



*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LE MARCHE

Alla Soc. F.I.M. S.r.l..  
60027 OSIMO (AN)  
[fimspa@legalmail.it](mailto:fimspa@legalmail.it)

p.c. Alla Soprintendenza archeologia, belle arti e  
paesaggio per le province di Ascoli Piceno,  
Fermo e Macerata  
[sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it)

**Oggetto: PORTO SANT'ELPIDIO (FM) - La Cattedrale e la Palazzina facenti parte dell'ex Stabilimento FIM. Progetto di intervento di demolizione dell'immobile denominato "Cattedrale" ex art. 21, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004. Valutazione istruttoria e preavviso di rigetto.**

Con riferimento alla richiesta di demolizione in oggetto presentata in data 19.07.2022, a seguito di un esame istruttorio della Co.re.pa.cu in data 28.12.2022 e ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 *bis* della legge n. 241/1990, si comunica che sono emersi i seguenti motivi ostativi all'accoglimento della suddetta istanza:

- Dalla proposta progettuale e dagli allegati, nonché dagli atti emessi dagli enti preposti al controllo ambientale e alla salute pubblica, emerge la presenza di una situazione di contaminazione da metalli pesanti e altre sostanze inquinanti sia nel terreno di sedime, sia in alcuni punti della struttura muraria in cui sono stati eseguiti i test, dislocati in modo non uniforme come rappresentato nell'elaborato "Tavola A.1.11. sondaggi". Ciò premesso, dalla documentazione prodotta non risultano pienamente dimostrate le motivazioni illustrate dal richiedente secondo le quali allo stato attuale il recupero del bene culturale e dell'area su cui insiste, anche dal punto di vista ambientale, possa essere assicurato esclusivamente tramite l'intervento demolitorio.
- In considerazione della perdita definitiva e irreversibile del bene culturale in oggetto a cui si andrebbe incontro con la proposta demolizione della "Cattedrale", si è valutato che il richiedente non ha ancora espletato tutti gli approfondimenti conoscitivi e progettuali ad oggi tecnicamente possibili per individuare le opportune modalità di



SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER LE MARCHE

Via Birarelli 39 – 60121 ANCONA

C.F. e P.IVA 93092260426

Tel. 071/502941

PEC: [sr-mar@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-mar@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sr-mar@cultura.gov.it](mailto:sr-mar@cultura.gov.it)

conservazione del bene culturale di cui dispone e per il quale, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, deve assicurare la conservazione. A mero titolo esemplificativo, le difficoltà esecutive riscontrate nelle prime fasi applicative della tecnica di bonifica tramite sabbiatura, nel 2018, sulla base del progetto di bonifica delle strutture murarie approvato nel 2007, rappresentate dal verificarsi di un'eccessiva erosione delle malte di allettamento rispetto all'asportazione del materiale lapideo contaminato con conseguente compromissione della stabilità strutturale delle pareti, avrebbero meritato un maggiore approfondimento, ad esempio verificando se il fenomeno di eccessiva asportazione delle malte poteva essere prevenuto tramite una preventiva stilatura dei giunti tra i laterizi impiegando materiali più resistenti alla sabbiatura stessa.

- Non si possono altresì accogliere come pienamente fondate le motivazioni a supporto della richiesta di demolizione secondo le quali la tecnica dell'incapsulamento, richiamata sinteticamente nello studio dell'Università Politecnica delle Marche del dicembre 2020, sarebbe non applicabile al caso in esame. Constatato che le problematiche tecniche relative al fatto che "l'incapsulamento non potrebbe essere totale" (pag. 69 - All.22\_Relazione UNIVPM\_15\_12\_2020), appaiono risolvibili con un idoneo progetto delle fasi degli interventi fondato su un più esaustivo quadro conoscitivo della distribuzione delle aree contaminate dei paramenti murari, le osservazioni secondo le quali "[...] L'applicazione di uno strato di resina, dello spessore di centinaia di micron porterebbe a plastificare di fatto le superfici impedendo la leggibilità della consistenza materica dell'opera originaria. [...]" (pag. 70 - All.22\_Relazione UNIVPM\_15\_12\_2020) non appaiono sufficienti a sostenere l'inequivocabile necessità di demolire definitivamente il fabbricato oggetto di tutela. Essendo l'alternativa all'incapsulamento la demolizione totale del bene culturale, esso costituirebbe eventualmente un'ipotesi residuale ma comunque preferibile alla perdita definitiva e irreversibile del bene stesso, consentendo comunque il mantenimento delle strutture originarie, eventualmente modificandone l'immagine esterna e, comunque, garantendo la possibilità di effettuare ulteriori interventi in futuro tramite metodi che, se effettivamente se ne dimostrasse la non disponibilità nell'attuale contesto, potrebbero essere offerti dai futuri avanzamenti tecnologici. L'inapplicabilità della tecnica dell'incapsulamento al caso in esame, come delle altre tecniche di recupero sinteticamente esaminate nello studio dell'Università Politecnica delle Marche, dovrebbe essere quindi concretamente dimostrata tramite specifici approfondimenti che spettano in primis al richiedente, anche sulla base di prove effettuate in laboratorio e/o in sito su campioni di muratura, avvalendosi di tecnici e ditte specializzate in materia.
- Non risultano pienamente condivisibili le motivazioni su cui si basa la richiesta di demolizione, secondo le quali "la "Cattedrale" oggi appare molto diversa rispetto al momento di apposizione del vincolo e costituita solo da porzioni di murature perimetrali, ampiamente rimaneggiate nel tempo [...]" (pag.5 - 1.1.3\_Relazione tecnica). Il concetto di valore storico-estetico delle "rovine" dei monumenti, inclusi



SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER LE MARCHE

Via Birarelli 39 – 60121 ANCONA

C.F. e P.IVA 93092260426

Tel. 071/502941 - Fax 071/50294240

PEC: sr-mar@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-mar@ cultura.gov.it

quelli attinenti all'archeologia industriale, è infatti da tempo pienamente riconosciuto sia dal dibattito nazionale ed internazionale sul restauro architettonico e dalla critica architettonica, sia dalla diffusa percezione pubblica del valore estetico dei resti dei monumenti, indipendentemente della loro "utilità" o integrità rispetto all'aspetto originario, essendo essi stessi testimonianza materiale di identità e di valori storico-estetici. Le demolizioni dei corpi accessori alla "Cattedrale" rientranti nell'area vincolata, effettuate nel 2009, sono state in certi casi anche motivate dalla necessità di facilitare gli interventi di bonifica sulla struttura principale della Cattedrale. Pertanto, risulta oggi contraddittorio affermare che la demolizione totale del bene culturale sarebbe giustificata dal fatto che le altre strutture che caratterizzavano il manufatto non siano più esistenti e che il complesso abbia perso la sua riconoscibilità.

- Con riferimento agli aspetti specifici della chimica ambientale e dell'ingegneria dei materiali, non essendo discipline di diretta competenza di questo Ministero, ci si limita ad evidenziare la necessità di chiarire in modo più dettagliato l'approccio metodologico che dall'accertamento della presenza di sostanze nocive alla salute pubblica in alcune parti delle strutture murarie e nel suolo, conduce il richiedente a concludere che l'unica soluzione per garantire la salute pubblica sia rappresentata dalla demolizione del bene culturale in oggetto. A mero titolo esemplificativo si evidenziano i seguenti aspetti: 1) In relazione all'interpretazione dei risultati dei test di cessione, illustrati nel documento "A.1.10\_Rel murature" si evince che i risultati dei test effettuati sono stati messi a confronto con i valori limite previsti per le acque potabili, o per le acque che si riversano direttamente nel suolo. Non risulta quindi chiaro il motivo per cui i valori di riferimento assunti per una possibile bonifica delle strutture di un sito inquinato, siano addirittura quelli previsti per l'uso di acqua destinata al consumo umano, giustamente molto restrittivi. Presupponendo che un recupero della struttura della "Cattedrale" preveda la realizzazione di una pavimentazione in corrispondenza dell'area di sedime del manufatto e di un perimetro circostante abbastanza ampio, e si realizzi quindi la regimentazione delle acque di dilavamento delle murature, le quali non verrebbero disperse nel suolo ma ricondotte in un sistema fognario, sarebbe forse stato più corretto assumere come valori limite quelli previsti dalla tabella 3 - All. 5, Parte Terza, D.Lgs n. 152/2006, che prevedono valori ammissibili più elevati delle sostanze presenti in acque riversate nei sistemi fognari, senza per questo, ai sensi di legge, comportare rischi per la salute pubblica. Allo stesso modo, un intervento di recupero che preveda di prevenire tout-court il verificarsi del dilavamento delle strutture murarie (ad esempio, a puro titolo esemplificativo, tramite un trattamento superficiale di impermeabilizzazione delle superfici murarie con materiali idonei, oppure la realizzazione di una copertura sovraordinata che eviti il contatto delle strutture con l'acqua piovana) limiterebbe fortemente il verificarsi dei fenomeni di cessione riscontrati da alcuni test. 2) Non risulta sia stata mai esaminata la propensione delle strutture murarie a disperdere in aria le sostanze inquinanti presenti nelle murature, nelle varie condizioni di ambiente aperto e ambiente confinato. Questa



SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER LE MARCHE

Via Birarelli 39 – 60121 ANCONA

C.F. e P.IVA 93092260426

Tel. 071/502941 - Fax 071/50294240

PEC: sr-mar@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-mar@cultura.gov.it

indagine potrebbe infatti fornire ulteriori evidenze sui rischi per la salute pubblica associati al mantenimento in essere del bene culturale in oggetto.

- Con riferimento all'inutilizzabilità strutturale delle murature esistenti della "Cattedrale", il tema viene trattato nella relazione tecnica di progetto e dalla pag. 57 alla pag. 60 dello studio dell'Università Politecnica delle Marche. Dato atto che, vista la snellezza delle strutture esistenti e in considerazione delle verifiche statiche effettuate nello stesso studio, le pareti murarie non sono idonee ad essere riutilizzate a fini strutturali, nel paragrafo "Possibilità realizzative di una nuova struttura" di pagina 60 non viene affatto negata la fattibilità di una nuova struttura di sostegno della copertura o di nuovi solai, a cui ancorare le murature esistenti in una prospettiva di recupero del complesso. Lo studio evidenzia le complessità, inevitabili in un sito particolarmente critico come quello in oggetto, indicando anche i primi aspetti progettuali di tale nuova struttura che risulterebbe quindi tecnicamente fattibile. Analogamente, la sezione dello studio dell'Università Politecnica delle Marche dedicata alla possibilità di rimuovere il terreno contaminato al di sotto delle murature (pagg. 60-63), non esclude a priori la fattibilità dell'intervento. Lo studio analizza in via preliminare le varie tipologie di sottofondazioni presenti indicando, in caso di assenza di sottofondazioni, oppure nei casi in cui sia necessario raggiungere quote inferiori a quelle del piano di appoggio delle sottofondazioni presenti, le tipologie di verifiche da effettuare e fornendo le prime indicazioni progettuali (ad es., pag. 63: "Dovranno necessariamente essere progettate opere di puntellamento o sottofondazione, nel caso le murature non vengano demolite").

Entro 10 giorni dal ricevimento della presente, codesta F.I.M. s.r.l. ha diritto di presentare per iscritto osservazioni, eventualmente corredate anche da documenti, a supporto dell'istanza in oggetto.

La presente comunicazione sospende i termini del procedimento secondo le modalità stabilite dall'art. 10-bis della legge n. 241/1990.

IL SEGRETARIO REGIONALE

*Dott. Carlo Russo*

Firmato digitalmente da

**CARLO RUSSO**

O = Ministero della cultura

C = IT



SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER LE MARCHE

Via Birarelli 39 – 60121 ANCONA

C.F. e P.IVA 93092260426

Tel. 071/502941 - Fax 071/50294240

PEC: sr-mar@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-mar@cultura.gov.it



## *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER LE MARCHE

### LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

**Visto** il D.Lgs. 20 ottobre 1998 n.368 e successive modificazioni, recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";

**Visto** il D.Lgs. 30 marzo 2001 n.165 e successive modificazioni, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

**Visto** il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di seguito 'Codice dei Beni Culturali';

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019 n. 169 recante il "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

**Visto** il D.M. 20 gennaio 2020 rep. 21, recante "Articolazione degli uffici dirigenziali di livello non generale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo";

**Visto** il D.L. 1 marzo 2021, n.22 recante "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri" a norma del quale, ai sensi dell'art. 6 comma 1, il "Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo" è ridenominato "Ministero della cultura";

**Visto** l'art. 42 della Costituzione;

**Visti** in particolare gli artt. 10 e 12 del Codice dei Beni Culturali;

**Visto** in particolare l'art. 47 comma 2 lettera a) del citato D.P.C.M. 2 dicembre 2019 n. 169, a norma del quale la Commissione regionale per patrimonio culturale verifica la sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice;

**Visti** il Decreto del Segretariato Generale di nomina del Segretario Regionale per le Marche Dott. Carlo Russo del 24 marzo 2021 rep. n. 216, registrato alla Corte dei Conti al n. 1029 il 12 aprile 2021;

**Visto** il Decreto del Segretario Regionale n. 1 del 11/01/2021 di costituzione della nuova Commissione regionale per il patrimonio culturale delle Marche;

**Visto** il decreto del Soprintendente Regionale delle Marche del 29/08/2001 che dichiara gli immobili denominati "la Cattedrale e la Palazzina" facenti parte dell'Ex Stabilimento F.I.M. sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (AP) e distinti al C.F. foglio 21 particelle 5 e 1 (parte), di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999;

**Considerato** che con nota prot. 54895 del 04/11/2021 il Comune di Porto Sant'Elpidio ha convocato per il giorno 26/11/2021 la conferenza di servizi preliminare per l'esame dello studio di Fattibilità "Variante al progetto di bonifica dell'immobile denominato "la Cattedrale";

**Considerato** che in tale conferenza, come emerge dal verbale acquisito agli atti della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio delle Marche con prot. 824 del 26/11/2022, si è deciso che, "in maniera propedeutica all'esame del progetto di bonifica, la proprietà debba attivare presso il MiC il procedimento di autorizzazione alla demolizione della "Cattedrale" ai sensi dell'art. 21 comma 1 del D.Lgs. 42/2004";

**Considerato** che nello stesso verbale emerge la necessità di "chiarire il livello di inquinamento delle murature mediante un elaborato che riassume esattamente le risultanze del livello di inquinamento nel corso del tempo,



## Ministero della cultura

### SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER LE MARCHE

*verificando insieme all'Arpam se i livelli di inquinamento attuali sono diversi da quelli rilevati all'inizio per tutta l'altezza dell'edificio";*

**Viste** le note da parte della Soprintendenza Archeologia belle arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata, indirizzate a Asur Marche e ARPAM – Dipartimento provinciale di Fermo (prot. 5861 del 19/05/2022 e prot. 6788 del 10/06/2022), con cui si chiedeva di *"indicare eventuali specifiche, da inoltrare ai richiedenti, che permettano di ottenere tutte le informazioni ritenute utili alle successive valutazioni delle possibili modalità di intervento volte al recupero della cattedrale";*

**Viste** le note Arpam (n. 17148 del 01/06/2022 acquisita agli atti d'ufficio con prot. n. 2175 del 06/06/2022) e Regione Marche (prot. 635302 del 24/05/2022 acquisita agli atti d'ufficio con prot. 2019 del 25/05/2022);

**Vista** l'istanza di autorizzazione interventi ex art.21 co.1-4 D.lgs 42/2004 pervenuta tramite PEC in data 19/07/2022, acquisita agli atti del Segretariato Regionale delle Marche con prot. 2802 del 20/07/2022, da parte della società FIM srl, proprietaria degli immobili di cui trattasi, corredata di elaborati tecnico - progettuali;

**Preso atto** che l'intervento proposto prevede per l'immobile denominato "La Cattedrale" la demolizione controllata della struttura e lo smaltimento dei laterizi contaminati;

**Vista** la nota del Segretario Regionale del MiC per le Marche in qualità di Presidente della Co.Re.Pa.Cu. (nota prot. n. 3835 del 13/10/2022) di indicazioni istruttorie sulla pratica trasmessa alla Soprintendenza Archeologia belle arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata;

**Vista** la nota della Soprintendenza Archeologia belle arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot. 14507 del 27/12/2022, acquisita agli atti del Segretariato Regionale per le Marche con prot. 4983 del 28/12/2022, con cui veniva trasmesso il parere istruttorio di competenza per le opere di demolizione previste nel progetto di cui all'istanza di autorizzazione sopra menzionata;

**Visto** il verbale della riunione n. 24 del 28/12/2022 della Commissione regionale per il patrimonio culturale delle Marche, sottoscritto dai relativi componenti, dal quale risulta che *"la Commissione concorda all'unanimità con quanto indicato ed illustrato nel parere della Soprintendenza confermando che le motivazioni addotte non giustificano la necessità del ricorso alla demolizione, in particolare se essa può essere evitata tramite maggiori sviluppi conoscitivi e progettuali sulle modalità di bonifica delle strutture, che risulterebbero tecnicamente possibili o comunque meritevoli di ulteriori approfondimenti, o anche individuando diverse modalità d'uso del bene che non comportino rischi per la salute pubblica e ne garantiscano la tutela";*

**Vista** la nota prot. 4992 del 28/12/2022 del Segretario Regionale del MiC per le Marche in qualità di Presidente della Co.Re.Pa.Cu., con cui veniva trasmessa alla Soc. FIM srl la valutazione istruttoria ed i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di demolizione dell'immobile denominato "La Cattedrale", facente parte dell'ex stabilimento FIM (allegato1);

**Vista** la nota trasmessa da parte della Soc. FIM srl in data 05/01/2023, acquisita agli atti del Segretariato Regionale MIC per le Marche con prot. 57 del 09/01/2023, contenente osservazioni al preavviso di rigetto di cui alla nota prot. 4992 del 28/12/2022 (allegato 2);

**Vista** la nota trasmessa dal Coordinamento di Associazioni per la ex FIM, acquisita agli atti d'ufficio con prot. 105 del 11/01/2023, contenente controdeduzioni alle osservazioni della società FIM al preavviso di rigetto dell'istanza di demolizione dell'immobile denominato "La Cattedrale";

**Vista** la nota da parte della Soprintendenza Archeologia belle arti e Paesaggio per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata prot. 456 del 17.01.2023 (allegato 3a/3b), acquisita agli atti d'ufficio con prot. 191 del



## Ministero della cultura

### SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO DELLA CULTURA PER LE MARCHE

18/01/2023 con la quale vengono fornite le controdeduzioni alle osservazioni della Proprietà al preavviso di rigetto;

**Vista** la nota trasmessa da FIM s.r.l. in data 18.01.2023 (acquisita agli atti d'ufficio con prot. 192 del 18/01/2023) con la quale si chiede una proroga del termine del procedimento amministrativo attesa la necessità di concordare, in seno alla CDS preliminare già convocata dal comune di Porto Sant'Elpidio per il 30.01.2023, gli ulteriori approfondimenti istruttori (allegato 4);

**Considerato** che la proroga del termine del procedimento risponde all'interesse di attuare ulteriori accertamenti tecnici per verificare le possibilità di conservazione del bene culturale nell'ambito della bonifica ambientale programmata;

**Visto** il verbale n. 2 della riunione della Commissione regionale per il patrimonio culturale delle Marche, tenutasi in data 18 gennaio 2023, dal quale risulta che la Commissione all'unanimità ha accolto la proposta della FIM srl di proroga dei termini del procedimento relativo all'istanza di demolizione del bene in oggetto;

### DELIBERA

**Art. 1** la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Art. 2** di accogliere l'istanza di proroga del termine del procedimento amministrativo presentata in data odierna da FIM s.r.l. (allegato 4) al fine di concordare in seno alla Conferenza dei servizi preliminare convocata dal comune di Porto Sant'Elpidio l'acquisizione degli ulteriori approfondimenti istruttori relativi alle possibili tecniche che possano consentire la conservazione del bene culturale e il completamento delle attività di bonifica; a tal proposito, in relazione ai termini del procedimento autorizzatorio di competenza della Co.re.pa.cu, si rimanda alle modalità e tempistiche previste dalla Legge n. 241/90 per la Conferenza dei servizi.

**Art. 3** di notificare il presente atto alla FIM s.r.l. ed al comune di Porto Sant'Elpidio.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della Cultura ai sensi dell'articolo 16 del Codice dei Beni Culturali e s.m.i. entro 30 gg. dalla notifica del presente atto.

E' inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio, ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010 n.104 entro 60 gg. dalla notifica del presente atto, ovvero, in via alternativa, è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n.1199 entro 120 gg. dalla notifica del presente atto.

II PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Il Segretario Regionale

**Dott. Carlo Russo**

Firmato digitalmente da

**CARLO RUSSO**

Q = Ministero della cultura  
C = IT

# FIM Srl

Osimo lì 5.1.2023

Esclusivamente a mezzo PEC

-Preg.mo Sig.  
**Segretario Generale per il MIC  
per le Marche**  
**Dott. Carlo Russo**  
*PEC: sr-mar@pec.cultura.gov.it*

-Spett.le  
**Commissione Regionale per  
il Patrimonio Culturale**  
C/o Segretariato Regionale del MIC  
per le Marche  
*PEC: sr-mar@pec.cultura.gov.it*

e p.c.

-Preg.mo Sig.  
**Soprintendente per Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio per le  
Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata**  
*PEC: sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it*

-Preg.mo Sig. Sindaco del  
**Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)**  
*PEC: pseprotocollo@postacert.elpinet.it*

Oggetto: La Cattedrale e la Palazzina facenti parte dell'ex Stabilimento FIM. Progetto di intervento di demolizione dell'immobile denominato "Cattedrale" ex art. 21, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004. Osservazioni al preavviso di rigetto.

---

Il sottoscritto Alberto Simonetti, in qualità di legale rappresentante della società Fim Srl, corrente ad Osimo (AN), con riferimento all'oggetto, formula le seguenti osservazioni ai sensi dell'art.10 bis L.n.241/1990 e ss.mm. e ii.

## **PREMESSA**

Prima di controdedurre ai rilievi evidenziati nella PEC del 28.12.2022 inviata da Codesto Segretariato alla Fim Srl e contenente preavviso di rigetto dell'istanza avanzata il 19 luglio 2022, giova richiamare i fatti che hanno motivato l'avvio dei lavori della conferenza dei servizi del 26.11.2021.

Come è noto, la questione della bonifica dell'immobile denominato "la Cattedrale" ricadente sull'area di proprietà della scrivente società sita nel territorio del Comune di Porto Sant'Elpidio, è irrisolta da decenni ed impedisce il completamento della bonifica dell'intera area.

# FIM Srl

## L'istanza di modificazione della ragione del vincolo.

Il grave deterioramento del bene e le obbiettive difficoltà di risanarlo avevano motivato la società a chiedere una modifica della motivazione della tutela da culturale a storica, nella certezza che tale passaggio avrebbe consentito interventi più incisivi sul bene.

Detto procedimento si è però concluso con provvedimento di rigetto, che la società è stata costretta ad avversare dinanzi al Tar delle Marche.

## La sentenza del Tar Marche

Il Tar delle Marche, nell'accogliere il ricorso (sentenza n.269/2021), ha affermato una serie di principi in vista della riedizione del potere amministrativo da parte dell'autorità preposta, come di seguito riportati:

-nel corso del procedimento di revisione del vincolo, ai fini della valutazione della fondatezza della richiesta della Fim, il Ministero competente avrebbe dovuto tener presenti sia le modificazioni nel frattempo subite dall'immobile in seguito alle demolizioni autorizzate ed ai crolli spontanei [“è sufficiente osservare le fotografie dello stato attuale per rendersi conto che dell'edificio originario (ma anche di quello, già in dissesto, descritto nella relazione storico-artistica allegata al decreto di vincolo del 2001), rimangono soltanto parziali murature perimetrali non più strutturalmente autonome, ma bisognevoli di sostegni e supporti esterni”]], sia le “difficoltà di intervento tecnico ancorché connesso alla tutela di valori diversi da quelli storico-artistici, ma non per questo meno importanti e sotto ordinati come la tutela della salute pubblica;

-nell'opporre l'esistenza di “sopraggiunte e innovative tecniche sperimentate negli ultimi anni”, che consentirebbero a parere dei Comitati tecnico-scientifici di contemperare la conservazione del bene con l'esigenza di bonifica, l'Amministrazione precedente avrebbe dovuto “quantomeno fornire maggiori ragguagli su quali fossero queste tecniche innovative idonee all'intervento. Peraltro va osservato che neppure attraverso le deduzioni difensive svolte nell'odierno giudizio, viene fornita la descrizione di tali tecniche, che l'amministrazione sembra invece di voler demandare alla ricerca che si conviene spettante al richiedente”. Ciò in violazione del “dovere di collaborazione tra amministrazione e cittadino”, principio ora anche codificato dall'art.1 comma 2 bis L.n.241/1990;

-tale ultimo dovere di collaborazione era stato inoltre disatteso per non aver consentito alla Fim di fornire alcun contributo partecipativo prima del rigetto della propria istanza, contributo che nel caso specifico “non sarebbe stato irrilevante come dimostra, da ultimo, l'approfondito studio redatto dall'Università Politecnica delle Marche e depositato in data 8.2.2021 dalla ricorrente, che affronta e tratta “funditus” problematiche di tipo strutturale e tecniche alternative di intervento”.

Dunque il Giudice Amministrativo:

- ha aderito totalmente alle conclusioni della perizia della Università Politecnica;

-non ha disposto alcuna CTU, che pure la FIM aveva espressamente richiesto in caso di dubbi sulle conclusioni contenute nella perizia di parte, conferendo piena attendibilità alle risultanze scientifiche di tale elaborato, anche perché non oggetto di puntuale contestazione in sede di giudizio da parte dell'amministrazione resistente (“Peraltro va osservato che neppure attraverso le deduzioni difensive, svolte nell'odierno giudizio, viene fornita la descrizione di tali tecniche, che l'amministrazione sembra invece voler demandare alla ricerca “che si conviene spettante al

# FIM Srl

*richiedente proprietario*”. Evidente la censura del comportamento dell’Amministrazione procedente che rimette totalmente alla società istante l’individuazione di metodologie di bonifica utili al recupero del bene, ancora una volta violando il dovere di leale collaborazione tra P.A. e privato). Con quella sentenza è stato dunque definitivamente acclarato che non vi sono metodiche alternative al risanamento della Cattedrale se non tramite la demolizione e ricostruzione.

## **L’avvio della conferenza dei servizi**

Sicché, dopo la decisione del TAR, si è concordato con la locale Soprintendenza di avviare un procedimento di variazione del progetto di recupero dell’immobile, prospettando la sua demolizione controllata e la sua fedele ricostruzione, alla luce dell’inefficacia del metodo di bonifica originariamente previsto (sabbatura) e della acclarata inesistenza di metodiche alternative.

Essendo molteplici le autorità amministrative coinvolte, la società con richiesta del 4.11.2021, corredata da uno studio di fattibilità, ha sollecitato il Comune di Porto Sant’Elpidio a dare avvio ad una Conferenza dei Servizi preliminare (art.14 comma 3° L.n.241/1990 e ss.mm. e ii.), al fine di verificare, prima della presentazione del progetto di variante vero e proprio, quali fossero le condizioni per ottenere i necessari atti di consenso.

Il Comune, aderendo alla richiesta della società, ha convocato per il giorno 26.11.2021 tutti gli enti competenti ad esprimersi sulla vicenda, nello specifico: La Provincia di Fermo – Ufficio Ambiente; la Regione Marche – Servizio tutela, gestione e assetto del territorio; la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche; il Segretariato Regionale per le Marche; L’ARPAM Dipartimento Provinciale di Fermo e L’A.S.U.R.- Area Vasta 4.

Nel corso della seduta del 26.11.2021 erano presenti tutte le Amministrazioni convocate, ad eccezione dell’ASUR Marche. Anche il Segretariato Regionale era da considerare presente per il tramite dell’Arch.Tassi, funzionario della Soprintendenza, in virtù della norma che impone alle amministrazioni statali di partecipare alla CdS attraverso un rappresentante unico.

In quella sede è stato evidenziato che la proprietà avrebbe dovuto inoltrare un’istanza ex art. 21 comma 1° T.U. Beni culturali (demolizione e ricostruzione dell’immobile) alla Soprintendenza ed al Segretariato Regionale.

In vista dunque dell’avvio del procedimento previsto, la funzionaria intervenuta in CdS in rappresentanza della Soprintendenza e del Segretariato Regionale ha richiesto, che la società proprietaria del sito fornisse ulteriori ragguagli sulle seguenti questioni:

- chiarire il livello di inquinamento delle murature mediante un elaborato che riassume esattamente le risultanze del livello di inquinamento nel corso del tempo, verificando insieme all’ARPAM se i livelli di inquinamento attuali sono diversi da quelli rilevati all’inizio per tutta l’altezza dell’edificio;
- verificare la situazione in riferimento all’ambito di tutela ai sensi dell’art.142 comma 1, in quanto tra il PRG e quello che viene indicato nella relazione della Università Politecnica sembra vi siano incongruenze;
- verificare se l’inquinamento interessa anche la Palazzina Uffici.

Tali approfondimenti sono stati regolarmente effettuati dalla Fim e le relative risultanze sono state allegate all’istanza, inviata con PEC del 19.7.2022, volta a richiedere il parere di Soprintendenza e

# FIM Srl

Segretariato ad effettuare gli interventi proposti sugli immobili vincolati (c.d.palazzina Uffici e c.d.Cattedrale).

L'istanza presentata dalla Fim è stata preliminarmente esaminata dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale nella seduta del 05.10.2022 (nota segretariato del 13.10.2022), che contestualmente ha incaricato la Soprintendenza di espletare l'istruttoria di entrambi i procedimenti (recupero della Palazzina uffici e demolizione Cattedrale). Il primo, di competenza esclusiva della Soprintendenza, si è concluso con parere favorevole, con prescrizioni, del 18.11.2022; mentre l'istruttoria del secondo è proseguita fino all'emanazione del preavviso di rigetto qui in esame.

Si è poi appreso (PEC del Segretariato del 13.12.2022), che sarebbe stata convocata nella seconda settimana del prossimo mese di gennaio 2023, entro il termine procedimentale di 180 gg. dall'istanza, una seduta della Commissione Regionale in vista della quale la competente Soprintendenza avrebbe fatto pervenire la documentazione istruttoria.

Del tutto inaspettatamente il 28.12.2022 è pervenuto, a firma del Segretario Regionale, il preavviso di rigetto dell'istanza, a seguito di un asserito esame istruttorio da parte della Commissione regionale avvenuto in pari data, nel quale si evidenziano carenze in relazione agli accertamenti tecnici effettuati dalla Fim.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, si svolgono di seguito le osservazioni sull'operato della P.A. procedente sotto il profilo giuridico- procedimentale, rinviando ad altra separata sezione quelle di natura più strettamente tecnica.

I)-L'operato del Segretariato non può considerarsi conforme alle norme che disciplinano il procedimento amministrativo avviato sotto molteplici aspetti.

a)-Come ricordato in premessa, nella seduta di avvio della CdS preliminare, ai fini del prosieguo del procedimento, il funzionario Arch.Tassi, ivi presente sia in rappresentanza della Soprintendenza che del Segretariato, ha rilevato la necessità di ulteriori chiarimenti, che sono stati puntualmente forniti dalla proprietà. Le integrazioni richieste non attenevano in alcun modo alle ragioni di preavviso di rigetto prospettate per la prima volta dal Segretariato in prossimità della conclusione del procedimento.

Ci permettiamo di evidenziare al riguardo che la conferenza dei servizi preliminare è detta anche pre-decisoria, in quanto le PP.AA. esprimono un orientamento anticipato sulla possibilità di presentare l'assenso finale, **autovincolandosi a non esprimere ex post ragioni di dissenso non emerse in sede di progetto preliminare e non legate ad accadimenti futuri**. Nel nostro caso i rilievi sollevati dal Segretariato, con il preavviso di rigetto, potevano e dovevano essere evidenziati già in sede di avvio della C.d.S. consentendo così alla Fim di fornire anticipatamente i relativi chiarimenti.

b)- Peraltro i rilievi tardivamente formulati dal Segretariato sulle questioni ambientali si rivelano affetti da illogicità, dal momento che lo stesso si definisce come autorità non competente in merito

## FIM Srl

(“Con riferimento agli aspetti specifici della chimica ambientale e dell’ingegneria dei materiali, non essendo discipline di diretta competenza di questo Ministero, ci si limita ad evidenziare la necessità di chiarire in modo più dettagliato l’approccio metodologico.....”) e non è ricorso, per quel che ci risulta, ad altra amministrazione per un eventuale ausilio istruttorio.

Va sul punto osservato che la certezza della pericolosità per la salute umana e della necessità di intervenire in modo incisivo sull’immobile deriva **da una analisi di rischio, definitivamente approvata dalle amministrazioni competenti in sede di progetto di bonifica, e dal fatto che non sono sopraggiunti elementi di novità che possano smentire lo stato di forte inquinamento che affligge il bene e l’area al suo interno**: i laterizi sono fortemente contaminati ed è necessario rimuoverne uno spessore importante, così come per il terreno presente all’interno del perimetro dell’immobile e al di sotto delle strutture murarie che va rimosso in profondità per circa 3 mt rispetto al piano di calpestio. **Su tali aspetti non possono essere sollevati ulteriori dubbi, mettendo addirittura in discussione i parametri utilizzati per verificare la cessione di inquinanti**. Per le questioni più strettamente tecniche rinviamo alla sezione successiva;

c)- Appare altresì irragionevole rinviare la possibilità di completare la bonifica della “Cattedrale” alla eventuale individuazione di metodologie attualmente non disponibili. Ciò significherebbe bloccare a tempo indeterminato ogni possibilità di restituzione agli usi legittimi dell’area circostante, legittimando la persistenza di uno stato di grave inquinamento, potenzialmente pericoloso per la salute pubblica. E’ infatti pacifico che senza intervenire sulla Cattedrale è anche impossibile completare la bonifica dei terreni, paralizzando ogni possibilità di utilizzo dell’area.

d)-I rilievi del Segretariato sono prospettati in maniera generica o a titolo di esempio. Si eccepisce infatti:

- che “non risultano pienamente dimostrate le motivazioni illustrate dal richiedente”, senza specificare quali motivazioni ulteriori sarebbero state necessarie;

-si contesta che il richiedente “non ha ancora espletato tutti gli approfondimenti conoscitivi”, suggerendo a mero titolo di esempio di verificare “se il fenomeno di eccessiva asportazione delle malte poteva essere prevenuto tramite una preventiva stilatura dei giunti tra i laterizi impiegando materiali più resistenti alla sabbiatura stessa”, facendo intendere che il richiedente avrebbe potuto svolgere ulteriori prove non si sa bene di quale natura;

- si richiama l’interesse alla conservazione e tutela di “rovine”, senza considerare che tale principio è stato affermato in relazione a ruderi non affetti da inquinamento.

Un tale modo di procedere fa pensare che gli eventuali chiarimenti forniti in questa sede potrebbero non essere esaustivi e rimandare ad ulteriori richieste integrative, con il conseguente protrarsi del procedimento a tempo indeterminato.

Riteniamo invece che il principio di leale collaborazione tra amministrazione procedente e amministrato, più volte richiamato dal Tar nella sentenza che ha definito il pregresso contenzioso, imponga che il Segretariato indichi in modo puntuale ed esaustivo i chiarimenti integrativi richiesti e le relative modalità di esecuzione, senza demandare l’iniziativa al privato. Gli eventuali chiarimenti istruttori devono essere richiesti con un’indicazione dettagliata degli elementi mancanti e nell’ambito di un’unica interlocuzione.

# FIM Srl

e)- Sorgono infine dubbi sulla effettiva conclusione della fase istruttoria, alla luce del momento in cui è stato inviato il preavviso di rigetto.

Come visto nella premessa in fatto, il Segretariato ha investito dell'istruttoria relativa anche alla proposta di intervento sulla Cattedrale la Soprintendenza, dalla quale attendeva la relativa documentazione in vista della convocazione, per la seconda settimana del mese di gennaio 2023, di una seduta della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale competente ad esprimersi.

E' accertato che l'invio di documentazione relativa all'ANALISI DI RISCHIO SANITARIO-AMBIENTALE DELL'AREA EX FIM redatta in data 26.03.2014 (dott. Basili et al) da parte dei tecnici Fim su richiesta del funzionario istruttore è proseguito fino al 23 dicembre 2022, con l'intesa di aggiornarsi al 9 gennaio 2023 per valutare la pertinenza degli ultimi elaborati inviati ai fini della decisione da parte della Commissione, sicché desta perplessità l'invio della PEC di preavviso di rigetto il giorno 28 dicembre quando, per stessa ammissione del Segretariato, la fase istruttoria doveva essere ancora in corso.

II)-Aldilà delle criticità rilevate nell'ambito del procedimento amministrativo posto in essere dal Segretariato, in ogni caso la scrivente società con la presente intende fornire chiarimenti in merito alle questioni sollevate con la missiva del 28 dicembre u.s., nell'ottica del rispetto del principio di leale collaborazione che deve sempre ispirare i rapporti tra privato e P.A.

## a)-Punto 1

*“...emerge la presenza di una situazione di contaminazione da metalli pesanti e altre sostanze inquinanti sia nel terreno di sedime, sia in alcuni punti della struttura muraria in cui sono stati eseguiti i test, dislocati in modo non uniforme come rappresentato nell'elaborato “Tavola A.1.11. sondaggi”*

Come richiesto dalla SABAP (Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio) per le province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata nella Conferenza dei Servizi del 26.11.2021 per il sito di Bonifica FIM, il cui verbale è stato trasmesso dal Comune di Porto S. Elpidio in data 25.01.2022, è stata prodotta e trasmessa nell'Istanza datata 19.7.2022 della documentazione specifica per riassumere le risultanze del livello d'inquinamento delle murature dell'edificio “Cattedrale” svolte nel tempo. Inoltre, alla ditta FIM è stato richiesto di verificare se i livelli d'inquinamento attuali fossero diversi da quelli rilevati in passato e per tutta l'altezza dell'edificio.

La Tavola A.1.11. - SONDAGGI e l'elaborato A.1.10 - RELAZIONE SULLO STATO DI CONTAMINAZIONE DELL'EDIFICIO CATTEDRALE, inviati contestualmente all'istanza del 19.7.2022, ottemperano a tali richieste.

Come ampiamente descritto nell'elaborato A.1.10 sono stati condotti sondaggi sulle murature negli anni 2006 riconducibili ad attività realizzate durante la stesura del progetto di bonifica. Attività commissionate dal Comune di Porto S. Elpidio, all'epoca committente del progetto di bonifica, e validate dagli enti preposti sia in termini di numero, dislocazione planimetrica oltre che di risultati ottenuti, durante l'iter di approvazione del progetto al quale anche la Sovrintendenza di Ancona ha preso parte.

A questi si sono aggiunti ulteriori campionamenti effettuati nell'anno 2022 al fine di ottemperare alla richiesta formulata dalla Soprintendenza in sede di avvio della CdS preliminare il giorno 26.11.2021. In particolare si è proceduto a verificare se i livelli d'inquinamento attuali sono diversi da quelli

# FIM Srl

rilevati in passato e si è proceduto ad effettuare dei nuovi carotaggi e campionamenti per tutta l'altezza dell'edificio.

Nella proposta progettuale inviata il 19.7.2022 non si è fatto altro che riportare in Tavola A.1.11 la totalità dei sondaggi effettuati negli anni, compresi quelli effettuati in contraddittorio con ARPAM e da ultimo indicati dalla Soprintendenza. **Si ribadisce ancora come gli stessi sondaggi datati 2006 sono stati condotti in base alle indicazioni emerse nelle conferenze dei servizi dei vari procedimenti che hanno interessato il sito di bonifica. Non sono disuniformi, in quanto interessando la pressoché totalità del perimetro con carote di dimensioni rilevanti, sono stati ritenuti, all'atto della loro esecuzione, esaustivi a rappresentare lo stato di contaminazione delle murature.** A quest'ultimi si sono aggiunti quelli datati 2022 richiesti dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, il Segretariato Regionale per le Marche svolti con la sola finalità di verificare e confermare gli stessi livelli di contaminazione rilevati nelle indagini pregresse. Sicché deve concludersi che il livello di inquinamento delle murature ad oggi è paragonabile a quello rilevato in sede di approvazione dell'originario progetto di bonifica.

## b) Punto 2

*“...si è valutato che il richiedente non ha ancora espletato tutti gli approfondimenti conoscitivi e progettuali ad oggi tecnicamente possibili per individuare le opportune modalità di conservazione del bene (...omissis...) ad esempio verificando se il fenomeno di eccessiva asportazione delle malte poteva essere prevenuto tramite una preventiva stilatura dei giunti tra i laterizi impiegando materiali più resistenti alla sabbiatura stessa”.*

Si fa presente, al riguardo, che, essendo i laterizi di fattura moderna e prodotti industrialmente (pur se negli anni '30 del secolo scorso, periodo nel quale sono state realizzate le strutture murarie in oggetto), risulterebbero inutilizzabili allo scopo i prodotti di stilatura disponibili, essendo questi caratterizzati da proprietà meccaniche basse e inferiori a quelle dei laterizi ora presenti oltre che da granulometria fine, proprio per la nota necessità di far penetrare il materiale di stilatura all'interno di giunti anche sottili e di essere modellati così da riempire lo spazio presente tra i giunti.

Malte con proprietà meccaniche superiori, ottenibili necessariamente con leganti cementizi, difficilmente potrebbero garantire la continuità della stilatura, con la possibilità, tutt'altro che remota che si creino cavità e punti di passaggio, nei quali, data l'elevata pressione necessaria per le operazioni di sabbiatura, potrebbero facilmente penetrare i materiali utilizzati per la sabbiatura, dando luogo all'erosione già osservata ed alla possibile espulsione, dall'interno verso l'esterno, della malta utilizzata per la stilatura. A ciò va aggiunto che l'impiego di malte di stilatura aventi proprietà meccaniche elevate al punto da resistere alle alte pressioni della sabbiatura comporterebbe successive operazioni di rimozione meccanica le quali interesserebbero porzioni rilevanti e potrebbero anche essere causa di crolli, data la presenza di numerose zone già significativamente compromesse.

In buona sostanza la malta con la quale sarebbe effettuata la stilatura non eviterebbe la possibile erosione della malte di allettamento ora presenti sulla struttura, non consentendo di superare il problema del crollo dell'intera muratura già rilevato in sede di valutazione del metodo della sabbiatura sull'edificio così come è allo stato attuale

## c)-Punto 3

*“...le osservazioni secondo le quali “[...] L’applicazione di uno strato di resina, dello spessore di centinaia di micron porterebbe a plastificare di fatto le superfici impedendo la leggibilità della consistenza materica dell’opera originaria. [...]” (pag. 70 –All.22\_Relazione UNIVPM\_15\_12\_2020) non appaiono sufficienti a sostenere l’inequivocabile necessità di demolire il definitivamente il fabbricato oggetto di tutela. Essendo l’alternativa all’incapsulamento la demolizione totale del bene culturale, esso costituirebbe eventualmente un’ipotesi residuale ma comunque preferibile alla perdita definitiva e irreversibile del bene stesso, consentendo comunque il mantenimento delle strutture originarie, eventualmente modificandone l’immagine esterna e, comunque, garantendo la possibilità di effettuare ulteriori interventi in futuro tramite metodi che, se effettivamente se ne dimostrasse la non disponibilità nell’attuale contesto, potrebbero essere offerti dai futuri avanzamenti tecnologici.*

*(...omissis...)”*

Si rinnova l’invito a considerare che il livello di inquinamento, particolarmente elevato dei materiali presenti sull’area, ivi compresi i laterizi, e che ha obbligato a realizzare una bonifica ambientale mediante asportazione dei terreni fino a quasi tre metri di profondità, non consente, a tutela della salute di coloro che in futuro dovessero entrare in contatto con i laterizi, incapsulamenti parziali. Si rammenta che, per il piano di recupero approvato in sede di conferenza dei servizi dalla soprintendenza stessa, le pareti ora presenti, una volta bonificate, andrebbero a far parte di un organismo edilizio e quindi necessariamente dovrebbero essere effettuate tutte le connessioni con le strutture portanti, dato che è già stato appurato che tale struttura non può, per le proprie caratteristiche essere essa stessa elemento portante. Ne deriva che l’incapsulamento non potrebbe in alcun modo essere totale, ponendo rischi per la salute di coloro che dovessero entrare in contatto con tali elementi fino al momento, nel quale dovessero eventualmente, pur non essendovi alcuna certezza di questo, rendersi disponibili metodi alternativi offerti da futuri avanzamenti tecnologici.

## d)-Punto 4

*“Le demolizioni dei corpi accessori alla “Cattedrale” rientranti nell’area vincolata, effettuate nel 2009, sono state in certi casi anche motivate dalla necessità di facilitare gli interventi di bonifica sulla struttura principale della Cattedrale. Pertanto, risulta oggi contraddittorio affermare che la demolizione totale del bene culturale sarebbe giustificata dal fatto che le altre strutture che caratterizzavano il manufatto non siano più esistenti e che il complesso abbia perso la sua riconoscibilità”*

In merito al fatto che si ritenga contraddittorio *“affermare che la demolizione totale del bene culturale sarebbe giustificata dal fatto che le altre strutture che caratterizzavano il manufatto non siano più esistenti e che il complesso abbia perso la sua riconoscibilità”*, si ritiene opportuno ribadire quanto già espresso nella sezione della relazione tecnica presentata e dedicata all’illustrazione delle trasformazioni del complesso produttivo. Il crollo avvenuto nel 2009, per eventi meteorologici di particolare intensità, ha portato alla perdita dell’incastellamento ligneo il quale, per quanto si legge nella relazione storico-artistica redatta ai fini dell’apposizione del vincolo, rappresentava espressione caratteristica *“dettata dall’esigenza di coprire grandi spazi”* e risentiva *“delle tradizioni locali sia*

# FIM Srl

*per i materiali impiegati che per le tecniche costruttive prese in prestito dagli edifici pubblici, dalle ville padronali e dalla semplice architettura residenziale". E' a tale elemento che viene attribuito, in tale relazione, valore e non alle piccole porzioni di corpi aggiunti e modificati in periodi anche particolarmente recenti, come visibile nella documentazione iconografica parte della relazione tecnica ("Trasformazioni del complesso produttivo"), e che è stato necessario demolire per le operazioni di bonifica sui terreni.*

Si ricorda che su tale aspetto si è già espresso il TAR, con propria sentenza n.269/2021, evidenziando che è sufficiente osservare le fotografie dello stato attuale per rendersi conto che dell'edificio originario (ma anche di quello, già in dissesto, descritto nella relazione storico-artistica allegata al decreto di vincolo del 2001), rimangono soltanto parziali murature perimetrali non più strutturalmente autonome, ma bisognevoli di sostegni e supporti esterni

## e)-Punto 5

*"...chiarire in modo più dettagliato l'approccio metodologico che dall'accertamento della presenza di sostanze nocive alla salute pubblica in alcune parti delle strutture murarie e nel suolo, conduce il richiedente a concludere che l'unica soluzione per garantire la salute pubblica sia rappresentata dalla demolizione del bene culturale in oggetto..."*

Si prende atto che il Ministero non ha diretta competenza agli aspetti specifici della chimica ambientale e dell'ingegneria dei materiali. Proprio in virtù di ciò si deve necessariamente precisare che l'approccio metodologico per accertare la presenza di sostanze nocive e garantire gli obiettivi di sicurezza ambientale e igienico sanitaria di un sito di bonifica come quello dell'ex-FIM è stabilito dalle normative di settore D.M. 471/99 e successivo D.Lgs. 152/06 Parte Quarta -Titolo V.

Si rammenta che per i siti di bonifica la normativa di settore prevede di verificare e valutare le conseguenze sulle matrici ambientali e sulla salute umana derivanti dal superamento dei valori di CSC (concentrazione soglia di contaminazione) riscontrati nelle matrici ambientali del sito sulla base della caratterizzazione ambientale effettuata. Viene poi effettuato il calcolo del rischio sanitario-ambientale in considerazione dello sviluppo urbanistico dell'area e sullo stesso calibrati gli interventi di bonifica e/o di messa in sicurezza. Per il sito in questione è stata **valutata l'esposizione al rischio di bambini e adulti su un'area ad uso residenziale e verde pubblico**. Vengono quindi determinati gli obiettivi di bonifica tali da garantire il ripristino ambientale del sito e ed i livelli di sicurezza, salubrità e igiene ambientale dell'area. Gli stessi obiettivi vengono poi attuati attraverso tecniche specifiche e lavorazione di bonifica debitamente approvate.

Tutte le attività sopra svolte sono state effettuate nel corso degli anni seguendo i rispettivi iter amministrativi, rispettando le autorizzazioni, i pareri e le indicazioni ottenuti nelle varie conferenze dei servizi svolte. Le stesse hanno permesso di ottenere un progetto di bonifica e successive varianti che indicano le lavorazioni da effettuare per la completa bonifica delle matrici suolo, sottosuolo, acque di falda e Muratura dell'edificio vincolato Cattedrale. **In merito a quest'ultime gli obiettivi di bonifica tali da permettere il raggiungimento del ripristino ambientale del sito e garantire i livelli di sicurezza, salubrità e igiene ambientale dell'area contemplano la totale rimozione dei terreni contaminati presenti nell'area di sedime del fabbricato oltre che dei metalli pesanti presenti sui paramenti murari. Rimozione che deve necessariamente avvenire senza compromettere la staticità della struttura (che al contrario risulterebbe compromessa dal**

# FIM Srl

metodo della sabbatura, alla luce delle prove eseguite e delle conclusioni contemplate dalla perizia UNIVPM) e permettendo alle maestranze di operare in piena sicurezza.

*“In relazione all’interpretazione dei risultati dei test di cessione, illustrati nel documento “A.1.10\_Rel murature” si evince che i risultati dei test effettuati sono stati messi a confronto con i valori limite previsti per le acque potabili, o per le acque che si riversano direttamente nel suolo”*

Nel paragrafo **Compatibilità ambientale delle murature contaminate dell’elaborato A.1.10**, veniva precisato che a livello normativo i dati ottenuti per ciascun contaminante rilevato nelle murature, espressi sia sul tal quale che sulle cessioni, possono essere confrontati in via preliminare con i valori di *CSC Concentrazioni soglia di contaminazione* stabilite nella tabella 1-2 colonna A del D.lgs. 152/06 e s.m.i. All.5 Titolo V Parte Quarta, relativa alla **destinazione d’uso residenziale e verde**. Tali valori limiti espressi dalla norma di settore, si applicano principalmente ai terreni contaminati e ai rifiuti presenti in un qualsiasi sito di bonifica. Volendo trovare un riferimento legislativo proprio per i materiali da costruzioni, si è fatto riferimento al D.M. n. 174 del 6 Aprile 2004 oltre che al D.lgs. 31/01 All. I parte B che concerne i materiali resinosi e cementizi che possono essere utilizzati negli impianti idrici. Questo in virtù del fatto che vengono previste metodiche e limiti di riferimento ai test di migrazione dei contaminanti effettuati su tali materiali. Si deve precisare comunque come le concentrazioni limite per gli eluati riportate dal D.lgs. 31/01 sono le stesse riportate nella tabella 2 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. All.5 Titolo V Parte Quarta.

Figura 3 - Tabella con valori delle CSR elaborato per il sito FIM

Suolo Concentrazioni ammissibili			Eluato Concentrazioni ammissibili	
	Suolo Superficiale mg/kg	Suolo/Falda mg/kg		Eluato/Falda mg/l
Arsenico s.s.	3.89	13.5	Fuoruri (E)	66.5
Arsenico s.p.	-	6.45	Solfati (E)	11 100
Cadmio s.s.	39.0	2000	Arsenico (E)	0.443
Cobalto s.s.	22.8	209	Berillio (E)	0.178
Cobalto s.p.	-	100	Cadmio (E)	0.222
Rame s.s.	3040	3260	Cobalto (E)	2.22
Rame s.p.	-	1550	Rame (E)	44.4
Piombo s.s.	266	837	Ferro (E)	8.88
Piombo s.p.	-	399	Piombo (E)	0.443
Mercurio s.s.	1.24	12	Manganese(E)	2.22
Selenio s.s.	380	2.09	Mercurio (E)	0.0444
Selenio s.p.	-	0.996	Nichel (E)	0.888
Zinco s.s.	22800	278000	Selenio (E)	0.444
Zinco s.p.	-	140000	Vanadio (E)	2.22
			Zinco (E)	133
			Cromo totale (E)	2.26

Sempre nel paragrafo di cui sopra veniva ulteriormente precisato che oltre a questi valori di riferimento, in virtù della redazione dell’ANALISI DI RISCHIO SANITARIO-AMBIENTALE DELL’AREA EX FIM redatta in data 26.03.2014 (dott. Basili et al) sono state elaborate anche le **CSR Concentrazioni soglia di rischio** per il sito specifico di bonifica. Le concentrazioni soglia di rischio sono quei livelli di contaminazione delle matrici ambientali, da determinare caso per caso con

# FIM Srl

L'applicazione della procedura di analisi di rischio sito specifica, il cui superamento richiede la messa in sicurezza del sito e la relativa bonifica. I livelli di concentrazione così definiti costituiscono i livelli di accettabilità per il sito in questione e **determinano quindi gli obiettivi di bonifica**. Come si può notare dalla figura 3 i valori delle CSR elaborati per il sito contaminato ex-FIM per il suolo superficiale, suolo profondo/falda e per Eluato/Falda **risultano ancora più restrittivi rispetto alla tabella 2 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. All.5 Titolo V Parte Quarta e quindi rispetto anche ai limiti presenti nel D.lgs. 31/01 All. I parte B**. Si può notare come per alcuni inquinanti non vi sia nemmeno un valore di accettabilità e devono essere completamente rimossi dal sito.

*“..Presupponendo che un recupero della struttura della “Cattedrale” preveda la realizzazione di una pavimentazione in corrispondenza dell’area di sedime del manufatto e di un perimetro circostante abbastanza ampio, e si realizzi quindi la regimentazione delle acque di dilavamento delle murature, le quali non verrebbero disperse nel suolo ma ricondotte in un sistema fognario, sarebbe forse stato più corretto assumere come valori limite quelli previsti dalla tabella 3 - All. 5, Parte Terza, D.Lgs n. 152/2006, che prevedono valori ammissibili più elevati delle sostanze presenti in acque riversate nei sistemi fognari..”*

**Non possono essere condivise tali affermazioni a livello tecnico per i seguenti motivi.**

Come sopra specificato per le operazioni di bonifica si applicano i riferimenti normativi del D.lgs. 152/06 e s.m.i. All.5 Titolo V Parte Quarta. Mentre la tabella 3 - All. 5, Parte Terza, D.Lgs n. 152/2006 disciplina gli scarichi di acque reflue urbane e industriali, casistica che non può essere ricondotta alla contaminazione e rilascio di sostanze inquinanti da un manufatto presente in un’area di bonifica.

Sotto convergente profilo, si deve precisare che le problematiche igienico-sanitarie sulle quali sono stati valutati gli obiettivi di bonifica e su cui si basa l’analisi di rischio non prendono in considerazione esclusivamente la contaminazione derivante dal dilavamento delle strutture murarie. La tossicità viene infatti valutata in termini di:

- ✓ Liscivazione in falda;
- ✓ Contatto dermico;
- ✓ Inalazione di vapori/polveri outdoor e indoor;
- ✓ Ingestione.

L’applicazione della procedura di analisi assoluta di rischio contempla tutte le possibili sorgenti, vie di contaminazione e meccanismi di trasporto sia in termini di risorse ambientali che di tossicità per la popolazione esposta. Le simulazioni contemplano anche la propensione dei contaminanti presenti nel sito, e quindi parimenti anche sulle strutture murarie, a disperdere in aria le sostanze inquinanti presenti in condizioni di ambiente aperto e/o ambiente confinato.

**In conclusione, tutte le criticità di natura tecnica sollevate dal Segretariato in questa sede, sono state già valutate nelle competenti sedi istituzionali e approvate con il progetto definitivo di bonifica. Allo stato attuale gli obiettivi di riqualificazione ambientale e sanitaria, ovvero il recupero dell’area con le destinazioni d’uso residenziale e verde, non possono essere perseguiti senza la completa rimozione dei contaminanti presenti nel suolo/sottosuolo, falda e nelle murature dell’edificio vincolato.**

# FIM Srl

**Si deve necessariamente precisare che anche un intervento di incapsulamento, la cui effettiva fattibilità tecnica è stata valutata nella Relazione dell'UNIVERSITA' POLITENCA DELLE MARCHE, non sarebbe in linea con gli obiettivi di bonifica approvati, in quanto non consente la totale e capillare rimozione degli inquinanti presenti.**

## **f) Punto 6**

*“...nel paragrafo “Possibilità realizzative di una nuova struttura” di pagina 60 non viene affatto negata la fattibilità di una nuova struttura di sostegno della copertura o di nuovi solai, a cui ancorare le murature esistenti in una prospettiva di recupero del complesso. Lo studio evidenzia le complessità, inevitabili in un sito particolarmente critico come quello in oggetto, indicando anche i primi aspetti progettuali di tale nuova struttura che risulterebbe quindi tecnicamente fattibile...”*

In merito alla interpretazione della relazione dell'Università Politecnica delle Marche (pag.60), si invita a considerare che in tale relazione viene chiaramente affermata l'inutilizzabilità strutturale delle murature esistenti e che, solo qualora si “trovasse una soluzione adeguata sotto il profilo ambientale”, si pone il problema dell'interazione di ogni nuova opera con tali strutture. Le indicazioni che si trovano in tale parte della relazione sono quindi riferibili ad eventuali nuove opere esterne, secondariamente alla soluzione delle problematiche ambientali.

## **g) Punto 7**

*“La sezione dello studio dell'Università Politecnica delle Marche dedicata alla possibilità di rimuovere il terreno contaminato al di sotto delle murature (pagg. 60-63), non esclude a priori la fattibilità dell'intervento. Lo studio analizza in via preliminare le varie tipologie di sottofondazioni presenti indicando, in caso di assenza di sottofondazioni, oppure nei casi in cui sia necessario raggiungere quote inferiori a quelle del piano di appoggio delle sottofondazioni presenti, le tipologie di verifiche da effettuare e fornendo le prime indicazioni progettuali (ad es., pag. 63: “Dovranno necessariamente essere progettate opere di puntellamento o sottofondazione, nel caso le murature non vengano demolite”)*”

Si rammenta che, per il livello di inquinamento rilevato nei materiali presenti nell'area, la stessa è inserita nell'anagrafe dei siti inquinati della Regione Marche e che è stata imposta la realizzazione di opere di bonifica che hanno portato alla rimozione dei terreni fino a quasi 3 m di profondità. Ciò dovrà avvenire anche sui terreni sottostanti le strutture murarie data la necessità di bonifica completa dell'area. Si è già evidenziato, come indicato anche nella relazione prodotta dall'Università Politecnica delle Marche, come tale operazione non sia tecnicamente attuabile, dato che le strutture murarie qui presenti hanno fondazioni pressoché inesistenti. Non appare inoltre tecnicamente possibile mantenere l'intera struttura in sospensione operando nella parte sottostante per i rischi che questo comporta per i lavoratori. Al proposito va letto nella sua completezza il testo della relazione dell'Università Politecnica delle Marche che viene richiamata (pagina 62 e 63 della relazione), e nella quale si analizza anche la “relazione geotecnica sottofondazioni” redatta dall'Ing. Cesarini e allegata

# FIM Srl

al progetto di bonifica (Tav.15) e si evidenzia che anche per la stabilità della struttura metallica realizzata per garantire la messa in sicurezza delle strutture murarie della cattedrale, si considera il contributo (per le opere fondali) del terreno e pertanto una sua rimozione nello spessore richiesto per l'intervento di bonifica non sarebbe possibile, senza pericolo per la stabilità oltre che delle murature anche della stessa struttura metallica di messa in sicurezza.

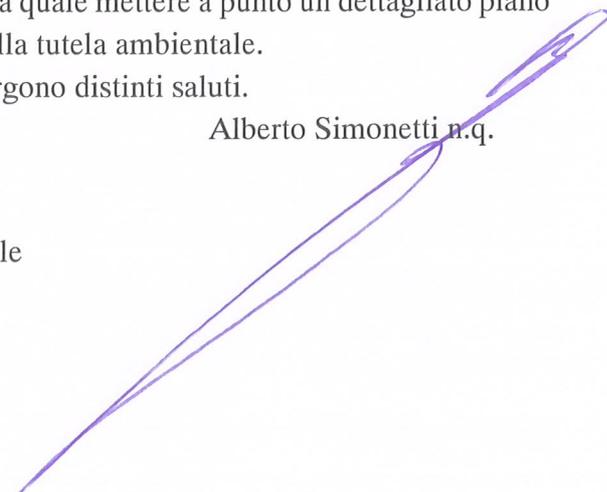
\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, si ritiene con le presenti controdeduzioni di aver fornito tutti i chiarimenti alle questioni sollevate con il preavviso di diniego formulato dal Segretariato. In ogni caso la scrivente società, nell'ottica del rispetto del principio di leale collaborazione tra PA e privato, sancito normativamente dall'art.2 bis L.n.241/1990, si rende disponibile a svolgere ulteriori approfondimenti istruttori sulla base di puntuali indicazioni che potranno emergere in sede di Conferenza dei Servizi a seguito del confronto tra Codesto Segretariato e le autorità preposte alla tutela ambientale (ARPAM, Provincia). E' evidente che tale eventuale fase istruttoria suppletiva non può essere completata nel ristretto termine di 10 gg. concesso, ma necessita di tempi più ampi e congrui rispetto agli accertamenti ulteriori eventualmente disposti.

A tale scopo il presente documento viene inoltrato al Comune di Porto Sant'Elpidio, affinché, nel caso il Segretariato necessiti di ulteriori approfondimenti, quale ente che presiede la CdS avviata il 26.11.2021 provveda alla convocazione di una seduta nella quale mettere a punto un dettagliato piano di lavoro anche con il contributo delle autorità preposte alla tutela ambientale.

Nel confidare in un positivo riscontro alla presente, si porgono distinti saluti.

Alberto Simonetti n.q.



Con riferimento alle osservazioni di natura giuridico-legale

Avv.Maria Lalla

Con riferimento alle osservazioni di natura tecnica

Arch. Alessandro De Angelis

Ing.Simone Barbizzi



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

*Ascoli Piceno*

*Alla*

**Commissione Regionale per il Patrimonio  
Culturale**  
c/o Segretariato Regionale del MiC per le  
Marche

PEC: [sr-mar@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-mar@pec.cultura.gov.it)

<i>Prot. Sabap del</i>	22/07/2022	<i>n.</i>	8617
<i>Prot. Sabap del</i>	05/01/2023	<i>n.</i>	175
<i>Prot. Sabap del</i>	12/01/2023	<i>n.</i>	290

*Oggetto:*

**PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Lungomare Faleria - "Fabbricato Cattedrale" facente parte dell'Ex Stabilimento F.I.M.**

**Interventi sugli edifici vincolati presenti nel sito di bonifica ex FIM - Fabbricato cattedrale - demolizione controllata della struttura e smaltimento dei laterizi contaminati**

**Catastalmente distinto al N.C.E.U. al Fg. n. 21, particella n. 1**

Quadro normativo di riferimento: norme sulla tutela degli immobili di carattere storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del provvedimento D.S.R. delle Marche del 29/08/2001

**Autorizzazione del progetto ai sensi degli artt. 21 comma 1 lettera a), del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.**

**Controdeduzioni alle osservazioni al preavviso di rigetto**

Richiedente: Simonetti Alberto in qualità di Presidente del CdA della Società FIM srl

Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: **Funz. Arch. Camilla Tassi**

In riscontro all'istanza pervenuta il 22/07/2022 ed acquisita agli atti d'Ufficio in data 22/07/2022 con prot. n. 8617 e alla successiva richiesta di trasmissione della relativa proposta di competenza di questo Ufficio trasmessa con nota prot. n. 3835 del 13/10/2022 dal Segretario Regionale del MiC per le Marche in qualità di Presidente della Co.Re.Pa.Cu.;

Visto il parere istruttorio trasmesso da questa Soprintendenza con nota prot. 14507 del 27/12/2022;

Vista la valutazione istruttoria e preavviso di rigetto del Segretariato Regionale del MiC per le Marche trasmesso al richiedente con nota prot. 4992 del 30/12/2022 ed acquisita agli atti d'Ufficio prot. 14581 del 30/12/2022;

Viste le osservazioni al preavviso di rigetto da parte della FIM Srl del 05/01/2023 acquisite agli atti d'Ufficio in data 09/01/2023 con prot. 175;

Vista la nota del Comune di Porto Sant'Elpidio prot. 1480 del 10/01/2023 acquisita agli atti d'Ufficio in data 12/01/2023 con prot. 279;

Viste le controdeduzioni alle suddette osservazioni da parte del Coordinamento di Associazioni per la ex FIM del 10/01/2023 acquisite agli atti d'Ufficio in data 12/01/2023 con prot. n.290;

si trasmettono le controdeduzioni di competenza.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Giovanni Issini

CT/DM 17/01/2023

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0715029811 Fax 071206623

CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 80DRZH

PEC: [sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-ap-fm-mc@beniculturali.it](mailto:sabap-ap-fm-mc@beniculturali.it)



## Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

### **PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Lungomare Faleria - "Fabbricato Cattedrale" facente parte dell'Ex Stabilimento F.I.M.**

#### **Interventi sugli edifici vincolati presenti nel sito di bonifica ex FIM - Fabbricato cattedrale - demolizione controllata della struttura, lo smaltimento dei laterizi contaminati**

#### **Catastralmente distinto al N.C.E.U. al Fg. n. 21, particella n. 1**

Quadro normativo di riferimento: norme sulla tutela degli immobili di carattere storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del provvedimento D.S.R. delle Marche del 29/08/2001

Richiesta autorizzazione all'esecuzione dell'intervento ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii. pervenuta il 22/07/2022 ed acquisita agli atti d'Ufficio in data 22/07/2022 prot. 8617

Richiedente: Simonetti Alberto in qualità di Presidente del CdA della Società FIM srl

Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: Funz. Arch. Camilla Tassi

### **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PREAVVISO DI RIGETTO**

Con riferimento alle osservazioni al preavviso di rigetto presentate dal legale rappresentante della società FIM Srl, acquisite agli atti d'Ufficio al Prot. n. 175 del 9/01/2023, si rappresenta quanto segue.

Giova da subito premettere che la Soprintendenza si è espressa in merito alla richiesta di demolizione per la prima volta con il parere istruttorio richiesto dal Segretariato Regionale e trasmesso con nota prot. 14507 del 27/12/2022.

Si sottolinea altresì che la tematica in oggetto non può essere affrontata, come fatto dalla FIM, al pari di un unico procedimento: le istanze, difatti, sono state molteplici e gli esiti delle relative procedure non determinano autovincoli, stante le eterogenee questioni trattate.

Le osservazioni espresse nella seguente narrativa andranno pertanto a trattare i singoli procedimenti afferenti all'Ex Stabilimento FIM e, circa questi, i motivi esposti dall'odierno istante.

### **PROCEDIMENTO DI REVISIONE DEL VINCOLO E CONTENZIOSO AL TAR MARCHE**

- La sentenza n. 269/2021 riguarda, come noto, esclusivamente il procedimento di revisione del vincolo, ex art. 128 c. 3 D.Lgs. 42/2004, senza nulla aggiungere circa l'ammissibilità - **opinabile** - di futuri e più incisivi interventi sul bene tutelato. In seno al contenzioso, malgrado quanto asserito dal ricorrente e dal Collegio, le amministrazioni hanno tenuto sempre conto delle modifiche e trasformazioni dell'edificio originario. Invero, il giudizio di valore è stato in più occasioni confermato sia dai Comitati Tecnico Scientifici che dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale. Inoltre, quanto ai ragguagli circa le tecniche idonee all'intervento, questi sono stati forniti in più occasioni, sebbene nessun onere di natura progettuale complessa dovrebbe essere posto a carica della p.a. L'art. 1 comma 2 bis L. 241/90, più volte richiamato dalla FIM, prevede infatti un diritto di collaborazione reciproca tra p.a. e cittadino.
- Il TAR non ha assolutamente aderito alle conclusioni contenute nella perizia dell'università; il Collegio ha semplicemente ritenuto che il contributo redatto dall'Università Politecnica delle Marche "non sarebbe stato irrilevante", ai fini del contributo istruttorio in sede di preavviso di diniego.
- Il TAR, a dispetto da quanto asserito dalla FIM, non ha richiesto la CTU in quanto il giudizio è stato limitato ai profili di legittimità. Pertanto, appare totalmente errata la conclusione dell'istante, secondo il quale il TAR avrebbe



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA  
Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 80DRZH  
PEC: sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it  
PEO: sabap-ap-fm-mc@beniculturali.it

piuttosto conferito piena attendibilità alle risultanze scientifiche della perizia di parte. Allo stesso modo, non risponde al vero la conclusione della FIM, in base alla quale *“con quella sentenza è stato definitivamente acclarato che non vi sono metodiche alternative al risanamento della Cattedrale se non tramite la demolizione e la ricostruzione”*. Ciò non è evincibile dalla Sentenza, stante il fatto che il Collegio non ha scrutinato il merito della questione, limitandosi a censurare il difetto di motivazione.

- Le restanti censure del TAR sono state espresse in *“in vista della riedizione del potere amministrativo”*, quindi per la revisione del vincolo e non per la bonifica o demolizione.

#### **CONFERENZA PRELIMINARE DEL 26/11/2021**

- La conferenza riguardava la variante al progetto di bonifica e smaltimento mattoni, non la demolizione della “Cattedrale”.
- Giova precisare che solo la Soprintendenza aveva delegato l’arch. Tassi a partecipare alla conferenza; dato incontestabile ed evincibile dal verbale dei lavori. Il Segretariato Regionale, invece, non aveva partecipato con un proprio delegato, con l’effetto di non potersi ritenere vincolato a richieste o pareri di fatto mai espressi in quella sede.

Ebbene, durante la conferenza di servizi (lo si ribadisce, con competenza limitata alla trazione della bonifica dell’area secondo il Dott. Pennacchioni, dell’Ufficio Bonifiche della Regione Marche) si annunciava la necessità di rinviare la questione della demolizione della Cattedrale allo svolgimento delle procedure di cui all’art. 21 comma 1 del D.Lgs. 42/2004. Da lì le prime indicazioni di massima da parte dell’Arch. Tassi, afferenti alla documentazione e agli elementi utili ad ottenere il parere ex art. 21 comma 1 del Codice dimostrando in modo inequivocabile la tesi secondo la quale la demolizione completa del bene culturale sarebbe l’unica possibilità tecnica per completare la bonifica del sito.

Si precisa che quanto indicato dall’Arch. Tassi non è riconducibile al Segretariato Regionale, vista la delega della sola Soprintendenza e la suddivisione dei ruoli tra i due organi, in particolar modo nel procedimento a cui la conferenza rimandava: è risaputo che gli interventi di demolizione sono autorizzati dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale - organo collegiale e intersettoriale - a cui la Soprintendenza trasmette un parere di propria competenza.

#### **PROCEDIMENTO IN COREPACU E PREAVVISO DI DINIEGO**

- I rilievi contenuti nel parere istruttorio della Soprintendenza, riportati nel preavviso di rigetto, non hanno nulla a che fare con la conferenza preliminare, avendo ad oggetto tematiche differenti: variante al progetto di bonifica da una parte; demolizione dall’altra. Procedimento, quest’ultimo, che ha comportato la sospensione della conferenza preliminare in quanto di esclusiva competenza della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale.
- Come già evidenziato, la partecipazione della sola Soprintendenza alla conferenza preliminare non ha determinato alcun autovincolo per la Co.Re.Pa.Cu. Appare dunque ovvio che i rilievi sollevati nell’odierno preavviso di rigetto non potevano essere proposti nella conferenza preliminare, vista l’eterogeneità delle tematiche trattate e l’assenza dei plurimi attori che vanno a comporre la Commissione Regionale (organo collegiale e intersettoriale).
- La leale collaborazione della Soprintendenza è presente in ogni procedimento amministrativo attivato, mai venuta meno e desumibile dalle varie istruttorie eseguite. Le richieste di integrazioni indirizzate al privato caratterizzano questa ricerca di reciproca e leale collaborazione. Allo stesso modo sono esempio di collaborazione, funzionalizzata a una decisione che contemperi i vari interessi coinvolti, le richieste agli Enti investiti di attribuzioni diverse da quelle della Soprintendenza. Tant’è che la Soprintendenza ha provveduto a contattare l’ASUR Marche (nota Prot. n. 6788 del 10/06/2022) di modo da ottenere delucidazioni sullo stato di inquinamento del sito e delle strutture murarie. Tuttavia, si è preso atto della carenza di delucidazioni concrete da parte degli Enti deputati alla tutela della salute pubblica, muniti di competenze in merito, a dispetto degli uffici del Mic che, in sede di



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0715029811 Fax 071206623

CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 80DRZH

PEC: [sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-ap-fm-mc@beniculturali.it](mailto:sabap-ap-fm-mc@beniculturali.it)

demolizione, si troverebbero ad esercitare funzioni in netto contrasto con gli obblighi di tutela di cui sono ex lege investiti.

- I contatti con la proprietà del 23 dicembre in merito alla all' "Analisi di rischio sanitario ambientale dell'area ex FIM redatta in data 26/03/2014 (dott. Basili et al)" erano allo stesso modo volti ad accertare, per completezza istruttoria, i contenuti di un documento richiamato dalla proprietà ma non presentato, alle condizioni chiaramente specificate nella mail di richiesta inviata alla proprietà: *"Nel caso in cui tale documento diventasse parte integrante dell'espressione del parere di questo Ministero e non si riuscisse a trovare riscontro della sua presenza nella documentazione acquisita ufficialmente da questo Ufficio, sarà nostra premura richiederlo in maniera ufficiale"*. Avendo valutato che il documento non apporta elementi ulteriori a supporto della richiesta di demolizione, questa Soprintendenza ha concluso l'istruttoria di competenza senza tener conto del documento. Nulla invece era stato detto in merito alle successive tempistiche su cui si è espresso esclusivamente il Segretariato con comunicazione ufficiale alla proprietà.

#### Punto II a)

In sede di CDS del 26/11/2021 la Soprintendenza ha evidenziato di non aver a disposizione un quadro conoscitivo riassuntivo ed esaustivo delle analisi eseguite sulle murature della Cattedrale e dei livelli di inquinamento rilevati ed ha richiesto che la FIM presentasse, contestualmente alla richiesta di demolizione, documentazione in tal senso.

Tale documentazione, trasmessa nel luglio del 2022, è stata pertanto oggetto di successivo esame istruttorio e ha permesso di riscontrare una oggettiva dislocazione "non uniforme" dei test del 2006 che risultano maggiormente concentrati in alcune zone quali, ad esempio, le murature perimetrali dell'ambiente che divideva la "navata" dal "transetto". Questo Ufficio, pur con alcune riserve sulle modalità di esecuzione ed interpretazione dei risultati delle indagini, ha preso atto della situazione di contaminazione del terreno e delle murature riscontrata nel 2006 dalla proprietà in contraddittorio con l'ARPAM.

Appare però utile ricordare che nel 2006 le prove, per quanto di stretta competenza, avevano lo scopo di definire a campione il livello di inquinanti presenti nelle murature e conseguentemente di determinare le più opportune modalità di bonifica delle stesse murature di cui si prevedeva la conservazione, come effettivamente riscontrabile nel conseguente progetto approvato. E' evidente come in questa fase siano cambiati i presupposti su cui si sono basate in passato le considerazioni di questo Ufficio, avendo la proprietà oggi richiesto l'autorizzazione alla demolizione completa della bene; risulterebbe a questo punto opportuno escludere la presenza di porzioni di muratura non inquinate o con concentrazioni di inquinanti in quantità tali da rendere possibile un intervento di bonifica volto alla conservazione delle stesse, anche solo a livello di testimonianza storica. Appare pertanto lecito chiedersi se ci siano state ragioni specifiche alla base della mancata scelta nel 2006 di eseguire i prelievi secondo una maglia regolare che interessasse tutta la muratura e quali siano le motivazioni alla base della localizzazione dei prelievi del 2022 proprio nella zona di maggiore concentrazione di quelli del 2006.

Questa Soprintendenza in sede di CDS del 26/11/2021 ha chiesto che fossero verificati insieme all'ARPAM i livelli di inquinamento attuali e le differenze rispetto ai test precedenti. La proprietà ha eseguito un numero ridotto di prelievi, non validati dall'ente competente in materia ambientale, dalla lettura dei risultati dei quali ritiene di poter concludere che *"il livello di inquinamento delle murature ad oggi è paragonabile a quello rilevato in sede di approvazione dell'originario progetto di bonifica"*. Nello spirito di collaborazione volto a definire con precisione tale aspetto, da sempre oggetto di interesse di questo Ufficio, appare non adeguatamente spiegato come una alta pericolosità delle murature connessa al continuo rilascio di inquinanti possa essere accompagnata da un livello di inquinanti che non diminuisce nel corso del tempo.



Punto II b)

L'intervento in oggetto è il risultato di una fase progettuale lunga e approfondita che ha valutato possibile la bonifica delle murature della Cattedrale tramite sabbiatura. I lavori, iniziati nel 2008, a seguito di riscontrate problematiche nell'applicazione di tale tecnica, sono stati sospesi con verbale del 09/09/2011 a firma del D.L. Ing. Davide Cesarini in relazione alla *"necessità immediata di produzione di relazione esaustiva corredata da analisi di laboratorio e da un'ipotesi di caratterizzazione integrativa"* e *"onde procedere alla definizione puntuale degli aspetti tecnici fondamentali per la prosecuzione corretta dei lavori secondo eventuali ulteriori nuove autorizzazioni delle autorità competenti"*.

In fase di richiesta di demolizione della Cattedrale la proprietà avrebbe dovuto dimostrare l'impossibilità di asportare i materiali inquinati presenti sulle murature in primis tramite la prevista tecnica della sabbiatura; avrebbe dovuto cioè dimostrare, anche alla luce di tutte le successive informazioni raccolte, che ad oggi non esistono accorgimenti operativi utili al superamento delle problematiche riscontrate nel 2011 in cantiere in fase di realizzazione dell'intervento di sabbiatura, nemmeno per quelle porzioni di muratura con livelli di inquinanti inferiori.

Anche in sede di osservazioni, in assenza di una progettazione almeno a livello di fattibilità e senza delle apposite verifiche in sito, si rilevano gli elementi utili ad escludere a priori l'efficacia di un intervento di bonifica delle murature che preveda, ad esempio, la sabbiatura per parti successive di dimensioni idonee e da calcolare, con malte ad alta prestazione, a perdere, e i cui eventuali residui non necessariamente dovranno essere successivamente eliminati, e con la previsione di più ristilature successive in conseguenza dell'erosione riscontrata.

Punto II c)

Lo scrivente Ufficio ribadisce la necessità di dimostrare concretamente l'inapplicabilità della tecnica dell'incapsulamento, anche alle condizioni prospettate, quale ipotesi alternativa alla perdita definitiva e irreversibile del bene.

Considerando che tale tecnica si basa sul principio di posizionamento di una barriera fisica tra i materiali inquinati e i "bersagli", senza la necessaria asportazione degli inquinanti stessi, le verifiche di applicabilità della tecnica devono essere basate sui livelli di inquinanti attualmente presenti e sulla possibilità di migrazione futura degli stessi inquinanti all'interno della muratura e nelle strutture di sostegno.

La documentazione presentata non dimostra la necessità di un incapsulamento totale della struttura, la migrazione degli inquinanti sulle strutture di sostegno oramai in essere da più di un decennio, l'impossibilità di procedere all'incapsulamento nei punti di contatto tra struttura di sostegno e muratura interponendo un materiale con caratteristiche meccaniche adeguate a trasmettere le sollecitazioni e a impedire la trasmissione degli inquinanti, né tantomeno gli eventuali effetti estetici che si produrrebbero a seguito della posa del previsto strato di resina.

Si precisa che questo Ufficio ha approvato in sede di conferenza piani di recupero che avevano come presupposto la conservazione del bene tutelato; appare pertanto forviante presentare tali pareri a sostegno di una proposta di completa demolizione dello stesso bene tutelato. Di conseguenza né la destinazione d'uso, né le soluzioni tecniche allora previste possono essere addotte quali motivazioni di esclusione della soluzione dell'incapsulamento.

Punto II d)

Il provvedimento di tutela che decreta l'interesse culturale particolarmente importante della Cattedrale risulta del tutto efficace; pur se nel 2001 il complesso industriale risultava ancora in gran parte conservato lo stesso provvedimento limita la tutela alla sola Cattedrale quale elemento massimamente rappresentativo della "Fabbrica" di cui si riscontrano i pregi sotto il profilo architettonico, strutturale e paesaggistico; relativamente a



questo ultimo aspetto il provvedimento sottolinea anche la vicinanza al mare, l'imponenza delle dimensioni, la visibilità dalla via del mare e dalla ferrovia ed evidenzia come la "Fabbrica" abbia costituito "per circa un secolo l'immagine più significativa e raffigurativa del Comune di Porto Sant'Elpidio [...] rappresenta una delle poche soluzioni di continuità nel nuovo panorama saldamente omogeneo".

Vale la pena ribadire e chiarire che tra le motivazioni di tale perimetrazione ristretta dell'area tutelata risulta di certo la necessità di favorire massimamente le operazioni di bonifica dell'area intorno alla Cattedrale che infatti si sono realizzate anche a seguito della demolizione della parte del complesso non oggetto di tutela: si è scelto il sacrificio del resto del complesso industriale con il solo scopo di garantire la conservazione dell'elemento maggiormente rappresentativo a caratterizzante. Sempre al fine di garantire la conservazione del corpo principale va letta l'unica autorizzazione "di demolizione con ricostruzione di una piccola porzione del fabbricato sul lato Sud" autorizzata da questa Soprintendenza con nota del 11/06/2009.

Anche in occasione dei crolli della copertura del 2009 la Soprintendenza ha preso atto dello stato dei luoghi e valutato le difficoltà connesse alla realizzazione dell'intervento di messa in sicurezza di un bene con tale livello di inquinamento e ne ha dato atto nelle successive relazioni istruttorie prodotte ("si ritiene che le caratteristiche costruttive enunciate nella relazione allegata al decreto di vincolo siano in buona parte compromesse" 13/03/2019).

Giova d'altra parte ricordare come nessuna delle considerazioni sopra riassunte e precisate possa essere utilizzata a favore della demolizione della "Cattedrale" che rimane l'oggetto unico della tutela, anche nell'attuale stato di "rovina" inquinata e conserva ancor oggi il suo ruolo nel paesaggio urbano circostante. Né tantomeno le considerazioni del TAR in merito allo stato dei luoghi evidenziano elementi non valutati nel corso degli anni da questa Soprintendenza, per quanto di competenza.

Le valutazioni conclusive del permanere dell'interesse particolarmente importante della Cattedrale spettano di competenza alla Co.Re.Pa.Cu. e la scrivente Soprintendenza prende atto dei pareri precedentemente espressi dalla stessa Commissione e dai Comitati Tecnici Riuniti, seppur nell'ambito del procedimento art. 128 annullato dal TAR.

#### Punto II e)

Questo Ufficio, ribadendo quanto già precedentemente espresso in sede di parere istruttorio, prende atto delle osservazioni presentate dalla proprietà e demanda gli opportuni accertamenti agli organi competenti in materia ambientale. La richiesta da parte del TAR al Ministero di tenere presente anche gli aspetti connessi alla tutela della salute pubblica permette a questo Ufficio di richiedere agli stessi organi i riscontri ritenuti opportuni. Tale necessità è stata evidenziata da questa Soprintendenza fin dalla CDS del 26/11/2021 senza la presentazione di alcun motivo ostativo da parte dei convenuti che anzi auspicavano l'ulteriore approfondimento di aspetti di natura prettamente ambientale. Sebbene la proprietà affermi di aver risposto in maniera esaustiva alle suddette richieste, le conclusioni a cui giunge, ribadite anche con le osservazioni presentate non appaiono confermate da organi suddetti. Sede di tale confronto potrà utilmente essere la Conferenza di Servizi prospettata da proprietà e Comune e auspicata da questo Ufficio.

Giova sottolineare la rilevanza per questo Ufficio di accertare se siano state eseguite tutte le prove volte a determinare ad oggi la "tossicità in termini di lisciviazione in falda, contatto dermico, inalazione di vapori/polveri outdoor e indoor e ingestione" richiamate anche dalla proprietà e come le valutazioni in merito possano variare in funzione della destinazione d'uso prevista e delle diverse soluzioni tecniche poste in essere, senza limitarsi all'esame esclusivo della soluzione progettuale proposta dalla proprietà

#### Punto II f)

Le osservazioni non mutano la sostanza di quanto rilevato: nella documentazione presentata non è negata la fattibilità di una nuova struttura (nella relazione ipotizzata all'interno) che preveda la conservazione delle



murature esistenti senza fini strutturali e pertanto la richiesta di demolizione non può essere motivata sulla base di tale questione strutturale.

Punto II g)

La relazione UNIVPM alle pagine indicate non riporta un giudizio di non attuabilità tecnica dell'intervento di rimozione del terreno sotto alle fondazioni della Cattedrale. Individua invece una serie di attività e verifiche che non appaio sviluppate nella documentazione allegata alla richiesta:

- *"Per le sottofondazioni risulta necessario verificare la loro attitudine ad essere sottoscavate"*
- *"Dovranno essere in particolare verificate sia le travi stesse (di sottofondazione), anche se appaiano adeguate ad una stima sommaria, che i pali di fondazione, che avrebbero un incremento di momento importante e potrebbero andare in sofferenza";*
- *"la parete sud non è stata sottofondata [...] Dovranno necessariamente essere progettate opere di puntellamento o sottofondazione".*

La stessa relazione UNIVPM indica esplicitamente di aver esaminato la "Relazione geotecnica sottofondazioni, Tav. 15" i cui contenuti sono stati di certo considerati nella loro interezza.

Le considerazioni della proprietà, in merito alla necessaria rimozione del terreno su cui poggiano le opere di messa in sicurezza delle murature e ai rischi per i lavoratori che dovranno operare sotto la struttura in sospensione, evidenziano la necessità di esaminare, in sede di sviluppo delle verifiche sopra indicate, una serie di problematiche, anche complesse, che potrebbero rendere indispensabile l'esecuzione delle operazioni di bonifica del terreno per parti e con piani di sicurezza specifici. Tali osservazioni non contribuiscono comunque a dimostrare la non fattibilità dell'intervento di rimozione del terreno contaminato.

A puro titolo esemplificativo ci si chiede se sia stata verificata la possibilità di procedere secondo le seguenti fasi: 1. bonifica del terreno all'interno del perimetro della Cattedrale, a debita distanza dalle murature; 2. realizzazione dell'ipotizzata nuova struttura di sostegno della copertura e dei nuovi solai a cui ancorare le murature esistenti mantenendo in opera la struttura metallica provvisoria esterna; 3. esecuzione per tratti della bonifica del terreno sotto le murature, previo eventuale consolidamento delle sottofondazioni ove presenti o realizzazione di nuove sottofondazioni adeguate; 4. smantellamento della struttura di sostegno esterna e bonifica del terreno sottostante.

Questa Soprintendenza auspica la futura attivazione di un gruppo di lavoro interdisciplinare nelle forme e nelle sedi più opportune.

Il Responsabile del procedimento

Funz. Arch. Camilla Tassi



IL SOPRINTENDENTE

Arch. Giovanni Issini



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0715029811 Fax 071206623

CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 80DRZH

PEC: [sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-ap-fm-mc@beniculturali.it](mailto:sabap-ap-fm-mc@beniculturali.it)

# FIM Srl

Osimo lì 17.1.2023

*Esclusivamente a mezzo PEC*

Al Sig.  
Segretario Regionale delle Marche  
presso il Ministero della cultura  
Dott.C.Russo  
Via Birarelli n.39  
**60121 ANCONA**

*PEC: sr-mar@pec.cultura.gov.it*

Al Sig.  
Soprintendente Archeologico  
Belle arti e Paesaggio delle Marche  
Via del Senato n.15  
**60121 ANCONA**

*PEC: sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it*

Oggetto: La Cattedrale e la Palazzina facenti parte dell'ex Stabilimento FIM. Progetto di intervento di demolizione dell'immobile denominato "Cattedrale" ex art. 21, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004. Richiesta proroga termini conclusione procedimento amministrativo.

Il sottoscritto Alberto Simonetti, in qualità di legale rappresentante della società FIM Srl, con sede ad Osimo (AN), nel far seguito alle osservazioni inviate a mezzo PEC a Codeste Autorità lo scorso 5 gennaio, con la presente fa espressa istanza di proroga dei termini di conclusione del procedimento amministrativo in oggetto.

La presente richiesta è motivata dalla necessità, come già rappresentato nella precedente PEC sopra richiamata, di concordare in seno alla Conferenza dei Servizi, già convocata dal Comune di Porto Sant'Elpidio per il prossimo 30 gennaio, gli ulteriori approfondimenti istruttori utili a stabilire le modalità di risanamento dell'edificio denominato "la Cattedrale". Sicché la proroga dovrebbe avere la durata dei lavori della Conferenza dei Servizi convocata a tale scopo.

La presente istanza può trovare il favore di Codeste Autorità perché non provoca la violazione da parte della P.A. procedente delle norme in materia di rispetto dei termini di conclusione del procedimento, essendo queste poste a presidio delle garanzie del privato istante nei confronti dell'operato pubblico. Dal momento che nel caso in esame è l'istante stesso a chiedere una proroga dei termini, non si profilano illegittimità di sorta, ma anzi, un mancato accoglimento integrerebbe a nostro avviso la violazione dell'art.1 comma 2 bis della L.n.241/1990 e ss.mm. e ii.

Sotto convergente profilo evidenziamo che l'istanza di proroga contiene in *re ipsa* anche la implicita rinuncia da parte del richiedente al diritto alla tutela giurisdizionale, tanto è vero che sul tema non si rinvergono precedenti giurisprudenziali.

**S.S. 16 Km. 309, scn – 60027 OSIMO AN**

**C.FISC.-P.IVA 00082340431**

Tel. 071.7276044 – fax. 071.7276041

Codice Destinatario M5UXCR1

Mail fimerl.osimo@gmail.com - Pec fimspa@legalmail.it

# FIM Srl

In ogni caso, a garanzia dell'operato di Codeste Autorità, la scrivente società fin d'ora dichiara di rinunciare a contestare in qualsiasi sede, giurisdizionale e non, eventuali censure derivanti dalla mancata conclusione del procedimento in oggetto entro il termine di 180 giorni stabilito per regolamento.

Nel confidare nell'accoglimento della presente, si porgono distinti saluti.

Fim Srl  
Alberto Simonetti n.q.

Per ratifica di quanto sopra  
Avv. Maria Lalla

LALLA  
MARIA  
Avvocato  
18.01.2023  
07:38:14  
GMT+00:00



S.S. 16 Km. 309, scn – 60027 OSIMO AN  
C.FISC.-P.IVA 00082340431

Tel. 071.7276044 – fax. 071.7276041

Codice Destinatario M5UXCR1

Mail: [fim@osimo@gmail.com](mailto:fim@osimo@gmail.com) - [Doc.fim@legalmail.it](mailto:Doc.fim@legalmail.it)