

COMUNE DI VERBANIA

RIQUALIFICAZIONE EX STABILIMENTO ACETATI



STABILIMENTO ACETATI IMMOBILIARE S.P.A. DI VERBANIA

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le attività industriali per la produzione di materie derivate dagli acetati di cellulosa e, ancor prima, quelle della produzione di nylon, sono iniziate alla fine degli anni 20 dello scorso secolo e sono definitivamente cessate alla fine della prima decade del secolo corrente.

In questi 90 anni la storia ha cancellato la maggior parte delle attività industriali tradizionali, ne ha ridotto i margini economici e ne ha quindi modificato la geografia a favore di paesi extraeuropei caratterizzati da una struttura di costi di produzione e approvvigionamento più contenuta. Nei paesi europei, inclusa l'Italia, le attività produttive industriali sono state frequentemente sostituite da un tessuto di micro o piccole aziende che operano nelle attività di produzioni di beni e servizi alle persone e alle imprese.

L'accorciamento dei cicli economici unitamente all'elevata velocità dei mutamenti tecnologici applicata ai prodotti di consumo, rende sostanzialmente impossibile la rigida pianificazione delle trasformazioni urbanistiche di lungo periodo, poiché esse si realizzano in tempi più dilatati rispetto alle dinamiche socio economiche.

Le riqualificazioni di ampie porzioni di territorio - e lo stabilimento ex Acetati ne è un esempio con i suoi 150.000 mq all'interno del nucleo urbano di Verbania - devono essere quindi tragguardate su orizzonti temporali di lungo periodo e improntate da una elevata flessibilità di funzioni e destinazioni ammesse, da una attuazione per stralci o lotti funzionali, dalla definizione di zone funzionali più che regole di rigida attuazione che verrebbero cancellate rapidamente dalla mutevolezza delle esigenze di una società sempre in evoluzione.

Storia e crisi di Acetati Immobiliare S.p.A.

Le prime attività per un utilizzo produttivo del sito di Verbania furono avviate nel 1929 dalla società francese Rhodiaceta, per produzione di acetato di cellulosa, e solo dopo la seconda guerra mondiale, lo stabilimento divenne proprietà paritetica dei gruppi Rhone-Poulenc (francese) e Montedison (italiano) che ne gestirono l'attività attraverso la società Rhodiatoce. In questo periodo, alla produzione di acetato di cellulosa fu aggiunta quella del filo poliammidico 66 (nome commerciale nailon). Nel 1972 vi fu l'uscita della Rhone-Poulenc e la Montedison assunse la totalità delle azioni. Fu creata la Montefibre (una sub-holding della Montedison) che incorporò la società Rhodiatoce. Col nome Montefibre il sito raggiunse il massimo del suo sviluppo, con oltre 4.000 dipendenti e fama a livello nazionale e internazionale. Nel 1975 la società venne suddivisa in due parti: quella comprendente il filo nailon, conferita alla Società Italiana Nailon (S.I.N.) e quella comprendente l'acetato di cellulosa, conferita alla società Taban S.p.A. (entrambe le società facevano capo al gruppo Montedison). Nel 1983 la Montedison prese la decisione di abbandonare la produzione industriale del sito che cessò nel maggio 1983 per la produzione del nailon e nel dicembre 1983 per la produzione dell'acetato di cellulosa. La società Taban fu messa in liquidazione dalla Montedison il 4 gennaio 1984 e, a seguito della grave crisi occupazionale venutasi a creare, il Governo diede mandato alla società GEPI di attuare interventi per la ripresa produttiva del sito.

Con la costituzione della Acetati S.p.A. (da parte di GEPI e del Gruppo Mossi & Ghisolfi di Tortona) e l'acquisizione della Taban S.p.A. in liquidazione, nel febbraio 1989 vennero riavviate le attività produttive del sito di Verbania, esclusivamente per la produzione di acetato di cellulosa e il 31 luglio 1989 la società Taban S.p.A. venne fusa per incorporazione nella Acetati

S.p.A.. Tra il 1991 e il 1992 il pacchetto azionario della società Acetati S.p.A. venne progressivamente rilevato dal Gruppo Mossi & Ghisolfi, portando alla conseguente uscita del socio GEPI.

L'attività industriale proseguì fino al dicembre 2010 quando, a causa della sempre minor marginalità del prodotto, dell'obsolescenza tecnologica degli impianti ed in considerazione del progressivo trasferimento degli utilizzatori finali del prodotto nel continente asiatico, si rese inevitabile la cessazione di ogni attività produttiva.

A seguito della recente crisi finanziaria del Gruppo M&G, in data 16 ottobre 2017 ciascuna delle società del Perimetro M&G Italia, inclusa Acetati Immobiliare SpA (già Acetati S.p.A.), ha depositato presso il Tribunale di Alessandria istanza per l'ammissione al c.d. concordato in bianco ex art. 161, comma 6, L.F..

In data 19 aprile 2018 la società Acetati ha depositato presso il Tribunale di Alessandria la propria memoria di rinuncia al ricorso ex art. 161, comma 6, L.F., con l'obiettivo di poter depositare quanto prima, presso il medesimo Tribunale, la relativa proposta di concordato piena ovvero il relativo accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis L.F.

Più in dettaglio, al fine di massimizzare il potenziale recupero per i propri creditori, la società ha elaborato e sta definendo nella sua versione finale, con il supporto dei propri consulenti, un piano di ristrutturazione del proprio complessivo indebitamento secondo lo schema di cui all'art. 182-bis L.F., che consente di allineare (in termini sia di ammontare che di tempistica) i flussi di cassa destinati al rimborso dei propri creditori all'effettiva capacità di realizzo del relativo attivo (il «**Progetto di Ristrutturazione di Acetati**»)

Pertanto, il successo del Progetto di Ristrutturazione di Acetati dipende dagli accordi conclusi ed in corso di negoziazione con i principali creditori, tra cui:

- fornitori
- organi sociali
- il Comune di Verbania
- società collegate, e non ultimo
- il fisco, per il tramite di un accordo ai sensi dell'art. 182-ter

Ad oggi sono stati conclusi accordi con creditori che rappresentato più della percentuale prevista del 60%, come prevista dall'art. 182-bis L.F.

La potenziale soddisfazione dei creditori di Acetati insiste sulla liquidazione del proprio patrimonio immobiliare.

Il patrimonio immobiliare in questione è rappresentato dall'ex area industriale di Acetati sita in Verbania, ove sono state eseguite opere di smantellamento dell'impianto produttivo e di caratterizzazione/bonifica ambientale

Tuttavia l'incasso dei proventi dalla cessione dei principali lotti del terreno Acetati è previsto entro il 2022, dopo che saranno completate alcune residue attività di caratterizzazione ambientale e bonifica. Nel periodo fino alla realizzazione dei lotti principali, il progetto di ristrutturazione prevede il finanziamento delle attività attraverso la vendita anticipata di alcuni lotti minori che consentiranno di coprire i costi delle caratterizzazioni/bonifiche

Grazie al Progetto di Ristrutturazione di Acetati ed alla annessa valorizzazione del patrimonio immobiliare, sarà consentita la riqualificazione dell'area, il suo re-inserimento nel tessuto urbano e la creazione di nuovi posti di lavoro, rigenerando la forza lavoro nell'area di Verbania.

La situazione ambientale

Dopo la cessazione della produzione, nel 2011 viene avviato un piano di caratterizzazione, approvato in conferenza dei servizi nel 2012 (il sito è soggetto ad AIA) e sostanzialmente in corso di completamento (effettuati circa 120 carotaggi).

Nel corso delle attività di *strip out* e *decommissioning* dello stabilimento, iniziate nel 2013 e al momento completate a meno della centrale termica, vengono accertati una decina di *hot spot* con presenza di metalli pesanti ed alcune specifiche e delimitate aree con presenza di materiali interrati derivanti da demolizioni e con presenza di asbesto. Tutti i restanti materiali non compatibili e i residui di lavorazione giacenti sulle aree e negli edifici fuori terra sono stati completamente rimossi ed accertata la conformità dei suoli e sottosuoli degli edifici. Il lavoro svolto in tema di caratterizzazione dell'area e di pulizia dei fabbricati ha consentito alla Conferenza dei Servizi del 19 Aprile 2018 di deliberare una prima riduzione del perimetro delle aree soggette ad interventi ambientali. Al momento quindi rimangono da completare gli accertamenti su alcune limitate porzioni dello stabilimento, nella zona degli impianti di depurazione, mentre sono necessarie ulteriori indagini di modesta entità per delimitare l'estensione e definire le caratteristiche degli interventi di risanamento necessari in alcune puntuali situazioni contaminate da metalli o da presenza di asbesto.

Le interazioni fra progetto di trasformazione e situazione ambientale

Poiché allo stato attuale la società Acetati non dispone delle risorse liquide necessarie al completamento delle analisi di caratterizzazione e di progettazione degli interventi di bonifica e/o risanamento ambientale mediante analisi di rischio, è necessario destinare parte delle risorse generate dalla vendita delle porzioni immobiliari, al completamento di questi interventi in modo da soddisfare le richieste della Comunità Locale, rappresentate dall'Amministrazione Comunale, verso il recupero ambientale dell'area. La definizione dell'assetto urbanistico della trasformazione dell'area agevola anche la definizione dell'analisi di rischio sito specifica in funzione degli utilizzi futuri delle diverse zone o lotti dell'ex stabilimento. In particolare i valori delle CSR e delle CSC dovranno risultare compatibili, anche in attuazione di interventi di bonifica o messa in sicurezza permanente, con le destinazioni proprie di ciascuna area o lotto, sia nelle fasi di pianificazione generale che nelle fasi attuative degli interventi edilizi.

La proposta di trasformazione

Il Master Plan della riqualificazione dell'area Acetati è improntato ai criteri sopra esposti, proponendo l'individuazione di tre zone omogenee di trasformazione a ridosso della città, lo sviluppo prioritario di quelle contigue al tessuto già densificato di attività economiche e l'anticipazione di alcuni stralci di porzioni marginali che possano contribuire alla generazione di immediate risorse economiche da destinare al risanamento ambientale e alla messa in sicurezza permanente delle aree ex industriali compromesse.

Nella sua formazione, coerente con le previsioni del vigente strumento urbanistico (PRG), si è tenuto in considerazione una riduzione di circa il 50 % dei fabbricati esistenti, il recupero della maggior parte degli edifici per al fine di ridurre l'impatto delle demolizioni e di conservare la testimonianza storica industriale di una realtà indimenticabile del passato di Verbania. Al contempo si è anche valutato un mix di funzioni di servizio, terziarie e commerciali, in grado sia di rendere sostenibile l'intervento di riqualificazione dello stabilimento con la dotazione di nuove

infrastrutture e di spazi di fruizione collettiva. In sostanza si incrementa del 50 % la dotazione di aree verdi, di spazi destinati a viabilità e servizio rendendo fruibili alla collettività porzioni di territorio da sempre precluse al pubblico, come i parchi urbani esistenti all'interno dello stabilimento, i percorsi ciclopedonali.

Il Piano prevede il riuso dell'area di circa 150.000 mq, distinguendo tre **zone funzionali (o fasi) di Intervento ad attuazione indipendente e differita**, definite in funzione del contesto edificato, dello stato ambientale, del tessuto urbano a contorno dell'ex stabilimento:

prima fase, quelle aree (circa **19.000 mq** di superficie territoriale) da destinare a "**servizi alla città**" che necessitano di minori interventi edilizi e ambientali e che hanno maggiore valenza per il completamento o consolidamento di tessuti urbani esistenti. Si tratta in particolare delle aree perimetrali dello stabilimento.

seconda fase di riqualificazione per "**servizi economici**" che riguarda il nucleo ex produttivo centrale, con una superficie territoriale di circa **77.000 mq** e con la conservazione di gran parte degli edifici esistenti e la sostituzione di quelli con caratteristiche inadeguate ad usi commerciali e servizi, previo completamento degli interventi di messa in sicurezza ambientale permanente e la creazione di nuove infrastrutture viarie.

terza fase, ad attuazione differita nel tempo, riguarda la riqualificazione delle porzioni dello stabilimento a nord verso Intra, con la demolizione degli edifici industriali, il risanamento e la naturalizzazione delle ampie zone (circa **51.000 mq** di superficie territoriale) da destinare a "**servizi alla persona**" a verde, intrattenimento, tempo libero, con l'esigenza di riqualificare la zona di più agevole urbanizzazione verso sud, per generare le risorse economiche necessarie al completamento degli interventi ambientali

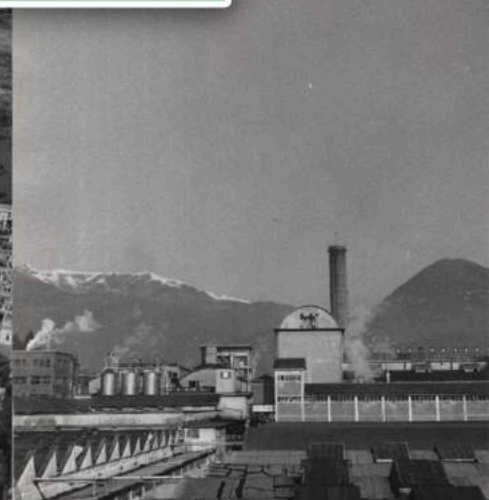
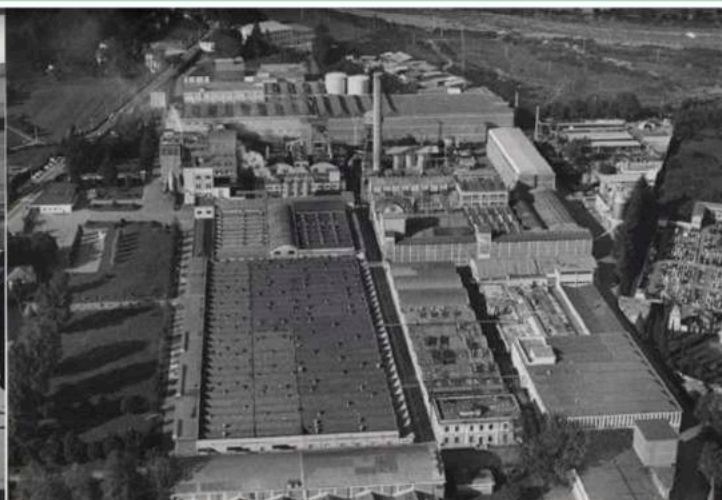
Interesse di operatori privati

Acetati Immobiliare ha acquisita la disponibilità di operatori e sviluppatori privati all'acquisto delle porzioni perimetrali dello stabilimento, dove insediare attività economiche, una volta completamente autorizzata la trasformazione e la riqualificazione urbanistica ed edilizia dello stabilimento stesso, rendendo in tal modo concretamente attuabile il processo economico di recupero ambientale ed urbano del sito industriale dismesso.

Le attività industriali di produzione e filatura dell'acetato di cellulosa sono iniziate a partire dagli anni '30 e la produzione di nylon si è aggiunta dopo la seconda guerra mondiale; sono definitivamente cessate alla fine della prima decade del 2000.



In questi 90 anni la storia ha cancellato la maggior parte delle attività industriali tradizionali, ne ha ridotto i margini economici, ne ha modificato la localizzazione a favore di paesi caratterizzati da una struttura di costi più contenuta.



Nei paesi europei, inclusa l'Italia, le attività industriali obsolete sono state frequentemente sostituite da micro o piccole aziende che operano nelle produzioni di beni e servizi alle persone e alle imprese.

L'accorciamento dei cicli economici e la costante evoluzione delle tecnologie applicate ai prodotti di consumo, rendono inattuabile la rigida pianificazione delle trasformazioni urbanistiche di lungo periodo, poiché queste si realizzano in tempi più dilatati rispetto alle dinamiche socio economiche.





La generazione di risorse economiche mediante la predisposizione delle aree ex industriali per gli usi futuri è il motore per il completamento dei processi di riqualificazione ambientale altrimenti inattuabili.

Le trasformazioni di ampie porzioni di territorio - e lo stabilimento Acetati ne è un esempio con i suoi 150.000 mq all'interno del nucleo urbano di Verbania - devono essere tragguardate su orizzonti temporali di lungo periodo, improntate da flessibilità di funzioni e destinazioni, attuate per lotti autonomi, adattandole rapidamente alle esigenze di una società sempre in evoluzione.

1929 – Società Francese Rhodiacetata avvia
l'attività di produzione e filatura dell'acetato di
cellulosa per uso tessile



1928



1933

Dopo la Seconda Guerra Mondiale – Rhodiatoce
(50% Rhone-Poulenc e 50% Montedison),
produzione acetato di cellulosa e filo di nailon



1947



1955

1972 – Montecatini (100% Montedison)

1975 – viene suddiviso lo stabilimento: produzione del filo di nailon alla Società Italiana Nailon e restante alla società Taban

1983 – Montedison decide di abbandonare la produzione industriale del sito. Oltre 2.000 persone disoccupate.

1984-1989 Interviene la società pubblica per il salvataggio e la ristrutturazione di aziende in difficoltà GEPI

1989 – Nel 1989 Gruppo Mossi & Ghisolfi e GEPI costituiscono Acetati S.p.A. e vengono acquistate da Montedison le attività della TABAN per la produzione di acetato di cellulosa.

1997 – M&G fonda la Italtip S.p.A. per la produzione di contenitori in PET per uso alimentare

2008 – Italtip viene ceduta a Plastipak che continua la produzione

16/12/2010 – Fine della attività nella parte dello stabilimento di proprietà Acetati S.p.A.

Dal 2011 – in corso Attività di presidio, decommissioning e caratterizzazione ambientale dell'area

Edifici ex industriali
già riqualificati per
**FUNZIONI URBANE
COMMERCIALI**

**Chiesa Madonna di
campagna**

**Stabilimento
PLASTIPAK**

CIMITERO

**Impianto di
DEPURAZIONE
COMUNALE**

**Impianto
SPORTIVO**



COMUNE DI VERBANIA
RIQUALIFICAZIONE
EX STABILIMENTO
ACETATI

AREA DI INTERVENTO
ST TOTALE: 147.904 mq

LOTTO FUNZIONALE 1A
ST: 11.507 mq
SLP: 5.800 mq

LOTTO FUNZIONALE 1B
ST: 20.830 mq
SLP: 2.650 mq
S.parco: 12.880 mq

LOTTO FUNZIONALE 2A
ST: 26.830 mq

LOTTO FUNZIONALE 2B
ST: 38.062 mq

LOTTO FUNZIONALE 3
ST: 50.675 mq

- Lotto funzionale 1b
- Lotto funzionale 1a
- Lotto funzionale 2a
- Lotto funzionale 2b
- Lotto funzionale 3

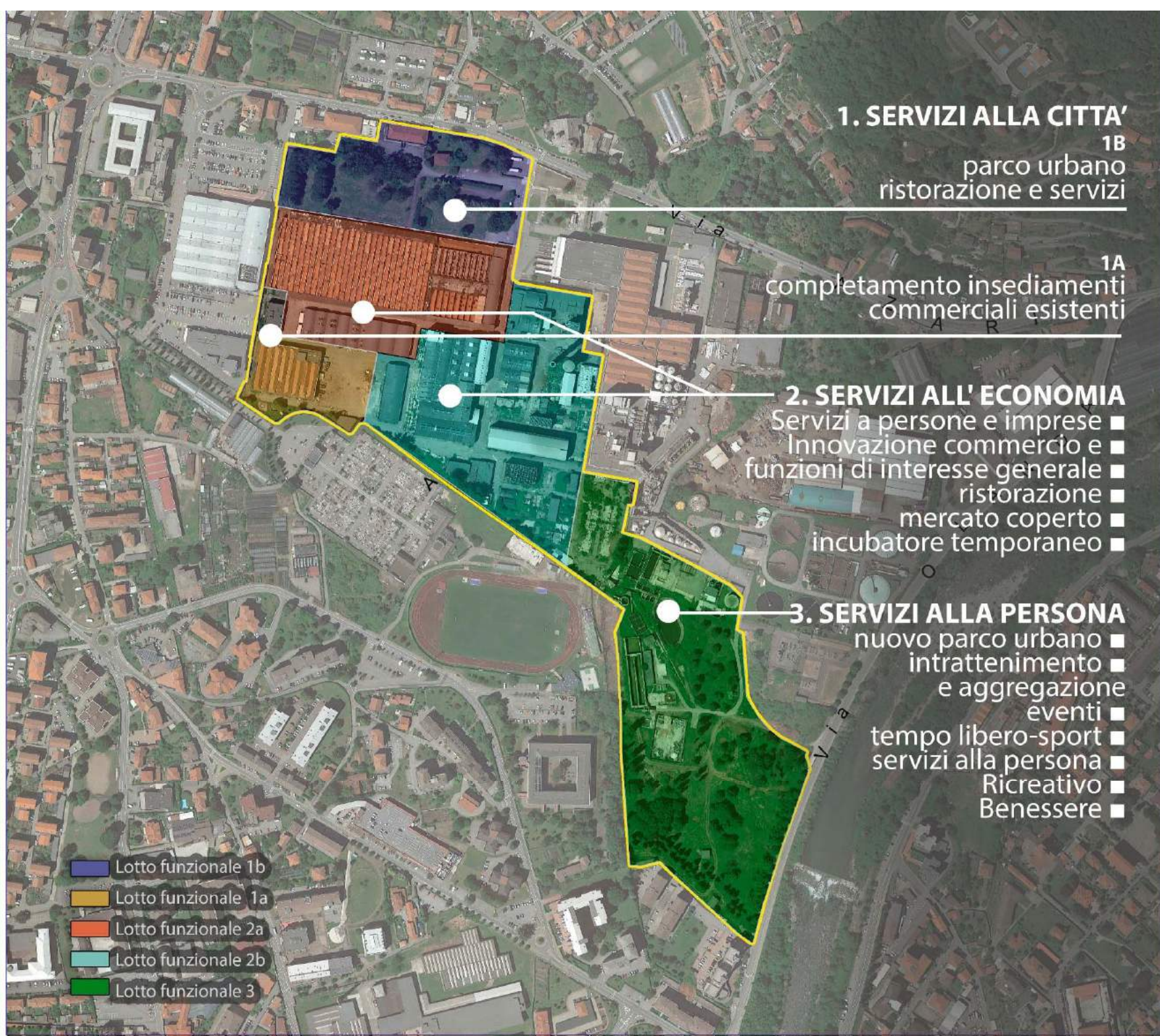
INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI
TAVOLA 3

1. SERVIZI ALLA CITTA'
1B
parco urbano
ristorazione e servizi

1A
completamento insediamenti
commerciali esistenti

2. SERVIZI ALL' ECONOMIA
Servizi a persone e imprese ■
Innovazione commercio e ■
funzioni di interesse generale ■
ristorazione ■
mercato coperto ■
incubatore temporaneo ■

3. SERVIZI ALLA PERSONA
nuovo parco urbano ■
intrattenimento ■
e aggregazione ■
eventi ■
tempo libero-sport ■
servizi alla persona ■
Ricreativo ■
Benessere ■



COMUNE DI VERBANIA
RIQUALIFICAZIONE
EX STABILIMENTO
ACETATI

FRUIZIONE PUBBLICA DEI PARCHI
URBANI CON RADDOPPIO DELLE
AREE VERDI

VALORIZZAZIONE EDIFICI STORICI
(Chiesa Madonna di Campagna)

Lotto funzionale 1B

AMPLIAMENTO DOTAZIONI
INFRASTRUTTURALI VIARIE,
PARCHeggi E PERCORSI
CICLOPEDONALI

Lotto funzionale 2A

Lotto funzionale 1A

Lotto funzionale 2B

DOTAZIONE DI EDIFICI PER SERVIZI
ALLE PERSONE E IMPRESE:
INCUBATORE TEMPORANEO, FIERE,
MERCATI, EVENTI

CONNESSIONE ALLA CITTA' E
RIQUALIFICAZIONE ACCESSI
CARRABILI

RISANAMENTO AMBIENTALE,
MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE

Lotto funzionale 3

DIMEZZAMENTO DELLA SUPERFICIE
ATTUALMENTE COPERTA DA
FABBRICATI E IMPIANTI E RECUPERO
DI CIRCA 20.000 MQ DI FABBRICATI
ESISTENTI

AREE E FABBRICATI DESTINATI AL
TEMPO LIBERO, SPORT, EVENTI,
INTRATTENIMENTO

RIQUALIFICAZIONE VIARIA E NUOVA
VIABILITA' DI COLLEGAMENTO

AREA DI INTERVENTO
ST TOTALE: 147.904 mq

MASTERPLAN GENERALE

TAVOLA 4



edifici
RE1



edifici
RE2



edifici
RE3





edifici
RE4

Il recupero di un luogo non ne cancella la memoria, ma lo riqualifica alle nuove esigenze della società.



edifici
RE5



edifici
RE6



Il progetto è improntato al riuso e alla rifunzionalizzazione dei fabbricati esistenti, dando agli stessi una nuova vita e aprendo così questa porzione di territorio e di storia della città ai suoi abitanti.

