

**TRIBUNALE DI TRENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. n. 92/2013
GIUDICE DELEGATO DOTT. BENEDETTO SIEFF

promossa da
Xxxxx xx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx S.p.A.
contro
Xxxxxxxx S.r.l.

**AGGIORNAMENTO 2025
RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI PIGNORATI**

ALLEGATO 5

Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

1. PREMESSA

La presente relazione è stata redatta al fine di una preliminare verifica e valutazione dei rifiuti presenti sulle p.f. 353/1, p.f. 1287 e p.ed. 235 in C.C. Vigo, site in località Ceramica nel Comune di Ton, a seguito della presenza di rifiuti di vario tipo definitivamente abbandonati, e consentire:

- la descrizione sommaria degli interventi necessari per il ripristino delle aree;
- la quantificazione sommaria dei costi posti in relazione alle attività necessarie per la completa rimozione e smaltimento dei rifiuti, ed il recupero delle aree.

A seguito "Ordine di liberazione di immobile pignorato" di data 11 luglio 2025 disposto dal Giudice dell'esecuzione dott. Benedetto Sieff, al fine di definire un quadro più completo dello stato dei luoghi e dei rifiuti abbandonati, in data 08 sett. 2025 unitamente al Custode giudiziario avv. Andrea Postal ed in presenza dei Carabinieri di Denno, è stato effettuato dallo scrivente un sopralluogo che ha consentito di prendere conoscenza della tipologia, della quantità e della relativa posizione dei rifiuti.

Da questo è emerso che i rifiuti ivi presenti, sono in gran parte ascrivibili alle attività pregresse svolte nel contesto dell'area, ivi comprese le realtà in questione, che erano state oggetto di ordinanze in materia ambientale da parte del Comune di Ton e poste sotto sequestro giudiziario per la presenza in loco di rifiuti, con conseguente procedimento penale presso il Tribunale di Trento.

Successivamente, in relazione al progressivo degrado in cui versavano i luoghi ormai pressoché abbandonati, vennero emanate a più riprese ordinanze da parte dell'autorità amministrativa comunale mirate al ripristino delle condizioni originarie. In particolare tali provvedimenti recavano quale oggetto la rimozione dei rifiuti abbandonati ripetutamente e sistematicamente sugli immobili in questione e altri limitrofi interessati della cessata attività produttiva.

2. CRONOLOGIA DEI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E GIUDIZIARI

Gli esiti degli accertamenti amministrativi e penali condotti dal personale del Comune di Ton e di polizia giudiziaria dall'anno 2010 in poi, sono state alla base dell'emanazione delle ordinanze comunali finalizzate all'allontanamento dei rifiuti ed al ripristino dei luoghi.

Di seguito viene riportato sinteticamente il provvedimento amministrativo: Ordinanza sindacale in materia ambientale emessa dal Comune di Ton (vedasi allegato), riferibili a XXXXXXXX S.r.l., attinente i rifiuti presenti sulla p.f. 353/1 (area a nord dell'ex stabilimento) e p.ed. 235 (ex "Hotel Sporting") in C.C. Vigo, rilevando che non ricomprendono la p.f. 1287 anche se il citato ex "Hotel Sporting" in realtà insiste su parte della stessa.

NUMERO ORDINANZA	TIPO	OGGETTO	DATA NOTIFICA	RICORSO GERARCHICO	OTTEMPERATA
539-ORD/2660 del 28/07/2010	Amb.	Ordinanza recupero e smaltimento rifiuti	30/07/2010	NO	NO
572-ORD/2339 del 20/05/2011	Amb.	Ordinanza recupero e smaltimento rifiuti	23/05/11	NO	NO

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

Il tenore delle ordinanze è riportato sinteticamente di seguito:

- Il Sindaco del comune di Ton in data **28 luglio 2010** emette ordinanza n. 539-ORD/2660 con oggetto "Ordinanza di recupero e smaltimento rifiuti". Tale atto notifica la presenza di rifiuti vari indicando le particelle fondiari ed edificiali interessate dall'abuso, tra cui la p.f. 353/1 in C.C. Vigo. Viene ordinata la messa in pristino dello stato originario dei luoghi, portando a recupero e smaltimento i rifiuti entro e non oltre il termine ultimo e perentorio di 90 giorni naturali consecutivi dalla data di dissequestro dell'area. Obbliga inoltre i responsabili dell'illecito ad effettuare la caratterizzazione dei rifiuti rinvenuti ai sensi della vigente normativa, dimostrare le modalità e metodologie di intervento per la bonifica delle aree ed a dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori all'Amministrazione comunale nonché alle competenti autorità giudiziarie.
- Il Sindaco del comune di Ton in data **20 maggio 2011** emette ordinanza n. 572-ORD/2339 con oggetto "Ordinanza di recupero e smaltimento rifiuti". Tale atto notifica la presenza di rifiuti vari indicando la particella edificiale interessata dall'abuso, p.ed. 235 in C.C. Vigo, ex "Hotel Sporting". Viene ordinato il recupero e smaltimento dei rifiuti ed il ripristino dell'area entro e non oltre il termine ultimo di 90 giorni utili e consecutivi dalla data di notifica, con onere in capo al destinatario di richiedere le necessarie autorizzazioni all'autorità giudiziaria competente per l'accesso e adempimento di quanto sopra. Obbliga inoltre i responsabili dell'illecito ad effettuare la caratterizzazione dei rifiuti rinvenuti ai sensi della vigente normativa, dimostrare le modalità e metodologie di intervento per la bonifica delle aree ed a dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori all'Amministrazione comunale nonché alle competenti autorità giudiziarie.

Per quanto appurato i soggetti destinatari delle ordinanze sopra citate non si sono uniformati alle indicazioni ivi previste e non hanno opposto alcuna legittima controdeduzione nelle sedi opportune e nei tempi concessi dalla legge.

Le ordinanze in materia ambientale di cui sopra, sono riportate in allegato all' "Aggiornamento 2025 - Rapporto di valutazione beni pignorati".

A carico della p.f. 353/1 in P.T. 346 Il C.C. Vigo, con sub. G.N. 2237/3 e della p.ed. 235 in P.T. 596 Il C.C. Vigo, con sub. G.N. 2237/5, risulta ancora intavolata l'annotazione di "sequestro preventivo ai sensi art. 321 c.p.p."

Si fa presente che i citati beni erano stati posti sotto sequestro giudiziario per la presenza in loco di rifiuti e che vi è stato un procedimento penale presso il Tribunale di Trento a carico degli imputati, che si è concluso con Sentenza del Giudice dott.ssa Greta Mancini nr. 701/21 del 19.11.2021, depositata il 16.02.2022 (a cui si rimanda), nella quale si "Ordina la restituzione all'avente diritto delle aree in sequestro e la confisca e la distruzione nei modi di legge di quanto ulteriormente in sequestro", per cui, fatte salve le verifiche del caso, si può ritenere che si possa procedere alla cancellazione della citata annotazione tavolare.

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le disposizioni normative che regolamentano la gestione dei rifiuti e disciplinano le modalità per il deposito degli stessi nel luogo di produzione sono

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

contenute nella Parte Quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. "Norme in materia ambientale".

Sulla base dei ripetuti eventi di abbandono di rifiuti in loco, l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente ha potuto stabilire il carattere definitivo del deposito oggetto delle ordinanze di rimozione disposte dall'amministrazione comunale di Ton.

Tenuto conto del parere dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente in merito alla tipologia di deposito, considerata l'inerzia dei soggetti destinatari delle ordinanze di rimozione e allontanamento dei rifiuti che di fatto ad oggi non hanno provveduto ad uniformarsi alle indicazioni ivi previste, il Comune di Ton, ai sensi e per gli effetti dell'applicazione del comma 2 dell'art. 77 del TULP in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, è quindi tenuto e legittimato all'azione sostitutiva per lo svolgimento delle operazioni oggetto delle ordinanze.

In relazione agli eventi suddetti l'amministrazione comunale potrebbe ottenere le risorse finanziarie necessarie per sostenere lo svolgimento d'ufficio delle operazioni suddette tramite la concessione di un finanziamento erogato dalla Giunta provinciale sulla base delle indicazioni stabilite al comma 4 dell'art. 77 del TULP:

4. La Giunta provinciale è autorizzata a concedere finanziamenti fino al limite massimo del 100 per cento della spesa ritenuta ammissibile a favore dei comuni i quali provvedono d'ufficio ai lavori di bonifica di discariche non controllate o abusive. Con la deliberazione di concessione del finanziamento sono altresì determinate le modalità della sua erogazione.

L'istanza di finanziamento dovrà essere suffragata, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, dalla seguente documentazione:

- a) copia dell'ordinanza che ha disposto l'esecuzione dei lavori;*
- b) copia del progetto e del preventivo di massima dei lavori medesimi;*
- c) l'impegno del comune di procedere legalmente, per ottenere il rimborso delle spese sostenute, nei confronti di chiunque possa aver concorso a causare il danno ambientale o sia tenuto allo smaltimento dei rifiuti, ivi compresi, ove obbligati, il proprietario dell'area e chiunque ne abbia avuto la disponibilità all'epoca in cui è avvenuta l'immissione o il deposito dei rifiuti, nonché il produttore dei rifiuti."*

4. LOCALIZZAZIONE DEI RIFIUTI

Per quanto inerente l'ubicazione dei beni, le visure catastali e tavolari, le loro caratteristiche e destinazioni urbanistiche, si fa riferimento a quanto riportato nell' "Aggiornamento 2025 - Rapporto di valutazione beni pignorati".

La presente relazione si riferisce esclusivamente ai rifiuti presenti sugli immobili p.f. 353/1, p.f. 1287 e p.ed. 235 in C.C. Vigo, di proprietà della ditta XXXXXXXX S.r.l., entrambi siti in località Ceramica nel Comune di Ton.

Nella zona era presente una attività produttiva, situata lungo la ex S.S. 43 della Val di Non (destra Noce), individuata in perizia come Lotto n. 2, in posizione immediatamente a sud della località denominata Moncovo, in cui avveniva la

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

produzione di materiale in cotto. La morfologia della zona è caratterizzata da aree boschive che circondano lo stabilimento ed i piazzali ove avveniva la produzione e lo stoccaggio dei prodotti finiti.

Poco più a sud, a valle della ex S.S. 43 della Val di Non, vi era un'attività ricettiva alberghiera ex "Hotel Sporting", individuata in perizia come Lotto n. 1, che ha cessato l'attività da svariati decenni, la cui costruzione si trova in condizioni di completo abbandono, inagibile e pericolante. All'interno dei locali, sono presenti vecchi arredamenti non più utilizzabili, ecc. nonché degli accumuli e dei big-bag di rifiuti da costruzione & demolizione, da conferire presso un centro autorizzato di recupero o di smaltimento.

Come si può rilevare dalla sottostante cartografia della PAT relativa ai siti potenzialmente inquinati, nel caso di specie riferita all'area sita nel contesto (identifica con retino arancione), identificata con Cod. SPI 200004 – sito potenzialmente inquinato da idrocarburi, le citate realtà NON RICADONO nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica.



Estratto Cartografia PAT Siti potenzialmente inquinati
Area Cod. SPI 200004 – Sito potenzialmente inquinato da idrocarburi

All'estremità nord degli stabilimenti di lavorazione, veniva coltivata un tempo la cava per l'estrazione dell'argilla necessaria per la produzione dei manufatti. Negli ultimi tempi di attività dell'impianto, sull'area menzionata sono stati probabilmente depositati i materiali di scarto delle lavorazioni svolte costituiti

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

da materiale terroso/argilloso in commistione con rifiuti derivanti, presumibilmente, dalla dismissione delle attività o dall'inidoneità del materiale.

In tale zona, a settentrione dell'ultimo capannone del complesso industriale a confine con la ex S.S. n. 43 della Val di Non, vi è un terreno incolto, distinto in catasto dalla p.f. 353/1 C.C. Vigo.

Attualmente la morfologia dei luoghi è profondamente modificata, sia per gli scavi effettuati a monte, che per l'utilizzo della restante area come deposito di materiale, che è stato classificato come rifiuto.

La superficie di quest'area è di 5.633 mq catastali, su di essa, come meglio descritto nei capitoli che seguono, sono stati depositati, per quanto constatato nella documentazione disponibile, rifiuti non pericolosi di varia natura.

Invece, all'estremità sud della citata zona produttiva, a Val della ex S.S. 43 è presente un'area in gran parte con destinazione alberghiera, sulla quale è presente un edificio in disuso da decenni (ex "Hotel Sporting"), distinto in catasto dalla p.ed. 235 C.C. Vigo, che in realtà individua solo una parte del sedime della costruzione, ora completamente inservibile. Tale costruzione presenta un piazzale a monte verso la strada ed un'area a valle ove è presente un ex campo da tennis, anch'esso inutilizzato.

La costruzione esistente, oltre che carente su molti aspetti relativi alle caratteristiche che deve avere un complesso ricettivo alberghiero, si trova ora in una situazione di grave degrado strutturale.

Attualmente è in completo abbandono, con strutture al grezzo, priva di qualsiasi impianto e di finiture adeguate, ecc.; per un eventuale utilizzo necessiterebbe quindi di un drastico intervento di ristrutturazione o meglio di rifacimento totale, onde consentire il rispetto delle norme vigenti.

Come accertato dall'Autorità giudiziaria e dal Comune di Ton, al suo interno sono inoltre presenti dei rifiuti da costruzione & demolizione, abbandonati da tempo, che dovranno essere rimossi e smaltiti nel rispetto delle disposizioni in vigore.

5. INFORMAZIONI RELATIVE AI RIFIUTI

Le quantità e le tipologie di rifiuti ammassati all'esterno dell'ex opificio industriale, sembrerebbero in gran parte derivate dalla dismissione dell'attività produttiva, ma potrebbero anche provenire da attività estranee e/o non riconducibili al processo produttivo, mentre quelli presenti all'interno dell'ex "Hotel Sporting" sono rifiuti da costruzione & demolizione riconducibili a interventi edilizi pregressi, iniziati e mai conclusi.

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 08 sett. 2025, sono stati censiti solamente i rifiuti presenti nelle aree di interesse. Sono state annotate le varie tipologie di rifiuti, le modalità di giacitura, le condizioni di deposito, è stato stimato il volume ed assegnato ad ogni tipologia un codice di cui all'elenco dei rifiuti indicati nell'allegato D alla parte IV del D.Lgs. n. 152/2006.

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

Ai fini di realizzare un censimento dei rifiuti presenti quanto più possibile completo e di facile consultazione, sono state distinti i risultati della zona "Piazzale nord" Sito A e Sito B (Lotto 2) da quella "ex Hotel Sporting" Sito C (Lotto 1). Di seguito si riportano le tipologie di rifiuto rinvenute, suddivise per i vari siti, e per ciascuno di essi è riportata la quantità e il relativo codice CER presunto.

6. RIFIUTI CENSITI NELL'AREA DENOMINATA "PIAZZALE NORD"

Come di seguito specificato, in questa area sono stati individuati i seguenti rifiuti:

Disamina rifiuti "Piazzale nord"

Sito	CER Presunto	Descrizione della tipologia di rifiuto rinvenuta
A	170904	Cumulo di terra misto a rifiuti inerti, cocciame, demolizioni. Depositato direttamente sul suolo e ricoperto da vegetazione.
B	170904	Cumulo di terreno argilloso misto a cocciame ed altri elementi antropici. Depositato direttamente sul suolo.

Si premette che per i rifiuti in questione, è stata emessa Ordinanza del Sindaco di Ton n. 539-Ord/2660 di data 28.07.2010, inerente il "recupero e smaltimento rifiuti" presenti sulla p.f. 353/1 in C.C. Vigo, che al momento del sopralluogo in loco non risultava ottemperata.

La citata particella costituente il Lotto n. 2 è un terreno incolto e in parte boscato, sito nel comune di Ton (TN), in loc. Ceramica, ubicato a nord di un ex complesso produttivo, confina a ovest con la ex S.S. n. 43 della Val di Non. Attualmente la morfologia originaria del fondo è profondamente modificata, sia per gli scavi effettuati a monte, che per l'utilizzo della restante area, prima come cava e poi per deposito di materiale, che è stato classificato come rifiuto.

Il fondo era utilizzato e raggiungibile attraverso il piazzale a nord dell'ultimo capannone dell'ex complesso industriale per la produzione di materiale in cotto, ora in stato di abbandono, tavolarmente di altri proprietari e come detto senza diritti di accesso annotati, pertanto per accedere all'immobile si dovrà richiedere la concessione per realizzare un ingresso dalla confinante viabilità pubblica.

Sulla p.f. 353/1 in questione sono presenti dei cumuli, i quali si estendono sulle aree confinanti a nord e a sud, che alla vista risultano costituiti da materiale argilloso, in parte frammisto a frammenti di cotto, che probabilmente erano anche destinati al processo di lavorazione e poi non utilizzati in seguito alla dismissione della produzione e in parte non idonei.

Quello collocato a est, di forma irregolare, per quanto visibile superficialmente presenta una matrice di riporto argillosa con evidenze di frammenti di cotto in quantità stimabili in prima analisi mediamente inferiori al 20% (fatta salva caratterizzazione di dettaglio).

Verso ovest, c'è un cumulo di rifiuti a base triangolare, coperto da una fitta vegetazione spontanea, costituito da una matrice di riporto argillosa con evidenze di prodotti in laterizio frantumati, con impurità stimabili in prima analisi

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

per la maggiore quantità inferiori al 20%, che in parte potrebbero anche essere superiori al 20% (fatta salva caratterizzazione di dettaglio).

Si fa presente che non sono state eseguite indagini a diverse profondità di scavo, per cui non è possibile escludere la presenza di altri materiali o rifiuti tombinati.

Non sono stati reperiti elementi utili per accertare la qualità ambientale di tali riporti, né risultano effettuate analisi chimiche atte ad accertarne i requisiti di qualità ambientale.

Come detto, la p.f. 353/1 C.C. Vigo è stata in passato oggetto di Ordinanza del Sindaco di Ton n. 539-Ord/2660 di data 28.07.2010, relativa al "recupero e smaltimento rifiuti" rinvenuti sulla stessa e sulle limitrofe pp.ff. 684/5, 684/4, 684/2, 684/3, 354/8, 367/7, 354/1, 367/6, 367/15, 367/5, 366, 367/33, 367/1 e sulle pp.edd. 283 e 240, di altra proprietà.

Le quantità e tipologie dei rifiuti sono poi stati meglio individuati / specificati, nel progetto di "bonifica della discarica incontrollata di rifiuti depositati sull'area produttiva sito la ex Ceramica di Ton" redatto nel 2012 da tecnico Alessandro Dolfi della società "Nuova Ecologia s.r.l." su incarico Comune di Ton (in atti con prot.n. 5400/2012 del 25/10/2012), finalizzato ad una richiesta di finanziamento alla PAT ex art. 77 del TULP in materia di Tutela dell'Ambiente dagli Inquinamenti, a supporto dell'azione sostitutiva, con riferimento anche alla citata Ordinanza del Sindaco di Ton n. 539-Ord/2660 di data 28.07.2010.

Non risulta in atti documentazione circa l'avvenuta rimozione di tali rifiuti, né a seguito di azione sostitutiva da parte del Comune né volontaria, ancorché successivamente ai termini fissati.

La Giunta comunale di Ton, con Verbale di deliberazione n. 125 di data 06.12.2023, ha affidato al tecnico Alessandro Dolfi della società "Nuova Ecologia s.r.l." con studio in Trento, una specifica consulenza in materia di rifiuti per la *"quantificazione degli oneri derivanti dalla gestione dei rifiuti oggetto di allontanamento sulle pp.ff. 353/1, 1287 e p.ed. 235 in C.C. Vigo in relazione a tutte le ordinanze di rimozione emesse dal Comune di Ton e non ottemperate"*. In merito, sentita la responsabile del Servizio tecnico del Comune di Ton, non risulta che l'incarico sia stato portato a termine.

Il Comune di Ton con nota Prot.n. 1660 di data 09.04.2024 ha altresì comunicato al Custode Giudiziario della Procedura esecutiva immobiliare un nuovo avvio del procedimento per la rimozione, smaltimento e/o recupero dei rifiuti abbandonati sulla p.f. 353/1, di cui alla richiamata Ordinanza del Sindaco di Ton n. 539-Ord/2660 di data 28.07.2010, atto ad accertare se tale ordinanza è stata ottemperata e di accedere all'area in oggetto al fine di effettuare una ricognizione in contraddittorio per accertare lo stato dei luoghi. A questo proposito, sentita la responsabile del Servizio tecnico del Comune di Ton, non risulta ulteriore seguito.

Da quanto emerge dai documenti acquisiti, il citato progetto di bonifica redatto su incarico del Comune di Ton nel 2012 (Prot. n. 5400/2012 del 25.10.2012), segue proprio la mancata ottemperanza nei termini anche della ordinanza sopra richiamata, elencando i rifiuti presenti, anche per quanto attinente la valutazione relativa alla p.f. 353/1 C.C. Vigo.

An aerial photograph of a vineyard. A yellow rectangular plot is outlined in the center, labeled 'p. 353/1'. Four points are marked with red circles and labeled: 34 (bottom-left of the yellow plot), 36 (center of the yellow plot), 37 (top-right of the yellow plot), and 38 (top-right of the yellow plot). A scale bar at the bottom indicates 63 m. The vineyard is surrounded by dense green forest. A road or path runs along the left side of the vineyard. A building is visible at the bottom right.

Piazzale/cune NORD	A1	46°15'26.3"	011°03'47.9"	1.815,00	triangolare	cumulo misto di rifiuti inerti, cocciame, demolizioni, ... (N1, N2 e N3 indicano i punti ai vertici del triangolo)	cumulo ricoperto da vegetazione	suolo	terreno	scoperto	170904	170504
	A2	46°15'29.6"	011°03'47.0"									
	B1	46°15'26.3"	011°03'47.0"									
	B2	46°15'26.3"	011°03'48.4"	3.173,00	irregolare	cumulo di rifiuti misti con evidenza visiva di cocciame, demolizioni e materiale argilloso ... (B1 e B2 gli estremi angoli sud dell'area)	cumulo ricoperto parzialmente da vegetazione	suolo	terreno	scoperto	170504	
	B3	46°15'33.3"	011°03'47.6"									

In merito si rileva quanto segue:

- Rifiuti elencati al punto 35 (Sito A):

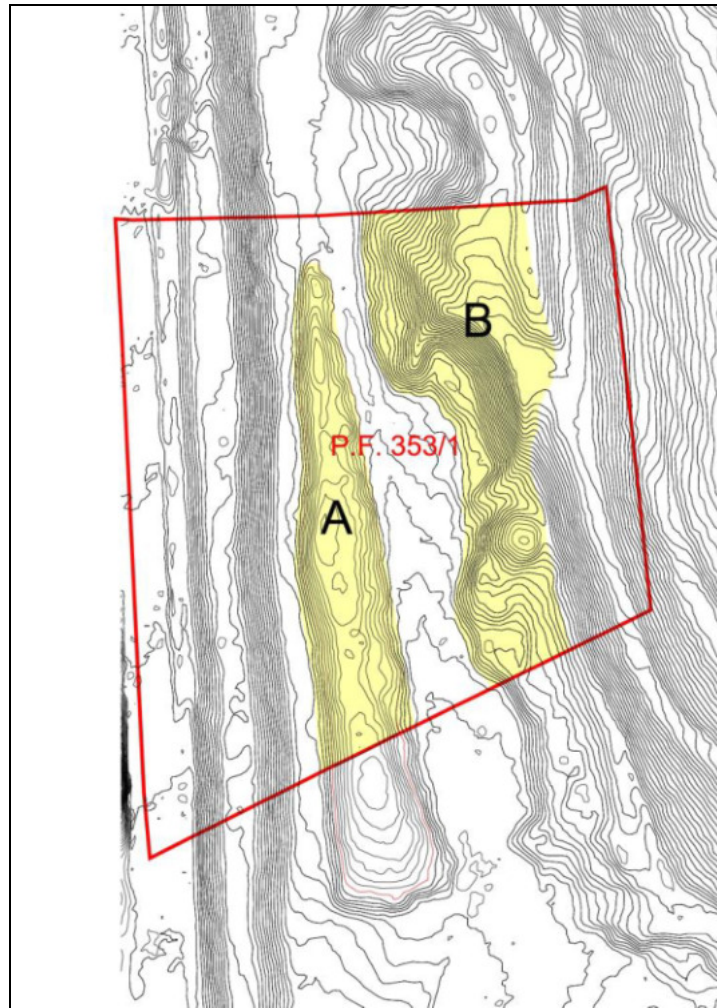
pag. 9 di 30

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

dettaglio), che si estende anche sulla confinante p.f. 354/1 di terzi più a sud, di altri proprietari, per la parte rimanente di circa 700 mc.

- Rifiuti elencati al punto 36 (Sito B):

L'area a est, individuata con il numero 36 (piazzale/cava nord), sulla quale erano stati quantificati complessivamente circa 3.173 mc di rifiuti non pericolosi, disposti su un'area ben più vasta del corpo in esame, classificati con CER 17.09.04, costituiti da un "cumulo di rifiuti misti con evidenza visiva di cocciame, demolizioni e materiale argilloso ..", distribuito con forma geometrica irregolare ricoperto parzialmente da una fitta vegetazione, che rende difficile distinguere tali accumuli rispetto alle matrici di riporto consolidate in tempi remoti, **attualmente interessa la realtà p.f. 353/1 oggetto di valutazione per un volume in prima analisi di circa 1.250 mc** (rapportato a quello quantificato dal Comune di Ton in circa 3.173 mc complessivi, fatto salvo rilievo di dettaglio), costituito da una matrice di riporto argillosa con evidenze di frammenti di cotto in quantità stimabili indicativamente mediamente inferiori al 20% (fatta salva caratterizzazione di dettaglio), che si estende anche sulle pp.ff. 684/2/3 di terzi più a nord e la p.f. 354/1 di terzi più a sud, entrambe di altri proprietari, per la parte rimanente.



Immagini da Lidar PAT con evidenziato in rosso il perimetro della p.f. 353/1, la morfologia dell'area con curve di livello e la localizzazione dei cumuli

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

Per quanto esposto, la quantificazione presunta dei costi di smaltimento è stata fatta tenendo conto delle valutazioni effettuate, ancorché non esaustive, considerando che i materiali risultino conformi a tali ipotesi, segnalando tuttavia che non è possibile escludere a priori quantità differenti e/o la presenza di ulteriori tipologie di rifiuti tombinati a diverse profondità, da definire con eventuale rilievo e caratterizzazione di dettaglio.

L'attribuzione dei codici di CER ai rifiuti elencati, possono essere oggetto di modifica anche in relazione alla concentrazione delle sostanze pericolose presenti, con particolare riferimento ai rifiuti che nell'elenco di cui al CER, presentano un codice speculare.

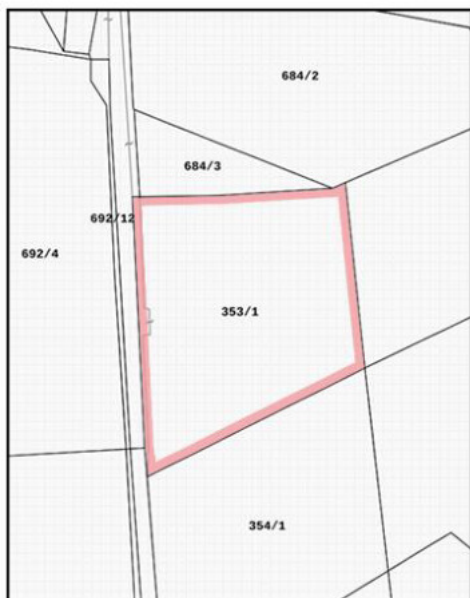
Analogamente, approfondimenti progettuali supportati da ulteriori verifiche e analisi potrebbero portare a classificare tali cumuli, almeno in parte, come matrici ambientali e non come rifiuto.

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

**RIFIUTI CENSITI NELL'AREA DENOMINATA "PIAZZALE NORD"
P.F. 353/1 C.C. VIGO
SITO A**



Foto aerea sito A (giugno 2010)



Estratto localizzazione p.f. 353/1 C.C. Vigo (Web GIS PAT)

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

 By Nuova Ecologia S.r.l.	Comune di Ton - richiesta finanziamento art. 77 TULP	pagina 19 di 22
--	--	-------------------------------

Numerazione progressiva	35
-------------------------	-----------



Codifica nell'elenco dei rifiuti	17 05 04 / 17 09 04			
	rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03			
Descrizione e giacitura	Cumulo di terra misto a rifiuti inerti, cocciame, demolizioni. Ricoperto da vegetazione e depositato direttamente sul suolo.			
Localizzazione	Longitudine N 46°15'26.3"		Latitudine E 011°03'47.9"	
	Longitudine N 46°15'29.6"		Latitudine E 011°03'47.0"	
	Longitudine N 46°15'26.3"		Latitudine E 011°03'47.0"	
Quantità	1.815 m ³			
Descrizione voce di costo	U.M.	Quantità	Costo unitario	Subtotale
Analisi	n°	4	€ 600,00	€ 2.400,00
Carico con mezzo	m ³	1.815	€ 1,00	€ 1.815,00
Trasporto (20 m3)	n°	91	€ 220,00	€ 19.965,00
Densità apparente	t/m ³	1,50		
Smaltimento/Recupero	m ³	2.723	€ 25,00	€ 68.062,50
Totale complessivo				€ 92.242,50

**Estratto classificazione rifiuti su p.f. 353 e aree circostanti (Posizione 35)
con quantificazione costi per smaltimento/recupero**
(Progetto Comune di Ton Prot.n. 5400 di data 25.10.2012)

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

La seguente tabella riporta la stima aggiornata dei costi presunti per il conferimento a centro di recupero/conferimento di tali materiali, considerati come rifiuto non pericoloso. I prezzi riportati sono al netto di spese tecniche e oneri fiscali. La valutazione è stata eseguita sulla base del prezziario PAT 2025.

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)						
rif.to prezziario PAT 2025	descrizione lavorazione	prezzo unitario		quantità		importo
B.02.15.0007.005	scavo e carico su mezzo di trasporto	4,50	€/mc	1.115	mc	5.017,50 €
A.02.02.0010.010	trasporto (distanza 20 km)	0,44	€/mc km	26.760 1115x1,2x20	mc*km	11.774,40 €
A.04.10.0016.005	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità fino 20% (70% c.a. 780,50 mc)	16,39	€/t	1.326,85 1115x0,7x1,7	t	21.747,07 €
A.04.10.0016.010	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità oltre 20% (30% c.a. 334,50 mc)	25,18	€/t	501,75 1115x0,3x1,5	t	12.634,06 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)				TOTALE		51.173,03 €

Il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti riferito al Sito A è quindi stimabile in Euro 51.200,00 arrotondati (oltre spese tecniche e oneri fiscali) e verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti



RIFIUTI CENSITI SUL PIAZZALE NORD
P.F. 353/1 C.C. VIGO – SITO A (febbraio 2015)





RIFIUTI CENSITI SUL PIAZZALE NORD
P.F. 353/1 C.C. VIGO – SITO A (settembre 2025)

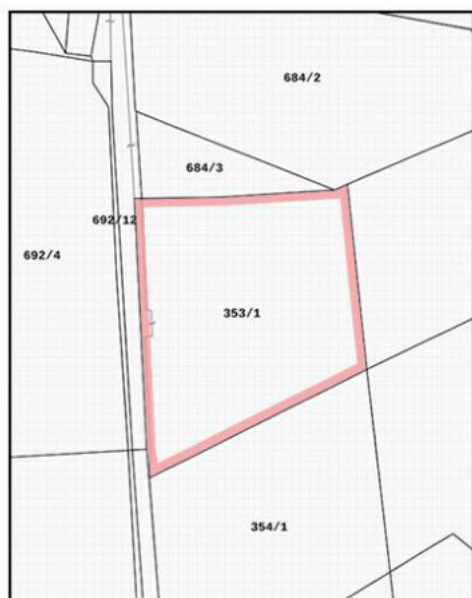


Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

**RIFIUTI CENSITI NELL'AREA DENOMINATA "PIAZZALE NORD"
P.F. 353/1 C.C. VIGO
SITO B**



Foto aerea sito B (giugno 2010)



Estratto localizzazione p.f. 353/1 C.C. Vigo (Web GIS PAT)

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

 By Nuova Ecologia S.r.l.	Comune di Ton - richiesta finanziamento art. 77 TULP	pagina 20 di 22
--	--	-------------------------------

Numerazione progressiva	36
-------------------------	-----------



Codifica nell'elenco dei rifiuti	17 05 04			
	terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 170503			
Descrizione e giacitura	Cumulo di terreno argilloso misto a cocciame ed altri elementi antropici. argilloso. Depositato direttamente sul suolo.			
Localizzazione	Longitudine N 46°15'26.3"		Latitudine E 011°03'48.4"	
	Longitudine N 46°15'33.3"		Latitudine E 011°03'47.6"	
Quantità	3.173 m ³			
Descrizione voce di costo	U.M.	Quantità	Costo unitario	Subtotale
Analisi	n°	4	€ 1.000,00	€ 4.000,00
Carico con mezzo	m ³	3.174	€ 1,50	€ 4.761,00
Trasporto (20 m ³)	n°	159	€ 230,0	€ 36.501,00
Smaltimento/Recupero	m ³	3.174	€ 50,00	€ 158.700,00
Totale complessivo				€ 203.962,00

Estratto classificazione rifiuti su p.f. 353 e aree circostanti (Posizione 36)
con quantificazione costi per smaltimento/recupero
(Progetto Comune di Ton Prot.n. 5400 di data 25.10.2012)

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

La seguente tabella riporta la stima aggiornata dei costi presunti per il conferimento a centro di recupero/conferimento di tali materiali, considerati come rifiuto non pericoloso. I prezzi riportati sono al netto di spese tecniche e oneri fiscali. La valutazione è stata eseguita sulla base del prezziario PAT 2025.

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)						
rif.to prezziario PAT 2025	descrizione lavorazione	prezzo unitario		quantità		importo
B.02.15.0007.005	scavo e carico su mezzo di trasporto	4,50	€/mc	1.250	mc	5.625,00 €
A.02.02.0010.010	trasporto (distanza 20 km)	0.44	€/mc km	30.000 1250x1,2x20	mc*km	13.200,00 €
A.04.10.0016.005	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità fino 20% (70% c.a. 780,50 mc)	16.39	€/t	2.125 1250x1,7	t	34.828,75 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)				TOTALE		53.653,75 €

Il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti riferito al Sito B è quindi stimabile in Euro 53.700,00 arrotondati (oltre spese tecniche e oneri fiscali) e verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.



RIFIUTI CENSITI SUL PIAZZALE NORD
P.F. 353/1 C.C. VIGO – SITO B (febbraio 2015)





RIFIUTI CENSITI SUL PIAZZALE NORD
P.F. 353/1 C.C. VIGO – SITO B (settembre 2025)



Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

7. RIFIUTI CENSITI NELLA AREA DENOMINATA "EX HOTEL SPORTING"

Come di seguito specificato, in questa zona sono stati individuati i rifiuti non pericolosi riportati nella seguente tabella:

Tabella 2: disamina rifiuti "ex Hotel Sporting"

Sito	CER Presunto	Descrizione della tipologia di rifiuto rinvenuta
C	17.09.04	Cumuli di rifiuti misti da costruzione e demolizione presenti all'interno della costruzione
C	17.09.04	Cumuli e big-bag di rifiuti misti da costruzione e demolizione con impurità oltre il 50% (nylon, gomma, plastica, isolanti, pavimentazioni, contenitori in carta o cartone, gesso, pannelli di cartongesso, legname, metallo, cavi elettrici, guaine, ecc.) presenti all'interno della costruzione

Si premette che per i rifiuti in questione, è stata emessa Ordinanza del Sindaco di Ton n. 572-Ord/2339 di data 20.05.2011, inerente il "recupero e smaltimento rifiuti" presenti sulla p.ed. 235 in C.C. Vigo, che al momento del sopralluogo in loco non risultava ottemperata.

La particella p.ed. 235 e la confinante p.f. 1287, che costituiscono il Lotto n. 1, sono ubicate nel comune di Ton (TN), sempre in loc. Ceramica, poco più a sud, a valle della ex S.S. 43 della Val di Non, ove vi era un'attività ricettiva alberghiera ex "Hotel Sporting", cessata da svariati decenni, la cui costruzione si trova ora in condizioni di completo abbandono, inagibile e pericolante. All'interno dei locali, sono presenti vecchi arredamenti non più utilizzabili, ecc. nonché degli accumuli e dei big-bag di rifiuti da costruzione & demolizione, da conferire presso un centro autorizzato di recupero o di smaltimento.

Nell'edificio, che ha una volumetria (vuoto per pieno) lorda di circa 10.805 mc v.p.p., sono presenti una moltitudine di rifiuti / materiali di svariata natura, depositati alla rinfusa nei locali ed in evidente stato di abbandono. I rifiuti censiti su questa area sono sostanzialmente rifiuti misti da costruzione & demolizione, parte in big-bag, non pericolosi per quanto appurato nella documentazione del Comune di Ton e del fascicolo processuale, provenienti principalmente da fasi delle lavorazioni di sistemazione dell'immobile, iniziate e mai ultimate.

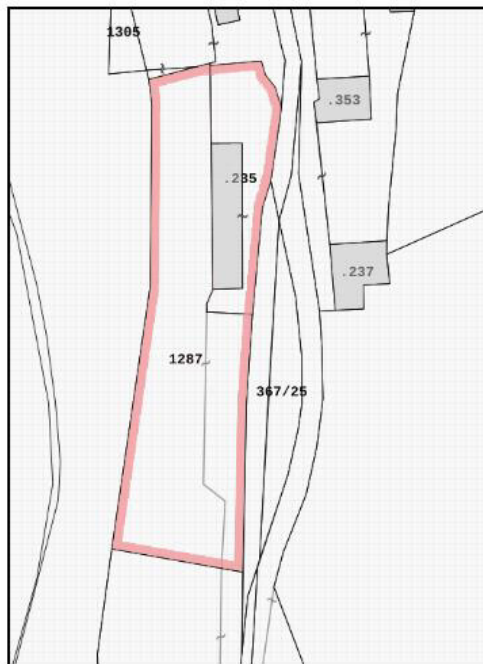
L'attribuzione dei codici di CER ai rifiuti elencati nelle tabelle suesposte possono essere oggetto di modifica anche in relazione alla concentrazione delle sostanze pericolose presenti con particolare riferimento ai rifiuti, che nell'elenco di cui al CER, presentano un codice speculare.

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

**RIFIUTI CENSITI NELL'AREA DENOMINATA "EX HOTEL SPORTING"
P.ED. 235 C.C. VIGO
SITO C**



Foto aerea sito C (giugno 2010)



Estratto localizzazione p.ed. 235 e p.f. 1287 C.C. Vigo (Web GIS PAT)

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

Per quanto relativo ai rifiuti presenti presso l'ex "Hotel Sporting", valutato che trattasi di rifiuti non pericolosi da costruzione & demolizione, che sono "confinati" nei locali dell'edificio, in considerazione della ipotesi di demolizione della costruzione esistente in quanto inagibile, pericolante e non più idonea per futuri utilizzi ricettivi nel rispetto delle norme vigenti, i costi per la rimozione dei rifiuti sono stati ricompresi nel computo estimativo relativo alla demolizione della struttura, con smaltimento degli stessi previa caratterizzazione presso centro autorizzato

Il preventivo relativo alla demolizione ex "Hotel Sporting" è riportato nell'Allegato n. 6 all' "Aggiornamento 2025 - Rapporto di valutazione beni pignorati").

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti



**RIFIUTI CENSITI ALL'INTERNO EX HOTEL SPORTING
P.ED. 235 C.C. VIGO - SITO C (febbraio 2015)**



Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti



**RIFIUTI CENSITI ALL'INTERNO EX HOTEL SPORTING
P.ED. 235 C.C. VIGO - SITO C (settembre 2025)**



Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti



**RIFIUTI CENSITI ALL'INTERNO EX HOTEL SPORTING
P.ED. 235 C.C. VIGO - SITO C (febbraio 2015)**



8. PROGETTO DELL'INTERVENTO DI RIMOZIONE

A seguito degli elementi acquisiti durante il sopralluogo in loco effettuato dalla scrivente in data 08 sett. 2025 ed in base alla disamina della documentazione prodotta dagli enti che a vario titolo hanno compiuto accertamenti e verifiche nelle aree suddette, si possono preliminarmente fare le seguenti valutazioni e proposte in merito agli interventi di risanamento ambientale e alle fasi per il ripristino e messa in sicurezza dei siti in questione.

Gli elementi noti finora non consentono di sviluppare un progetto definitivo poiché sono necessari ulteriori accertamenti diretti sui rifiuti, accertamenti che passano attraverso l'effettuazione di analisi chimiche e merceologiche volte a stabilire la natura pericolosa o non pericolosa di ciascun rifiuto.

Attualmente è possibile delineare e configurare, in ragione delle considerazioni suesposte, la suddivisione delle fasi operative da porre in essere per la corretta attuazione dell'intervento di ripristino e messa in sicurezza.

Sinteticamente il progetto consta delle seguenti fasi:

- Progettazione esecutiva degli interventi di rimozione e smaltimento dei rifiuti, previa caratterizzazione con prelievi e analisi chimiche e merceologiche per attuare tutte le misure volte a minimizzare il rischio di ulteriori contaminazioni e favorire una corretta gestione per la successiva rimozione, trasporto e smaltimento in sicurezza;

- Rimozione, trasporto e smaltimento dei rifiuti presenti nelle aree interessate. Al termine delle operazioni verranno accertate la qualità dei suoli qualora questi siano stati interessati dal deposito di rifiuti.

La fase definitiva/esecutiva della progettazione svilupperà tutte le modalità tecniche necessarie per la successiva attuazione delle misure di prevenzione e di sicurezza degli interventi da svolgere sia in relazione alle maestranze che opereranno nel cantiere che in relazione alle misure da adottare per la tutela dell'ambiente.

I costi derivanti dall'attuazione delle procedure suesposte costituiscono il preventivo di massima e sono argomentati nel successivo capitolo 9.

9. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI IN RELAZIONE ALL'ATTUAZIONE DELLE FASI DI RIPRISTINO

Le diverse caratteristiche dei rifiuti depositati impongono una valutazione puntuale dei costi per ciascuno di questi. A tal proposito è stata redatta una scheda che riassume le possibili azioni necessarie per ripristinare i luoghi correlate ai costi di gestione.

Le operazioni comuni a tutti i rifiuti sono così riassumibili: campionamento ed analisi chimica di caratterizzazione; quantificazione dei materiali da smaltire; carico e trasporto; smaltimento e/o riutilizzo.

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

Sulla base di tali considerazioni sono stati determinati i costi imputabili per ciascuna delle fasi previste per la realizzazione dell'intervento.

Nel prospetto riportato in appresso sono rappresentati gli oneri per l'esecuzione degli interventi di **rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti** (escluse spese tecniche e oneri fiscali) per l'attuazione degli interventi di bonifica.

Costi relativi al Sito A (Lotto 2)

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)						
rif.to prezzario PAT 2025	descrizione lavorazione	prezzo unitario		quantità		importo
B.02.15.0007.005	scavo e carico su mezzo di trasporto	4,50	€/mc	1.115	mc	5.017,50 €
A.02.02.0010.010	trasporto (distanza 20 km)	0,44	€/mc km	26.760 1115x1,2x20	mc*km	11.774,40 €
A.04.10.0016.005	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità fino 20% (70% c.a. 780,50 mc)	16,39	€/t	1.326,85 1115x0,7x1,7	t	21.747,07 €
A.04.10.0016.010	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità oltre 20% (30% c.a. 334,50 mc)	25,18	€/t	501,75 1115x0,3x1,5	t	12.634,06 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)				TOTALE		51.173,03 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)				TOTALE ARROTONDATO		51.200,00 €

Il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti riferito al Sito A è quindi stimabile in Euro 51.200,00 arrotondati (oltre spese tecniche e oneri fiscali) e verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.

Costi relativi al Sito B (Lotto 2)

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)						
rif.to prezzario PAT 2025	descrizione lavorazione	prezzo unitario		quantità		importo
B.02.15.0007.005	scavo e carico su mezzo di trasporto	4,50	€/mc	1.250	mc	5.625,00 €
A.02.02.0010.010	trasporto (distanza 20 km)	0,44	€/mc km	30.000 1250x1,2x20	mc*km	13.200,00 €
A.04.10.0016.005	conferimento macerie edili miste, cocci laterizio, cls, ... impurità fino 20% (70% c.a. 780,50 mc)	16,39	€/t	2.125 1250x1,7	t	34.828,75 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)				TOTALE		53.653,75 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)				TOTALE ARROTONDATO		53.700,00 €

Il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti riferito al Sito B è quindi stimabile in Euro 53.700,00 arrotondati (oltre spese tecniche e oneri fiscali) e verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.

Allegato 5 - Preventivo relativo alla bonifica dei rifiuti

Costi intervento di bonifica area "Piazzale nord" Sito A + Sito B (Lotto 2)

Valutazione costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A + Sito B)		
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A)	IMPORTO ARROTONDATO	51.200,00 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito B)	IMPORTO ARROTONDATO	53.700,00 €
Costi conferimento rifiuti a impianto smaltimento/recupero (Sito A + Sito B)	TOTALE ARROTONDATO	104.900,00 €

Pertanto, il costo per la rimozione, conferimento e smaltimento dei rifiuti presenti nell'area "piazzale nord", riferito al Sito A + Sito B è quantificabile per un totale complessivo arrotondato di Euro 104,900,00.-, (oltre spese tecniche e oneri fiscali), che verrà detratto dal valore del bene al fine della determinazione del valore da porre a base d'asta.

Come specificato sopra, i costi per realizzare l'intervento di bonifica dei rifiuti presenti nel Sito C, sono stati ricompresi nel computo estimativo relativo alla demolizione della struttura "ex Hotel Sporting", con smaltimento degli stessi previa caratterizzazione presso centro autorizzato

Il preventivo relativo alla demolizione ex "Hotel Sporting" è riportato nell'Allegato n. 6 all' "Aggiornamento 2025 - Rapporto di valutazione beni pignorati".

La valutazione dei costi relativi alla attività di rimozione e smaltimento rifiuti non pericolosi, che attualmente è stata calcolata prudenzialmente in quanto assenti gli elementi di caratterizzazione analitica, potrebbe non risultare adeguata alle reali dimensioni del problema. Solamente dopo un'accurata valutazione, che potrà emergere dalla prima fase di intervento, si potrà delineare con sufficiente approssimazione l'entità dei costi necessari per assecondare la realizzazione degli interventi di bonifica.

Si fa presente che l'organizzazione delle operazioni in capo alla gestione dei rifiuti, qualora vi fosse la presenza di rifiuti pericolosi, richiede attenzioni e modalità operative tali per cui i relativi oneri per

- cantierizzazione,
- sicurezza attiva e passiva da adottare per la tutela delle maestranze e dell'ambiente,

non sono confrontabili rispetto ad una normale attività di rimozione dei rifiuti.

Levico Terme, 28 ottobre 2025

L'esperto

ing. Augusto Sbeti

**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO**
Dott. Ing. AUGUSTO SBETI
ISCRIZIONE ALBO N. 1684