18:25:54



**Rapporto di Prova n° 2406/283** **Data 20/06/2024**

Committente Praxis Ambiente srl  
Via Canaletto Centro, 476/A  
41122 – Modena (MO)  
Riferimento lavori A075/24

**Dati su prelievo e campione**

Cliente --  
Id. campione --  
Lana minerale a terra (materiale sporco)  
Luogo prelievo Interno ex Kiwi – Piumazzo  
Ditta prelievo --  
Responsabile prelievo --  
Data prelievo --  
Tipologia campione Materiale isolante fibroso

**Dati sulla procedura di prova**

Misura del diametro geometrico medio delle fibre ponderato rispetto alla lunghezza meno due errori standard (DLG-2ES) delle fibre artificiali vetrose (FAV) e % ossidi alcalini e alcalino-terrosi  
Regolamento CE n.761/2009 (metodo europeo ECB) UNI EN 15309:2007 (XRF)

Id. laboratorio Analitica 2406/283  
Data ricezione campione 17/06/2024  
Data prova analitica 20/06/2024


**Risultati**

DLG - 2ES ( $\mu\text{m}$ )					Ossidi alcalini e alcalino-terrosi %				
<b>3.80</b>					<b>35.7</b>				
SiO <sub>2</sub>	TiO <sub>2</sub>	Al <sub>2</sub> O <sub>3</sub>	Fe <sub>2</sub> O <sub>3</sub>	MnO	MgO	CaO	Na <sub>2</sub> O	K <sub>2</sub> O	BaO
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
<b>44.8</b>	<b>1.1</b>	<b>14.4</b>	<b>3.7</b>	<b>0.3</b>	<b>4.7</b>	<b>27.9</b>	<b>1.2</b>	<b>1.9</b>	<b>--</b>

Note: i risultati si riferiscono soltanto agli oggetti sottoposti a prova.  
Questo rapporto di prova non può essere riprodotto parzialmente senza previa autorizzazione del laboratorio emittente.



**Classificazione ed etichettatura armonizzata delle FAV ai sensi del regolamento (CE) 1272/2008 All. VI, come modificato dal regolamento (CE) 790/2009 secondo i criteri CLP**

Dati identificazione	650-016-00-2 Lana minerale
Pittogramma	
Avvertenza	Attenzione
Categoria di pericolo	Cancerogeno 2
Indicazioni di pericolo	H351: sospettato di provocare il cancro
Note	Q, R
CODICE CER	17.06.03* Rifiuto speciale pericoloso se non soddisfa la nota Q
CODICE CER	17.06.04 Rifiuto speciale non pericoloso se soddisfa la nota Q

**Nota Q:** la classificazione come cancerogeno non si applica se è possibile dimostrare che la sostanza in questione rispetta una delle seguenti condizioni:

- una prova di persistenza biologica a breve termine mediante inalazione ha mostrato che le fibre di lunghezza superiore a 20 µm presentano un tempo di dimezzamento ponderato inferiore a 10 giorni, oppure
- una prova di persistenza biologica a breve termine mediante instillazione intratracheale ha mostrato che le fibre di lunghezza superiore a 20 µm presentano un tempo di dimezzamento ponderato inferiore a 40 giorni, oppure
- un'adeguata prova intraperitoneale non ha rivelato evidenza di un eccesso di cancerogenicità, oppure
- una prova di inalazione appropriata a lungo termine ha dimostrato assenza di effetti patogeni significativi o alterazioni neoplastiche.

**Nota R:** la classificazione come cancerogeno non si applica alle fibre il cui diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza, meno due errori geometrici standard, risulti superiore a 6 µm.

Fine rapporto di prova

Il responsabile del laboratorio  
*Dr. Francesco Dellisanti*  
(firmato digitalmente)

L'analista  
*Dr. Michelangelo Polisi*

Firmato digitalmente da:  
Francesco Dellisanti  
Data: 20/06/2024 18:25:56





# Chemicalab

del Dott. Giovini Domenico S.r.l.

**ANALISI CHIMICHE - CONTROLLO QUALITA'  
CONSULENZE TECNICHE**

Via G. Fucà, 152 - 41122 MODENA  
Tel 059-254836 Fax 059-2558942  
e-mail: info@chemicalab.it  
R.E.A. n° 337282 - C.F. e P.IVA 02857780361

Spett.le  
PRAXIS AMBIENTE S.r.l.  
Via Canaletto, 476/A  
41122 MODENA (MO)

## Rapporto di prova:

**08212/24**

Emesso il: 21/08/2024

Descrizione a cura del laboratorio: Campione solido.

Dati forniti dal cliente: Residui di combustione del cumulo 1 delle lane di vetro prelevato presso Kiwi a Piumazzo (MO).

Campionato da: Dott. Carlo Odorici

Data arrivo: 31/07/2024

Data e Ora campionamento comunicati dal cliente: 31/07/24 - 08.30

Data inizio analisi: 01/08/2024

Data e Ora campionamento comunicati dal cliente: 08212/24

Data fine analisi: 20/08/2024

MDPG 08/04 Rev 07

Parametro	Valori	Udm	U	LQ	Metodo	Limiti
<b># Diossine (PCDD)</b>						
# 2,3,7,8-tetraclorodibenzo-p-diossina	<5	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,7,8-pentaclorodibenzo-p-diossina	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,4,7,8-esaclorodibenzo-p-diossina	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,6,7,8-esaclorodibenzo-p-diossina	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,7,8,9-esaclorodibenzo-p-diossina	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,4,6,7,8-eptaclorodibenzo-p-diossina	29	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# Octaclorodibenzo-p-diossina (OCDD)	104	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
<b># Furani (PCDF)</b>						
# 2,3,7,8-tetraclorodibenzofurano	9	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,7,8-pentaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 2,3,4,7,8-pentaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,4,7,8-esaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,6,7,8-esaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 2,3,4,6,7,8-esaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	



# Chemicalab

del Dott. Giovini Domenico S.r.l.

**ANALISI CHIMICHE - CONTROLLO QUALITA'  
CONSULENZE TECNICHE**

Via G. Fucà, 152 - 41122 MODENA  
Tel 059-254836 Fax 059-2558942  
e-mail: info@chemicalab.it  
R.E.A. n° 337282 - C.F. e P.IVA 02857780361

Spett.le  
PRAXIS AMBIENTE S.r.l.  
Via Canaletto, 476/A  
41122 MODENA (MO)

## Rapporto di prova:

**08212/24**

Emesso il: 21/08/2024

Descrizione a cura del laboratorio: Campione solido.

Dati forniti dal cliente: Residui di combustione del cumulo 1 delle lane di vetro prelevato presso Kiwi a Piumazzo (MO).

Campionato da: Dott. Carlo Odorici

Data arrivo: 31/07/2024

Data e Ora campionamento comunicati dal cliente: 31/07/24 - 08.30

Data inizio analisi: 01/08/2024

Data e Ora campionamento comunicati dal cliente: 08212/24

Data fine analisi: 20/08/2024

MDPG 08/04 Rev 07

Parametro	Valori	Udm	U	LQ	Metodo	Limiti
# 1,2,3,7,8,9-esaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,4,6,7,8-eptaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# 1,2,3,4,7,8,9-eptaclorodibenzofurano	<25	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
# Octaclorodibenzofurano (OCDF)	<50	ng/kg			EPA 3550C 2007 + EPA 8280B 2007	
Sommatoria PCDD/PCDF WHO-TEQ # 2005 (upper bound)	57	ng/kg			EPA 8280B 2007 + WHO-TEF 2005	

## NOTE:

# La prova è stata subappaltata a laboratorio esterno qualificato e riportante numero d'accreditamento 0180 L; resta nostra la responsabilità del lavoro svolto.

## LEGENDA, INFORMAZIONI E AUTORIZZAZIONI

Udm = unità di misura; LQ = limite di quantificazione; s.s. : i valori sono riferiti al campione essiccato a 105°C; t.q. i valori sono riferiti al campione tal quale come ricevuto.

U = incertezza estesa di misura. Incertezza stimata con livello di fiducia del 95% e fattore di copertura k=2.

Salvo disposizioni del metodo o legislative il recupero applicato è 70-130% e i valori non sono corretti per il recupero.

Il laboratorio declina ogni responsabilità delle informazioni fornite dal cliente. Il presente Rapporto di Prova si riferisce esclusivamente al campione sottoposto alla prova così come campionato. Il presente Rapporto di Prova può essere riprodotto solo per intero. La riproduzione parziale deve essere autorizzata con approvazione scritta del nostro laboratorio. Se la prova è contrassegnata con il cancelletto (#) indica che è stata subappaltata a laboratorio esterno qualificato. Resta nostra la responsabilità del lavoro svolto.

firmato digitalmente da:  
RESPONSABILE DEL LABORATORIO O SUO DELEGATO  
Dott. Matteo Giovini  
ORDINE DEI CHIMICI E DEI FISICI DI MODENA - CHIMICO n.541 A

FINE RAPPORTO DI PROVA

Riscontro Protocollo n. PG/2023/109697  
Pratica Sinadoc n° 15492/2023

**Al Comune di Castelfranco Emilia**  
**Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio**  
**Servizio Green City e Sviluppo Sostenibile**  
**P.zza della Vittoria n.8**  
**41013 Castelfranco Emilia**  
**PEC [comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it)**

**OGGETTO:** D.Lgs n.152/06 e suc.mod. - Parte quarta - Verifica rifiuti presso l'area dell'ex Discoteca Kiwi,  
Via Muzza Corona in Località Piumazzo di Castelfranco Emilia.  
**Relazione di sopralluogo.**

In data 07/07/2023, a seguito della Vs.convocazione, pervenuta in data 22/06/2023 ns. prot. PG/2023/109697, per l'esecuzione di un sopralluogo congiunto presso l'immobile - ex discoteca KIWI, sito in Località Piumazzo di Castelfranco Emilia, in Via Muzza Corona, di proprietà della ditta in liquidazione BUILDING SRL e finalizzato alla verifica delle tipologie di rifiuti presenti nel sito, le sottoscritte Vandelli Emanuela e Bertacchi Miria, tecnici del Presidio Territoriale di Modena, hanno effettuato un sopralluogo nel corso del quale si è accertato quanto segue.

- Al momento dell'accertamento, compiuto alla presenza del Dr. Alessandro Giovannini in qualità di liquidatore dell'azienda, dell'Arch. Bazzani consulente del liquidatore, dell'Arch. Bruno Marino Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia e dell'Ing. Andrea Stagni del Servizio Ambiente del medesimo Comune, si è rilevato che l'area cortiliva esterna di pertinenza del locale in questione versava in uno stato di totale abbandono. La recinzione risultava divelta in alcuni punti consentendo l'accesso da parte di estranei, la pavimentazione era interessata da una folta vegetazione che ricopriva la quasi totalità della superficie e molti pozzetti fognari risultavano privi della dovuta copertura.
- Nella parte retrostante l'ex discoteca era presente un piccolo cumulo di rifiuti costituiti da suppellettili varie, in gran parte imbottiture di divani.
- All'interno del locale (l'accesso è avvenuto attraverso una ex porta di sicurezza aperta) si è riscontrata la presenza sia dalla parte sinistra che destra di due cumuli di onduline di copertura (di circa 1 m x 2 m) di colore grigio; sul cumulo di sinistra erano state posizionate anche alcune lastre colorate di marrone; si è proceduto ad eseguire tre campionamenti conoscitivi da tali lastre per la determinazione della presenza/assenza di amianto (All. 1 - verb.n.79/MO-scheda n.1, All. 2 verb.n.80/MO-scheda n.2, All. 3 verb.n.81/MO-scheda n.3).
- All'interno del locale si è riscontrata inoltre la presenza delle seguenti tipologie di rifiuti:

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Modena - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro

viale Fontanelli 23 | 41121 Modena | tel +39 059 433611

| PEC [aocomo@cert.arpae.emr.it](mailto:aocomo@cert.arpae.emr.it)

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC [dirgen@cert.arpae.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpae.emr.it) | [www.arpae.it](http://www.arpae.it) | P.IVA 04290860370

- un cumulo di pneumatici usurati;
- circa 40-50 sacconi rotti contenenti residui di materiale plastico, presumibilmente originati da un'attività artigianale/industriale;
- diversi cumuli di rifiuti, collocati in più punti del locale, costituiti da spezzoni di tubazioni dell'aria e di frammenti di varia pezzatura di materiali isolanti rimossi dalle pareti del fabbricato;
- suppellettili varie, quali divanetti, in parte rotti, materassi e mobilio dell'ex discoteca e dell'ex abitazione del custode, oltre ad un frigorifero;
- vetri rotti e frammenti della pavimentazione della pista da ballo.

In merito alla provenienza e alla natura dei rifiuti sopra descritti, è parere dello scrivente che le lastre, i cumuli di pneumatici ed i sacconi contenenti residui di materiale plastico non derivino dallo smantellamento, attraverso atti vandalici, degli arredi presenti all'interno della discoteca, ma siano stati verosimilmente abbandonati da persone terze, in quanto tali tipologie di rifiuti sono riconducibili ad attività artigianali/industriali.

Nel corso dell'accertamento, tuttavia, non sono stati rilevati elementi che consentissero di risalire ai responsabili dell'abbandono di detti rifiuti.

In allegato alla presente si riporta la documentazione fotografica riferita ai rifiuti rinvenuti nell'area ex Kiwi.

Gli esiti dei rapporti di prova n. 23LA34414 (verb.n.79/MO), n. 23LA34415 (verb.n.80/MO) e n. 23LA34416 (verb.n.81/MO) (allegato n.4), relativi ai campioni prelevati dalle lastre e pervenuti in data 11/07/2023, evidenziano l'assenza di amianto.

A disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

**I Tecnici**  
**Bertacchi Miria**

**Il Responsabile del Servizio Territoriale**  
**Dr.ssa Paola Rossi**





**Vandelli Emanuela**

Elenco allegati

1. Verbale di prelievo n.79/MO - scheda n.1
2. Verbale di prelievo n.80/MO - scheda n.2
3. Verbale di prelievo n.81 /MO - scheda n.3
4. Rdp campioni di lastre

**ALLEGATO**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SOPRALLUOGO 07/07/2023**

	
<p><b>Cumulo pneumatici</b></p>	<p><b>Suppellettili</b></p>
	
<p><b>Residui materiale plastico</b></p>	<p><b>Materiale isolante e residui tubazioni dell'aria</b></p>

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

**Presidio Territoriale di Modena - Servizio Territoriale di Modena - Area Prevenzione Ambientale Centro**

viale Fontanelli 23 | 41121 Modena | tel +39 059 433611

| PEC [aoomo@cert.arpa.emr.it](mailto:aoomo@cert.arpa.emr.it)

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC [dirgen@cert.arpa.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpa.emr.it) | [www.arpae.it](http://www.arpae.it) | P.IVA 04290860370

Campione: 03423000747



Codice LIMS 23LA34414



RAPPORTO DI PROVA N° 23LA34414 del 11/07/2023

**Dati a cura e responsabilità del servizio prelevatore/cliente**

Campione di: **RIFIUTO - ABBANDONO RIFIUTI**

Prelevatore: **ARPAE - S.T. - DIST.TERR. MODENA**

Richiesta/Verbale: **79/MO del 07/07/2023**

Data prelievo: **07/07/2023** Ora prelievo: **10:00**

Campionamento formale: **NO**

Punto di prelievo: **EX DISCOTECA KIWI -ORA BUILDING SRL IN LIQUIDAZIONE VIA MUCCA  
CORONA -PIUMAZZO**

Ditta/Struttura prelievo: **---**

Comune di prelievo: **Castelfranco Emilia (MO)**

Cliente: **ARPAE - S.T. - DIST.TERR. MODENA**

Indirizzo cliente: **VIALE FONTANELLI, 23 - MODENA(MO)**

Quesito: **VEDI VERBALE/RICHIESTA**

Modalità di campionamento: **A CURA DEL CLIENTE/PRELEVATORE**

**Accettazione a cura dello sportello di MODENA**

Data ricevimento: **07/07/2023**

Temperatura Ricevimento: **Ambiente**

**Accettazione a cura del Laboratorio**

Nota Campione: **---**

Temperatura al ricevimento (°C): **AMBIENTE**

Codice preventivo : **NA**

**RISULTATO DELLA PROVA**

Parametro Metodo di riferimento	Valore	U.M.
Amianto (MOLP) <small>DM 06/09/1994 GU SG n 288 10/12/1994 all. 5</small>	Assente	-

Nota tecnica in riferimento

Amianto (MOLP): limite di Rilevabilità: 50 mg/kg

Data inizio prove: 11/07/2023

Data fine prove: 11/07/2023

Le analisi sono state effettuate nell'area il cui responsabile è  
Per.Ind. Tiziana Bacci

Nota: Qualora le prove richieste includano parametri da processare in tempi definiti da normativa, il Laboratorio garantisce che il campione è stato analizzato nei tempi previsti.

Il laboratorio non è responsabile del campionamento tranne nei casi in cui sia stato effettuato dallo stesso. I risultati del presente rapporto di prova non sono corretti per il fattore di recupero salvo espressa indicazione legata ad ogni singolo parametro. L'incertezza di misura e l'eventuale fattore di recupero sono riportati nel rapporto di prova quando hanno influenza sulla valutazione della conformità e ai limiti di riferimento o quando espressamente richiesti dal cliente. Si dichiara che i risultati del presente rapporto di prova si riferiscono solo al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

Fine del rapporto di prova n.ro 23LA34414

**Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti dal Responsabile di laboratorio o suo delegato.**

Da sottoscrivere in caso di stampa. La presente copia del rapporto di prova n. 23LA34414 del 11/07/2023 composta da n. 1 pagine, è conforme in tutte le sue componenti all'originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del laboratorio o suo delegato.

(luogo)

(data)

(nome e cognome)

(qualifica)

(firma)

Campione: 03423000748



Codice LIMS 23LA34415



**RAPPORTO DI PROVA N° 23LA34415 del 11/07/2023**

**Dati a cura e responsabilità del servizio prelevatore/cliente**

Campione di: **RIFIUTO - ABBANDONO RIFIUTI**

Prelevatore: **ARPAE - S.T. - DIST.TERR. MODENA**

Richiesta/Verbale: **80/MO del 07/07/2023**

Data prelievo: **07/07/2023** Ora prelievo: **---**

Campionamento formale: **NO**

Punto di prelievo: **EX DISCOTECA KIWI -ORA BUILDING SRL IN LIQUIDAZIONE VIA MUCCA  
CORONA -PIUMAZZO**

Ditta/Struttura prelievo: **---**

Comune di prelievo: **Castelfranco Emilia (MO)**

Cliente: **ARPAE - S.T. - DIST.TERR. MODENA**

Indirizzo cliente: **VIALE FONTANELLI, 23 - MODENA(MO)**

Quesito: **VEDI VERBALE/RICHIESTA**

Modalità di campionamento: **A CURA DEL CLIENTE/PRELEVATORE**

**Accettazione a cura dello sportello di MODENA**

Data ricevimento: **07/07/2023**

Temperatura Ricevimento: **Ambiente**

**Accettazione a cura del Laboratorio**

Nota Campione: **---**

Temperatura al ricevimento (°C): **AMBIENTE**

Codice preventivo : **NA**

**RISULTATO DELLA PROVA**

Parametro <i>Metodo di riferimento</i>	Valore	U.M.
Amianto (MOLP) <i>DM 06/09/1994 GU SG n°288 10/12/1994 all 3</i>	Assente	-

**Nota tecnica in riferimento**

Amianto (MOLP): limite di Rilevabilità: 50 mg/kg

Data inizio prove: 11/07/2023

Data fine prove: 11/07/2023

Le analisi sono state effettuate nell'area il cui responsabile è  
Per.Ind. Tiziana Bacci

Nota: Qualora le prove richieste includano parametri da processare in tempi definiti da normativa, il Laboratorio garantisce che il campione è stato analizzato nei tempi previsti.

Il laboratorio non è responsabile del campionamento tranne nei casi in cui sia stato effettuato dallo stesso. I risultati del presente rapporto di prova non sono corretti per il fattore di recupero salvo espressa indicazione legata ad ogni singolo parametro. L'incertezza di misura e l'eventuale fattore di recupero sono riportati nel rapporto di prova quando hanno influenza sulla valutazione della conformità e ai limiti di riferimento o quando espressamente richiesti dal cliente. Si dichiara che i risultati del presente rapporto di prova si riferiscono solo al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

Fine del rapporto di prova n.ro 23LA34415

**Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti dal Responsabile di laboratorio o suo delegato.**

Da sottoscrivere in caso di stampa. La presente copia del rapporto di prova n. 23LA34415 del 11/07/2023 composta da n. 1 pagine, è conforme in tutte le sue componenti all'originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del laboratorio o suo delegato.

(luogo)

(data)

(nome e cognome)

(qualifica)

(firma)

Campione: 03423000749



Codice LIMS 23LA34416



**RAPPORTO DI PROVA N° 23LA34416 del 11/07/2023**

**Dati a cura e responsabilità del servizio prelevatore/cliente**

Campione di: **RIFIUTO - ABBANDONO RIFIUTI**

Prelevatore: **ARPAE - S.T. - DIST.TERR. MODENA**

Richiesta/Verbale: **81/MO del 07/07/2023**

Data prelievo: **07/07/2023** Ora prelievo: **10:00**

Campionamento formale: **NO**

Punto di prelievo: **EX DISCOTECA KIWI -ORA BUILDING SRL IN LIQUIDAZIONE VIA MUCCA  
CORONA -PIUMAZZO**

Ditta/Struttura prelievo: **---**

Comune di prelievo: **Castelfranco Emilia (MO)**

Cliente: **ARPAE - S.T. - DIST.TERR. MODENA**

Indirizzo cliente: **VIALE FONTANELLI, 23 - MODENA(MO)**

Quesito: **VEDI VERBALE/RICHIESTA**

Modalità di campionamento: **A CURA DEL CLIENTE/PRELEVATORE**

**Accettazione a cura dello sportello di MODENA**

Data ricevimento: **07/07/2023**

Temperatura Ricevimento: **Ambiente**

**Accettazione a cura del Laboratorio**

Nota Campione: **---**

Temperatura al ricevimento (°C): **AMBIENTE**

Codice preventivo : **NA**

**RISULTATO DELLA PROVA**

Parametro Metodo di riferimento	Valore	U.M.
Amianto (MOLP) <i>DM 06/09/1994 GU SG n° 288 10/12/1994 all. 3</i>	Assente	-

Nota tecnica in riferimento

Amianto (MOLP): limite di Rilevabilità: 50 mg/kg

Data inizio prove: 11/07/2023

Data fine prove: 11/07/2023

Le analisi sono state effettuate nell'area il cui responsabile è  
Per.Ind. Tiziana Bacci

Nota: Qualora le prove richieste includano parametri da processare in tempi definiti da normativa, il Laboratorio garantisce che il campione è stato analizzato nei tempi previsti.

Il laboratorio non è responsabile del campionamento tranne nei casi in cui sia stato effettuato dallo stesso. I risultati del presente rapporto di prova non sono corretti per il fattore di recupero salvo espressa indicazione legata ad ogni singolo parametro. L'incertezza di misura e l'eventuale fattore di recupero sono riportati nel rapporto di prova quando hanno influenza sulla valutazione della conformità e ai limiti di riferimento o quando espressamente richiesti dal cliente. Si dichiara che i risultati del presente rapporto di prova si riferiscono solo al campione sottoposto a prova così come ricevuto.

Fine del rapporto di prova n.ro 23LA34416

**Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti dal Responsabile di laboratorio o suo delegato.**

Da sottoscrivere in caso di stampa. La presente copia del rapporto di prova n. 23LA34416 del 11/07/2023 composta da n. 1 pagine, è conforme in tutte le sue componenti all'originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del laboratorio o suo delegato.

(luogo)

(data)

(nome e cognome)

(qualifica)

(firma)

## **ALLEGATO N°3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Piano di smaltimento e recupero rifiuti presenti nell'edificio  
sede del Kiwi Cathedral in via Delle Grazie Piumazzo**



**Foto n°01: parte della Hall con la zona di accumulo delle fibre vetrose**



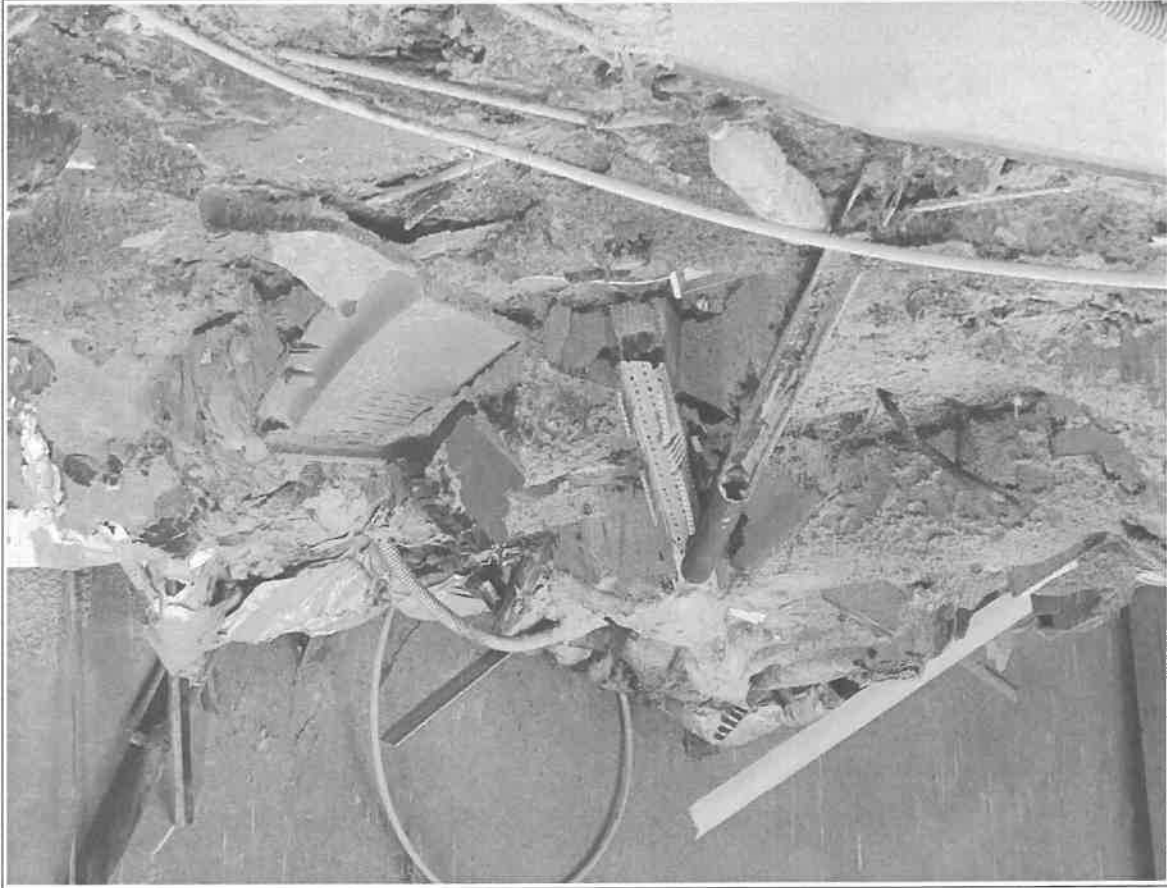
**Foto n°02: particolare cisterna 1 scoperta e con il boccaporto aperto**



Foto n°03: Cumulo 1 fibre vetrose asciutte



Foto n°04: Cumulo 1 dettaglio sulle fibre vetrose asciutte



**Foto n°05: Cumulo 2 parte delle fibre vetrose bagnate e compattate**



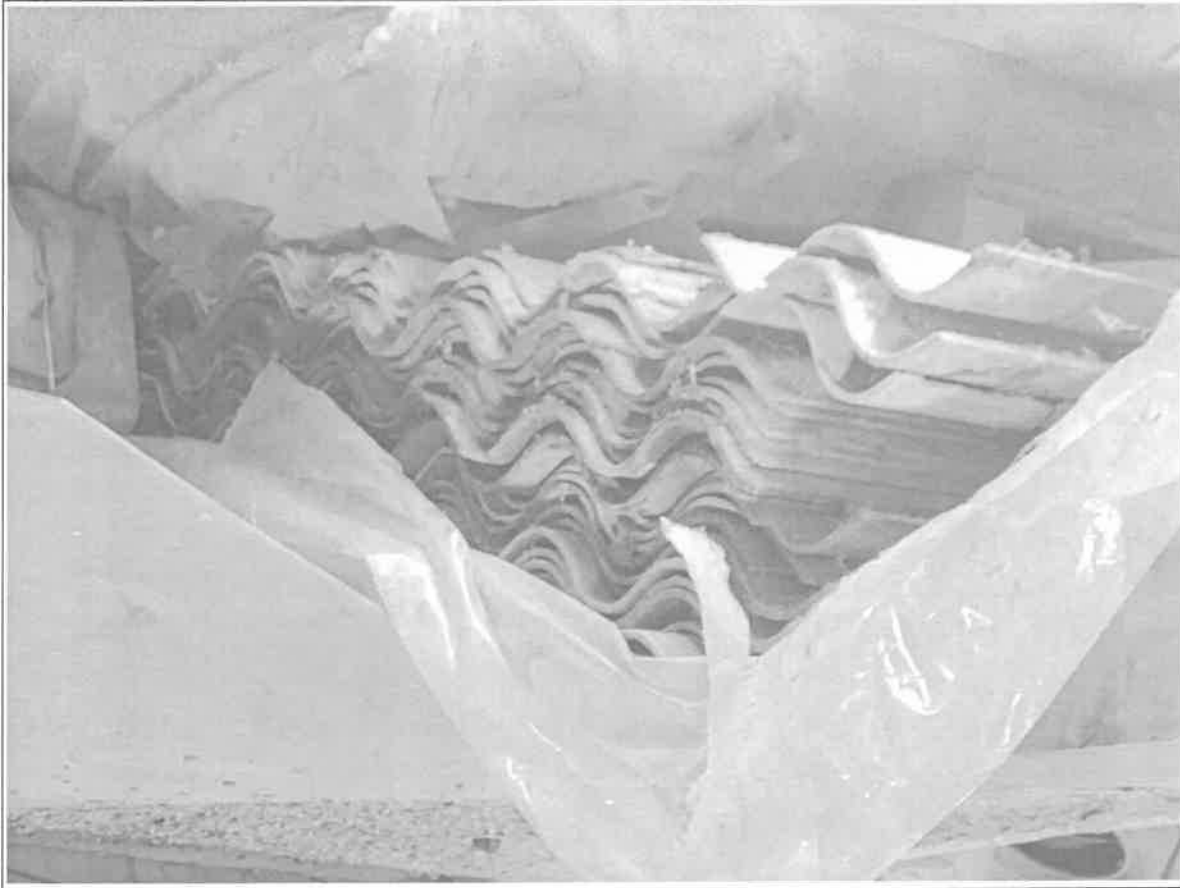
**Foto n°06: Cumulo 2 parte delle fibre vetrose solo parzialmente compattate**



Foto n°07: Fibre vetrose dopo l'incendio con residui carboniosi in superficie



Foto n°08: Particolare del cumulo 1 prima dell'incendio con vista dei manicotti



**Foto n°09: lastre fibrocemento privo di amianto**



**Foto n°10: lastre fibrocemento privo di amianto**

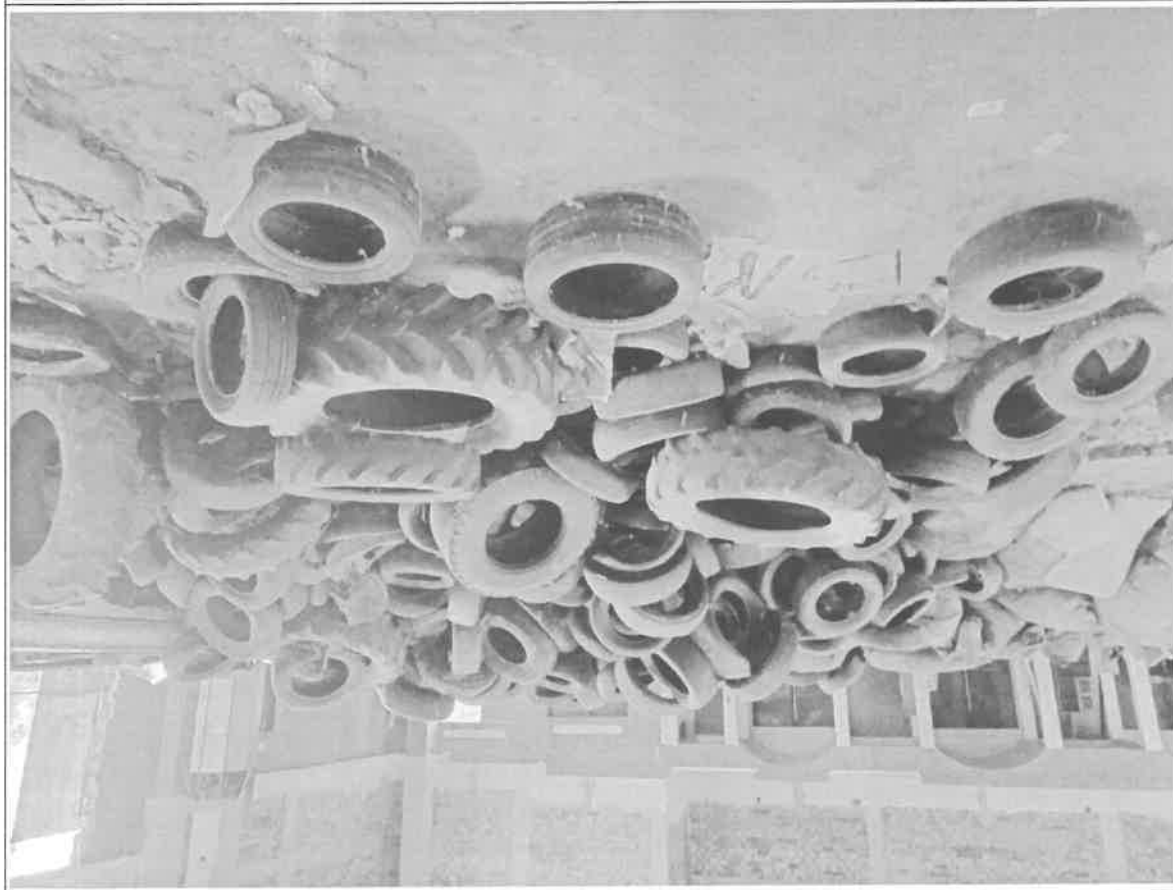


Foto n°11: Cumulo 3 area pneumatici, vista da est



Foto n°12: Cumulo 3 area pneumatici, vista da nord

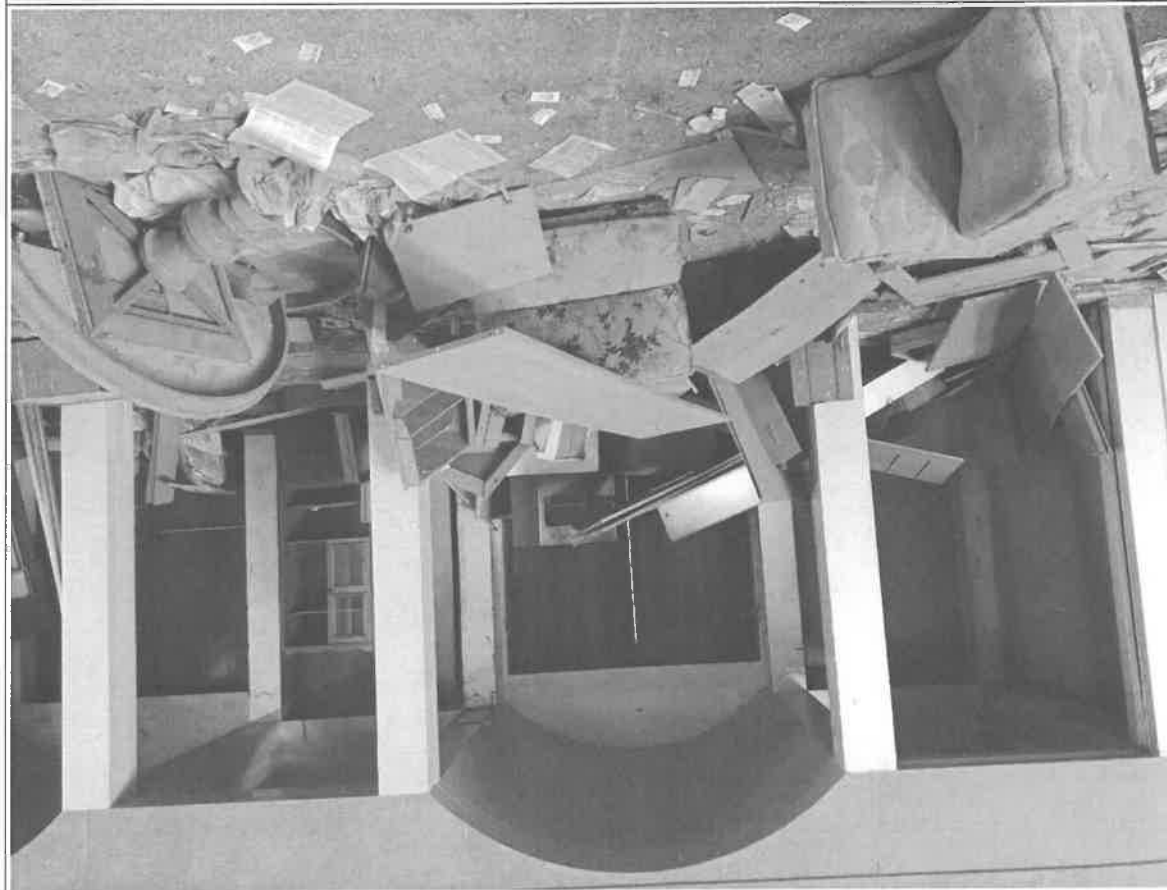


Foto n°13: Cumulo 5 area con gli arredi in legno



Foto n°14: Cumulo 5 area con gli arredi in legno



**Foto n°15: Sacchi contenenti sfridi di plastica**



**Foto n°16: dettaglio di sacco dal quale fuoriesce lo sfrido**



**Foto n°17: Ingombranti Misti (plastiche rigide)**



**Foto n°18: Altre tipologie di rifiuti (impianti in ceramica e tubi di metallo)**

**ALLEGATO N°4: OFFERTE PER LO SMALTIMENTO DEL  
LEGNO DELLA VEGETAZIONE RIMOSSA**



Preg. Dott.  
**MENETTI MARCO**  
Vicolo dell'Albergo, 7  
41121 Modena

Tel. 059 822540

[pietromarco.menetti@studiomenetti.com](mailto:pietromarco.menetti@studiomenetti.com)

Oggetto: INTEGRAZIONE Preventivo per smaltimento sfalci verdi presso ex KIWI di Piumazzo (MO).

1)	Carico e trasporto in discarica di sfalci verdi.	a.c.	€ 4.500,00
2)	Oneri di discarica per smaltimento sfalci verdi.	a.c.	€ 7.200,00

---

**SOMMANO € 11.700,00**

RESTANO ESCLUSI:

- I.V.A. a norma di legge;
- Ogni altro onere non specificato.

Castelnuovo R., 30/07/2024

**COES COSTRUZIONI S.R.L.**

**COES COSTRUZIONI SRL**  
Via del Lavoro, 34  
41051 CASTELNUOVO R. (MO)  
C.F./P.IVA 02506780614

**COES COSTRUZIONI S.r.l.**

Via Del Lavoro, 34 - 41051 Castelnuovo R. (MO)  
C.F. e P. IVA 02506780614 - TEL 059 535137  
[info@coescostruzioni.it](mailto:info@coescostruzioni.it) [coes@registerpec.it](mailto:coes@registerpec.it)



<b>OGGETTO</b>	Oneri di smaltimento rifiuti da potature presso immobile posto in Via Delle Grazie, 50 - Modena.
<b>COMMITTENTE</b>	Dott. MENETTI MARCO
	Sassuolo, 10/09/2024
	EDILESSO SOC. COOP.

EDILESSO SOC.COOP. - C.F. e P. IVA 03621190366  
Via Grazia Deledda, 23 - 41049 Sassuolo (MO)  
cell. 335 8016838 - 347 4429718 - 348 7982700  
edillessecoop@gmail.com  
edillesse@tsapec.it

Ringraziando per averci interpellati, presentiamo la nostra migliore offerta.

Le opere impreviste ed imprevedibili, per le quali non sarà possibile concordare nuovi prezzi, verranno eseguite in economia alle seguenti tariffe:

MANO D'OPERA	€/ora 28,00
MANO D'OPERA (ORE SERALI)	€/ora 35,00
DUCATO	€/ora 45,00
AUTOCARRO	€/ora 50,00
AUTOGRU SU AUTOCARRO	€/ora 75,00
MINI PALA	€/ora 50,00
MINI ESCAVATORE 25-18 Q.LI	€/ora 50,00
MINI ESCAVATORE 45 Q.LI	€/ora 55,00
MULETTO	€/ora 30,00
ESCAVATOREQ 50/70	€/ora 60,00
ESCAVATORE Q 160/200	€/ora 80,00
MARTELLO ELETTRICO (escluso operatore)	€/ora 10,00
MARTELLO DEMOLITORE (escluso operatore)	€/ora 34,00
MARTELLO SU MINI ESCAVATORE Q 1.80	€/ora 61,00
MARTELLO SU ESCAVATORE Q 2,80	€/ora 84,00
GRU EDILE (escluso operatore)	€/ora 8,00
PULIVAPOR (escluso operatore)	€/ora 10,00
GENERATORE	€/ora 10,00
DECESPUGLIATORE (escluso operatore)	€/ora 15,00
SEGA ASFALTO € 50,00 PER SPOSTAMENTO +	€/ml 5,00
SEGA CEMENTO € 50,00 PER SPOSTAMENTO +	€/ml 7,50

Si fa presente inoltre che i materiali impiegati nelle prestazioni in economia dovranno essere liquidati a piè di lista.

Resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni. L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

**Preventivo**

Committente: Dott. Menetti Marco

Oneri di smaltimento rifiuti da potature presso immobile posto in  
Via Delle Grazie, 50 - Modena.

Art.	Descrizione	U. Mis.	Q.tà	Prezzo Unitario	IMPORTO TOTALE
------	-------------	---------	------	-----------------	----------------

**OPERE EDILI**

1	CARICO, TRASPORTO E SMALTIMENTO RIFIUTI DA POTATURE ANCORA VERDI.	Q.LI	630,00	€ 22,00	€ 13.860,00
<b>TOTALE</b>					<b>13.860,00 €</b>
					<b>( + IVA)</b>

**EDILESSO SOC. COOP.**

**EDILESSO Soc. Coop.**

Via G. Deledda, 23  
41049 Sassuolo (MO)  
P.IVA 03621190366



C.I.L.S.E.A. Soc.Coop.  
Sede: Via M.Luther King 4/a – 41122 Modena - tel.: 059/252308 - fax: 059/252310  
Cod.Fisc.e P.Iva 00239010366 - Reg.Imprese 00239010366 - C.C.I.A.A. 154767  
Iscritta all'ALBO SOCIETA' COOPERATIVE con il numero A103124



Spett. Liquidazione Giudiziale Building Srl  
c/o dott. Pietro Marco Menetti  
[pietromarco.menetti@studiomenetti.com](mailto:pietromarco.menetti@studiomenetti.com)

Modena, 25 Settembre 2024

Ns. Rif. 368/24/RL

**OGGETTO :** Conferma prezzi per l'esecuzione di bonifica rifiuti da eseguirsi presso ex discoteca Kiwi Piumazzo (MO)

Con la presente siamo a presentare la nostra offerta per l'esecuzione dei lavori in oggetto e qui di seguito descritti:

Bonifica all'interno del fabbricato mediante: separazione e cernita dei rifiuti (legno, plastica, ferro, carta ecc), presenti nelle zone identificate dal sopralluogo, accumulato all'interno dello stabile, eseguito con personale specializzato e formato, dotato di tutti i DPI necessari per garantire la salute dei lavoratori compreso il trasferimento all'interno dell'area di cantiere, di tutto il rifiuto catalogato e separato, pronto al carico.

**Squadra tipo 2 operai specializzati, Bob cat con forche, Big Bag a norma tute monouso maschere ecc**  
**Il prezzo si riferisce alla rimozione e la cernita del materiale presente all'interno gg previsti 5**

Prezzo a gg € 2.400,00 =

Oneri di smaltimento per:

- =
- Codice EER 170603\* lana di roccia      Prezzo €/ton. 950,00 =      Quantità prevista Ton 13  
    (\*) rifiuto pericoloso
- Trasporto con mezzi autorizzati      Prezzo €/viaggio 500,00 =      Viaggi previsti 2

**Importo presunto oneri di smaltimento e trasporti € 25.350,00 =**

I DOCUMENTI DI TRASPORTO FORMULARI E SCHEDE SISTRI A NS. CARICO AVENTE PRODUTTORE C.I.L.S.E.A. PREMesso CHE I RIFIUTI OGGETTO DELL'OFFERTA RIGUARDANO ESCLUSIVAMENTE QUANTO VISIONATO (E COMUNQUE IN ATTESA DELLA LORO CARATTERIZZAZIONE)

**N.B. L'IMPORTO PRECISO DEI CONFERIMENTI SARA' FATTO A CONSUNTIVO CONSIDERANDO I PESI RIPORTATI SUI FORMULARI ALL'IMPIANTO DI DESTINO E DELLE GIORNATE EFFETTIVAMENTE LAVORATE**

- Il preventivo si considererà a tutti gli effetti parte integrante di ogni contratto, accordo, allegato e revisione di preventivo, eventualmente prodotto e stipulato fra le parti, per il cantiere in oggetto. Vi dovrà essere allegato interamente e la sua esclusione, totale o parziale sarà causa di invalidamento di qualsiasi contratto o accordo fra le parti, e svincolerà la scrivente da qualsiasi onere, obbligo e penale.



- Le lavorazioni che esulano dal preventivo sopra citato si intenderanno eseguite in economia e comunque computate a parte con i prezzi dei ns. listini vigenti 01/03/2013
- **Le lavorazioni si intendono acquisite interamente ed eseguite in un unico step. Soste e tempistiche "diverse" saranno valutate e computate con la DL. quando comunicateci.**
- Saranno risarciti solo gli eventuali danni di cui si è tempestivamente informati e presa visione, concordati e fatta regolare denuncia.

**ONERI A VS. CARICO:**

- Individuazione, tracciamento, disattivazione, rimozione ed eventuale ripristino di tutti i servizi, reti, linee, impianti ed utenze
- Analisi chimiche e ambientali
- Quanto non menzionato in precedenza e/o non facenti parte di altre voci a contratto.

Inizio lavori Maggio 2022

Pagamenti : Ri.ba 60 gg data fattura

Tutti i prezzi sopraindicati si intendono al netto da I.V.A. (Imposta sul Valore Aggiunto) che rimane a completo carico della committente nelle aliquote vigenti all'atto della fatturazione.

Restando a disposizione per delucidazioni in merito, cogliamo l'occasione per porgere

Per accettazione

Cordiali Saluti,  
C.I.L.S.E.A. SOC. COOP.  
Rompianesi geom. Lucandrea

MODENA li 01/07/2024  
PREV. N° 0400/2024

SPETT.LE Emambiente  
Ponte rosso  
41013 Piumazzo (MO)  
Alla C.A. Emambiente

## OGGETTO: OFFERTA ECONOMICA

A seguito Vs. richiesta, con la presente ci preghiamo comunicarVi capitolato tecnico ed elenco prezzi in merito all'esecuzione dei lavori che riteniamo idonei al perseguimento delle finalità richieste.

### Strumenti ed obiettivi dell'offerta

Il presente studio ha l'obiettivo di fornire alla Vs. società gli elementi necessari all'individuazione della più conveniente soluzione tecnica ed economica, che più si addice alle Vs. esigenze.

### Indice di memoria semplificata

#### 1 - Dati relativi al Committente

Denominazione  
Indirizzo di cantiere  
Località  
Tel  
Mail

Immobile civile  
Ponte rosso  
41013 Piumazzo (MO)  
3333650502  
eb.emambiente@gmail.com

#### 2 - Oggetto dell'intervento

Descrizione  
Quantità  
Tempi d'esecuzione lavori  
Sistemi di misurazione  
Pagamenti

Rimozione e smaltimento lana a terra  
13ton (stimate)  
5gg (s.i.)  
Da computo  
Da convenire

#### 3 - Dati relativi all'impresa

Responsabile Commerciale  
Incaricato sopralluogo  
Polizza assicurativa per sinistro RCT  
Polizza assicurativa per persone RCT  
Polizza assicurativa per cose RCT  
Polizza assicurativa per sinistro RCO  
Polizza assicurativa per persona RCO

Sig. Antonio Carboni – 392/3001391  
/  
(mass. € 10.000.000,00) comp. Reale Mutua Ass.  
(mass. € 10.000.000,00) comp. Reale Mutua Ass.  
(mass. € 10.000.000,00) comp. Reale Mutua Ass.  
(mass. € 5.000.000,00) comp. Reale Mutua Ass.  
(mass. € 5.000.000,00) comp. Reale Mutua Ass.

Timbro e firma per accettazione \_\_\_\_\_

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Timbro e firma per accettazione \_\_\_\_\_

PREV. 0400-24 ODORICI KIWI PIUMAZZO (MO)

Pagina 2 di 5

Numero Verde  
**800 090 140**

**Sede Operativa**  
Via dei Tipografi 25  
+39 059 281316

Numero fisso  
**059 281316**

**Bologna**  
Via Benizzi 2  
+39 051 0828566

**info@canovi.it**

**Parma**  
infocommerciale@canovi.it  
+39 3923001391

**canovi.it**

**Carrara**  
Via Galileo Galilei 1  
+39 392 3001391



official sponsor



DESCRIZIONE LAVORO	UM	Quantità	Prezzo	Importo
<b>RIMOZIONE E SMALTIMENTO LANA PRESENTE</b>				
1 Costo dello smaltimento della lana in discarica autorizzata con conseguente formulario.	ton		1.500,00	
2 Trasporto in discarica autorizzata con mezzo idoneo al trasporto di rifiuti (stimati 1-2 viaggi) <u>Costo a Viaggio.</u>	cad		750,00	
3 Preparazione materiale all'interno dei big bag (divisione della lana dal resto dei rifiuti) Prezzo €/H x operatore. Stimare 3 persone per 5gg lavorativi	ora		65,00	
4 Utilizzo dei big bag (stimati 15 big bag)	cad		25,00	

**N.B. Il prezzo finale a consuntivo verrà calcolato in base ai pesi definitivi e alle ore lavorate**

### TOTALE DELLE OPERE A CONSUNTIVO DA DEFINIRE

#### AUMENTI COSTI MATERIE PRIME

Canovi Coperture Srl, visto l'altalenante mercato delle materie prime con periodici e sensibili rincari dei prezzi, di cui in Cliente è consapevole e/o è stato reso edotto in sede di preventivazione, comunica ai propri Clienti che nel caso di aumenti dei costi dei materiali preventivati superiori al 5%, che si dovessero verificare nel lasso di tempo che intercorrerà tra la firma dell'offerta e l'inizio dei lavori, l'eccedenza oltre il 5% sarà posto interamente a carico del Committente, il quale dichiara fin da ora di accettare il maggior costo che dovesse subire il preventivo, previo dettagli dello stesso.

#### 01) VALIDITA' OFFERTA

10 giorni dall'invio

#### 02) ONERI A VS. CARICO

I.V.A. di legge su fatture emesse

Predisposizione d'accessibilità alle zone di lavoro ed erogazione acqua ed energia elettrica

**Eventuale** Notifica (D.L. 81/08) inviata all'Azienda Sanitaria Locale di zona

**Eventuali** concessioni, autorizzazioni autorità comunali (occupazione suolo pubblico, DIA)

**Eventuale** Coordinatore per la Sicurezza\* (quando nominato dal committente) (P.S.C. art. 100 D.L. 81/08)

**Eventuale** Piano Sicurezza e Coordinamento\* (se nominato dal committente) (P.S.C. art. 100 D.L. 81/08)

#### 04) OBBLIGHI A NS. CARICO

Documento di Valutazione dei Rischi

Certificato del personale abilitato al primo soccorso

Delega per Responsabile dei Lavoratori D.L. 81/08

Certificato del personale abilitato al corso antincendio

Circoscrizione dell'area di cantiere e relativa segnaletica

Certificato dei dispositivi di protezione individuali (DPI)

Smaltimento dei rifiuti in discarica secondo i crismi di legge

Certificato del personale abilitato al corso utilizzo muletti telescopici

Layout, progettazione logistica, accantieramento e sicurezza del cantiere

Delega per Responsabile della Sicurezza in fase di Prevenzione e Protezione

Timbro e firma per accettazione \_\_\_\_\_

PREV. 0400-24 ODORICI KIWI PIUMAZZO (MO)

Pagina 3 di 5

Numero Verde  
**800 090 140**

**Sede Operativa**  
Via dei Tipografi 25  
+39 059 281316

Numero fisso  
**059 281316**

**Bologna**  
Via Benizzi 2  
+39 051 0828566

**info@canovi.it**

**Parma**  
infocommerciale@canovi.it  
+39 3923001391

**canovi.it**

**Carrara**  
Via Galileo Galilei 1  
+39 392 3001391



official sponsor



Documentazione relativa alle verifiche periodiche dei mezzi di sollevamento  
Stesura del Piano Operativo della Sicurezza, D.L. 81/08 e s.m.i.

## 05) SICUREZZA DEI LAVORI

La Canovi Coperture s.r.l. dichiara, assumendone la piena responsabilità:

- di aver preso conoscenza dello stato dei luoghi e di quant'altro possa influire sull'esecuzione dei lavori;
- di essere impresa dotata di competenze e capacità tecniche, economiche ed organizzative, di capitali, mano d'opera ed assistenza tecnica ed attrezzature in genere, idonee a garantire, con rischio e gestione autonoma, l'esecuzione d'opere;
- di essere in regola con gli adempimenti previdenziali, assicurativi, fiscali e quant'altro legalmente obbligatorio.

La Canovi Coperture s.r.l. s'impegna a rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro e del cantiere, con particolare riferimento agli obblighi imposti all'imprenditore ai sensi dell'articolo 2087 del C.C., del D.P.R. 547/55, del D.P.R. 164/56, del D.P.R. 303/56, del D.P.R. 185/64, del D.L. 277, del D.M. 257/92, del D.M. 06/09/94, del D.M. 20/08/99, del D.L. 626/94 e del D.L. 494 del 14/06/96, del D.L. 81/08 ed integrazioni

## 06) CONDIZIONI DI VENDITA

- a) i pagamenti non possono essere sospesi o ritardati dal cliente per nessuna ragione od eccezione, fatte salva le riserve previste dall'art. 1492 C.C.;
- b) i lavori a misura saranno contabilizzati sulla base delle misurazioni rilevate in contraddittorio con il committente o un suo incaricato, applicando i prezzi unitari concordati;
- c) i termini di consegna dei lavori, riportati nell'indice di memoria semplificata al punto 2, sono presunti a seguito del sopraluogo eseguito ma comunque non vincolanti per l'impresa;
- d) Canovi Coperture srl conserva il diritto di proprietà sino al pagamento da parte dell'acquirente dell'ultima rata del prezzo pattuito (art. 2762 e 1523 e seg. C.C.);
- e) Canovi Coperture srl per qualsiasi controversia si affiderà al Foro di Modena;
- f) Nel caso in cui fosse necessario eseguire lavori non compresi nella presente, questi non saranno iniziati senza un preventivo ordine scritto e verranno conteggiati in economia addebitando i materiali e la mano d'opera alle tariffe riportate. Tali tariffe comprendono la paga oraria, indennità di trasferta, le attrezzature per i montatori, ad esclusione dei mezzi d'opera e dei materiali di consumo.
- g) Qualora, a seguito della firma da parte del Committente della presente Offerta economica, non seguisse l'autorizzazione alla successiva firma del Contratto d'appalto, il Committente è tenuto alla corresponsione della somma di € 2.500,00 a titolo di penale per i costi di istruttoria sostenuti dalla CANOVI COPERTURE srl entro giorni quindici dalla firma del Preventivo

## 08) ORE IN ECONOMIA

Eventuali opere da realizzare in economia, espressamente richieste successivamente dal committente, saranno calcolate a € 65,00/ora più eventuali materiali utilizzati descritti da convenire a consuntivo.

Timbro e firma per accettazione \_\_\_\_\_

## Da compilarsi per accettazione

Denominazione del committente: \_\_\_\_\_

Codice fiscale o partita I.V.A.: \_\_\_\_\_ Aliquota IVA: 10% (agevolata) 22% (ordinaria)

Banca d'appoggio: \_\_\_\_\_

Pagamenti: \_\_\_\_\_

CODICE UNIVOCO COMMITTENTE: \_\_\_\_\_

INDIRIZZO PEC COMMITTENTE: \_\_\_\_\_

INTESTATARIO FATTURAZIONE: \_\_\_\_\_

## TRATTAMENTO DEI DATI

I vostri dati personali anagrafici e fiscali acquisiti direttamente e/o tramite terzi dalla società CANOVI COPERTURE s.r.l. titolare del trattamento, vengono trattati in ottemperanza al D.L. 196/03 in forma cartacea, informatica, telematica per esigenze contrattuali e di legge, nonché per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali ed anche ai fini della tutela del credito e della migliore gestione dei nostri diritti relativi al singolo rapporto commerciale.

La denominazione dell'azienda e l'indicazione generica della tipologia dell'intervento svolto saranno inserite all'interno delle referenze di CANOVI COPERTURE s.r.l.

Il mancato conferimento dei dati, ove non obbligatorio, verrà valutato di volta in volta dall'azienda titolare del trattamento e determinerà le conseguenti decisioni riportate all'importanza dei dati richiesti.

I dati potranno essere comunicati esclusivamente per le finalità sopra indicate e, conseguentemente, trattati solo a tali fini dagli altri soggetti, quali: istituti di credito e società di assicurazione, professionisti, artigiani, sub fornitori e organismi di vigilanza ed enti pubblici (INPS, INAIL, ...) per le medesime finalità i dati potranno venire a conoscenza delle seguenti categorie di incaricati e/o responsabili: Personale Ufficio Amministrazione, Commerciale, Acquisti.

L'interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 e 13 del D.L. 196/03 (tra cui i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento, di opposizione al trattamento e di cancellazione).

Titolare trattamento è la CANOVI COPERTURE s.r.l., via Tipografi 25 41122 (MO).

Mettendoci sin da ora a Vs. disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo Distinti Saluti

### CANOVI COPERTURE s.r.l.

-C.F. e P.IVA 03380530366

Sede Leg. - Via Degli Imprenditori 98 - 41122 Modena

Sede Op.: Via Dei Tipografi 25 - 41122 Modena

Tel: 059-281316 Fax: 059-2861042

Timbro e firma per accettazione \_\_\_\_\_

PREV. 0400-24 ODORICI KIWI PIUMAZZO (MO)

Pagina 5 di 5

Numero Verde  
**800 090 140**

**Sede Operativa**  
Via dei Tipografi 25  
+39 059 281316

Numero fisso  
**059 281316**

**Bologna**  
Via Benizzi 2  
+39 051 0828566

**info@canovi.it**

**Parma**  
infocommerciale@canovi.it  
+39 3923001391

**canovi.it**

**Carrara**  
Via Galileo Galilei 1  
+39 392 3001391



official sponsor

