



## INQUINAMENTO, BARGI (LEGA): “PERCHE’ DOPO 9 ANNI NON E’ ANCORA STATA BONIFICATA L’EX FORNACE VIGARANI DI PONTE ALTO (MO)?”

by Redazione 21 Gennaio 2021 0 3

(AGENPARL) – gio 21 gennaio 2021 Alla Presidente dell’Assemblea Legislativa  
Regione Emilia Romagna

### INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

I sottoscritti Consiglieri Regionali

Premesso che

Il 12 novembre 2020 si è tenuta l’asta fallimentare per il terreno dell’ex “Fornace Vigarani” di Ponte Alto a Modena, un’area di 182.000 metri quadrati che tutti conoscono in quanto sede da ormai molti anni della Festa Provinciale de L’Unità, con prezzo base della vendita fissato a 3.767.000 euro (Perizia del 23/10/2019) e di cui non si conoscono gli esiti.

L’ex “Fornace Vigarani” è costituita da un ampio compendio immobiliare utilizzato per manifestazioni politiche, spettacoli, ed attività culturali e ricreative: un complesso di fabbricati ad uso ex industriali e residenziali, con relative aree cortilive, terreni con sovrastanti invasi d’acqua per pesca sportiva e piccolo fabbricato di servizi, terreni agricoli.

Nei progetti del partito, quell’area, che da tanti anni viene affittata per la Festa dell’Unità, una volta acquisita avrebbe dovuto ospitare una sorta di festa permanente, da far durare tutto l’anno e dove svolgervi la kermesse nazionale.

Il Partito Democratico ha ora affittato l’area dal Tribunale, dopo che nel 2017 era stato deciso il pignoramento a carico della società Immobiliare Ponte Alto, che l’aveva acquistata 10 anni prima. Era stata la Società Immobiliare Modenese SIM (vicina all’allora PCI) ad acquistarla a metà anni ’90 e poi a rivenderla con largo profitto ad una cordata imprenditoriale sassolese (Immobiliare Masterall, novembre 2001) che, a sua volta, l’aveva ceduta a Immobiliare Ponte Alto spa (maggio 2007), poi incapace di fare fronte alle richieste dei creditori.

Ricordato che

Quando l’area acquistata per le feste dell’Unità dalla società immobiliare modenese (Sim), controllata allora dai Ds e poi dalla Fondazione incaricata di gestire i beni del partito, fu ceduta alla Masterall spa, cartello di imprese sassolesi, due erano le clausole previste nel contratto: la garanzia di integrità dell’area e l’obbligo di affittare alla Cooperativa immobiliare modenese (Cim). In particolare, come sottolineato da un ex Consigliere comunale modenese durante i lavori consiliari del 16/01/2012, la

Masterall acquistò l'area con la garanzia di "integrità del sottosuolo da inquinamenti".

Nel 2005 la Masterall chiese comunque una consulenza privata dell'area ad un geologo, che rilevando la presenza di metalli pesanti e solventi nel terreno, nonché di valori anomali eccedenti i limiti di legge nelle acque sottolineò la necessità di una bonifica. Secondo quanto riportato sulla stampa ("Modena Today" del 16 gennaio 2012): "Versa un punto interrogativo sul perché della mancata segnalazione all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente".

Nel 2009, nonostante le perizie attestassero l'inquinamento del complesso, il Comune di Modena ha provveduto ad effettuare un cambio di destinazione d'uso, riconvertendo parzialmente l'area a zona residenziale; il gruppo di imprese e cooperative divenuto proprietario dell'area nel 2007 aveva infatti l'intenzione di edificare su una parte dei terreni (500 alloggi pianificati), tuttavia l'avvenuta consapevolezza dell'inquinamento dell'area ha successivamente scongiurato l'ipotesi edificatoria e ha dato vita ad un arbitrato conclusosi recentemente.

In seguito alla denuncia di alcune associazioni ambientaliste, alla fine del 2011 venne aperta un'inchiesta dalla Procura di Modena con ipotesi di reato di violazione della legge 152 del 2006 in materia ambientale, con l'incarico ad Arpa di effettuare il carotaggio del terreno. Secondo quanto riportato sulla stampa ("Il Fatto Quotidiano" del 12/10/2011): "le analisi hanno evidenziato che nella trincea 3 il terreno è ricco di inquinanti (metalli pesanti, solventi) ... si tratta insomma di un sito inquinato".

Considerato che

Il Tribunale Civile di Modena il 27 giugno 2018 ha richiesto una perizia tecnico stimativa sull'intero compendio immobiliare dell'ex "Fornace Vigarani".

Lo studio tecnico incaricato della perizia (Esecuzione Immobiliare n. 623/2017) ha stabilito che: "L'area oggetto di stima risulta essere un sito contaminato ai sensi del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni sulla base della caratterizzazione avvenuta in diverse fasi successive, avviata nel settembre 2007 e conclusa nel settembre 2012". Durante l'udienza del 19/06/2019 veniva richiesto al perito di stimare i presumibili costi di bonifica delle aree contaminate, specificando l'entità del fenomeno di contaminazione e quali porzioni del complesso immobiliare risultino contaminate, anche solo potenzialmente.

Dai dati raccolti dal perito è stato accertato che la contaminazione era stata determinata dalle modalità con i quali erano stati riempiti gli invasi generati dallo scavo di argille per la produzione di laterizi. Dalla sua analisi però emerge come con l'approvazione della relazione di caratterizzazione, la Provincia di Modena (Atto Dirigenziale prot. N. 100792 del 30.10.2012) avesse prescritto la predisposizione del Progetto di Bonifica delle residue aree contaminate. Stando infatti a quanto riportato nella perizia: "La proprietà non ha immediatamente provveduto a dare l'incarico per redigere tale progetto, che è stato assegnato al sottoscritto ed all'arch.^^^^^^, l'elaborazione ha avuto inizio nell'ottobre 2014 e concluso con l'approvazione del progetto di MiSP nel gennaio 2016".

Dopo l'intervento di MiSP (Messa in Sicurezza Permanente), "erano presenti quattro aree in cui era stato rilevato il superamento delle CSC di Tabella1 colonna B (siti ad uso commerciale ed industriale), pertanto, per esse, sussisteva l'obbligo di predisporre il progetto di bonifica come confermato con PEC del 10 settembre 2014 prot. 88583. La normativa vigente consentiva e consente tuttora alla proprietà di proporre

all'Amministrazione Competente: un intervento di Messa In Sicurezza Permanente (MiSP) che assicuri il confinamento dei contaminanti presenti nel suolo e nelle acque sotterranee contenute; un intervento di bonifica che porti alla riduzione della concentrazione degli inquinanti al di sotto delle CSC, ciò può avvenire attraverso la rimozione dei rifiuti contaminati o con un intervento di bonifica in situ che consenta progressiva riduzione della concentrazione dei contaminanti presenti solitamente attraverso la degradazione naturale...

Per poter definire l'intervento si doveva inoltre predisporre uno schema di piano particolareggiato che è stato predisposto e concordato con la proprietà; ciò ha consentito di individuare, nell'intervento di Messa In Sicurezza Permanente, la soluzione meno onerosa. La ragione principale che ha condotto a questa scelta è stata determinata dal fatto che la contaminazione si estendeva in profondità anche oltre i sei metri comprendendo uno strato importante di suolo saturo d'acqua; ciò rendeva non percorribile la strada della rimozione totale del rifiuto contaminato e che la bonifica in situ stante la natura dei contaminanti offriva poche garanzie di successo. D'altra parte dopo la messa in sicurezza, sulle quattro aree contaminate, che hanno una superficie complessiva di quasi 6.000 mq, non potranno essere eseguiti scavi profondi o edificazioni, ma potranno invece essere utilizzate come area per parcheggio...".

Per quanto esposto dal perito, "sull'area staggita, grava un vincolo che impedisce qualsiasi trasformazione della stessa fino a quando non sarà realizzato un intervento di bonifica o di messa in

sicurezza permanente almeno per tutte le quattro aree della superficie complessiva di circa 6.000 mq per le quali risultano superate le concentrazioni di soglia di concentrazione di cui alla colonna B della Tabella 1 riportata nell'allegato 5 del titolo V della parte IV del D.Lgs.152/06. Il progetto di MiSP approvato, che costituisce la soluzione di bonifica meno onerosa, vincola l'area 01 della Zona Elementare 2050 ad un uso produttivo (commerciale/industriale). Per tale intervento sono scaduti i termini prescritti per la conclusione, in seguito della proroga concessa, tale termine era il dicembre 2018. Si presume che prima di eseguire tale intervento si dovrebbe richiedere una nuova autorizzazione. Il costo di tale intervento è stimato in 1,580.000,00 euro nel caso in cui si realizzasse la MiSP su tutte le quattro aree per le quali è stato rilevato il superamento delle CSC di cui alla colonna B della Tabella 1 riportata nell'allegato 5 del titolo V della parte IV del D.Lgs.152/06. Nel caso in cui, nell'area agricola si dovesse eseguire la bonifica mediante scavo selettivo, il costo dell'intervento è stimato in 1,980.000,00\* (Modena, 12/10/2019).

Il 22 ottobre 2018, il Comune di Modena (Protocollo generale n. 164667) certificava che questo immobile, identificato al Foglio n. 70 Mappale n. 17-20-123, risulta avere la destinazione urbanistica: Disciplina di PSC, POC e RUE.

Il perito incaricato dal Tribunale Civile di Modena, "a seguito di un incontro chiarificatore con il tecnico comunale in data 13.06.2019", sottolineava che: "Confrontando lo stato dei luoghi, a seguito del sopralluogo in loco nei limiti delle mie possibilità, con gli ultimi progetti edilizi depositati agli atti, e specificatamente con le pratiche di autorizzazione in sanatoria, si sono riscontrate alcune differenze e specificatamente:

1) Modifiche interne ed esterne del fabbricato identificato catastalmente al foglio 56, mappale 195 (fabbricato a servizi dei "laghetti" per la pesca sportiva).

3) Cambio di destinazione d'uso senza opere da autorimessa/magazzino categoria C/6 ad ufficio categoria A/10, identificato catastalmente al foglio 70, mapp.17 sub.3, alcuni errori grafici sui prospetti, presenza di tramezze in legno a non tutta altezza negli appartamenti foglio 70, mapp.17 sub.4 e sub.5.

4) Presenza in tutta l'area interessata di: grandi tettoie portici in metallo, tettoie per stand, pergolati chiusi, tensostrutture, prefabbricati di piccole dimensioni ma anche di ampie dimensioni (nell'area vicino all'ingresso dello stradello Anesino Nord), di corpi di fabbrica/manufatti a destinazione servizi igienici, non identificati catastalmente. Tutte queste strutture (utilizzate per manifestazioni politiche, spettacoli ed attività culturali e ricreative, con autorizzazioni temporanee e non con carattere continuativo), dovranno essere rimosse dall'inquilino, in quanto di sua proprietà (così come dichiarati in sede di sopralluogo), oppure dovranno essere rimosse dal futuro acquirente...

Per il punto 4) occorrerà effettuare opere di ripristino allo stato originario cioè di smontaggio di tutte le strutture presenti nell'area (opere di demolizione, smontaggio e rimozione di tutte le: tettoie in metallo, tettoie per stand, portici in metallo, prefabbricati, tensostrutture, copertura pergolati e la loro chiusura, corpi di fabbrica/manufatti a destinazione servizi igienici, ecc.....) trattasi di strutture utilizzate dall'inquilino per manifestazioni politiche, spettacoli ed attività culturali e ricreative, con autorizzazioni temporanee e non con carattere continuativo. L'area dovrà essere completamente liberata e dovrà corrispondere esattamente come da estratto di mappa catastale agli atti e come da stati legittimati depositati agli atti. Le strutture dovrebbero essere di proprietà dell'inquilino (come dichiarati in sede di sopralluogo) e pertanto le opere di smontaggio dovranno essere a carico loro, oppure dovranno essere rimosse dal futuro acquirente o nel caso vi fossero i presupposti e l'acquirente avesse interesse, occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria previo controllo ed accordi con l'ufficio tecnico comunale e contestuale pratica di nuovo accatastamento.

Per quanto concerne le spese di bonifica: "Il progetto di MiSP approvato, che costituisce la soluzione di bonifica meno onerosa, vincola l'area 01 della Zona Elementare 2050 ad un uso produttivo (commerciale/industriale). Per tale intervento sono scaduti i termini prescritti per la conclusione, in seguito della proroga concessa, tale termine era il dicembre 2018. Si presume che prima di eseguire tale intervento si dovrebbe richiedere una nuova autorizzazione. Il costo di tale intervento è stimato in 1,580.000,00 euro nel caso in cui si realizzasse la MiSP su tutte le quattro aree per le quali è stato rilevato il superamento delle CSC di cui alla colonna B della Tabella 1 riportata nell'allegato 5 del titolo V della parte IV del D.Lgs.152/06. Nel caso in cui, nell'area agricola si dovesse eseguire la bonifica mediante scavo selettivo, il costo dell'intervento è stimato in 1,980.000,00 (Modena, 12-10-2019)".

Interrogano la Giunta Regionale per sapere

Se quanto sopra esposto corrisponda al vero e se la Regione Emilia Romagna fosse a conoscenza della vicenda.

Di chi siano le responsabilità dell'inquinamento nell'area dell'ex "Fornace Vigarani" e a quando risalga

esattamente l'inquinamento dei terreni e delle acque.

Quando siano stati effettuati i controlli di Arpae e quali prescrizioni abbiano determinato relativamente all'area in questione.

Se corrisponda al vero che (come riportato da "La Pressa" del 3 dicembre 2017) Arpae aveva "autorizzato Immobiliare Ponte Alto spa ad eseguire gli interventi di messa in sicurezza permanente sulle aree contaminate ... di eseguire, nell'area classificata agricola, le operazioni di messa in sicurezza d'emergenza per rimuovere la contaminazione puntuale di Mercurio ... il mantenimento di una fase di monitoraggio di 5 anni, a frequenza annuale, per la verifica della qualità delle acque di falda superficiale su alcuni piezometri interni ed esterni al sito".

Se corrisponda al vero che, come riportato da "Il Resto del Carlino" di Modena del 26 settembre 2015, le analisi di Arpae avevano rilevato nell'area "boro anche in elevate concentrazioni".

Per quali ragioni non si sia provveduto finora a bonificare l'area come prescritto dalla Provincia di Modena nell'ottobre 2012.

Come valuti per la sicurezza dei cittadini il fatto che si sia continuato a svolgere per diversi anni il Festival dell'Unità a Modena su un'area che la stessa Provincia aveva definito inquinata in più punti e necessaria di bonifica.

Se all'asta del novembre scorso, il compendio immobiliare abbia trovato un acquirente capace di garantire la bonifica dell'area e di sanare le irregolarità edilizie.

Se intenda vigilare sulla necessaria bonifica dell'area e sull'utilizzo futuro dei terreni di Ponte Alto alla luce dei rilievi ambientali e urbanistici rilevati.

Bologna, 21 gennaio 2021

 LISTEN TO THIS



< PREVIOUS POST

NEXT POST >

**TRASPORTI, SINDACATI:  
INDIFFERENZA PARTI DATORIALI  
AVVICINA SCIOPERO TPL**

**RECENT ADVANCES IN AMINATIVE  
DIFUNCTIONALIZATION OF ALKENES**

LEAVE A COMMENT

Your Comment

Name\*

Email\*

Website