

ARPAE

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

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-AMB-2024-4129 del 26/07/2024
Oggetto	VOLTURA A FAVORE DELLA SOCIETÀ PRELIOS SGR SPA IN QUALITÀ DI GESTORE DEL FONDO ALTERNATIVO DI INVESTIMENTO ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO DENOMINATO "ESTIA SOCIAL HOUSING" DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N. DET-AMB-2018-6406 DEL 05/12/2018, APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO "ANALISI DI RISCHIO SITO SPECIFICA" RELATIVA ALLA POTENZIALE CONTAMINAZIONE RINVENUTA NELL'AREA "EX DEPOSITO TABACCHI", UBICATA IN VIA MONTEBELLO N. 46, IN COMUNE DI PIACENZA, PER LA QUOTA PARTE RIFERENTESI AI MAPPALI IDENTIFICATI AL FOGLIO 47 DEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PIACENZA AI NN. 3290 - 3291 - 3250 - 3269 -3306 - 3307.
Proposta	n. PDET-AMB-2024-4274 del 25/07/2024
Struttura adottante	Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Piacenza
Dirigente adottante	ANNA CALLEGARI

Questo giorno ventisei LUGLIO 2024 presso la sede di Via XXI Aprile, il Responsabile del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Piacenza, ANNA CALLEGARI, determina quanto segue.

VOLTURA A FAVORE DELLA SOCIETÀ PRELIOS SGR SPA IN QUALITÀ DI GESTORE DEL FONDO ALTERNATIVO DI INVESTIMENTO ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO DENOMINATO “ESTIA SOCIAL HOUSING” DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N. DET-AMB-2018-6406 DEL 05/12/2018, APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO “ANALISI DI RISCHIO SITO SPECIFICA” RELATIVA ALLA POTENZIALE CONTAMINAZIONE RINVENUTA NELL’AREA “EX DEPOSITO TABACCHI”, UBICATA IN VIA MONTEBELLO N. 46, IN COMUNE DI PIACENZA, PER LA QUOTA PARTE RIFERENTESI AI MAPPALI IDENTIFICATI AL FOGLIO 47 DEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PIACENZA AI NN. 3290 - 3291 - 3250 - 3269 - 3306 - 3307.

LA DIRIGENTE

Richiamati

- il D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, “Norme in materia ambientale”;
- la Legge Regionale 01/06/2006, n. 5, con la quale la Regione Emilia Romagna aveva delegato alle Province le funzioni già esercitate e ad essa attribuite dal medesimo D.Lgs. n. 152/2006 in materia di siti contaminati;
- la Legge Regionale 30 luglio 2015, n. 13 “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni”, con cui la Regione Emilia Romagna ha riformato il sistema di governo territoriale (e le relative competenze) in coerenza con la Legge 7 aprile 2014 n. 56, “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province e sulle unioni e fusioni di comuni”, attribuendo le funzioni autorizzatorie in capo all’Agenzia Regionale Prevenzione, Ambiente ed Energia (ARPAE) ed in particolare alla Struttura Autorizzazione e Concessioni (SAC);
- la “Convenzione per lo svolgimento di funzioni amministrative in attuazione della L.R. n. 13/2015” stipulata tra la Regione Emilia Romagna, l’Arpae e la Provincia di Piacenza per lo svolgimento anche delle funzioni relative alle procedure per la bonifica dei siti contaminati di cui al titolo V della Parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006 (art. 242 e seguenti) e oggetto di successivi rinnovi;

Premesso che

- con determinazione dirigenziale n. DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 è stato approvato il documento “Analisi di rischio sito-specifica”, relativo al sito “Ex Deposito tabacchi” ubicato in via Montebello n. 46 nel Comune di Piacenza, documento inoltrato dalla Quadrifoglio Piacenza S.p.a. in liquidazione con nota del 30/05/2018 (prot. Arpae n. 8753 del 30/05/2018) e successivamente integrato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - *“per le terre e rocce da scavo, derivanti dagli interventi edilizi attuativi, dovrà essere prodotto all’Arpae, oltre che in sede comunale nell’ambito dei relativi procedimenti, apposito documento che, in funzione delle specifiche caratteristiche, illustri le modalità di riutilizzo del terreno scavato e/o le eventuali previsioni di conferimento – come rifiuto - a ditte autorizzate. Il riutilizzo dovrà comunque rispettare quanto previsto dall’art. 26 del D. Lgs. 120/2017 e le modalità di caratterizzazione previste dal medesimo Decreto;*
 - *per quanto attiene i rifiuti inerti da demolizione, fermo restando gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, dovranno essere preventivamente comunicate ad Arpae le modalità di gestione delle diverse partite eventualmente configurabili (contaminate o meno);*
 - *in ordine al controllo delle acque sotterranee dovranno essere svolte quattro campagne di analisi con frequenza semestrale, riguardanti i parametri già ricercati. La prima campagna dovrà essere eseguita entro due mesi dalla data di inizio delle opere di scavo; lo svolgimento delle singole campagne dovrà essere comunicato – per l’eventuale contraddittorio - con congruo anticipo all’Arpae che, in funzione dei risultati ottenuti, potrà decidere di interrompere l’esecuzione del monitoraggio”.*
- con nota prot. Arpae n. PG/2024/113743 del 19/06/2024, la società Prelios SGR Spa in qualità di gestore del fondo alternativo di investimento italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato “Estia Social Housing”, con sede legale nel Comune di Milano cap 20159 Via Valtellina n.15/17, C.F. e P.IVA 13465930157:
 - ha presentato comunicazione di compravendita in data 21/12/2018, di quota parte del compendio immobiliare di proprietà Quadrifoglio Piacenza in Liquidazione SpA con

riferimento ai mappali identificati al foglio 47 del catasto fabbricati del Comune di Piacenza ai nn. 3290 - 3291 - 3250 - 3269 - 3306 - 3307;

- ha dichiarato che le direttive e gli impegni della Determina Dirigenziale n. DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 relativa all'approvazione del documento "Analisi di rischio sito specifica" (inviato con pec del 30/05/2018 (prot. Arpae n. 8753 dell'30/05/2018) e successivamente integrato con note del 23/07/2018 (prot. Arpae di Piacenza n. 11627 del 23/07/2018) e del 29/08/2018 (prot. Arpae di Piacenza n. 13206 del 30/08/2018) dalla Società Quadrifoglio Piacenza S.p.a. in liquidazione) vengono assunti dal Fondo Estia Social Housing, gestito da Prelios SGR SpA, per quanto di propria competenza e responsabilità, relativamente ai mappali di cui il Fondo è proprietario;
- ha dichiarato che l'attuale progetto di sviluppo non comporta variazioni sostanziali delle caratteristiche costruttive degli edifici e relative destinazioni d'uso rispetto allo sviluppo considerato nel documento di analisi del rischio approvato;
- con nota protocollo Arpae n. 122003 del 03/07/2024 questo Servizio riscontra che la suddetta comunicazione "...implica una voltura dell'autorizzazione vigente per la quota parte di competenza e pertanto, quanto acquisito agli atti, andrà perfezionato con la seguente documentazione:
 - *Copia dell'atto notarile del notaio Raffaello Bianco relativo alla compravendita di quota parte del compendio immobiliare di proprietà ex Quadrifoglio Piacenza in Liquidazione spa, identificato come allegato A1 ma non trasmesso;*
 - *Fotocopia del documento di identità in corso di validità dei rappresentanti legali della società subentrante;*
 - *Documentazione richiesta dal Codice Antimafia (D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 e s.m.i.);*
 - *Visura camerale della società subentrante;*
 - *Dichiarazione di presa in carico delle prescrizioni di cui alla Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 da parte della società subentrante;*
 - *Attestazione del pagamento degli oneri istruttori (di cui all'art. 8 del vigente tariffario Arpae approvato con Delibera di Giunta Regionale Num. 926 del 05/06/2019 pari ad € 26,00)"*
- con trasmissione del 16/07/2024, acquisita al protocollo Arpae in pari data al n. 130588, la società Prelios SGR Spa ha trasmesso:
 - la dichiarazione notarile di compravendita dalla società "Quadrifoglio Piacenza Spa in liquidazione" delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare "Ex Manifattura Tabacchi";
 - autocertificazione nei casi di cui all'art. 89 del D.Lgs 159/2011 dell'Amministratore Delegato della società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;
 - copia della visura ordinaria della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi della società Prelios Sgr SpA;
 - dichiarazione di presa in carico delle prescrizioni di cui alla Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 da parte del Fondo Estia Social Housing (gestito da Prelios Sgr SpA) per quota parte degli immobili costituenti il comparto Ex Manifattura Tabacchi in Comune di Piacenza (PC) in via Montebello n. 46;
 - attestazione di pagamento delle spese istruttorie;
- con mail acquisita al prot. Arpae n. 136142 il 25/07/2024 la Società Prelios ha trasmesso la "visura catastale per soggetto" riportante i mappali di proprietà;

Ritenuto necessario provvedere alla voltura dell'Atto di cui alla Determinazione Dirigenziale n. DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 a favore della società Prelios SGR Spa in qualità di Gestore del fondo alternativo di investimento italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Estia Social Housing" per la quota parte dei terreni di proprietà;

Dato atto che Il presente provvedimento potrà essere revocato qualora venissero accertate le cause di decadenza, sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011;

Reso noto che

1. sulla base delle attribuzioni conferite con le Deliberazioni del Direttore Generale di Arpae nn. 130/2021, 94/2023, 39/2021 e 49/2024 alla sottoscritta Responsabile del Servizio Autorizzazioni e Concessioni (S.A.C.) di Piacenza compete l'adozione del presente provvedimento amministrativo;
2. la Responsabile del procedimento, titolare dell'incarico di funzione "Autorizzazioni complesse (PC)" del SAC di Piacenza, è la dott.ssa Claudia Salati;
3. la Responsabile del procedimento e la sottoscritta, in riferimento al procedimento relativo al presente provvedimento, attestano l'assenza di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 come introdotto dalla Legge 190/2012;

Tutto ciò premesso su proposta della Responsabile di Procedimento,

DETERMINA

per quanto indicato in narrativa

1. di **volturare** in capo alla società Prelios SGR Spa in qualità di gestore del fondo alternativo di investimento italiano immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "Estia Social Housing", con sede legale nel Comune di Milano cap 20159 Via Valtellina n.15/17, C.F. E p.iva 13465930157 per la quota parte relativa agli immobili di proprietà identificati al foglio 47 del catasto fabbricati del Comune di Piacenza ai nn. 3290 - 3291 - 3250 - 3269 - 3306 - 3307, la determinazione dirigenziale di Arpae n. DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 avente ad oggetto "D.LGS. 152/2006, ART. 242. ANALISI DI RISCHIO SITO-SPECIFICA PRESENTATA DALLA SOCIETÀ QUADRIFOGLIO PIACENZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, RELATIVA ALLA POTENZIALE CONTAMINAZIONE RINVENUTA NELL' AREA "EX DEPOSITO TABACCHI", UBICATA IN VIA MONTEBELLO, N. 46, IN COMUNE DI PIACENZA";
2. di **stabilire** che:
 - a) restano invariate tutte le prescrizioni e condizioni già impartite con la citata determinazione dirigenziale di Arpae n. DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 di seguito riportate:
 - i) per le terre e rocce da scavo, derivanti dagli interventi edilizi attuativi, dovrà essere prodotto all'Arpae, oltre che in sede comunale nell'ambito dei relativi procedimenti, apposito documento che, in funzione delle specifiche caratteristiche, illustri le modalità di riutilizzo del terreno scavato e/o le eventuali previsione di conferimento – come rifiuto - a ditte autorizzate. Il riutilizzo dovrà comunque rispettare quanto previsto dall'art. 26 del D. Lgs. 120/2017 e le modalità di caratterizzazione previste dal medesimo Decreto;
 - ii) per quanto attiene i rifiuti inerti da demolizione, fermo restando gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, dovranno essere preventivamente comunicate ad Arpae le modalità di gestione delle diverse partite eventualmente configurabili (contaminate o meno);
 - iii) in ordine al controllo delle acque sotterranee dovranno essere svolte quattro campagne di analisi con frequenza semestrale, riguardanti i parametri già ricercati. La prima campagna dovrà essere eseguita entro due mesi dalla data di inizio delle opere di scavo; lo svolgimento delle singole campagne dovrà essere comunicato – per l'eventuale contraddittorio - con congruo anticipo all'Arpae che, in funzione dei risultati ottenuti, potrà decidere di interrompere l'esecuzione del monitoraggio;
 - b) al subentrante saranno in capo le direttive e gli impegni della DET-AMB-2018-6406 del 05/12/2018 per quanto di propria competenza e responsabilità relativamente ai mappali di cui la società Prelios SGR Spa è proprietaria;
3. di **trasmettere** copia del presente atto alla società Prelios SGR Spa e all'Azienda U.S.L. di Piacenza;

4. di **rendere noto** che:
- a. ai fini degli adempimenti in materia di trasparenza, per il presente provvedimento autorizzativo si provvederà alla pubblicazione ai sensi del vigente Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024 - 2026 di ARPAE;
 - b. il procedimento amministrativo sotteso al presente provvedimento è oggetto di misure di contrasto ai fini della prevenzione della corruzione, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012 e del vigente Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024 - 2026 di ARPAE.
 - c. il titolare del trattamento dei dati personali forniti dall'interessato è il Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna, con sede in Bologna, via Po n. 5 ed il responsabile del trattamento dei medesimi dati è la sottoscritta Dirigente Responsabile del Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'ARPAE di Piacenza;
 - d. le informazioni che devono essere rese note ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 196/2003 sono contenute nella "*Informativa per il trattamento dei dati personali*", consultabile sul sito web dell'Agenzia www.arpae.it.
5. di **dare atto** che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale, entro sessanta giorni dalla piena conoscenza da parte dell'interessato, oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni dalla medesima data.

**La Dirigente del Servizio
dott.ssa Anna Callegari**

Documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 24 del d.lgs. n. 82/2005 s.m.i.

SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO È COPIA CONFORME DELL'ATTO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE.