



Avv. Simonello SAVASTA FIORE  
Patrocinante in Cassazione  
Avv. Michele L. SAVASTA FIORE  
Patrocinante in Cassazione

Corso Duca Degli Abruzzi 18 - 10129 TORINO  
Tel. 0115622229 - 5620914  
Fax 0115620962

simonellosavastafiore@pec.ordineavvocatorino.it  
P.IVA 07882830016

Avv. Francesca GARIO  
Avv. Lorella CARRUBBA  
Avv. Giulia GALLI della LOGGIA  
Avv. Alessia LEVIZZANI  
Avv. Elisa POLITINI  
Avv. Carmen FARINA  
Avv. Maria DAMIANO  
Avv. Viviana Andreotti  
Avv. Elisa CAMPEOTTO  
Avv. Roberta BIEI  
Avv. Elisa MONTICONE  
Avv. Elena BISIO - Consulente  
Avv. Luca CARNINO - Consulente  
Avv. Karolina LINOWSKA - Consulente

Torino, lì 8 Giugno 2020

Spettabile  
Pronvincia di Asti  
A mezzo pec : provincia.asti@cert.provincia.asti.it

Prof. Avv. Nicolas ROULLER - Consulente  
Dr. Gianfranco MELE - Consulente

Consociati  
Avv. Maria Cleme BARTESAGHI  
Avv. Giampaolo DALESSIO CLEMENTI  
Avv. Francesco PRIORA

## **UNICREDIT LEASING S.p.A. /MONDO IMMOBILIARE /PROVINCIA DI ASTI**

**OGGETTO: Installazione IPPC "Reegenia srl", già Saraceno srl, in Strada Vecchia per Chieri 100 nel Comune di Villanova d'Asti – Autorizzazione Integrata Ambientale – Esercizio operazione recupero rifiuti speciali pericolosi e non - Modifica**

*Sono stato incaricato da Unicredit Leasing S.p.A. e quindi da Unicredit Uclam S.p.A. nella loro qualità di proprietari dell'immobile oggetto di controversia di riscontrare la nota protocollo n. 7513 del 23.04.2020 recante "richiesta parere su integrazioni", redatta dalla Provincia di Asti, onde chiarire quanto richiesto.*

Con la nota emarginata è stato richiesto alla Società da me rappresentata di esprimere parere circa la documentazione predisposta da Reegenia S.r.l., e trasmessa a Unicredit Uclam S.p.A. con PEC del 23.04.2020, in relazione al procedimento di modifica dell'Autorizzazione Integrata Ambientale per l'esercizio di attività di recupero rifiuti speciali pericolosi e non.

Presa visione, in particolare, della planimetria dello stabilimento prodotta da Reegenia S.r.l., nella quale viene raffigurata anche la contigua proprietà di UniCredit Leasing S.p.a., e della nota integrativa di Reegenia S.r.l. datata 17.04.2020, protocollata al Registro Ufficiale della Provincia al n. I.0007157 del 20.04.2020, si rileva quanto segue.

\*\*\* oo \*\*\*

### **1. Sullo stato dei luoghi e sui passaggi.**

Nella suddetta planimetria predisposta da Reegenia S.r.l. vengono indicati con frecce direzionali percorsi di "viabilità" e di "movimentazione interna dei rifiuti" sulla proprietà UniCredit Leasing S.p.a.; in particolare, sono rappresentate frecce sul cortile di pertinenza e

**ROMA**  
Via Isacco Newton 34  
Tel. 06/69348419  
Fax 06/3224792  
ITALIA

**PARIS**  
2, Rue du Colonel Moll  
Tel. +33/145743893  
Fax +33/145740484  
FRANCE

**KRAKÓW**  
Ul. Armii Krajowej 19  
Tel. 0048126395715  
Fax 0048126395771  
POLONIA

**BUCAREST**  
Str. Dionise Lupu 51  
BUCURESTI  
+40722838434  
ROMÂNIA

**BUDAPEST**  
Andrássy út 47  
1052 BUDAPEST  
Tel. +36/14622020  
MAGYARORSZÁG



all'interno del capannone, in corrispondenza del sub 8) e del sub 10) della planimetria catastale raffigurante la proprietà UniCredit Leasing S.p.a. che si allega alla presente (**doc. 1**).

Tale rappresentazione sembrerebbe indicare la disponibilità, in capo a Mondo Immobiliare S.r.l. ovvero a Reegenia S.r.l., di porzioni e/o di passaggi all'interno dell'immobile di UniCredit Leasing S.p.a. che invero non sussistono, nonchè la totale fruibilità del cortile pertinenziale, che parimenti non corrisponde allo stato di diritto nascente dai titoli esistenti.

Occorre in proposito precisare che:

- UniCredit Leasing S.p.A. è proprietaria dell'immobile (capannone industriale, Cat. D/7, con area esterna di pertinenza asfaltata ad uso manovra, carico e scarico) identificato al Catasto di Villanova d'Asti al Fg. 25 – Mapp. 473 – Sub. 2, graffato sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, acquistato con atto rog. Notaio Gili rep. n. 25862, racc. n. 10828 del 2.04.2004 da LOCAT S.p.a., poi divenuta, in seguito a fusione, UniCredit Leasing S.p.A.;
- l'immobile adiacente, individuato al Foglio 25 particella 23 dal sub 12 al sub 21, già sub 11, già sub 10, è di proprietà di Mondo Immobiliare S.r.l. e in uso a Reegenia S.r.l.;
- ciascuna proprietà ha accesso dalla via pubblica (Strada Vecchia per Chieri 100) attraverso proprio passo carraio;
- a favore del fondo UniCredit Leasing S.p.a. e gravante sul fondo di Mondo Immobiliare S.r.l., esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio senza limiti alcuni, derivante da titolo di acquisto e trascritta, in corrispondenza del cancello che dà sulla pubblica via frontistante al capannone di Mondo Immobiliare S.r.l., per accedere alla e dalla strada dal lato nord del cortile; esiste inoltre, a favore del fondo di Mondo Immobiliare S.r.l. e gravante sul fondo UniCredit Leasing S.p.a., **una servitù di passaggio pedonale e carraio sul cortile pertinenziale**, lungo il capannone di proprietà UniCredit Leasing S.p.A. medesima. **Tale servitù non grava tuttavia sull'intera area cortilizia, ma solo sulla striscia adiacente al capannone**, per permettere il percorso pedonale e carraio dalla parte sud del capannone (opposta all'entrata) e sino allo sbocco sulla via pubblica attraverso il passo carraio di Mondo Immobiliare S.r.l., come si evince dalla mappa allegata all'atto di acquisto (**doc. 2**);
- a favore del fondo UniCredit Leasing S.p.A. e contro Mondo Immobiliare S.r.l. grava altresì servitù di passaggio interrato e posa di tubazioni per forniture di gas, acqua e luce, fognature, telefono ed ogni altro servizio di pubblica utilità, poste sulla pubblica via; a favore del fondo Mondo Immobiliare S.r.l. e contro UniCredit Leasing S.p.A. grava servitù di presa d'acqua dal pozzo di acqua viva insistente sulla proprietà UniCredit Leasing S.p.A.;
- **non sussiste, né è mai stato autorizzato da Unicredit Leasing S.p.A., né a favore di Mondo Immobiliare S.r.l. né di altro soggetto giuridico né, infine, a favore di Reegenia S.r.l., diritto di accesso al cortile di proprietà UniCredit Leasing S.p.A. attraverso i due passaggi rappresentati l'uno sul sub 8 (rivendicato dopo la consegna del bene in esecuzione di sfratto, v. *infra*) e l'altro sul sub 10; in entrambi i casi non esiste alcun titolo comprovante tali vantati diritti.**



Chiarito quanto sopra, si precisa come già noto a codesto Ente, che UniCredit Leasing S.p.A. sia solo recentemente tornata in possesso dell'immobile, concesso in leasing a Mondo Immobiliare S.r.l., in esecuzione di azione giudiziaria volta alla riconsegna, parzialmente eseguita lo scorso 25/10/2019.

Ad oggi risultano riconsegnate le porzioni identificate al Fig. 25 – Map. 473 – Sub. 2 graffato sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, mentre non è ancora stata liberata e riconsegnata la porzione di immobile identificata catastalmente al sub. 18, in quanto asseritamente adibita ad abitazione e residenza del Signor Saraceno, come da documentazione acquisita dall'Ufficiale Giudiziario in sede di esecuzione. Tale ultima porzione potrà essere riconsegnata a seguito delle disposizioni della Legge sull'emergenza Covid 19 solo a decorrere dal 1 Settembre 2020.

A seguito della riconsegna del bene, la parte liberata è stata messa in sicurezza mediante provvisoria chiusura con nuove serrature delle porte di accesso ai subalterni 2 e 3 (locali piano interrato della palazzina uffici), al sub 7 (uffici piano ammezzato), alla zona scale di accesso al sub. 8 (indicato in planimetria come “*deposito lavorazione e trasformazione*”), al sub 9 (“*deposito lavorazione e trasformazione*”), al sub 10 (“*deposito lavorazione e trasformazione*”), ai sub 17 e 19 (uffici piano primo) nonché chiusura con recinzioni da cantiere dei sub. 11, 12 e 13.

Non si è invece ancora provveduto a chiudere una porta tagliafuoco per motivi di sicurezza, in quanto l'ex utilizzatore, come detto, ha ancora accesso a parte dell'immobile di proprietà UniCredit Leasing S.p.A. (zone non ritirate, e cioè sub. 18 e zona del quadro elettrico sub. 8). E' stato inoltre lasciato momentaneamente aperto **un corridoio di accesso al sub. 16** per l'ingresso al capannone di Mondo Immobiliare srl, **cui tuttavia non corrisponde una servitù di passaggio trascritta**. La situazione attuale, a seguito di riconsegna, è quella raffigurata nella planimetria che si produce, ove sono riportati gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile (**doc. 3**) cui dovranno necessariamente seguire le chiusure definitive alla luce degli atti ivi persistenti.

**Si precisa e sottolinea come non esista né sia mai stato concesso dalla proprietà alcun altro passaggio/corridoio interno all'immobile UniCredit Leasing S.p.A. di collegamento fra il capannone di Mondo Immobiliare S.r.l. ed il cortile esterno.**

**Le uniche servitù esistenti e trascritte sono dunque le due servitù reciproche di passo pedonale e carraio derivanti dall'atto pubblico del 2004 di cui si è detto** (oltre a quelle di passaggio tubazioni per servizi ed allacciamenti e presa d'acqua dal pozzo).

Allo stato, quindi, UniCredit Leasing S.p.A. (tramite Ausmann Service S.r.l. a cui è stato dalla medesima conferito il potere di gestire il rientro nel possesso del bene immobile de quo) è tornata in possesso di gran parte del complesso immobiliare di sua proprietà, ad eccezione del sub. 18 e di quanto arbitrariamente occupato nonostante la riconsegna (sub 8 e sub 10); quanto al primo, l'occupazione in essere da parte dell'ex utilizzatore è stata constatata dall'Ufficiale Giudiziario e documentata con il verbale di riconsegna del 29.10.2019;

Quanto infine all'intervenuta occupazione abusiva del sub. 8, sub 10 e del sub 16, la mia Assistita provvederà a diffidare l'occupante ad ogni effetto di Legge, se del caso successivamente ipotizzando una convenzione che permetta l'accesso di Reegenia S.r.l. alla



porzione industriale di Unicredit Leasing S.p.A, al fine di smaltire i rifiuti collocati sulla proprietà di quest'ultima e per il tempo a ciò strettamente necessario.

\*\*\* 00 \*\*\*

## **2. Sulla rimozione dei rifiuti dall'immobile di UniCredit Leasing S.p.A.**

L'immobile di proprietà UniCredit Leasing S.p.A. risulta occupato in più punti dalla presenza di rifiuti di varia natura lasciati dall'ex utilizzatore (silos con materiali non identificati, cumuli di rifiuti di scarto nocivi, plastica, ferro, materiale di risulta); a quanto consta, i rifiuti derivano dalla passata gestione della Società Saraceno S.r.l. (ora fallita), cui è subentrata la società Reegenia S.r.l.. Quest'ultima, in forza di scrittura transattiva intervenuta con il Fallimento Saraceno S.r.l., si è assunta tutti gli oneri relativi allo smaltimento dei rifiuti presenti nello stabilimento.

Preme ribadire che i rifiuti lasciati sulla proprietà UniCredit Leasing S.p.A. appartengono ad altro soggetto, in quanto lasciati dal precedente utilizzatore Mondo Immobiliare S.r.l. e "presi in carico" da Reegenia S.r.l. in sede di accordo fallimentare, e che pertanto la scrivente Società deve ritenersi ad ogni effetto di Legge esonerata da qualsivoglia onere e responsabilità al riguardo, e con salvezza di ogni diritto ed azione verso l'ex utilizzatore e responsabile dell'abbandono.

Quanto alla rimozione di tali rifiuti, UniCredit Leasing S.p.A. acconsente a che la stessa avvenga a cura e spese di Reegenia S.r.l., purché sia eseguita con priorità rispetto ad ogni altra attività autorizzata o autorizzanda dalla Provincia, entro un termine non superiore a 60/90 giorni dall'autorizzazione, e nel pieno rispetto delle prescrizioni che l'ente vorrà dare, anche a tutela della salubrità dei luoghi e della sicurezza di cose e persone, con controlli serrati e periodici sul rispetto delle stesse.

A tale proposito, si richiede sin d'ora alla Provincia di valutare l'utilità di regolamentare le operazioni di sgombero con il coinvolgimento di tutte le parti coinvolte, mediante un accordo scritto ai sensi dell'art. 11 Legge 241/1990 o in altra forma ritenuta idonea ed opportuna, che preveda, previo sopralluogo congiunto ed esatta quantificazione e classificazione dei rifiuti presenti sulla proprietà UniCredit Leasing S.p.A.:

- i tempi e le modalità di rimozione, tendo conto delle indicazioni sopra date dalla scrivente;

- la frequenza dei controlli e la trasmissione dei relativi *report* anche a UniCredit Leasing S.p.A., per il tramite di Ausman Service S.r.l., incaricato al monitoraggio dei lavori e della manutenzione e cura dell'immobile;

- le conseguenze dell'eventuale ritardo o inadempimento di Reegenia S.r.l.;

- la prestazione, da parte di quest'ultima, di adeguate garanzie per tutta la durata delle operazioni e sino ad ultimazione e verifica di completa e regolare esecuzione delle stesse;

- il rilascio, al termine delle operazioni previo sopralluogo finale in contraddittorio, di verbale di constatazione dei luoghi e di attestazione di eseguita bonifica del sito.

- La regolamentazione, al solo fine di consentire la più celere rimozione dei rifiuti, del diritto di passaggio di Mondo Immobiliare S.r.l. attraverso il sub 8 ed il sub 10 e, solo se ritenuto necessario dalla Provincia all'esecuzione delle operazioni di bonifica, riservandosi invece di disciplinare separatamente con Reegenia S.r.l./Mondo Immobiliare



S.r.l. le sole servitù già esistenti e trascritte in modo tale che le unità immobiliari di UniCredit Leasing S.p.A. mantengano la maggior autonomia funzionale possibile.

\*\*\* ○○ \*\*\*

### **3. Sulla frequenza dei passaggi nell'area cortilizia.**

Fermo restando che l'unica servitù di passaggio esistente a favore del fondo di Mondo Immobiliare S.r.l. sull'area in questione è limitata all'entrata/uscita pedonale e carraia dalla parte sud del capannone di proprietà di Mondo Immobiliare S.r.l. stessa con possibilità di attraversamento laterale del cortile lungo il capannone di proprietà UniCredit Leasing S.p.A., nonché all'entrata/uscita sulla pubblica via (lato nord del capannone) attraverso il varco di Mondo Immobiliare S.r.l., si chiedono maggiori ragguagli in merito ai transiti indicati da Reegenia S.r.l. nella nota integrativa del 17.04.2020 (protocollo Provincia 20.04.2020) nel numero di "10 trasporti al giorno in uscita".

Si vorrebbe infatti comprendere se, come parrebbe ovvio, si debbano considerare anche altrettanti "trasporti in entrata" e se tale indicazione sia coerente con i quantitativi di rifiuti da trattare in base alla modifica richiesta dalla società; la quantità dei transiti è destinata ad incidere infatti significativamente, aggravandolo, sul peso imposto al fondo di UniCredit Leasing S.p.A..

Pare inoltre, in ogni caso importante puntualizzare che le manovre dei mezzi non possono, sulla base dei titoli attuali, eccedere i limiti della servitù esistente né, allo stato, includere l'ingresso/uscita dal capannone di proprietà della scrivente, stante l'inesistenza di servitù di passaggio all'interno dell'immobile verso il capannone di Mondo Immobiliare S.r.l..

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, nell'attesa di conoscere le determinazioni di questa Spettabile Pubblica Amministrazione, resto a disposizione per qualsivoglia chiarimento e porgo cordiali saluti.

Avv. Michele L. SAVASTA FIORE

### ***Si allegano:***

**doc. 1:** planimetria catastale

**doc. 2:** atto di acquisto e planimetria allegata con indicazione servitù passaggio

**doc. 3:** rappresentazione interventi di messa in sicurezza successivi alla riconsegna parziale.