

Co. 1012 e integrazioni del 16/06/2021

TRIBUNALE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 51/2021
GIUDICE dott.ssa Milena Palmisano

CREDITORE PROCEDENTE

PARTE ESECUTATA

CTU – ESP. STIMATORE ing. Francesco Maria Sebastiani

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

A SEGUITO DELLE ULTERIORI RISULTANZE ISTRUTTORIE ACQUISITE PRESSO ARPAM

Il sottoscritto Ing. Francesco Maria Sebastiani, Esperto Stimatore nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 51/2021, espone quanto segue.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Adriatica n. 28 ed identificato catastalmente al Foglio 2, particella 71, ricade all'interno del perimetro dell'ex Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Basso Bacino del Fiume Chienti", istituito con il D.M. 18 settembre 2001, n. 468 e successivamente perimetrato con D.M. 26 febbraio 2003. A seguito del trasferimento delle relative competenze alle Regioni disposto con D.M. 11 gennaio 2013, il sito è divenuto Sito di Interesse Regionale (SIR), con gestione amministrativa demandata agli enti territorialmente competenti secondo quanto previsto dalla normativa regionale. La disciplina applicabile è contenuta nel Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia di bonifica dei siti contaminati", nonché nelle disposizioni regionali emanate dalla Regione Marche e, in particolare, nella D.G.R. Marche n. 645 del 24 maggio 2021, recante aggiornamento delle Linee Guida ed indirizzi operativi in materia di bonifica dell'ex SIN Basso Bacino del Fiume Chienti. L'inclusione di un'area all'interno del perimetro dell'ex SIN/SIR non comporta automaticamente la qualificazione del sito quale contaminato, né determina, di per sé, l'obbligo di procedere ad interventi di bonifica. Essa impone tuttavia, nei casi previsti dalla normativa e qualora si renda necessario verificare la compatibilità ambientale del sito, l'attivazione delle procedure disciplinate dagli artt. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/2006. La conclusione favorevole del procedimento amministrativo e la conseguente restituzione del sito agli usi legittimi



presuppongono che, all'esito delle indagini e delle valutazioni effettuate dagli enti competenti, venga accertato il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) ovvero, nei casi previsti dalla normativa, delle Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR) eventualmente determinate mediante analisi di rischio sito-specifica. Qualora, invece, emergano contaminazioni significative riconducibili al sito, il procedimento può evolvere attraverso l'adozione delle misure previste dal medesimo Titolo V del D.Lgs. 152/2006, quali misure di prevenzione, messa in sicurezza, ulteriori attività di monitoraggio, predisposizione di progetti operativi di bonifica o altri interventi prescritti dagli enti competenti. Nell'ambito degli ulteriori approfondimenti istruttori richiesti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in ordine alla concreta incidenza del vincolo ambientale gravante sul lotto oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha acquisito ulteriori aggiornamenti presso ARPAM, al fine di verificare l'eventuale sopravvenienza di nuovi elementi, prescrizioni o determinazioni suscettibili di incidere sul quadro tecnico già rappresentato al Tribunale.

Dalla documentazione acquisita nel corso degli approfondimenti istruttori è stato possibile ricostruire puntualmente il procedimento amministrativo relativo al sito in esame.

In particolare:

- in data 7 ottobre 2013, il Dott. Geol. _____ incarico della proprietà del compendio immobiliare, predisponendo il Piano di Caratterizzazione ambientale relativo all'area oggetto della presente procedura;
- il predetto Piano veniva successivamente acquisito al protocollo del Comune di Porto Sant'Elpidio in data 15 ottobre 2013 (prot. n. 28143), con conseguente avvio del procedimento amministrativo previsto dalla normativa ambientale vigente;
- in data 1° febbraio 2019, nell'ambito della relativa Conferenza dei Servizi, il Piano di Caratterizzazione veniva approvato con prescrizioni dagli enti competenti;
- nel periodo compreso tra i mesi di maggio e luglio 2019 venivano eseguite le attività di caratterizzazione ambientale previste dal Piano approvato, consistenti nell'esecuzione di un sondaggio ambientale a carotaggio continuo fino alla profondità di circa 16 metri dal piano campagna, nell'installazione di un piezometro per il monitoraggio della falda e nel prelievo di campioni di terreno e di acque sotterranee destinati alle successive analisi chimico-fisiche;



- all'esito delle predette attività, il Dott. Geol. relazione tecnica del 12 novembre 2019, evidenziava che i valori analitici riscontrati nelle matrici suolo e sottosuolo risultavano conformi ai limiti normativi vigenti, escludendo che il sito potesse essere considerato sorgente attiva di contaminazione e richiedendo, conseguentemente, la restituzione dell'area agli usi legittimi;
- con successiva nota ARPAM prot. n. 1900 del 22 gennaio 2020, l'Agenzia riteneva tuttavia opportuno richiedere ulteriori approfondimenti relativamente alla sola matrice acque sotterranee, al fine di acquisire elementi istruttori integrativi;
- nell'ambito di tali approfondimenti, in data 21 giugno 2021, ARPAM procedeva direttamente all'esecuzione di autonomi campionamenti delle acque di falda;
- gli esiti di dette verifiche venivano trasmessi mediante nota ARPAM prot. n. 794 del 13 gennaio 2022, nella quale veniva evidenziato il superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione relativamente ai parametri Ferro e 1,1-Dicloroetilene, limitatamente alla matrice acque sotterranee; nella medesima comunicazione veniva richiesto alla società l'attivazione delle misure di prevenzione e messa in sicurezza previste dalla normativa vigente, precisando altresì che, sulla base dei dati allora disponibili, non risultava possibile escludere con sufficiente certezza eventuali contributi del sito alla contaminazione rilevata;
- a seguito di tali risultanze, il Dott. Geol. l., con nota del 29 luglio 2022, trasmetteva ulteriori analisi integrative effettuate mediante diverso laboratorio specializzato, dalle quali non emergevano superamenti delle CSC nei nuovi campionamenti eseguiti; sulla base di tali ulteriori verifiche il professionista ribadiva la richiesta di restituzione del sito agli usi legittimi, ai sensi della D.G.R. Marche n. 645/2021;
- nel corso dell'anno 2024, ARPAM programmava ulteriori attività di monitoraggio della matrice acque sotterranee, finalizzate alla definizione conclusiva del procedimento amministrativo; tuttavia, tali attività non risultavano completate per problematiche organizzative e tecniche intervenute nel corso delle operazioni;
- infine, a seguito degli ulteriori approfondimenti richiesti dal Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della presente procedura, il sottoscritto acquisiva da ARPAM la nota prot. n. 19273 del 10 giugno 2026, dalla quale emerge che il procedimento amministrativo risulta



tuttora pendente, che non è stato adottato alcun provvedimento definitivo di restituzione del sito agli usi legittimi, che non risultano formulate ulteriori prescrizioni rispetto a quelle già impartite con la citata nota del 13 gennaio 2022 e che risultano programmate ulteriori attività di campionamento nel corso dell'anno 2026, finalizzate alla verifica dell'andamento evolutivo della contaminazione e all'eventuale definizione conclusiva del procedimento.

Dalla ricostruzione sopra esposta emerge come le attività di caratterizzazione ambientale eseguite dal geologo incaricato dalla proprietà non risultino essere state oggetto di contestazioni formali sotto il profilo metodologico o esecutivo da parte degli enti competenti. Le ulteriori attività svolte da ARPAM hanno riguardato esclusivamente la matrice acque sotterranee e risultano finalizzate alla definizione del procedimento amministrativo mediante il monitoraggio dell'evoluzione dei parametri riscontrati. Si evidenzia, altresì, che dalla documentazione acquisita emerge una difformità di valutazione tra le conclusioni formulate dal geologo incaricato dalla proprietà, Dott. Geol. Massimo Basili, il quale, sulla base degli esiti delle indagini eseguite, ritiene che il sito non costituisca una sorgente attiva di contaminazione e che i superamenti riscontrati nelle acque sotterranee siano riconducibili al più ampio contesto ambientale dell'ex Sito di Interesse Nazionale "Basso Bacino del Fiume Chienti", e la posizione espressa da ARPAM con nota prot. n. 794 del 13 gennaio 2022, nella quale l'Agenzia ha evidenziato di non poter escludere con sufficiente certezza che il sito, nel senso ampio della definizione di cui all'art. 240 del D.Lgs. 152/2006, possa rappresentare una sorgente di contaminazione ovvero contribuire alla contaminazione delle acque sotterranee. Proprio tale mancata convergenza valutativa risulta essere alla base della perdurante pendenza del procedimento amministrativo e della conseguente programmazione di ulteriori verifiche e campionamenti da parte di ARPAM. Si rileva, tuttavia, che allo stato degli atti non risultano adottati provvedimenti conclusivi di bonifica, ordinanze ai sensi dell'art. 244 del D.Lgs. 152/2006, né attribuzioni definitive di responsabilità ambientale in capo alla società Norma Group S.r.l., permanendo pertanto una situazione istruttoria ancora aperta e non definitivamente definita sotto il profilo amministrativo.

Ferma restando la perdurante pendenza del procedimento amministrativo, la documentazione tecnica sin qui acquisita non evidenzia elementi tali da far ragionevolmente presumere la necessità di interventi di bonifica strutturati o particolarmente onerosi riferibili al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, atteso che le criticità rilevate risultano circoscritte alla sola matrice acque sotterranee e si inseriscono nel più ampio contesto ambientale dell'ex Sito di Interesse Nazionale del Basso Bacino del Fiume Chienti. Tale considerazione trova riscontro nel fatto che le indagini di



caratterizzazione eseguite nel 2019 hanno evidenziato la conformità delle matrici suolo e sottosuolo rispetto alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione previste dalla normativa vigente, che le successive analisi integrative trasmesse dal Dott. Geol. Massimo Basili nel 2022 non hanno confermato il superamento delle CSC nei nuovi campionamenti effettuati e che, nonostante il protrarsi dell'istruttoria amministrativa, non risultano ad oggi approvati Progetti Operativi di Bonifica, né emesse ordinanze ai sensi dell'art. 244 del D.Lgs. 152/2006, né impartite ulteriori prescrizioni rispetto alle misure di prevenzione e messa in sicurezza già richieste con nota ARPAM prot. n. 794 del 13 gennaio 2022. Resta fermo che la definitiva valutazione tecnico-amministrativa compete esclusivamente agli enti preposti alla gestione del procedimento ambientale, allo stato tuttora pendente.

Le ulteriori attività di monitoraggio e campionamento programmate da ARPAM nel corso dell'anno 2026, come da nota prot. n. 19273 del 10 giugno 2026, risultano finalizzate al completamento dell'istruttoria amministrativa ed alla eventuale definizione conclusiva del procedimento ambientale.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che le risultanze successivamente acquisite presso ARPAM non appaiano tali da modificare sostanzialmente il quadro tecnico già illustrato nelle precedenti relazioni depositate agli atti. Permane una situazione di pendenza del procedimento amministrativo relativa alla matrice acque sotterranee, senza che siano intervenuti provvedimenti conclusivi o obblighi economici certi derivanti da specifici interventi ambientali. Gli elementi sopravvenuti non risultano pertanto tali da alterare l'impostazione cautelativa già rappresentata nelle precedenti relazioni e della quale l'Ill.mo Giudice ha già tenuto conto ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva, ritenendo che la vendita potesse proseguire senza necessità di attendere la definizione del procedimento ambientale.

Tanto si relaziona all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni opportuna valutazione e determinazione conseguente.

Porto San Giorgio, 16.06.2026

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani

