
TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

FALLIMENTO N° 146/2005

della società

[REDACTED]

CON:

[REDACTED]
[REDACTED]

Curatore Fallimentare:

DOTT. PIETRO MASCHIETTO

**REVISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE DATATA 29.07.2011**

Perito Stimatore: ING. MARTINO SCARAMEL



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO	4
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	4
3 - CONSISTENZA DEI BENI.....	6
4 - ZONA A)	6
4.1 - DATI CATASTALI.....	7
4.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	8
4.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	8
4.4 - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	11
4.5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	14
4.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA.....	23
4.7 - - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	25
5 - ZONA B).....	25
5.1 - DATI CATASTALI.....	26
5.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	26
5.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	27
5.4 - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	27
5.5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	30
5.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA.....	31
5.7 - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	32
6 - - CRITERIO DI STIMA.....	32
7 - SCHEDA DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA	36
7.1 - DATI CATASTALI.....	36
7.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	37
7.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'.....	39
7.4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	43



7.5 - DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	49
7.6 - IMPORTO DI STIMA	49
8 - ELENCO ALLEGATI	50



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

1 - INCARICO

Il Curatore Fallimentare, dott. Pietro Maschietto, preso atto del documento denominato “*Studio di Fattibilità e Stato Avanzamento Procedura di Bonifica ai sensi dell’Art. 242 del D.LGS 152/06*” redatto da [REDACTED] SRL in data 23.10.2019 (**Allegato N° 1**) e relativo alle attività di bonifica e di messa in sicurezza effettuate nel sito della società [REDACTED], considerato che i beni appresi al compendio Fallimentare erano già stati periziati da parte dell’ing. Libero Zugno nel luglio 2011, ma tenuto conto del tempo trascorso, e delle variazioni intervenute per effetto delle operazioni di bonifica effettuate come previsto dal “*Progetto di Bonifica Fase I*” (peraltro parzialmente tuttora in corso di esecuzione), richiedeva al sottoscritto ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio in viale N. Bixio n° 95, un aggiornamento dei valori di stima, alla luce delle attività di bonifica effettuate, eventualmente da effettuarsi e delle analisi di rischio evidenziate nel documento di cui all’Allegato n° 1.

2 - ESPLETAMENTO DELL’INCARICO

Accettato l’incarico conferitogli dal Curatore dott. Pietro Maschietto, il sottoscritto perito, con ausilio del collaboratore di studio ing. Giuliano Morandin, effettuava sopralluogo in data 14.02.2020, presso la sede operativa della fallita in Bottrighe di Adria (RO) via Risorgimento n° 7; a tale proposito va precisato come il sito non sia attualmente accessibile dagli ingressi attualmente esistenti di via Risorgimento e di via Dante in quanto sbarrati.

Lo scrivente comunque, pur in assenza di sopralluogo di dettaglio prendeva atto delle variazioni intervenute nel sito oggetto di valutazione ed eseguiva una sommaria analisi



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

del compendio immobiliare, con effettuazione di rilievi fotografici.

Lo scrivente in sede di sopralluogo è stato in grado di riconfermare l'avvenuta realizzazione da parte di [REDACTED] [REDACTED] dei lavori finalizzati alla realizzazione delle previste servitù a carico del fondo servente (area di pertinenza del Fallimento [REDACTED] [REDACTED] già segnalati nella perizia di stima datata 29.07.2011), come da atto di identificazione catastale e modifica di servitù del 22 settembre 2005 rep. n° 154550 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso e successivo atto di transazione con modifica di servitù del 19 ottobre 2006 rep. n° 164762 del medesimo notaio.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto perito stimatore ha potuto comunque riscontrare l'avvenuta rimozione sia dei cumuli di inerti derivanti dalla demolizione e frantumazione dei materiali costituenti i vecchi fabbricati preesistenti, che degli accumuli di rifiuti plastici osservati e presenti nel sito alla data del luglio 2011.

Pertanto, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, di verificare la documentazione relativa alle planimetrie catastali, la congruità dello stato di fatto attuale e la situazione attualmente in essere si rendevano necessarie:

- visure telematiche presso gli Uffici del Catasto di Rovigo per acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali;
- visure telematiche presso la Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Rovigo, per la verifica dell'elenco aggiornato delle note di trascrizione ed iscrizione sugli immobili;
- richiesta di certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Urbanistica" del Comune di Adria in data 14.02.2020;

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.



3 - CONSISTENZA DEI BENI

L'entità patrimoniale della fallita società "[REDACTED]" relativa ai soli beni immobili oggetto di stima, può classificarsi come nel seguito indicato.

LOTTO UNICO costituito dalle seguenti zone:

ZONA A): Fabbricati urbani ed area scoperta di pertinenza identificati al civico n° 1 di via Antonio Gramsci in Comune di Adria (RO), località Bottrighe;

ZONA B): Area depuratore costituita da bacino di raccolta, Impianti di depurazione/decantazione, sollevamento acque e relativa area pertinenziale, ubicati in Comune di Adria (RO), località Bottrighe, con accesso da via Dante ed identificati al civico n° 1 di via Antonio Gramsci.

Trattasi di due aree fisicamente separate da via Dante, in origine funzionalmente ed operativamente connesse, ma che allo stato attuale, per la cessata interconnessione fra le medesime, per la diversa destinazione urbanistica e per le possibili diverse risultanze connesse alla prevista attività di bonifica in Fase 1, tutt'ora in corso, si ritiene possano essere convenientemente ed opportunamente descritte, analizzate e valutate separatamente.

4 - ZONA A)

Trattasi di un'area industriale posta a Nord di via Dante Alighieri, in passato sede di un vetusto complesso industriale (ex zuccherificio [REDACTED]) poi dismesso e successivamente in gran parte demolito, posto in Comune di Adria, via Risorgimento n° 7, località Bottrighe ed attualmente interessato dalla presenza di un ridotto numero di corpi fabbrica, parte in muratura e parte in calcestruzzo, non più funzionali all'operatività del



sito oggetto di valutazione.

I residui fabbricati insistono su di un'area pianeggiante, di forma irregolare, parzialmente edificata, costituita dai mapp.li n° 39 (1.843 mq catastali), n° 478 (795 mq catastali), n° 479 (33 mq catastali), n° 492 (115 mq catastali), n° 52 (107.739 mq catastali a seguito del frazionamento n° 75748.1/2006 del 24.10.2006), n° 614 (3.648 mq catastali) e n° 616 (198 mq catastali) per complessivi 114.371 mq catastali.

Il sito in questione, per l'accertata presenza di amianto friabile, in parte degli impianti e dei fabbricati costituenti il vecchio zuccherificio, è attualmente interessato da procedura di bonifica ormai ultimata (come indicato in Allegato n° 1 e più dettagliatamente esposto nel seguito).

4.1 - DATI CATASTALI

Il terreno ed i fabbricati relativi all'unità immobiliare sopra citata (zona A) sono attualmente individuati all'U.T.E. di Rovigo come segue:

N.C.T.: Comune di Adria

Foglio 17 – *mapp.le n° 39* – Seminativo – Cl. 1[^] – 1.843 mq – R.D. 21.78 € - R.A. 11,42 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 478* – Inc. Prod. – 795 mq – R.A. 0,21 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 479* – Inc. Prod. – 33 mq – R.A. 0,01 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 492* – Inc. Prod. – 115 mq – R.A. 0,03 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 52* – Ente Urbano – 107.739 mq;

Foglio 17 – *mapp.le n° 614* – Ente Urbano – 3.648 mq;

Foglio 17 – *mapp.le n° 616* – Ente Urbano – 198 mq.

N.C.E.U.: Comune di Adria

Sez. BO – Foglio 17 – *mapp.le n° 52 sub 6* – Cat. D/1 – Rend. 44.800,00 € - via A. Gramsci (*);

Sez. BO – Foglio 17 – *mapp.le n° 614* – Area Urbana – Cons. 3.648 mq – via A. Gramsci (*);

Sez. BO – Foglio 17 – *mapp.le n° 616* – Area Urbana – Cons. 198 mq – via A. Gramsci (*).

(* Per avvenuta variazione toponomastica d'ufficio del 19.02.2020.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Intestazione: [REDACTED] con sede in Treviso.

Diritto: Proprietà per 1/1.

Ai fini catastali si precisa che:

- il sedime attuale del mapp.le n° 52 al foglio 17, deriva dal frazionamento n° 75748.1/2006 del 24.10.2006 (protocollo n° RO0075748) che ha determinato la formazione dei mappali n° 614 e 616 di proprietà [REDACTED] e n° 615 (consistenza 2.229 mq) di proprietà [REDACTED] (ora [REDACTED]).

(In **Allegato N° 2** copia visura per soggetto e per immobile completa di mappa catastale).

Confini:

Il mapp.le n° 52 sub 6 al N.C.E.U. ed mapp.li n° 39, 478, 479, 492 al Catasto Terreni, formano un unico corpo confinante a Nord in senso orario con il mapp.le n° 419, con altro foglio, con i mapp.li n° 486, 516, 513, 507, 512, 511, 506, 510, 509, 505, 485, 484, 497, 496, 495, 494, 493, 40, 474, 477, ad Est con strada Comunale (via Risorgimento) ed il mapp.le 603, a Sud con strada Comunale (via Dante) ed il mapp.le n° 603, ad Ovest con il mapp.le n° 178 salvo altri e/o variati.

4.2 - - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si rimanda, in assenza di intervenute variazioni, a quanto indicato nella revisione della perizia di stima dei beni immobili datata 29.07.2011 a firma dell'ing. Libero Zugno.

4.3 - - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Si rimanda in assenza di intervenute modifiche a quanto indicato nella revisione della perizia di stima dei beni immobili datata 29.07.2011 a firma dell'ing. Libero Zugno.

Viene riportata per comodità operativa e completezza descrittiva la sola nota di trascrizione relativa all'atto di transazione e modifica servitù fra [REDACTED] ed



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

[REDACTED]
• Nota di Trascrizione n° 13363 Reg. gen, n° 7183 Reg. part. del 08.11.2006.

Pubblico ufficiale: Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, rep. 164.762 del 19.10.2006.

Atto di transazione con modifica di servitù.

Immobili: Comune di Adria

Catasto Urbano:

Sez. BO – Foglio 17 – mapp.le n° 52 sub 5 – via Risorgimento.

Sez. BO – Foglio 17 – mapp.le n° 52 sub 4 – via Risorgimento.

Premesso che con atto in data 18.03.2005 n° 149459 di rep. notaio Dall'Armi venne costituita servitù di passaggio nonché di posa nel sottosuolo di tutti i servizi tecnologici necessari fra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] ora [REDACTED] – che con atto in data 22 settembre 2005 n° 154550 di rep. stesso notaio Dall'Armi, trascritto a Rovigo Il 03 ottobre 2005 ai nn. 10670/5880 detta servitù venne modificata fissando le esatte modalità di utilizzo – che la curatela fallimentare di [REDACTED] è stata autorizzata ad agire nei confronti di [REDACTED] per la revoca degli atti di cui sopra – che le parti hanno ritenuto opportuno addivenire ad una transazione che modificasse l'esercizio della servitù così come precedentemente costituita – che le parti in esecuzione del raggiunto accordo transattivo intendono addivenire alla modifica della servitù di cui sopra, tutto ciò premesso modificano la servitù costituita con la presente:

A) Servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, a carico del mapp.le 52 sub 4 della sezione BO del foglio 17 del Comune di Adria di proprietà della società [REDACTED] ed a favore del mapp.le 52 sub 5 di proprietà della società [REDACTED] con la quale si conviene che l'accesso all'area interclusa di proprietà di [REDACTED] Spa potrà avvenire sul tratto di strada, largo circa 600 cm, individuato in giallo sulla planimetria allegata all'atto che si diparte dalla Pubblica Strada via Dante e che collega l'impianto di proprietà di [REDACTED]. Si conviene che sarà altresì utilizzabile dalla società [REDACTED] il tratto di strada di larghezza pari a 600 cm, individuato in blu sulla planimetria allegata all'atto, tratto che collega l'immobile di proprietà [REDACTED] all'immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Adria, sezione BO foglio 17 mapp.le n° 178 attualmente intestato a [REDACTED] su cui [REDACTED] Spa acquisirà un diritto di proprietà.

B) Servitù di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, cavidotto e scarico fognario a carico del mapp.le 52 sub 4 della sezione BO del foglio 17 del Comune di Adria di proprietà della società [REDACTED] ed a favore del mapp.le 52 sub 5 di proprietà della società [REDACTED] con la quale si conviene che [REDACTED] potrà utilizzare, per la posa e il passaggio delle tubazioni, dei cavi e delle linee aeree relative ai servizi tecnologici (acqua – gas – telecomunicazioni – energia elettrica – fognature ecc.), le porzioni immobiliari identificate nei colori arancio e verde sulla planimetria allegata all'atto, che costeggiano per un tratto la pubblica via Dante e per un altro tratto la strada interna di collegamento del fondo dominante con la Strada Pubblica via Dante, lungo il confine con [REDACTED]



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

E' data facoltà ad [REDACTED] di posare tubazioni e cavi relativi ai servizi tecnologici entro 200 cm dal ciglio della strada interna di collegamento dal fondo dominante con la pubblica via Dante, salvo esistenza di altre opere interrato/manufatti, in tal caso la distanza sarà dal limite di tali impianti. Nel caso siano presenti in tale fascia altri impianti/scarichi di [REDACTED] è autorizzata a passare sotto il piano stradale fino ad occupare il lato opposto della strada evidenziata in colore giallo ad una distanza di 200 cm dal ciglio. Si precisa che sono annessi alle servitù anche tutti i pozzetti di ispezione e campionamento che saranno necessari per i vari servizi tecnologici.

C) Servitù di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, cavidotto a carico del mapp.le 52 sub 4 della sezione BO del foglio 17 del Comune di Adria di proprietà della società [REDACTED] ed a favore del mapp.le 52 sub 5 di proprietà della società [REDACTED] con la quale si conviene che [REDACTED] Spa potrà utilizzare, per la posa e il passaggio delle tubazioni, dei cavi e delle linee aeree relative ai servizi tecnologici (acqua – gas - telecomunicazioni – energia elettrica – energia termica – vapore ecc.), le porzioni immobiliari identificate in colore fucsia sulla planimetria allegata all'atto e che costeggiano la strada interna evidenziata in colore blu, che collega il fondo dominante all'impianto attualmente di proprietà di [REDACTED] censito al Catasto fabbricati del Comune di Adria, sezione BO foglio 17 mapp.le n° 178 sul quale [REDACTED] acquisirà un diritto di proprietà. E' data facoltà ad [REDACTED] di posare sulla fascia di terreno identificata in colore fucsia e di larghezza pari a 600 cm, doppi pali in acciaio con travi in acciaio di sostegno per le tubature di trasporto del vapore, gas metano, ecc. sostenuti da plinti interrati in cls. Nel terreno tra i doppi pali possono essere posati cavidotti e i relativi pozzetti di ispezione ed accesso ai cavi. La distanza tra i pali di sostegno delle travi sarà di circa 120 cm tra pali gemelli e da 400 cm a 900 cm tra pali consecutivi con franco di terra di 600 cm. In corrispondenza degli attraversamenti delle strade interne indicati nella planimetria allegata all'atto i pali di sostegno saranno posati oltre il bordo strada e la distanza fra pali consecutivi sarà pari ad almeno 800 cm in modo da non ostacolare il transito contemporaneo di due automezzi. Le travi di sostegno delle tubature saranno larghe circa 200 cm e [REDACTED] potrà contare su uno spazio libero da futuri ingombri di 200 cm in corrispondenza di entrambi i lati delle travi suddette, per tutta la loro lunghezza, al fine di potervi accedere per attività di manutenzione di qualsiasi tipo. Si conviene che in relazione ai diritti di servitù di cui sopra, [REDACTED] ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione, la riparazione, dei tubi, dei cavi e delle linee aeree.

A Favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

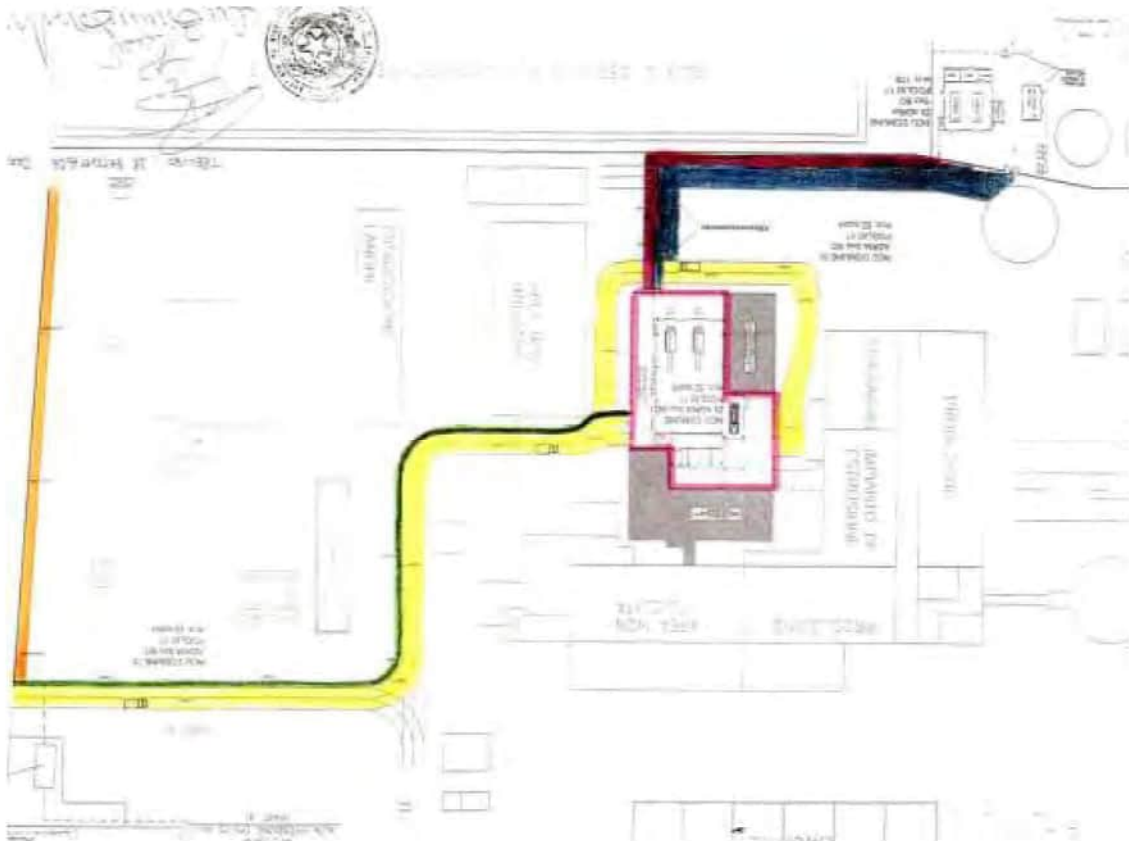
Quota: 1/1.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Planimetria rappresentativa delle servitù in essere nella zona A

In **Allegato N° 3** copia elenco formalità aggiornato alla data del 03.02.2020 attestante l'assenza di intervenute variazioni.

4.4 - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicata in località Bottrighe del Comune di Adria (RO).

I fabbricati attualmente insistenti sul mappale n° 52 ed identificati in Comune di Adria al civico n° 7 di via Risorgimento, sono ubicati in località Bottrighe, in zona prossima al centro urbano comunale; il compendio immobiliare è posizionato in prossimità dell'argine sinistro del fiume Po, con originario accesso da via Risorgimento, strada di viabilità secondaria comunale.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Ortofoto del compendio



L'insediamento produttivo è ubicato in zona priva di infrastrutture viarie di primaria importanza, la più vicina delle quali fa riferimento alla Statale n° 309 "Romea" che collega Venezia con Ravenna; il collegamento con i principali centri abitativi della zona è comunque sufficiente, consentito peraltro da alcune strade provinciali e da varie arterie locali minori.

Secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) la carta dei vincoli e della pianificazione territoriale classifica l'area in questione come:

- Area a pericolosità idraulica e idrogeologica (pericolo moderato) per intero su tutta l'area;

vincoli:

- Rispetto cimiteriale in parte mappale n° 52;
- Rispetto depuratore in parte mappale n° 52;

carta delle fragilità:

- Area a dissesto geologico, area esondabile e/o a ristagno idrico per intero sui mappali n° 39, 492, 478, 479, 52;
- Tutela ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 zone di tutela e fascia di rispetto corsi d'acqua per parte mappali n° 39 e 52;

Carta delle trasformabilità:

- Ambiti territoriali omogenei ATO n°1.4 Produttivo Bottrighe – ex [REDACTED];



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana** e **Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

- Aree di urbanizzazione consolidata/programmata per intero mappali nn. 492, 478, 479, 52;
- Aree idonee per interventi volti alla riqualificazione/riconversione e/o rifunzionalizzazione per intero mappale n° 52.

Secondo il P. I. (Piano degli Interventi) i mappali n° 39 – 52 – 478 – 479 – 492, sono ubicati per intero in zona: “ZTO DI/C – Zona produttiva industriale e artigianale di completamento.” disciplinata dall’art. n° 29 delle N.T.A.

Porzione assai ridotta del mappale n° 52, come precedentemente segnalato, ricade in “Zona di rispetto cimiteriale” disciplinata dall’art. n° 51 delle N.T.A.

La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti.

L’utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, per le aree dotate di opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto.

Valgono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Indice di copertura 50 % della superficie del lotto compresi i parcheggi primari (le fasce di rispetto possono essere comprese nel computo della superficie fondiaria);
- Altezza degli edifici non superiore a ml. 10,00 esclusi i vani tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dal ciglio strada: non inferiore a 5,00 m;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all’altezza del fabbricato o corpo fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.

Per le aree di Viale Risorgimento, nella zona industriale ad Ovest di Adria, corrispondenti ad attività produttive dismesse o comunque da trasformare, ogni



intervento edilizio resta subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo. I piani urbanistici attuativi di cui sopra, le convenzioni, gli accordi o le intese da sottoscrivere con il Comune, in qualsiasi modo formalizzati, dovranno contenere norme atte ad impedire l'insediamento di attività di trattamento, stoccaggio, recupero e smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi ad esclusione di quelli inerti come definiti dal D.Lsg. 36/2003.

La fascia di rispetto indicata nel P.R.G. ha carattere meramente ricognitivo dell'esistenza del "vincolo cimiteriale" dettato dalla presenza di un vicino cimitero.

All'interno dell'area di vincolo, determinata a norma delle vigenti disposizioni in materia sanitaria e di polizia mortuaria è vietata ogni nuova costruzione.

Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento fino ad un massimo del 10% del volume del fabbricato esistente, con le caratteristiche e le destinazioni d'uso previste per le singole zone omogenee.

(In **Allegato N° 4** copia C.D.U., stralcio cartografia del P.I. e stralcio delle N.T.A).

4.5 - - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

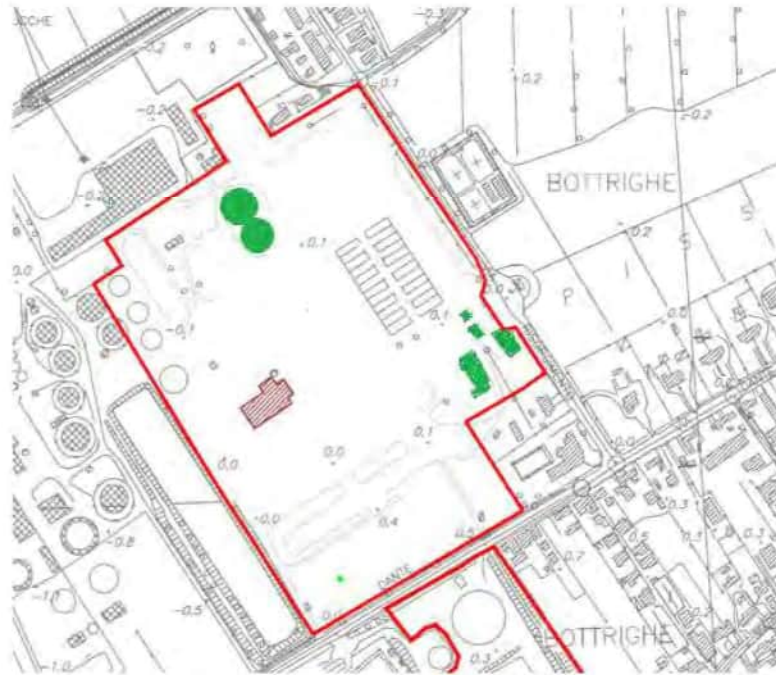
Gli immobili oggetto della presente stima, sono costituiti da un'area a destinazione industriale sede di un complesso produttivo (ex zuccherificio [REDACTED]) attualmente dismesso ed in larga misura raso al suolo e non più utilizzato.

Allo stato attuale infatti, la maggior parte degli edifici costituenti il vecchio zuccherificio, alcuni dei quali interessati da problematiche connesse alla presenza di amianto friabile (come segnalato nella prima perizia di stima redatta dall'ing. Libero Zugno e datata 20.12.2006, alla quale si rimanda per gli aspetti di dettaglio) sono stati demoliti.

I residui fabbricati occupano un'area pianeggiante, leggermente depressa rispetto al piano campagna, di complessivi 114.371 mq catastali.



Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente ha fatto riferimento alla planimetria nel seguito indicata (nella quale sono evidenziati in colore verde i fabbricati ancora eretti ed in colore rosso i fabbricati interclusi – centrale di cogenerazione – di proprietà di diversa ditta).



Il lotto di terreno considerato, di forma poligonale e di giacitura orizzontale è completamente recintato nei vari fronti. Nel fronte Est con muretto in calcestruzzo con sovrapposti riquadri in rete metallica e montanti; nel fronte Nord, analogamente a quello Ovest (salvo un breve tratto interessato dalla presenza di muro in calcestruzzo) con semplice rete metallica e piedritti in acciaio; nel fronte Sud con muretto in calcestruzzo e rete metallica. Nel fronte Est, in corrispondenza alla strada comunale, trova posto un cancello metallico per l'accesso al compendio immobiliare, con predisposizione per la movimentazione automatica. Ulteriori accessi presidiati da cancello metallico sono presenti sempre sul fronte Est, lato Nord e sul fronte Sud, lato Est ed Ovest.

Su parte del fronte Est è presente un'ulteriore recinzione in rete e piedritti metallici parallela ed arretrata rispetto a quella fronte strada.

L'area scoperta non occupata da fabbricati risulta nel solo fronte Est parzialmente

asfaltata e/o lastricata; nei rimanenti fronti è caratterizzata dalla presenza di ghiaia costipata o da verde incolto. In prossimità del cancello di accesso sul fronte Est è stata rilevata la presenza di due piazzali rettangolari in calcestruzzo (dimensioni in pianta 25 x 100 metri cadauno) dotati di muretti di contenimento (spessore 35 cm, altezza 100 cm) originariamente dedicati al primo deposito delle barbabietole. In corrispondenza a tali manufatti trovano posto delle vasche di decantazione dell'acqua in origine dedicate al recupero dell'acqua per il lavaggio delle bietole.

Per quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, la proprietà considerata era fornita dei principali servizi, quali energia elettrica, rete telefonica, acqua potabile, gas metano, impianto fognario ed impianto di depurazione acque costituito da unità immobiliare separata con accesso da via Dante.

In prossimità del fronte Ovest vi è la presenza di una unità immobiliare interclusa di diversa proprietà (vedi planimetrie catastali in **Allegato N° 5**); tale proprietà fa riferimento ad una centrale termica di cogenerazione appartenente alla ditta [REDACTED] [REDACTED]. La realizzazione di tale complesso immobiliare intercluso, ha richiesto anche la esecuzione di opere accessorie utili alla definizione delle previste e concordate servitù a carico del fondo servente.



Foto n° 1: Centrale di cogenerazione all'interno del sito oggetto di valutazione con esempio di opere connesse alle servitù in essere.

Tali servitù trovano posto nei fronti Sud ed Ovest del compendio (servitù di passaggio della larghezza di 6.00 ml – vedi Nota di Trascrizione n° 13363 Reg. gen, n° 7183 Reg.

part. del 08.11.2006) e nei fronti Ovest, Nord-Ovest (servitù di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, cavidotto e scarico fognario come da Nota di Trascrizione sopra citata).

I residui fabbricati insistenti sull'area oggetto di valutazione corrispondono agli edifici "Accettazione e Pesa", due distinti edifici a pianta rettangolare con struttura portante verticale in laterizio, tetto piano in calcestruzzo, posizionati in corrispondenza dell'accesso al compendio immobiliare.



Foto n° 2: *Edifici Accettazione e Pesa.*

Il primo presenta dimensioni in pianta di 9,30 x 6,50 metri circa, mentre il secondo evidenzia dimensioni in pianta di 6,0 x 6,80 metri circa.

Lo stato di conservazione dei due edifici è scadente.

Fra i due fabbricati è stata rilevata la presenza di una "pesa a ponte".

Con riferimento al fabbricato "Accettazione" lo scrivente ha inoltre rilevato parziale difformità rispetto alla documentazione tecnica di riferimento reperita.

Ulteriori fabbricati in essere fanno riferimento ai fabbricati "Portineria" ed al fabbricato ad uso "Uffici".

In riferimento al primo trattasi di un fabbricato ad unico livello, originariamente dedicato agli spogliatoi e servizi del personale.

L'immobile presenta struttura portante verticale in laterizio, tetto piano in calcestruzzo e pianta rettangolare, dimensioni 8,35 x 22,70 metri circa.

Il fabbricato ad uso uffici, ubicato in prossimità del confine Sud del compendio immobiliare, sul fronte Est, è costituito da un corpo principale a pianta rettangolare,

oltre ad un corpo fabbrica secondario in adiacenza sul lato Sud. Il corpo principale evidenzia tre livelli fuori terra, oltre ad uno interrato, diversamente il corpo fabbrica secondario è caratterizzato dalla presenza di due livelli fuori terra; il fabbricato presenta struttura portante verticale in laterizio, solai in laterocemento e tetto a padiglione con copertura in coppi, con superficie coperta stimata in circa 400 mq.

I fabbricati evidenziano uno stato di conservazione piuttosto scadente.



Foto n° 3: *Fabbricato ad uso Uffici e fabbricato Portineria.*

Nel fronte Nord del compendio, trovano poi posto due silos in calcestruzzo, originariamente adibiti allo stoccaggio dello zucchero. I fabbricati di forma cilindrica, presentano diametro pari a circa 26.50 metri ed altezza stimata pari a circa 40 metri, per una volumetria presunta complessiva pari a circa 45.000 mc.



Foto n° 4: *Silos in calcestruzzo originariamente adibiti allo stoccaggio dello zucchero.*

Allo stato attuale il sedime coperto dai fabbricati residui corrisponde a circa 1.800 mq. Trattasi comunque di fabbricati non più funzionalmente connessi con l'area nella quale

sono ubicati, che presentano considerevole vetustà ed uno stato di conservazione mediamente piuttosto scadente.

In considerazione degli aspetti sopra riportati lo scrivente considera quindi i fabbricati in questione privi di valenza, ritenendo l'eventuale costo di demolizione, comprensivo del trasporto a discarica, equivalente al valore del singolo fabbricato.

Con riferimento comunque ai parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del P.I. del Comune di Adria, classifica talc arca in zona D1/C "Zona produttiva industriale e artigianale di completamento".

Relativamente all'appezzamento considerato, della consistenza catastale complessiva di 114.371 mq, l'area edificabile teoricamente ammessa, considerati gli indici di copertura precedentemente segnalati, risulterebbe corrispondente ad una superficie teoricamente copribile pari a 57.185 mq.

Per quanto attiene inoltre lo stato di avanzamento della procedura di bonifica sul sito considerato, rimanda al più volte citato Allegato n° 1.

Il sopracitato allegato evidenzia lo stato attuale di avanzamento della procedura, con riferimento alla seguente documentazione:

- Progetto di bonifica Fase 1

Il progetto in questione, in fase di attuazione, prevede la rimozione degli hot spot di contaminazione presenti nel sito (trattasi dei punti di indagine T40, T42 e T47 – il primo ed il terzo ubicati nell'area centrale e nell'area Nord-Ovest della zona A – il secondo ubicato nella zona B a Sud di via Dante). E' stata riscontrata la presenza di amianto nella matrice terreni. L'intervento previsto è mirato alla completa rimozione del materiale contenente amianto nelle zone indagate. Tuttavia, a causa degli interventi di cui è stato oggetto in passato il sito, non è possibile escludere la presenza di materiali contenenti amianto (frammenti di lastre) nelle zone interne al sito che non sono state oggetto di indagine, di conseguenza qualsiasi intervento futuro che preveda lo scavo di terreno dovrà essere effettuato nel rispetto delle normative vigenti tenendo conto di tale



rischio.

- Analisi di Rischio sito specifica

Considerato che il Comune di Adria si è sostituito alla proprietà rappresentata dalla Curatela fallimentare, sono state effettuate considerazioni per definire gli interventi volti a garantire un adeguato livello di protezione per l'uomo e per l'ambiente (PROGETTO DI BONIFICA FASE 2).

Gli eventuali ed ulteriori interventi di bonifica dovranno essere effettuati dal proprietario del sito anche in relazione a possibili futuri interventi di riqualificazione dell'area che se comporteranno la modifica del modello concettuale dovranno prima passare per la revisione del documento di Analisi di Rischio.

- Progetto di bonifica Fase 2 (Progettazione degli interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e l'ambiente).

Il rischio è legato al solo percorso di lisciviazione dai terreni verso la falda sottostante, percorso che ad oggi è possibile verificare direttamente vista l'installazione dei piezometri P6 e P7 direttamente in aree sorgenti di potenziale contaminazione eseguiti come richiesto dagli Enti nell'incontro tecnico del 08/05/2014 nel cui verbale si legge: *“Gli Enti ritengono necessario prevedere l'infissione di ulteriori n°3 piezometri per valutare l'eventuale lisciviazione in falda della contaminazione da idrocarburi riscontrata nei terreni: in particolare, due piezometri dovranno essere realizzati in corrispondenza delle due sorgenti di contaminazione, il terzo in corrispondenza del confine di proprietà dell'area, a valle idrogeologica, per la verifica del rispetto delle CSC nelle acque di falda al POC”.*

- In Marzo 2017 Arpav ha effettuato analisi sia nei piezometri in oggetto che in piezometri in area adiacente ([REDACTED] [REDACTED]) verificando che la potenziale contaminazione risulta essere puntuale;
- sono stati eseguiti n.3 monitoraggi post AdR (ottobre 2017, marzo e ottobre 2018)



per la verifica dei piezometri P6 e P7. I risultati del monitoraggio di ottobre 2018 hanno mostrato una discrepanza nei valori di Idrocarburi totali con il controcampione di ARPAV. A seguito di ciò, nel marzo 2019 è stato eseguito un ulteriore monitoraggio sul piezometro P6, per la verifica del parametro Idrocarburi totali. I risultati analitici di quest'ultimo hanno evidenziato l'assenza di superamenti delle CSR e delle CSC (v. par. 3.4 dell'Allegato n° 1).

I monitoraggi post AdR hanno quindi evidenziato il rispetto delle CSR matrice acque di falda sulle quali quindi non sono necessari interventi di bonifica.

In relazione a quanto contenuto nel documento “Progetto di Bonifica fase 2 – Interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente relativo al sito Ex [REDACTED] di Bottrighe (RO)” approvato con Determinazione n. 37 del 09/02/2018 del Comune di Adria SI È RITENUTO CHE GLI INTERVENTI NECESSARI PER GARANTIRE UN ADEGUATO LIVELLO DI SICUREZZA SANITARIO E PER LA FALDA SIANO L'ESECUZIONE DI MONITORAGGI per la verifica diretta della reale migrazione della contaminazione dai terreni alla falda sottostante (percorso di lisciviazione) attraverso il monitoraggio dei piezometri:

P6 e P7 ubicati direttamente in area sorgente di potenziale contaminazione;

P3 e M1 ubicati in prossimità delle aree sorgenti;

P1, P5, V3 ubicati a valle idrogeologica;

Piezometri M2 e V2.

Il Piano di Monitoraggio avrà cadenza semestrale per la durata di dieci anni, con un costo previsto per la specifica attività pari a 115.000,00 Euro circa.

SI RICORDA INOLTRE CHE TALI ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEVONO ESSERE EFFETTUATE A CADENZA SEMESTRALE E DOVRANNO INIZIARE A PARTIRE DAL 2019.

Gli esiti dei monitoraggi post Analisi di Rischio sulle acque di falda e sui campioni di materiale di riporto hanno evidenziato che allo stato attuale non sono necessari ulteriori interventi atti a garantire un elevato livello di sicurezza per le persone e



L'ambiente; inoltre alla luce dei risultati acquisiti la matrice materiale di riporto indagata non risulta contaminata.

L'Allegato N° 1 riporta poi le **valutazioni sulla fattibilità tecnica legata agli utilizzi futuri dell'area ed ai possibili ulteriori interventi di risanamento in coerenza con l'attuale stato di avanzamento della procedura.** Vanno quindi considerati anche i seguenti aspetti:

1. una valutazione relativa al rischio per il recettore uomo commerciale qualora si preveda una possibile futura ripresa dell'attività industriale nel sito o in porzioni di esso – v. par. 4.1 dell'Allegato n° 1 con un costo stimato per la bonifica della Trincea T 12, ove la verifica rischio è risultata non accettabile – sorgente suolo superficiale - **pari ad Euro 22.500,00 circa;**
2. una valutazione qualora gli esiti dei monitoraggi della falda previsti nel doc. 15, evidenzino e confermino (con i 2 monitoraggi successivi di controllo) la presenza di superamenti dei limiti CSC ma non degli obiettivi di bonifica CSR per il parametro Idrocarburi totali con conseguente evidenza che il percorso di lisciviazione risulta attivo. Tale ipotesi implica la necessità di rispettare gli obiettivi di bonifica calcolati con la procedura di Analisi di Rischio (vedi tab. 3.2 in Allegato N° 1) prevedendo interventi nelle aree con superamenti delle CSR matrice terreni (vedi fig. 3.4 in Allegato N° 1);
 - 2.1. scavo e smaltimento nelle aree ovest e nord ovest - Ipotesi di bonifica in CSR – v. par. 4.2.1 in Allegato N° 1 con un costo presunto di **Euro 775.000,00 circa;**
 - 2.2. interventi volti ad isolare in modo definitivo le fonti di contaminazione e bloccare il percorso critico che ha evidenziato rischio (lisciviazione e/o trasporto al POC) - Ipotesi interventi con interruzione dei percorsi: MISP – v. par. 4.2.2 in Allegato N° 1 con un costo presunto di **Euro 150.000,00 circa;**
3. una valutazione qualora gli esiti dei monitoraggi della falda previsti nel doc. 15, evidenzino superamenti dei limiti CSR per le acque di falda. In tale ipotesi oltre agli interventi di cui al punto precedente relativi alla matrice terreni saranno necessari anche interventi di bonifica sulle acque di falda dei piezometri non conformi – v. par. 4.3 in



Allegato N° 1 con stima dei costi legata all'entità della contaminazione ed all'estensione dell'area da trattare, ipotizzabile sulla base dei valori massimi sinora registrati, pari ad **Euro 120.000,00 circa**;

4. qualora si vogliano eliminare tutti i vincoli presenti nel sito e legati al modello concettuale elaborato per la redazione dell'analisi di rischio, si potrà decidere di procedere con bonifica delle aree dove si sono riscontrati superamenti delle CSC tab. 1 e tab. 2 del D.Lgs 152/06 (Ipotesi di bonifica in CSC – v. par. 4.4 in Allegato N° 1), con un costo presunto pari ad **Euro 1.200.000,00 circa**.

Si sottolinea che nel caso la ripresa delle attività commerciali implichi la necessità di eseguire interventi edilizi, tutti i materiali scavati nelle aree contaminate definite dall'analisi di rischio, dovranno essere gestiti come rifiuti secondo la normativa vigente in materia.

Il costo degli interventi futuri da effettuarsi in ogni caso, nell'ipotesi di relativa alla zona A), considera la necessaria attività di monitoraggio della falda e della bonifica della trincea T 2 (utile ad evitare il rischio per il ricettore uomo commerciale), per un importo già indicato pari ad **EURO 137.500,00.**

TALE ASPETTO NON ESCLUDE LA EVENTUALE NECESSITA' D'INTERVENTI MAGGIORMENTE SIGNIFICATIVI, IN ACCORDO CON QUANTO ILLUSTRATO NEL PARAGRAFO 4.2 DELL'ALLEGATO N° 1.

4.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Con riferimento al sito industriale ubicato in Comune di Adria, località Bottrighe, attualmente dismesso ed in larga misura demolito (zona A), oggetto della presente relazione di stima, si ritiene di segnalare come lo stesso sia stato per lo più edificato in data antecedente al 01.09.1967 ed in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

- Autorizzazione n° 75/78 in data 14 ottobre 1978 per costruzione di basamenti in cemento armato;
- Concessione edilizia n° 45/80 in data 18 aprile 1980 per realizzazione di impianto di decantazione e filtrazione delle acque di lavaggio delle bietole;
- Domanda di Concessione edilizia in sanatoria in data 15 febbraio 1986 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47;
- Concessione edilizia n° 207/88 del 21 luglio 1988 per ristrutturazione fabbricato con ricavo spogliatoi e servizi igienici per il personale;
- *Certificato di agibilità del fabbricato spogliatoi e servizi igienici del 28 dicembre 1988 pot. n° 21880;*
- Richiesta in data 01 ottobre 2005 prot. n° 20183 per demolizione edifici senza ricostruzione.

Si noti comunque come il sottoscritto abbia rilevato alcune difformità rispetto alla sopracitata documentazione, in particolare l'*Edificio Accettazione* è stato oggetto di intervento edilizio in assenza della relativa concessione.

La difformità realizzata ha determinato un aumento di superficie coperta pari a circa 60 mq.

Per tale difformità è stata presentata domanda di Concessione edilizia in sanatoria in data 15 febbraio 1986 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47, pratica attualmente non ancora definita, poiché pur essendo state versate le relative oblazioni, il richiedente non ha provveduto al saldo degli oneri di urbanizzazione primaria corrispondenti a 1.738.010 delle vecchie lire, pari a 901,76 € e degli oneri di urbanizzazione secondaria corrispondenti a 1.070.075 delle vecchie lire pari a 552,75 €.

Lo scrivente considera la difformità rilevata, nell'ipotesi si intenda recuperare e riutilizzare l'edificio, sanabile, con il pagamento degli oneri residui.

Si segnala inoltre che i fabbricati in essere non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

Va ulteriormente segnalata la necessità di adeguamento delle planimetrie catastali non



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

più rispondenti (causa le demolizioni attuate) allo stato di fatto attuale del sito.

4.7 - - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

In riferimento agli immobili sopra descritti, tenuto conto della destinazione urbanistica del territorio sul quale sorgono, considerata la consistenza complessiva del sedime, la presenza di altra unità immobiliare interclusa di diversa proprietà ubicata in posizione centrale nel sedime del compendio fallimentare, dello stato di fatto e di conservazione attuale dei residui fabbricati, lo scrivente ritiene maggiormente opportuna, la alienazione del compendio fallimentare mediante frazionamento del sedime di pertinenza, al fine dell'ottimizzazione dei singoli maxi-lotti in relazione allo scorporo delle varie servitù.

5 - - ZONA B)

Trattasi in origine di un complesso di impianti di depurazione, decantazione, sollevamento acque, bacino di lagunaggio e relativo sedime di pertinenza, finalizzati alla depurazione delle acque di trattamento delle lavorazioni ex [REDACTED] e successivamente [REDACTED] ed ubicati in Comune di Adria (RO), località Bottrighe, in via A. Gramsci n° 1 (per intervenuta variazione d'ufficio), con accesso da via Dante.

Il complesso di impianti, attualmente non più funzionale alla originaria attività e non più funzionante, è separato dal mappale n° 52 (sedime dell'originario opificio) da strada comunale (via Dante) ed insiste, parzialmente dismesso, su di un'area pianeggiante, di



forma irregolare, in parte edificata, costituita dal mapp.le n° 107 della consistenza di 22.084 mq catastali.

5.1 - DATI CATASTALI

Il terreno ed i fabbricati relativi all'unità immobiliare sopra citata sono attualmente individuati all'U.T.E. di Rovigo come segue:

N.C.T.: Comune di Adria

Foglio 17 – mapp.le n° 107 – ente urbano - Cons. 22.084 mq.

N.C.E.U.: Comune di Adria

Sez. BO – Foglio 17 – mapp.le n° 107 sub 4 (graffato con il mappale 52 del foglio 17).

Intestazione: [REDACTED] con sede in Treviso.

Diritto: Proprietà per 1/1.

Ai fini catastali si precisa che l'attuale consistenza del mapp.le n° 107, deriva dall'introduzione in data 10.12.2009 del frazionamento n° 2.1/1988 del 18.03.1988.

(In **Allegato N° 6** copia visura per soggetto al N.C.T. ed al N.C.E.U. con copia planimetria catastale).

Confini:

Il mapp.le n° 107 confina a Nord in senso orario con strada comunale (via Dante), ad Est con altro foglio, a Sud con il Mpple n° 109 (argine del fiume Po'), ad Ovest con il mapp.le n° 92 salvo altri e/o variati.

5.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si rimanda, in assenza di intervenute variazioni, a quanto indicato nella revisione della perizia di stima dei beni immobili datata 29.07.2011 a firma dell'ing. Libero Zugno.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

5.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

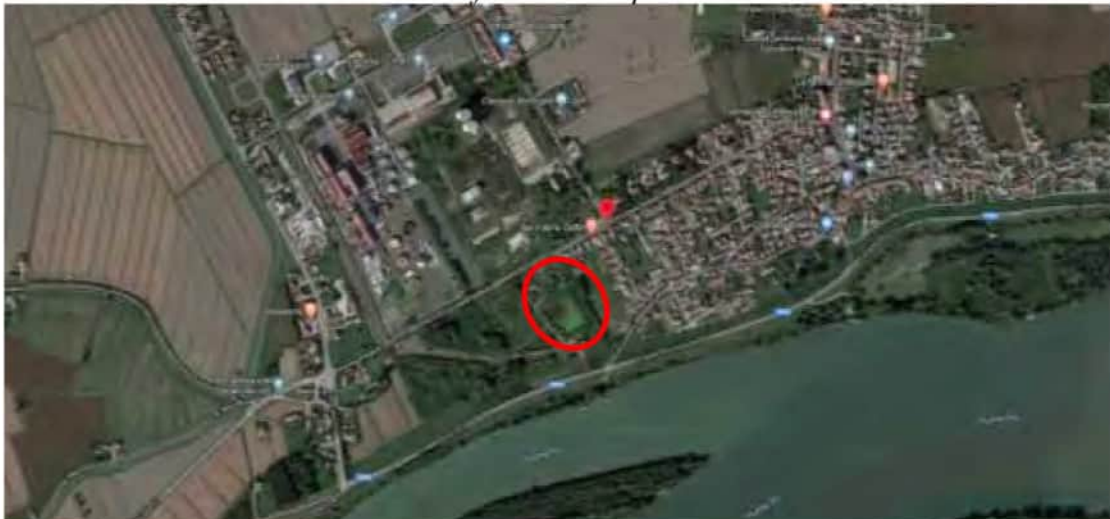
Si rimanda, in assenza di intervenute variazioni, a quanto indicato nella revisione della perizia di stima dei beni immobili datata 29.07.2011 a firma dell'ing. Libero Zugno.

5.4 - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata in località Bottrighe del Comune di Adria (RO).

I fabbricati e gli impianti insistenti sul mappale n° 107 ed identificati in Comune di Adria al civico n° 7 di via Risorgimento, sono ubicati in località Bottrighe, in zona prossima al centro urbano comunale; il compendio immobiliare (a suo tempo funzionalmente connesso all'unità produttiva insistente sul mapp.le 52), è posizionato in prossimità dell'argine sinistro del fiume Po, con accesso da via Dante, strada di viabilità secondaria comunale.

Ortofoto del compendio



Il sedime dell'unità immobiliare oggetto di stima (mapp.le n° 107), ricade in zona che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente nel Comune di Adria classifica:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

secondo la carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

- Area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. Fissero-Tartaro-Canalbianco- P1 (Pericolo moderato) per intero mappale 107;
- Area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. per intero mappale 107;

vincoli:

- Vincolo paesaggistico – corsi d’acqua in parte mappale 107;
- Parchi e riserve nazionali e regionali per intero mappale 107;
- Parco del Delta del Po in parte del mappale 107;

elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto:

- Rispetto idraulico – servitù idraulica – in parte mappale 107;

carta delle fragilità:

- Tutela ai sensi dell’Art. 41 della L.R. 11/2004 zone di tutela e fascia di rispetto corsi d’acqua per intero mappale 107;

Carta delle trasformabilità:

- Aree di urbanizzazione consolidata in parte mappale 107;
- Opere incongrue ed elementi di degrado in parte mappale 107.

Secondo il Piano degli Interventi parte come: “ZTO E2” – Zona di primaria importanza per la funzione agricola produttiva (Art. n° 40 N.T.A.) e parte in “ZTO F2” – attrezzature di interesse comune (impianti di depurazione) Art. n° 45 delle N.T.A.– Vedi in Allegato n° 5 copia C.D.U. e stralcio delle relative N.T.A.

Nelle zone “E2” gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici, delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

Si tratta delle aree riconosciute di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva anche in relazione all’estensione, composizione e locazione dei terreni, dove deve essere garantita la massima tutela dell’integrità del territorio agricolo.

Le zone “F2” per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature



civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali religiose, ecc.

In queste zone il Piano si attua di norma con intervento diretto applicando i seguenti indici:

Rapporto max. di copertura:	50%;
Altezza max.:	10.0 m;
Distanza dai confini:	5.0 m;
Distanza tra fabbricati:	10.0 m;
Distanza dalle strade:	5.0 m.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e della sistemazione idro-geologica dei terreni; la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico; la realizzazione di opere pubbliche senza edificazione.

Per il fiume Po oltre a quanto stabilito dal "Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta" (P.A.I.) si dovranno osservare le seguenti prescrizioni con riferimento alla distanza dal piede dell'argine, per tutte le zone omogenee:

- fino a 4 metri è posta servitù di passaggio con divieto di costruzione di qualsiasi tipo di manufatto incluse le recinzioni;
- fino a 50 metri è imposta l'inedificabilità di nuovi volumi; gli interventi sull'esistente sono consentiti previo il nulla osta del Magistrato per il Po;
- fino a 100 metri non sono ammessi vani interrati o semi interrati, né altri scavi non finalizzati all'edificazione;
- fino a 300 metri non è consentita la perforazione di pozzi.



5.5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un complesso di strutture e fabbricati allo stato attuale funzionalmente dismessi, originariamente finalizzati alla depurazione delle acque reflue dell'ex zuccherificio.

Sul fronte Nord del sedime, in prossimità di via Dante, trova posto un decantatore acque in calcestruzzo del diametro di circa 50 metri.

Verso il fronte Sud l'area pertinenziale è interessata dalla presenza di un bacino di lagunaggio dotato di sfioratore in calcestruzzo originariamente dedicato alla carbonatazione dei fanghi.



Foto n° 5: *Fabbricati presenti sul mappale 107: decantatore in calcestruzzo e stazione di pompaggio.*

In prossimità del bacino di lagunaggio trova posto la stazione di pompaggio terminale, costituita da porzione di fabbricato a pianta rettangolare con struttura perimetrale in laterizio, tetto in coppi nel quale originariamente trovavano posto le apparecchiature utili al funzionamento delle pompe per il trasferimento dell'acqua depurata dal bacino di lagunaggio al fiume Po.

Lo stato di conservazione rilevato del fabbricato è attualmente scarso.

Con riferimento inoltre allo stato di avanzamento della procedura di bonifica sul sito considerato, **rimanda al più volte citato Allegato n° 1 ed a quanto segnalato nel paragrafo 4.5 della presente relazione.**

Attualmente la bonifica FASE 1 è stata ultimata per i tre hot spot T7, T47 e T40.

Si evidenzia comunque, che per quanto riguarda **l'hot spot dell'area depuratore**

(T42) non si è riusciti a certificare l'area in quanto ARPAV ha rilevato un superamento delle CSC per il parametro Amianto nel campione rappresentativo T42 della parete Ovest.

Si è quindi proceduto ad allargamento dell'area di scavo ed attualmente siamo in attesa dell'analisi di verifica da parte di Arpav.

Qualora non si riuscisse a certificare tale area si potrebbe valutare l'ipotesi di una certificazione parziale della bonifica.

In pratica si dovrà definire con la Provincia ed ARPAV la possibilità di suddividere le due aree, procedere a certificazione di tutta l'area posta a nord di via Dante e valutare una variante al progetto di bonifica FASE 1 per l'area ex depuratore.

5.6 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA'

URBANISTICA

Con riferimento alla zona B) oggetto della presente relazione di stima, si ritiene di segnalare come lo stesso sia stato in larga misura edificato, in data antecedente al 01.09.1967 ed in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia n° 45/80 in data 18 aprile 1980 per realizzazione di impianto di decantazione e filtrazione delle acque di lavaggio delle bietole;
- Autorizzazione edilizia n° 165/87 del 04 giugno 1987 per ristrutturazione e potenziamento dell'impianto di condizionamento bietole, chiarificatore acque di trasporto e lavaggio bietole;
- Concessione edilizia n° 51/89 del 23 giugno 1989 per costruzione bacino di lagunaggio con delimitazione perimetrale in rilevato di terra.

Per quanto riguarda poi la sussistenza di eventuali difformità urbanistiche, i sopralluoghi effettuati non hanno evidenziato difformità urbanistiche rispetto a quanto concesso.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

5.7 - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Con riferimento agli immobili ed impianti sopra descritti, tenuto conto della destinazione urbanistica del territorio sul quale sorgono ed in considerazione delle caratteristiche degli stessi che si configurano come un insieme omogeneo e finalizzato ad una specifica attività, lo scrivente ritiene che le unità immobiliari sopra descritte costituiscono un insieme di proprietà indivisibili e quindi raggruppabili in un unico corpo.

6 - - CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del terreno e dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il possibile livello di utilizzazione dei beni, ma in particolar modo lo stato di avanzamento del piano di bonifica in corso e le eventuali implicazioni al medesimo correlate.

Si sottolinea comunque la particolarità e le problematiche connesse al compendio oggetto di stima che, anche per la rilevante consistenza e specificità, non ha consentito significativi raffronti con analoghe realtà produttive oggetto di possibile recente compravendita.

In considerazione delle variazioni intervenute nelle caratteristiche e consistenza del sito, del tempo trascorso, dello stato di avanzamento della procedura di bonifica e della persistente situazione di difficoltà del mercato immobiliare, si è quindi proceduto, come da incarico, all'aggiornamento dei valori di stima a suo tempo espressi.

Per quanto riguarda il terreno in area produttiva urbanizzata, in considerazione della posizione del compendio immobiliare, dei gravami sullo stesso esistenti (servitù di vario genere, presenza di altra unità immobiliare interclusa in posizione centrale) e dello studio di fattibilità sul possibile utilizzo futuro dell'area, si è ritenuto di ridurre il



prezzo di riferimento rispetto ai valori esposti nella perizia di stima dei beni immobili datata 29.07.2011 a firma dell'ing. Libero Zugno.

Per quanto riguarda inoltre i residui fabbricati insistenti nell'area oggetto di valutazione, trattandosi di immobili non più funzionalmente connessi con l'area nella quale sono ubicati, che presentano considerevole vetustà ed uno stato di conservazione mediamente piuttosto scadente, si è ritenuto di considerare i fabbricati in questione privi di valenza, ritenendo l'eventuale costo di demolizione, comprensivo del trasporto a discarica, equivalente al valore del singolo fabbricato e quindi ricompreso nel valore di stima.

Stima

Il sottoscritto perito esaminati terreni oggetto di valutazione nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, dello stato di avanzamento della procedura di bonifica che prevede a carico della proprietà e/o de futuro acquirente interventi per un piano di monitoraggio decennale e dello studio di relativo ai possibili futuri utilizzi dell'area oggetto di valutazione, nonché degli eventuali necessari interventi, assunte tutte le necessarie informazioni, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, sia il seguente:

ZONA A)

Terreno

- superficie scoperta per complessivi 114.371 mq catastali a 14,00 €/mq

Valore €. **1.601.194,00**

ZONA B)

Terreno

- Superficie scoperta per complessivi 22.084 mq a 0,50 €/mq

Valore €. **11.042,00**

VALORE COMPLESSIVO PRELIMINARE €. **1.612.236,00**

Che si arrotondano ad Euro 1.612.000,00.

In considerazione inoltre degli aspetti precedentemente esposti (Progetto di Bonifica



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Fase 1 – attualmente in corso – e Progetto di Bonifica Fase 2), finalizzati entrambi ad eventuale futuro utilizzo del sito nell’ipotesi anche di frazionamento del medesimo – vedi Allegato N° 1 – vanno opportunamente considerate le seguenti possibili stime:

VALORE COMPLESSIVO PRELIMINARE	€.	1.612.000,00
<i>Detrazione per interventi di bonifica comunque da eseguirsi</i>	- €.	<u>137.500,00</u>
POSSIBILE VALORE DI STIMA	€	1.474.500,00

Tale possibile valore di stima va confrontato con le valutazioni sulla fattibilità tecnica legata agli utilizzi futuri dell’area ed ai possibili ulteriori interventi di risanamento in coerenza con l’attuale stato di avanzamento della procedura di bonifica; nel dettaglio:

- interventi volti al rispetto delle CSR calcolate con la procedura di Analisi di Rischio per la matrice terreni - Ipotesi di bonifica in CSR – v. par. 4.2.1 in Allegato n° 1- il cui costo stimato è valutato in 775.000,00 Euro circa.

POSSIBILE VALORE DI STIMA	€	1.474.500,00
<i>Detrazione per interventi di bonifica da eseguirsi</i>	- €.	<u>775.000,00</u>
VALORE DI STIMA SPECIFICO	€	700.500,00

- interventi volti alla messa in sicurezza permanente con interruzione dei percorsi - Ipotesi interventi con interruzione dei percorsi: MISP – v. par. 4.2.2 in Allegato n° 1- il cui costo stimato è valutato in 150.000,00 Euro circa.

POSSIBILE VALORE DI STIMA SPECIFICO	€	700.500,00
<i>Detrazione per interventi con interruzione dei percorsi</i>	- €.	<u>150.000,00</u>
VALORE DI STIMA SPECIFICO	€	550.500,00

- interventi nel caso gli esiti dei monitoraggi della falda evidenzino superamenti dei limiti CSR. In tale ipotesi, oltre agli interventi relativi alla matrice terreni (v. par. 4.2.1 in Allegato n° 1) saranno necessari interventi di bonifica sulle acque di falda dei piezometri non conformi, il cui costo stimato è valutato in 120.000,00 Euro circa (v. par. 4.3 in Allegato n° 1);

POSSIBILE VALORE DI STIMA SPECIFICO	€	700.500,00
--	---	-------------------



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Detrazione per interventi con iniezione di ossidanti - €. 120.000,00

VALORE DI STIMA SPECIFICO € **580.500,00**

● interventi volti a ripristinare la originale condizione del sito ed escludere la presenza di vincoli sulla matrice terreni – Bonifica con obiettivo le CSC - v. par. 4.4 in Allegato n° 1 – il cui costo stimato è valutato in 1.200.000,00 Euro circa.

Per la matrice acque di falda valgono le valutazioni esplicitate al paragrafo 3.3 dell'Allegato 1:

- entro i limiti CSR non si dovranno intraprendere azioni di bonifica;
- oltre i limiti CSR si valuteranno le azioni da intraprendere;
- oltre i limiti CSC si procederà con la revisione dell'Analisi di Rischio e con il calcolo delle nuove CSR; se non rispettate si valuteranno le azioni da intraprendere.

POSSIBILE VALORE DI STIMA € **1.474.500,00**

Detrazione per interventi di bonifica da eseguirsi - €. 1.200.000,00

VALORE DI STIMA SPECIFICO € **274.500,00**

Si sottolinea che i costi riportati per le diverse ipotesi sono indicativi e che durante le fasi di progettazione si eseguiranno approfondimenti volti a definire meglio le aree di intervento, ad oggi valutate considerando l'estensione data dai poligoni di [REDACTED] (costruzione geometrica da rivalutare in quanto legata esclusivamente all'ubicazione ragionata delle indagini).

Inoltre occorre precisare che alla luce dell'eterogeneità del sito riscontrata in fase di caratterizzazione, nel caso di futuri scavi per la bonifica o per interventi edilizi, si consiglia di porre particolare attenzione alla presenza di eventuali criticità puntuali. I materiali scavati nelle aree contaminate definite con la procedura di Analisi di Rischio dovranno essere gestiti come rifiuti secondo la normativa vigente in materia.

Vengono quindi riportati nel seguito i possibili valori di stima dell'area in riferimento ai possibili ulteriori interventi, coerentemente con l'attuale stato di avanzamento della attività di bonifica:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Valore di stima con interventi comunque da eseguirsi	€ 1.474.500,00
Valore di Stima in ipotesi bonifica CSR matrice Terreni	€ 700.500,00
Valore di Stima in ipotesi di interruzione percorsi - MISP	€ 550.500,00
Valore di Stima in ipotesi di superamento CSR – acqua di falda	€ 580.500,00
Valore di stima con esclusione di vincoli su matrice Terreni	€ 274.500,00



7 - SCHEDA DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

7.1 - DATI CATASTALI

Il terreno ed i fabbricati relativi ai beni immobili sopra citati sono attualmente individuati all'U.T.E. di Rovigo come segue:

N.C.T.: Comune di Adria

Foglio 17 – *mapp.le n° 39* – Seminativo – Cl. 1 – 1.843 mq – R.D. 21.78 € - R.A. 11,42 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 478* – Inc. Prod. – 795 mq – R.A. 0,21 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 479* – Inc. Prod. – 33 mq – R.A. 0,01 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 492* – Inc. Prod. – 115 mq – R.A. 0,03 €;

Foglio 17 – *mapp.le n° 52* – Ente Urbano – 107.739 mq;

Foglio 17 – *mapp.le n° 614* – Ente Urbano – 3.648 mq;

Foglio 17 – *mapp.le n° 616* – Ente Urbano – 198 mq;

Foglio 17 – *mapp.le n° 107* – ente urbano - Cons. 22.084 mq.

N.C.E.U.: Comune di Adria

Sez. BO – Foglio 17 – *mapp.le n° 52 sub 6* – Cat. D/1 – Rend. 44.800,00 €;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Sez. BO – Foglio 17 – *mapp.le n° 107 sub 4* – graffato – via A. Gramsci n° 1;

Sez. BO – Foglio 17 – *mapp.le n° 614* – Area Urbana – Cons. 3.648 mq;

Sez. BO – Foglio 17 – *mapp.le n° 616* – Area Urbana – Cons. 198 mq.

Intestazione:

– *C.F.:*

Diritto:

Proprietà per 1/1.

Ai fini catastali si precisa che:

- il sedime attuale del *mapp.le n° 52* al foglio 17, deriva dal frazionamento n° 75748.1/2006 del 24.10.2006 (protocollo n° RO0075748) che ha determinato la formazione dei mappali n° 614 e 616 di proprietà [REDACTED] e n° 615 (consistenza 2.229 mq) di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (ora [REDACTED]).
- L'attuale consistenza del *mapp.le n° 107*, deriva dall'introduzione in data 10.12.2009 del frazionamento n° 2.1/1988 del 18.03.1988.

Confini:

Il **mapp.le n° 52 sub 6** al N.C.E.U. ed **mapp.li n° 39, 478, 479, 492** al Catasto Terreni, **formano un unico corpo** confinante a Nord in senso orario con il *mapp.le n° 419*, con altro foglio, con i *mapp.li n° 486, 516, 513, 507, 512, 511, 506, 510, 509, 505, 485, 484, 497, 496, 495, 494, 493, 40, 474, 477*, ad Est con strada Comunale (via Risorgimento) ed il *mapp.le 603*, a Sud con strada Comunale (via Dante) ed il *mapp.le n° 603*, ad Ovest con il *mapp.le n° 178* salvo altri e/o variati.

Il **mapp.le n° 107** confina a Nord in senso orario con strada comunale (via Dante), ad Est con altro foglio, a Sud con il *Mpple n° 109* (argine del fiume Po'), ad Ovest con il *mapp.le n° 92* salvo altri e/o variati.

7.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si riportano per comodità operativa le indicazioni già segnalate nella perizia di stima dei beni immobili datata 29.07.2011 a firma dell'ing. Libero Zugno.

- Atto di compravendita in data 17.04.2002, n° 118189 di repertorio notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto in data 08.05.2002 reg. gen. 4254, reg. part. 2748.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Immobili in Comune di Adria

A Favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Centro Leasing Spa con sede in Firenze.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Atto di compravendita in data 18.03.2005, n° 149459/20298 di repertorio notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto in data 24.03.2005 reg. gen. 2998, reg. part. 1753.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

A maggior chiarimento si precisa che la società [REDACTED] (ora [REDACTED]) ha acquistato porzione di fabbricato industriale con relativa area scoperta di pertinenza, da scorporare mediante frazionamento dal complesso edilizio così descritto al N.C.E.U.: Comune di Adria – BO/17 M.N. 52 sub 1 – 107 sub 1 in via Risorgimento.

Viene con l'atto stesso costituita senza particolare corrispettivo, servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, nonché servitù per la posa nel sottosuolo di tutti i servizi tecnologici necessari all'unità immobiliare compravenduta.

A favore dell'unità immobiliare compravenduta, a carico del M.N. 52 sub 1 – 107 sub 1 del foglio BO/17, che rimangono di proprietà della ditta venditrice, servitù da esercitarsi sull'intero fondo servente lungo il percorso ritenuto dalla società acquirente idoneo per raggiungere agevolmente la strada pubblica e per effettuare il collegamento alle varie utenze.



7.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Si riportano per comodità operativa le indicazioni già segnalate nella perizia di stima dei beni immobili datata 29.07.2011 a firma dell'ing. Libero Zugno.

Trascrizioni a favore e contro

- Nota di Trascrizione n° 10669 Reg. gen, n° 5879 Reg. part. del 03.10.2005.

Pubblico ufficiale: Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, rep. 154550 del 22.09.2005.

Atto di Identificazione Catastale.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Nota di Trascrizione n° 5880 Reg. gen., n° 10670 Reg. part. del 03.10.2005.

Pubblico ufficiale: Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, rep. 154550 del 22.09.2005.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Servitù di passaggio.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Servitù di passaggio.

- Nota di Trascrizione n° 515 Reg. gen., n° 339 Reg. part. del 13.01.2006.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 13363 Reg. gen., n° 7183 Reg. part. del 08.11.2006.

Pubblico ufficiale: Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, rep. 164.762 del 19.10.2006.

Atto di transazione con modifica di servitù.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 4255 Reg. gen., n° 887 Reg. part. del 08.05.2002.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Cassa di Risparmio di Ferrara Spa con sede in Ferrara.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Annotata da formalità n° 14269 Reg. gen., n° 2606 Reg. part. del 22.12.2005 – Restrizione di beni.

• Nota di Iscrizione n° 3626 Reg. gen., n° 882 Reg. part. del 11.04.2005.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Unicredit Banca d'Impresa Spa con sede in Verona.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 4512 Reg. gen., n° 1174 Reg. part. del 03.05.2005.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro con sede in Treviso.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 4600 Reg. gen., n° 1236 Reg. part. del 04.05.2005.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Cassa di Risparmio di Ferrara con sede in Ferrara.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 4777 Reg. gen., n° 1286 Reg. part. del 06.05.2005.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso.



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Finproget Spa con sede in Ferrara.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 8356 Reg. gen., n° 2289 Reg. part. del 01.08.2005.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Centro Leasing Spa con sede in Firenze.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 9629 Reg. gen., n° 2613 Reg. part. del 07.09.2005.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso.

Immobili in Comune di Adria.

A Favore: Fortis Lease Spa con sede in Treviso.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

La presente nota è stata iscritta in estensione ad altra già accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 08.08.2005 ai nn. 37079/8908.

• Ad ulteriore informazione si segnala che il compendio immobiliare oggetto di stima era



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

gravato, al momento della cessione, dalle seguenti formalità:

Nota di Iscrizione del 02.08.1986 ai nn. 5293/3864 a favore [REDACTED]

[REDACTED], a carico della società [REDACTED]

7.4 - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di due aree fisicamente separate da via Dante, in origine funzionalmente ed operativamente connesse, ma che allo stato attuale, per la cessata interconnessione fra le medesime, per la diversa destinazione urbanistica e per le possibili diverse risultanze connesse alla attività di bonifica (Fase 1), tutt'ora in corso, si ritiene possano essere, pur costituendo un'unica entità immobiliare, convenientemente ed opportunamente descritte ed analizzate separatamente, indicandole per comodità operativa come **zona A**) e **zona B**).

La **zona A**) a Nord di via Dante, corrisponde ad un'area a destinazione industriale, sede di un complesso produttivo (ex zuccherificio [REDACTED]) attualmente dismesso ed in larga misura raso al suolo e non più utilizzato. Allo stato attuale infatti, la maggior parte degli edifici costituenti il vecchio zuccherificio, alcuni dei quali interessati da problematiche connesse alla presenza di amianto friabile (come segnalato nella prima perizia di stima redatta dall'ing. Libero Zugno e datata 20.12.2006, alla quale si rimanda per gli aspetti di dettaglio) sono stati demoliti.

I residui fabbricati occupano un'area pianeggiante, leggermente depressa rispetto al piano campagna, di complessivi 114.371 mq catastali.

Per quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, la proprietà considerata era fornita dei principali servizi, quali energia elettrica, rete telefonica, acqua potabile, gas metano, impianto fognario ed impianto di depurazione acque costituito da unità immobiliare separata con accesso da via Dante.

In prossimità del fronte Ovest vi è la presenza di una unità immobiliare interclusa di diversa proprietà; tale proprietà fa riferimento ad una centrale termica di cogenerazione appartenente alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. La realizzazione di tale complesso immobiliare intercluso, ha



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

richiesto anche la esecuzione di opere accessorie utili alla definizione delle previste e concordate servitù a carico del fondo servente.

I residui fabbricati insistenti sull'area oggetto di valutazione corrispondono agli edifici "Accettazione", "Pesa" (edifici a pianta rettangolare con struttura portante verticale in laterizio e tetto piano in calcestruzzo), "Portineria" (fabbricato ad unico livello originariamente dedicato agli spogliatoi e servizi del personale) ed al fabbricato ad uso "Uffici" (costituito da un corpo principale a pianta rettangolare, oltre ad un corpo fabbrica secondario in adiacenza sul lato Sud; il corpo principale evidenzia tre livelli fuori terra, oltre ad uno interrato, diversamente il corpo fabbrica secondario è caratterizzato dalla presenza di due livelli fuori terra).

Nel fronte Nord del compendio, trovano poi posto due "silos in calcestruzzo", originariamente adibiti allo stoccaggio dello zucchero. I fabbricati di forma cilindrica, presentano diametro pari a circa 26.50 metri ed altezza stimata pari a circa 40 metri, per una volumetria presunta complessiva pari a circa 45.000 mc.

Allo stato attuale il sedime coperto dai fabbricati residui corrisponde a circa 1.800 mq.

Trattasi comunque di fabbricati non più funzionalmente connessi con l'area nella quale sono ubicati, che presentano considerevole vetustà ed uno stato di conservazione mediamente piuttosto scadente.

In considerazione degli aspetti sopra riportati lo scrivente considera quindi i fabbricati in questione privi di valenza, ritenendo l'eventuale costo di demolizione, comprensivo del trasporto a discarica, equivalente al valore del singolo fabbricato.

Con riferimento comunque ai parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del P.I. del Comune di Adria, classifica tale area in zona D1/C "Zona produttiva industriale e artigianale di completamento".

Relativamente all'appezzamento considerato, della consistenza catastale complessiva di 114.371 mq, l'area edificabile teoricamente ammessa, considerati gli indici di copertura precedentemente segnalati, risulterebbe corrispondente ad una superficie teoricamente copribile pari a 57.185 mq.

Sussistono inoltre difformità urbanistiche rispetto alla documentazione assentita reperita, in particolare l'*Edificio Accettazione* è stato oggetto di intervento edilizio in assenza della relativa



concessione. La difformità realizzata ha determinato un aumento di superficie coperta pari a circa 60 mq.

Per tale difformità è stata presentata domanda di Concessione edilizia in sanatoria in data 15 febbraio 1986 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47, pratica attualmente non ancora definita, poiché pur essendo state versate le relative oblazioni, il richiedente non ha provveduto al saldo degli oneri di urbanizzazione primaria corrispondenti a 1.738.010 delle vecchie lire, pari a 901,76 € e degli oneri di urbanizzazione secondaria corrispondenti a 1.070.075 delle vecchie lire pari a 552,75 €.

Lo scrivente considera la difformità rilevata, nell'ipotesi si intenda recuperare e riutilizzare l'edificio, sanabile, con il pagamento degli oneri residui.

Si segnala inoltre che i fabbricati in essere non sono dotati di attestato di prestazione energetica. Va ulteriormente segnalata la necessità di adeguamento delle planimetrie catastali non più rispondenti (causa le demolizioni attuate) allo stato di fatto attuale del sito.

Per quanto attiene inoltre lo stato di avanzamento della procedura di bonifica sul sito considerato, rimanda al più volte citato Allegato n° 1.

I monitoraggi post AdR hanno quindi evidenziato il rispetto delle CSR matrice acque di falda sulle quali quindi non sono necessari interventi di bonifica.

In relazione a quanto contenuto nel documento “Progetto di Bonifica fase 2 – Interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente relativo al sito Ex [REDACTED] di Bottrighe (RO)” approvato con Determinazione n. 37 del 09/02/2018 del Comune di Adria SI È RITENUTO CHE GLI INTERVENTI NECESSARI PER GARANTIRE UN ADEGUATO LIVELLO DI SICUREZZA SANITARIO E PER LA FALDA SIANO L'ESECUZIONE DI MONITORAGGI per la verifica diretta della reale migrazione della contaminazione dai terreni alla falda sottostante (percorso di lisciviazione) attraverso il monitoraggio dei piezometri:

P6 e P7 ubicati direttamente in area sorgente di potenziale contaminazione;

P3 e M1 ubicati in prossimità delle aree sorgenti;

P1, P5, V3 ubicati a valle idrogeologica;



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Piezometri M2 e V2.

Il Piano di Monitoraggio avrà cadenza semestrale per la durata di dieci anni, con un costo previsto per la specifica attività pari a 115.000,00 Euro circa.

SI RICORDA INOLTRE CHE TALI ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEVONO ESSERE EFFETTUATE A CADENZA SEMESTRALE E DOVRANNO INIZIARE A PARTIRE DAL 2019.

Gli esiti dei monitoraggi post Analisi di Rischio sulle acque di falda e sui campioni di materiale di riporto hanno evidenziato che allo stato attuale non sono necessari ulteriori interventi atti a garantire un elevato livello di sicurezza per le persone e l'ambiente; inoltre alla luce dei risultati acquisiti la matrice materiale di riporto indagata non risulta contaminata.

L'Allegato N° 1 riporta poi le **valutazioni sulla fattibilità tecnica legata agli utilizzi futuri dell'area ed ai possibili ulteriori interventi di risanamento in coerenza con l'attuale stato di avanzamento della procedura.** Vanno quindi considerati anche i seguenti aspetti:

1. una valutazione relativa al rischio per il recettore uomo commerciale qualora si preveda una possibile futura ripresa dell'attività industriale nel sito o in porzioni di esso – v. par. 4.1 dell'Allegato n° 1 con un costo stimato per la bonifica della Trincea T 12, ove la verifica rischio è risultata non accettabile – sorgente suolo superficiale - **pari ad Euro 22.500,00 circa;**
2. una valutazione qualora gli esiti dei monitoraggi della falda previsti nel doc. 15, evidenzino e confermino (con i 2 monitoraggi successivi di controllo) la presenza di superamenti dei limiti CSC ma non degli obiettivi di bonifica CSR per il parametro Idrocarburi totali con conseguente evidenza che il percorso di lisciviazione risulta attivo. Tale ipotesi implica la necessità di rispettare gli obiettivi di bonifica calcolati con la procedura di Analisi di Rischio (vedi tab. 3.2 in Allegato N° 1) prevedendo interventi nelle aree con superamenti delle CSR matrice terreni (vedi fig. 3.4 in Allegato N° 1);
 - 2.1 scavo e smaltimento nelle aree ovest e nord ovest - Ipotesi di bonifica in CSR – v. par. 4.2.1 in Allegato N° 1 con un costo presunto di **Euro 775.000,00 circa;**



- 2.2 interventi volti ad isolare in modo definitivo le fonti di contaminazione e bloccare il percorso critico che ha evidenziato rischio (lisciviazione e/o trasporto al POC) - Ipotesi interventi con interruzione dei percorsi: MISP – v. par. 4.2.2 in Allegato N° 1 con un costo presunto di **Euro 150.000,00 circa**;
3. una valutazione qualora gli esiti dei monitoraggi della falda previsti nel doc. 15, evidenzino superamenti dei limiti CSR per le acque di falda. In tale ipotesi oltre agli interventi di cui al punto precedente relativi alla matrice terreni saranno necessari anche interventi di bonifica sulle acque di falda dei piczometri non conformi – v. par. 4.3 in Allegato N° 1 con stima dei costi legata all'entità della contaminazione ed all'estensione dell'area da trattare, ipotizzabile sulla base dei valori massimi sinora registrati, pari ad **Euro 120.000,00 circa**;
4. qualora si vogliano eliminare tutti i vincoli presenti nel sito e legati al modello concettuale elaborato per la redazione dell'analisi di rischio, si potrà decidere di procedere con bonifica delle aree dove si sono riscontrati superamenti delle CSC tab. 1 e tab. 2 del D.Lgs 152/06 (Ipotesi di bonifica in CSC – v. par. 4.4 in Allegato N° 1), con un costo presunto pari ad **Euro 1.200.000,00 circa**.

Si sottolinea che nel caso la ripresa delle attività commerciali implichi la necessità di eseguire interventi edilizi, tutti i materiali scavati nelle aree contaminate definite dall'analisi di rischio, dovranno essere gestiti come rifiuti secondo la normativa vigente in materia.

Il costo degli interventi futuri da effettuarsi in ogni caso, nell'ipotesi di relativa alla zona A), considera la necessaria attività di monitoraggio della falda e della bonifica della trincea T 2 (utile ad evitare il rischio per il ricettore uomo commerciale), per un importo già indicato pari ad EURO 137.500,00.

TALE ASPETTO NON ESCLUDE LA EVENTUALE NECESSITA' D'INTERVENTI MAGGIORMENTE SIGNIFICATIVI, IN ACCORDO CON QUANTO ILLUSTRATO NEL PARAGRAFO 4.2 DELL'ALLEGATO N° 1.

La **zona B)** a Sud di via Dante, corrisponde ad un'area a destinazione in parte agricola (ZTO



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

E2) ed in parte di interesse comune (ZTO F2 – impianti di depurazione).

Trattasi di un complesso di strutture e fabbricati allo stato attuale funzionalmente dismessi, originariamente finalizzati alla depurazione delle acque reflue dell'ex zuccherificio.

Sul fronte Nord del sedime, in prossimità di via Dante, trova posto un decantatore acque in calcestruzzo del diametro di circa 50 metri.

Verso il fronte Sud l'area pertinenziale è interessata dalla presenza di un bacino di lagunaggio dotato di sfioratore in calcestruzzo originariamente dedicato alla carbonatazione dei fanghi.

In prossimità del bacino di lagunaggio trova posto la stazione di pompaggio terminale, costituita da porzione di fabbricato a pianta rettangolare con struttura perimetrale in laterizio, tetto in coppi nel quale originariamente trovavano posto le apparecchiature utili al funzionamento delle pompe per il trasferimento dell'acqua depurata dal bacino di lagunaggio al fiume Po.

Lo stato di conservazione rilevato del fabbricato è attualmente scarso.

Con riferimento inoltre allo stato di avanzamento della procedura di bonifica sul sito considerato, **rimanda al più volte citato Allegato n° 1 ed a quanto segnalato nel paragrafo 4.5 della presente relazione.**

Attualmente la bonifica FASE 1 è stata ultimata per i tre hot spot T7, T47 e T40.

Si evidenzia comunque, che per quanto riguarda l'hot spot dell'area depuratore (T42) **non si è riusciti a certificare l'area in quanto ARPAV ha rilevato un superamento delle CSC per il parametro Amianto nel campione rappresentativo T42 della parete Ovest.**

Si è quindi proceduto ad allargamento dell'area di scavo ed attualmente siamo in attesa dell'analisi di verifica da parte di Arpav.

Qualora non si riuscisse a certificare tale area si potrebbe valutare l'ipotesi di una certificazione parziale della bonifica.

In pratica si dovrà definire con la Provincia ed ARPAV la possibilità di suddividere le due aree, procedere a certificazione di tutta l'area posta a nord di via Dante e valutare una variante al progetto di bonifica FASE 1 per l'area ex depuratore.



7.5 - DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

In riferimento agli immobili sopra descritti, tenuto conto della destinazione urbanistica del territorio sul quale sorgono, considerata la consistenza complessiva del sedime, la presenza di altra unità immobiliare interclusa nella zona A), di diversa proprietà, ubicata in posizione centrale nel sedime della zona in questione, dello stato di fatto e di conservazione attuale dei residui fabbricati, lo scrivente ritiene maggiormente opportuna, la alienazione del compendio fallimentare mediante frazionamento del sedime del compendio fallimentare, al fine dell'ottimizzazione dei singoli maxi-lotti in relazione allo scorporo delle varie servitù attualmente esistenti.

7.6 - IMPORTO DI STIMA

Il possibile valore di stima determinato in € 1.474.500,00 va confrontato con le valutazioni sulla fattibilità tecnica legata agli utilizzi futuri dell'area ed ai possibili ulteriori interventi di risanamento in coerenza con l'attuale stato di avanzamento della procedura di bonifica; nel dettaglio:

Valore di stima con interventi comunque da eseguirsi	€ 1.474.500,00
Valore di Stima in ipotesi bonifica CSR matrice Terreni	€ 700.500,00
Valore di Stima in ipotesi di interruzione percorsi - MISP	€ 550.500,00
Valore di Stima in ipotesi di superamento CSR – acqua di falda	€ 580.500,00
Valore di stima con esclusione di vincoli su matrice Terreni	€ 274.500,00



8 - ELENCO ALLEGATI

- 1) Studio di Fattibilità e Stato Avanzamento Procedura di Bonifica ai sensi dell'Art. 242 del D.LGS 152/06, redatto da [REDACTED] in data 23.10.2019;
- 2) Copia visura per soggetto e per immobile completa di mappa catastale della zona A);
- 3) Copia elenco formalità aggiornato alla data del 03.02.2020 attestante l'assenza di intervenute variazioni;
- 4) C.D.U. e stralcio cartografia del P.I. e stralcio delle N.T.A;
- 5) Planimetrie catastali del fabbricato intercluso nella zona A) di altra proprietà;
- 6) Copia visura per soggetto al N.C.T. ed al N.C.E.U. con copia planimetria catastale relativa alla zona B).

Treviso, li 04.08.2020

Il Perito Stimatore

Ing. Martino SCARMEL



ALLEGATI

Allegato 1

Studio di Fattibilità e Stato Avanzamento Procedura di Bonifica a [REDACTED] si dell'Art. 242 del
D.LGS 152/06, redatto da [REDACTED] [REDACTED] in data 23.10.2019

**STUDIO DI FATTIBILITÀ E
STATO AVANZAMENTO PROCEDURA DI BONIFICA
AI SENSI DELL'ART. 242 DEL D.LGS 152/06**

Committente: **Comune di Adria**
Corso Vittorio Emanuele II, n. 49 - Adria (RO)

Oggetto: **Relazione**

Località: XXXXXXXXXX di Bottrighe - Adria (RO)

Data: 23 Ottobre 2019

n° archivio 67-2019



Via Felice Gioelli, 30 - 44122 Ferrara
tel. 0532/770108 - fax. 0532/775279
e-mail: info@sgi-ingegneria.it
internet: www.sgi-ingegneria.it



STUDIO DI FATTIBILITA' E STATO DI AVANZAMENTO PROCEDURA DI BONIFICA AI SENSI DELL'ART 242 DEL D.LGS 152/06

SITO Ex ██████████ DI BOTTRIGHE - ADRIA (RO)

COMMITTENTE: COMUNE DI ADRIA

OTTOBRE 2019

Sommario

1. PREMESSA	2
1.1 OGGETTO DEL PRESENTE DOCUMENTO	2
1.2 DOCUMENTAZIONE RACCOLTA E/O ELABORATA	2
2 INQUADRAMENTO DELL'AREA IN ESAME	4
2.1 LOCALIZZAZIONE DELL'AREA	4
2.2 DESTINAZIONE D'USO	5
3 STATO DI AVANZAMENTO DELLA PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 242 DEL D. LGS 152/06 ...	6
3.1 PROGETTO DI BONIFICA FASE 1 – RIMOZIONE HOT SPOT	6
3.2 ANALISI DI RISCHIO MATRICE TERRENI E ACQUE DI FALDA	10
3.2.1 <i>Matrice terreni</i>	10
3.2.2 <i>Matrice acque di falda</i>	11
3.2.3 <i>Sintesi risultati analisi di rischio matrice terreni e acque di falda</i>	11
3.3 PROGETTO DI BONIFICA FASE 2: PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI ATTI A GARANTIRE UN ADEGUATO LIVELLO DI SICUREZZA PER LE PERSONE E PER L'AMBIENTE	13
3.4 ESITI MONITORAGGI POST ANALISI DI RISCHIO	15
3.5 INDAGINI ESEGUITE SULLE MATRICI DI RIPORTO	16
4 VALUTAZIONI SUI POSSIBILI UTILIZZI FUTURI DELL'AREA ED EVENTUALI ULTERIORI INTERVENTI DI RISANAMENTO	18
4.1 IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI PER LA RIPRESA DELLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI – REVISIONE ANALISI DI RISCHIO	19
4.1.1 <i>Parametri di esposizione relativi al recettore commerciale</i>	19
4.1.2 <i>Calcolo del rischio per la sorgente suolo superficiale area ovest</i>	20
4.1.3 <i>Calcolo del rischio per la sorgente suolo superficiale e profondo area nord ovest</i>	20
4.1.4 <i>Calcolo del rischio per la sorgente suolo superficiale sorgente trincea T12 e T39</i>	21
4.1.5 <i>Calcolo del rischio per la sorgente suolo profondo sondaggio SD</i>	22
4.1.6 <i>Calcolo del rischio per la sorgente acque di falda piezometro P6</i>	22
4.1.7 <i>Calcolo del rischio per la sorgente acque di falda piezometro P7</i>	23
4.1.8 <i>Riepilogo elaborazioni per volatilizzazione recettore commerciale/industriale</i>	23
4.2 ESITI PIANO DI MONITORAGGIO DELLA FALDA: PRESENZA DI IDROCARBURI SUPERIORI ALLE CSC MA ENTRO LE CSR CON CONSEGUENTE ATTIVAZIONE DELLA LISCIVIAZIONE DA TERRENI	25
4.2.1 <i>Interventi di bonifica con obiettivi le CSR approvate</i>	25
4.2.2 <i>Interventi di messa in sicurezza permanente (interruzione dei percorsi)</i>	26
4.3 ESITI PIANO DI MONITORAGGIO DELLA FALDA: PRESENZA DI SUPERAMENTI DELLE CSR MATRICE ACQUE DI FALDA	26
4.4 IPOTESI INTERVENTI DI BONIFICA MATRICE TERRENI CON OBIETTIVI LE CSC	27



STUDIO DI FATTIBILITA' E STATO DI AVANZAMENTO PROCEDURA DI BONIFICA AI SENSI DELL'ART 242 DEL D.LGS 152/06

SITO Ex-██████████ DI BOTTRIGHE - ADRIA (RO)

COMMITTENTE: COMUNE DI ADRIA

OTTOBRE 2019

1. Premessa

1.1 Oggetto del presente documento

Gli Scriventi sono stati incaricati dal Comune di Adria (RO) di redigere lo STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA LEGATO AGLI UTILIZZI FUTURI DELL'AREA ED AI POSSIBILI ULTERIORI INTERVENTI DI RISANAMENTO IN COERENZA CON L'ATTUALE STATO DI AVANZAMENTO DELLA PROCEDURA AI SENSI DEL D.LGS 152/06 del sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO), redatto in funzione:

- di quanto previsto nel **Progetto di Bonifica Fase 1** (vedi Doc. 11) elaborato per la rimozione degli hot spot di contaminazione rilevati nel sito (vedi sintesi nel par. 3.1);
- di quanto emerso dall'**Analisi di Rischio sito specifica** (vedi Doc. 12) sviluppata dagli scriventi ed approvata dalla Città di Adria con Determinazione n.72 del 19/06/2017 (vedi sintesi nel par. 3.2);
- di quanto riportato nel **Progetto di Bonifica Fase 2** (vedi Doc. 15) nel quale, premettendo che il Comune di Adria si è sostituito alla proprietà rappresentata dal curatore fallimentare, si sono valutati gli interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente in relazione al modello concettuale sito specifico (vedi sintesi nel par. 3.3);
- di quanto emerso nei campionamenti post AdR ad oggi eseguiti (vedi sintesi nel par. 3.4);
- dell'esecuzione degli **interventi di bonifica Fase 1 tutt'ora in corso di esecuzione.**

1.2 Documentazione raccolta e/o elaborata

Nelle seguenti tabelle sono riportati gli elenchi della documentazione consultata e/o elaborata ai fini dell'indagine in oggetto.

Tab. 1.1 – Documentazione raccolta/consultata

N.	Estremi documento	Origine
Doc. 1	"Risultati delle attività di caratterizzazione ambientale preliminare condotte per il sito della ██████████ srl, ex zuccherificio di Bottrighe Adria (RO)"	Redatta dall'Ing. Massimo Sacchetto nel 2005
Doc. 2	"Indagine preliminare ambientale presso ██████████ in località Bottrighe"	Redatta dallo studio tecnico "Conte & Pegorer" di Treviso nel 2010
Doc. 3	"Piano di caratterizzazione Ex-██████████ / Ex-zuccherificio di Bottrighe (RO)"	Redatta dagli scriventi nel luglio 2011
Doc. 4	"Relazione Tecnica Descrittiva ai sensi del D.Lgs 152/06 del sito Ex-Zuccherificio / Ex-██████████ di Bottrighe (RO)"	Redatta dagli scriventi nel novembre 2011
Doc. 5	"Chiarimenti in merito alla conferenza di servizi del 15/12/2011 – Sito ██████████ s.r.l. di Bottrighe"	Redatta dagli scriventi nel febbraio 2012
Doc. 6	"Integrazione della Relazione Tecnica Descrittiva ai sensi del D.Lgs. 152/06 relativa al sito Ex ██████████ Ex Zuccherificio di Bottrighe (RO)"	Redatta dagli scriventi nel febbraio 2012
Doc. 7	"Relazione tecnica descrittiva alle indagini integrative di caratterizzazione ai sensi del D. Lgs. 152/06 relativa al sito ex ██████████ di Bottrighe (RO)"	Redatta dagli scriventi nel giugno 2012
Doc. 8	Attività di Messa in Sicurezza all'interno del sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel giugno 2012
Doc. 9	Progetto esecutivo lavori di allontanamento rifiuti depositati	Redatta dagli scriventi nel



**STUDIO DI FATTIBILITA' E STATO DI AVANZAMENTO PROCEDURA DI
BONIFICA AI SENSI DELL'ART 242 DEL D.LGS 152/06**

SITO Ex-██████████ DI BOTTRIGHE - ADRIA (RO)

COMMITTENTE: COMUNE DI ADRIA

OTTOBRE 2019

Tab. 1.1 – Documentazione raccolta/consultata

N.	Estremi documento	Origine
	all'interno dell'area Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	maggio 2013
Doc. 10	Report delle indagini ambientali a seguito della CdS del 26/07/2012 Ex ██████████ di Bottrighe – Adria (RO)	Redatta dagli scriventi nel maggio 2013
Doc. 11	Progetto operativo di bonifica fase 1 – lavori di rimozione hot spot all'interno dell'area Ex-██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel dicembre 2016
Doc. 12	Relazione Tecnica descrittiva relativa alle indagini integrative ed Analisi di Rischio ai sensi del D.Lgs 152/06 relativa al sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel dicembre 2016
Doc. 13	Nota integrativa alla Relazione Tecnica descrittiva relativa alle indagini integrative ed Analisi di Rischio ai sensi del D.Lgs 152/06 relativa al sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel luglio 2017
Doc. 14	Relazione Tecnica Descrittiva relativa al I monitoraggio delle acque di falda del sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel novembre 2017
Doc. 15	Progetto di bonifica Fase 2: interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente relativo al sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel dicembre 2017
Doc. 16	Relazione Tecnica Descrittiva relativa al II monitoraggio delle acque di falda del sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel maggio 2018
Doc. 17	Relazione Tecnica Descrittiva relativa alla caratterizzazione delle matrici materiali di riporto	Redatta dagli scriventi nel giugno 2018
Doc. 18	Relazione Tecnica Descrittiva relativa al III monitoraggio delle acque di falda del sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)	Redatta dagli scriventi nel dicembre 2018
Doc. 19	Relazione Tecnica Descrittiva relativa al monitoraggio del piezometro P6	Redatta dagli scriventi nel giugno 2019

Tab. 1.3 - Documentazione cartografica allegata

N.	Estremi documento	Origine
Tav. 1	Carta ubicazione area di indagine	Elaborato
Tav. 2	Carta superamenti delle CSR nella matrice terreni	
Tav. 3	Carta superamenti delle CSC nella matrice terreni	

2 Inquadramento dell'area in esame

2.1 Localizzazione dell'area

L'area oggetto di studio è ubicata ad ovest del centro abitato di Bottrighe, una frazione del Comune di Adria; parte dell'area è ubicata in prossimità del ramo del Fiume Po di Venezia (inferiore a 100 m) e nelle vicinanze (a meno di 30 m) sono presenti abitazioni civili. Si tratta di un'area pianeggiante leggermente depressa con quote del piano di campagna variabili intorno ai -0,50 m s.l.m.

Una parte dell'area di intervento, di circa 117.000 mq, si trova a nord di Via Dante Alighieri, mentre la parte restante, di circa 23.000 mq, si trova a sud della via. La parte nord è accessibile da via Risorgimento, mentre alla parte sud si accede da via Dante Alighieri.

Il sito ricade tra le tavole 169131 "Adria Sud" e 169131 "Corbola" della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.).

Nella seguente figura un'immagine satellitare dell'area di indagine, da cui emerge la vicinanza con il fiume Po e con il centro abitato di Bottrighe (v. Tav. 1).



Fig. 2.1 – Foto satellitare dell'area di indagine (fonte: Google Earth)



**STUDIO DI FATTIBILITA' E STATO DI AVANZAMENTO PROCEDURA DI
BONIFICA AI SENSI DELL'ART 242 DEL D.LGS 152/06**

SITO Ex ██████████ DI BOTTRIGHE - ADRIA (RO)

COMMITTENTE: COMUNE DI ADRIA

OTTOBRE 2019

2.2 Destinazione d'uso

Con riferimento alla classificazione urbanistica di cui al P.R.G. del Comune di Adria, approvato con D.G.R.V. n. 7675 del 28/12/1992, adeguato con variante approvata dalla D.G.R.V. n. 643 del 18/03/2008, la maggior parte della superficie dell'area in esame ricade in zona D1/C (zone produttive), mentre l'area posta a sud di via Dante è classificata come zona F2 "attrezzature di interesse comune" (servizi tecnologici – impianti depurazione) e come sottozona E2 agricola – art. 40 N.T.A.

Pertanto in base a quanto sopraindicato dal punto di vista degli obiettivi di bonifica, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., la zona in oggetto è riconducibile ad un sito ad uso industriale commerciale e quindi, relativamente alla matrice terreni, possono essere applicati i limiti indicati nella COL. B DELLA TAB. 1 "*Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare*" dell'All. 5 degli Allegati al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

3 Stato di avanzamento della procedura ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs 152/06

Nel presente capitolo si riporta una sintesi dello stato di avanzamento della procedura (art. 242 del D.Lgs 152/06) relativa al sito in oggetto. In particolare sono stati presentati ed approvati i seguenti documenti:

- **Progetto di Bonifica Fase 1** (vedi Doc. 11) nel quale si prevede la rimozione degli hot spot di contaminazione presenti nel sito e sua attuazione;
- **Analisi di Rischio matrice terreni e acque di falda** al fine di verificare l'eventuale presenza di rischio per gli attuali fruitori del sito (recettore ricreativo) e per le acque sotterranee (vedi Doc. 12);
- **Progetto di Bonifica Fase 2** (vedi Doc. 15). Premesso che il Comune di Adria si è sostituito alla proprietà rappresentata dal curatore fallimentare, nel Progetto Fase 2 sono stati valutati, in relazione all'attuale modello concettuale del sito, gli interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente.

3.1 Progetto di bonifica Fase 1 – Rimozione hot spot

La Prima Fase del Progetto di Bonifica (vedi Doc. 11) prevede:

- la rimozione di n. 3 hot spot negli areali in corrispondenza dai punti di indagine T40, T42 e T47 dove è stata riscontrata la presenza di Amianto nella matrice terreni e dove in passato sono state eseguite le operazioni di messa in sicurezza tramite copertura con telo impermeabile.

L'intervento previsto è mirato alla completa rimozione del materiale contenente amianto nelle zone indagate. Tuttavia, a causa degli interventi di cui è stato oggetto in passato il sito, non è possibile escludere la presenza di materiali contenenti amianto (frammenti di lastre) nelle zone interne al sito che non sono state oggetto di indagine, di conseguenza qualsiasi intervento futuro che preveda lo scavo di terreno dovrà essere effettuato nel rispetto delle normative vigenti tenendo conto di tale rischio.

Nella figura seguente si riporta la localizzazione delle aree con presenza di Amianto.

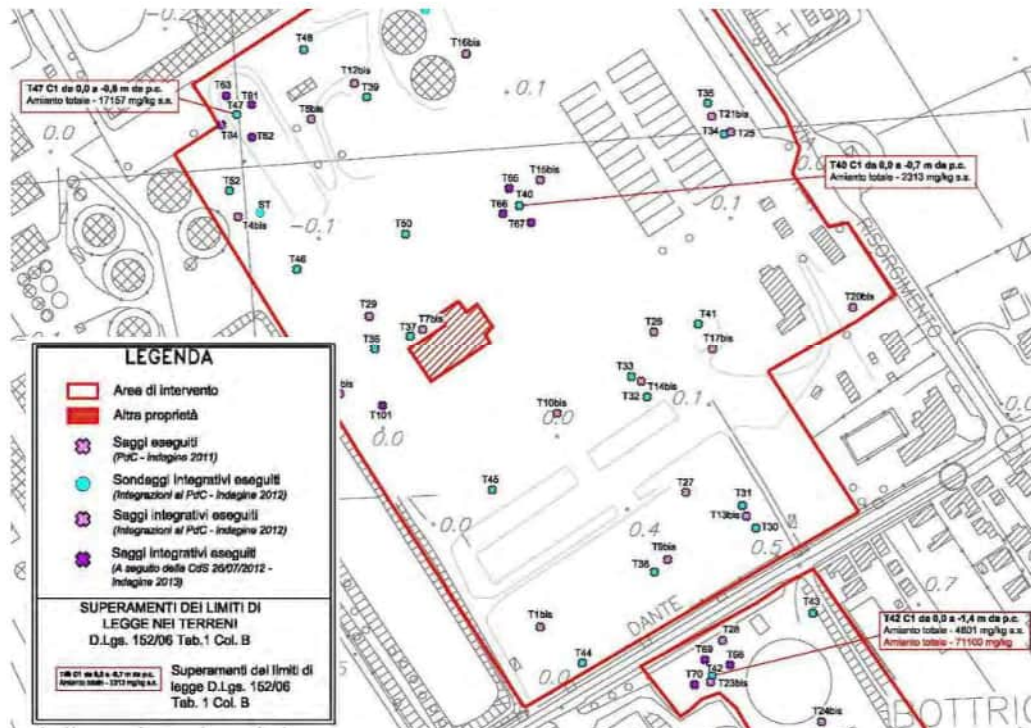


Fig. 3.1 – Aree con superamenti delle CSC per il parametro Amianto (vedi Tav. 3 del Doc. 11)

Tab. 3.1 – Aree con presenza Amianto			
Area	Ubicazione	Evidenze riscontrate	Ulteriori osservazioni
Area ex deposito materiali ferrosi (zona Nord/ovest)	Localizzata in corrispondenza della trincea T47	Presenza di Amianto nella matrice terreno esclusivamente nel riporto fino alla profondità di -0,80 metri da p.c.	Il campione prelevato nell'intervallo di profondità compreso tra -0,80/-1,50 metri da p.c. non ha rilevato presenza di Amianto
Area ex casa bietole (zona centrale)	Localizzata in corrispondenza della trincea T40	Presenza di Amianto nella matrice terreno esclusivamente nel riporto fino alla profondità di -0,70 metri da p.c.	Il campione prelevato nell'intervallo di profondità compreso tra -0,70/-1,30 metri da p.c. non ha rilevato presenza di Amianto
Area depuratore	Localizzata in corrispondenza della trincea T 42	Presenza di Amianto sia nella matrice terreno che nei frammenti rinvenuti nel terreno di riporto fino alla profondità di -1,40 metri da p.c.	Non sono stati rilevati ulteriori frammenti negli strati di terreno sottostanti. Le analisi eseguite sulla matrice terreno fino alla profondità di -2,40 metri da p.c. non hanno rilevato la presenza di Amianto; tale situazione conferma quanto già emerso dalle analisi eseguite sulla trincea T23 bis in fase di caratterizzazione.

Nella figura seguente si riporta la localizzazione delle aree con presenza di Amianto.

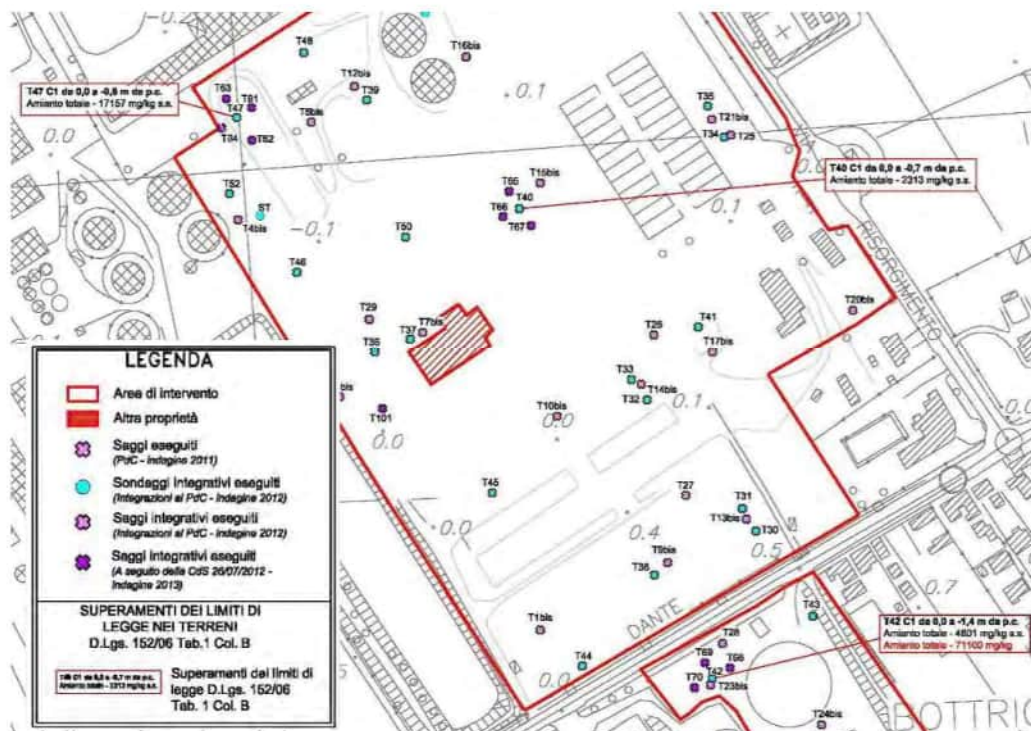


Fig. 3.1 – Aree con superamenti delle CSC per il parametro Amianto (vedi Tav. 3 del Doc. 11)

- la rimozione di un ulteriore hot spot in corrispondenza della trincea T7 nella quale è stato riscontrato il parametro benzo(b)fluorantene nella matrice terreno.



Fig. 3.2 – Area con superamenti delle CSC per il parametro Benzo(b)fluorantene (vedi Tav. 2 del Doc. 11)

TALE DOCUMENTO È STATO APPROVATO DALLA CITTÀ DI ADRIA CON DETERMINAZIONE N. 35 DEL 19/01/2017 ED I LAVORI SONO ATTUALMENTE IN FASE DI APPALTO.

In attesa della loro esecuzione, in data 27/04/2018, sono state eseguite operazioni di manutenzione delle aree sottoposte a messa in sicurezza nel giugno 2012. Tali attività si sono rese necessarie in quanto i teli impermeabili che ricoprono le 3 aree in cui in passato si sono rilevate criticità per il parametro Amianto sono risultati usurati e pertanto sono stati posizionati dei nuovi teli, al fine di evitare la dispersione aerea delle fibre. In particolare le attività sono consistite in:

- copertura delle zone con telo in polietilene per una superficie di 15 m x 12 m;
- ancoraggio del telo con blocchi in cemento e cordoli in sabbia eseguiti con escavatore.

Di seguito si riporta l'ubicazione delle aree di intervento.

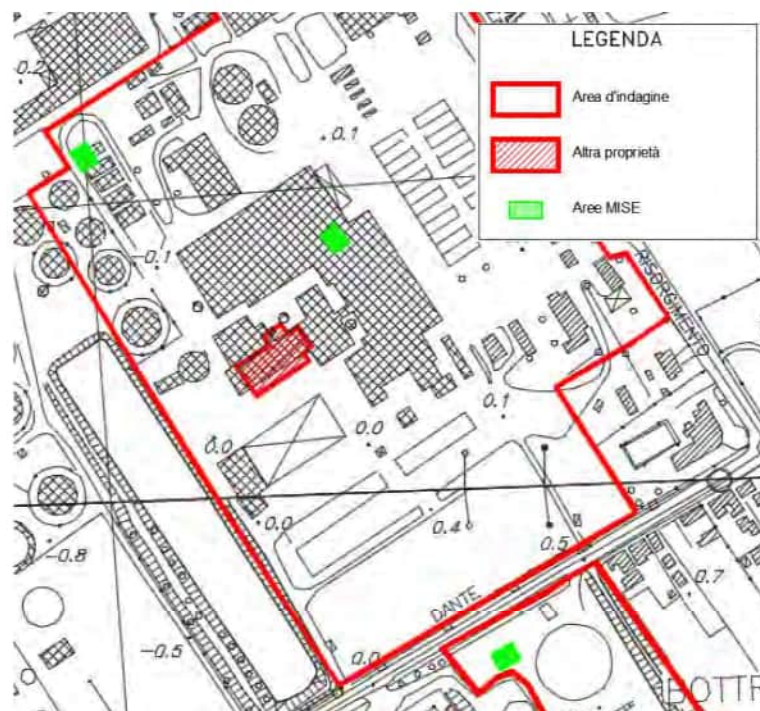


Fig. 3.3 – Planimetria aree sottoposte a MISE per presenza di Amianto

Attualmente la bonifica FASE 1 è stata ultimata per i tre hot spot T7, T47 e T40.

Per quanto riguarda l'hot spot dell'area depuratore non si è riusciti a certificare l'area in quanto ARPAV ha rilevato un superamento delle CSC per il parametro Amianto nel campione rappresentativo T42 della parete Ovest.

Si è quindi proceduto ad allargamento dell'area di scavo ed attualmente siamo in attesa dell'analisi di verifica da parte di Arpav.

Qualora non si riuscisse a certificare tale area si potrebbe valutare l'ipotesi di una certificazione parziale della bonifica. In pratica si dovrà definire con la Provincia ed ARPAV la possibilità di suddividere le due aree, procedere a certificazione di tutta l'area posta a nord di via Dante e valutare una variante al progetto di bonifica FASE 1 per l'area ex depuratore.

3.2 Analisi di rischio matrice terreni e acque di falda

Nel dicembre 2016 è stata presenta dagli scriventi l'Analisi di Rischio ai sensi del D.Lgs 152/06 relativa alla matrice terreni e acque di falda. Tale documento è stato approvato dagli Enti con Determinazione 72 del 19/06/2017, di seguito il modello concettuale applicato ed i risultati ottenuti.

Tab. 3.2 – MCS per analisi di rischio matrice terreni e acque di falda				
Sorgente	Vie di contaminazione	Modalità di esposizione	Bersaglio	Calcolo del rischio
Suolo superficiale contaminato (esposizione <i>diretta</i> ¹)		Contatto dermico e/o ingestione di terreno contaminato		
Suolo superficiale contaminato	Aria <i>outdoor</i> (erosione del vento e dispersione)	Inalazione di polveri <i>outdoor</i>	Recettore uomo (<i>ricreativo</i>) presente all'interno dell'area (<i>on-site</i>)	SI
	Aria <i>outdoor</i> (volatilizzazione e dispersione)	Inalazione di vapori <i>outdoor</i> (solo zona 1)		
	Lisciviazione verso la falda	/	Falda al POC Si è considerata la lisciviazione ed il successivo trasporto al POC ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda	
Sottosuolo contaminato (zona vadosa)	Aria <i>outdoor</i> (Volatilizzazione e dispersione)	Inalazione di vapori <i>outdoor</i> provenienti dal sottosuolo	Recettore uomo (<i>ricreativo</i>) presente all'interno dell'area (<i>on-site</i>)	SI
	Lisciviazione verso la falda	/	Falda al POC Si è considerata la lisciviazione ed il successivo trasporto al POC ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda	
Falda	/	Ingestione di acqua potabile (esposizione diretta)	Recettore uomo (<i>ricreativo</i>) presente all'interno dell'area (<i>on-site</i>)	NO Assenza di pozzi ad uso idropotabile
	Aria <i>outdoor</i> (Volatilizzazione e dispersione)	Inalazione di vapori <i>outdoor</i> provenienti dalla falda		SI
	Trasporto in falda	/	Falda al POC Si considera il trasporto al POC ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda	

3.2.1 Matrice terreni

I risultati delle simulazioni eseguite sulla matrice terreni hanno evidenziato:

- per la sorgente SUOLO SUPERFICIALE ZONA 1 (AREA OVEST) un rischio relativo:
 - al recettore falda freatica a seguito di lisciviazione da terreni superficiali contaminati e trasporto al POC (ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda), non accettabile;

¹ definizione di *esposizione diretta*: quando la via di contaminazione coincide con la sorgente di contaminazione (v. doc. 2).

- al recettore uomo ricreativo outdoor a seguito di contatti diretti (ingestione e contatto dermico) ed inalazione di polveri e vapori outdoor accettabile.
- per la sorgente SUOLO SUPERFICIALE E SUOLO PROFONDO ZONA 2 (ARE NORD OVEST) un rischio relativo:
 - al recettore falda freatica a seguito di lisciviazione da terreni contaminati e trasporto al POC (ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda), non accettabile sia per il suolo superficiale che per il suolo profondo;
 - al recettore uomo ricreativo outdoor accettabile sia per il suolo superficiale che per il suolo profondo.
- per la sorgente SUOLO SUPERFICIALE E PROFONDO TRINCEE T12 E T39 un rischio relativo:
 - al recettore falda freatica a seguito di lisciviazione da terreni contaminati e trasporto al POC (ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda) accettabile sia per il suolo superficiale che per il suolo profondo;
 - al recettore uomo ricreativo outdoor accettabile sia per il suolo superficiale che per il suolo profondo.
- per la sorgente SUOLO PROFONDO SONDAGGIO SD un rischio relativo:
 - al recettore falda freatica a seguito di lisciviazione da terreni profondi contaminati e trasporto al POC (ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda) accettabile;
 - al recettore uomo ricreativo outdoor accettabile.

3.2.2 Matrice acque di falda

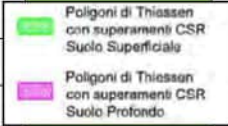
I risultati delle simulazioni eseguite sulla matrice acque di falda hanno evidenziato:

- per la sorgente NEL PIEZOMETRO P6 un rischio relativo:
 - al recettore falda freatica a seguito del trasporto al POC (ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda) non accettabile per il parametro 1,2-Dicloroetilene;
 - al recettore uomo ricreativo outdoor accettabile.
- per la sorgente NEL PIEZOMETRO P7 un rischio relativo:
 - al recettore falda freatica a seguito del trasporto al POC (ubicato al confine del sito lungo la direzione di scorrimento della falda) accettabile;
 - al recettore uomo ricreativo outdoor accettabile.

3.2.3 Sintesi risultati analisi di rischio matrice terreni e acque di falda

Nella seguente tabella si riportano la sintesi delle CSR da adottare, le massime contrazioni rilevate in sito per ciascuna sorgente e la necessità di eseguire interventi di bonifica.

Tab. 3.3 – Riepilogo complessivo concentrazioni soglia di rischio (CSR)					
Sorgente	Matrice	Contaminanti	Valori riscontrati nei terreni (mg/kg s.s.)	CSR (mg/kg s.s.)	Necessità interventi
MATRICE TERRENI					

<u>Area ovest</u>	Suolo Superficiale (0 – 1 metro)	Idrocarburi pesanti C>12	54.090	1.350	SI
<u>Area nord ovest</u>	Suolo Superficiale (0 – 1 metro)	Idrocarburi leggeri C<12	673	250*	SI
		Idrocarburi pesanti C>12	2.975	750*	
	Suolo Profondo (1 – 2,4 metri)	Idrocarburi leggeri C<12	267	258	
		Idrocarburi pesanti C>12	13.680	1.368	
T12	Suolo Superficiale (top soil: 0 – 0,1 metro)	Piombo	1.712	2.456	NO
T39	Suolo Profondo (1,5 – 2,2 metri)	Idrocarburi pesanti C>12	4.581	24.310	
SD	Suolo Profondo (2,0 – 3,0 metri)	Idrocarburi pesanti C>12	800	700.000	NO
MATRICE ACQUE DI FALDA					
<u>P6</u>	Acque di falda	1,2-Dicloroetilene	30		NO**
		Alifatici C9-C18	1379		
P7	Acque di falda	1,2-Dicloroetilene	15		NO
<p>* la CSR è risultata inferiori alla CSC pertanto si è considerata quest'ultima come obiettivo di bonifica (come indicato nelle Linee Guida MATTM al punto 1)</p> <p>**eseguiti monitoraggi di verifica post Analisi di rischio per verificare la reale necessità di interventi di bonifica</p>					

Nelle figure seguenti si riportano le sorgenti di contaminazione per le quali è emerso rischio, in particolare derivante dal percorso di lisciviazione e/o trasporto.



Fig. 3.4 – Aree con superamenti delle CSR nella matrice terreni



Fig. 3.5 – Aree con superamenti delle CSR nella matrice acque di falda

VISTO QUANTO DETTO PRECEDENTEMENTE ED ALLA LUCE DEL FATTO CHE IL COMUNE DI ADRIA SI È SOSTITUITO ALLA PROPRIETÀ RAPPRESENTATA DAL CURATORE FALLIMENTARE, SONO STATE EFFETTUATE CONSIDERAZIONI PER DEFINIRE GLI INTERVENTI VOLTI A GARANTIRE UN ADEGUATO LIVELLO DI PROTEZIONE PER L'UOMO E PER L'AMBIENTE (PROGETTO DI BONIFICA FASE 2 – VEDI PAR. SEGUENTE E DOC. 15). GLI EVENTUALI ED ULTERIORI INTERVENTI DI BONIFICA DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI DAL PROPRIETARIO DEL SITO ANCHE IN RELAZIONE A POSSIBILI FUTURI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CHE SE COMPORTERANNO LA MODIFICA DEL MODELLO CONCETTUALE DOVRANNO PRIMA PASSARE PER LA REVISIONE DEL DOCUMENTO DI ANALISI DI RISCHIO.

3.3 Progetto di Bonifica Fase 2: Progettazione degli interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente

Le valutazioni eseguite al fine di definire gli interventi necessari per garantire un adeguato livello di protezione per l'uomo e per l'ambiente hanno tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- il rischio è legato al solo percorso di lisciviazione dai terreni verso la falda sottostante, percorso che ad oggi è possibile verificare direttamente vista l'installazione dei piezometri P6 e P7 direttamente in aree sorgenti di potenziale contaminazione eseguiti come richiesto dagli Enti nell'incontro tecnico del 08/05/2014 nel cui verbale si legge: *“Gli Enti ritengono necessario prevedere l'infissione di ulteriori n°3 piezometri per valutare l'eventuale lisciviazione in falda della contaminazione da idrocarburi riscontrata nei terreni: in particolare, due piezometri dovranno essere realizzati in corrispondenza delle due sorgenti di contaminazione, il terzo in corrispondenza del confine di proprietà dell'area, a valle idrogeologica, per la verifica del rispetto delle CSC nelle acque di falda al POC”*;
- la contaminazione rilevata è di tipo storico e la falda risulta molto superficiale quindi i fenomeni di lisciviazione risultano in una condizione di sostanziale equilibrio;

- in Marzo 2017 Arpav ha effettuato analisi sia nei piezometri in oggetto che in piezometri in area adiacente (██████ ████████) verificando che la potenziale contaminazione risulta essere puntuale;
- sono stati eseguiti n.3 monitoraggi post AdR (ottobre 2017, marzo e ottobre 2018) per la verifica dei piezometri P6 e P7. I risultati del monitoraggio di ottobre 2018 hanno mostrato una discrepanza nei valori di Idrocarburi totali con il controcampione di ARPAV. A seguito di ciò, nel marzo 2019 è stato eseguito un ulteriore monitoraggio sul piezometro P6, per la verifica del parametro Idrocarburi totali. I risultati analitici di quest'ultimo hanno evidenziato l'assenza di superamenti delle CSR e delle CSC (v. par. 3.4). **I monitoraggi post AdR hanno quindi evidenziato il rispetto delle CSR matrice acque di falda sulle quali quindi non sono necessari interventi di bonifica.**

In relazione a quanto contenuto nel documento "Progetto di Bonifica fase 2 – Interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente relativo al sito Ex ██████████ di Bottrighe (RO)" approvato con Determinazione n.37 del 09/02/2018 del Comune di Adria SI È RITENUTO CHE GLI INTERVENTI NECESSARI PER GARANTIRE UN ADEGUATO LIVELLO DI SICUREZZA SANITARIO E PER LA FALDA SIANO L'ESECUZIONE DI MONITORAGGI per la verifica diretta della reale migrazione della contaminazione dai terreni alla falda sottostante (percorso di lisciviazione) attraverso il monitoraggio dei piezometri:

- P6 e P7 ubicati direttamente in area sorgente di potenziale contaminazione;
- P3 e M1 ubicati in prossimità delle aree sorgenti;
- P1, P5, V3 ubicati a valle idrogeologica;
- Piezometri M2 e V2.

I parametri da ricercare saranno i seguenti:

- Alifatici clorurati cancerogeni;
- Alifatici clorurati non cancerogeni;
- Idrocarburi totali (come n-esano).

Il Piano di Monitoraggio avrà cadenza semestrale per la durata di dieci anni.

Nella tabella seguente si riporta la stima dei costi relativi a tale attività.

Tab. 3.4 – Stima costi di monitoraggio falda – INTERVENTI ATTI A GARANTIRE UN ADEGUATO LIVELLO DI SICUREZZA PER LE PERSONE E PER L'AMBIENTE		
n°	VOCE	Costo Totale
1	Costo <u>annuale</u> per le due campagne di campionamento semestrale	€ 8.760,00
2	Report tecnico <u>annuale</u> con presentazione dei risultati	€ 1.500,00
3	Raccolta, trasporto e smaltimento acque di spurgo presso idoneo impianto compreso analisi di caratterizzazione <u>annuale</u>	€ 1.200,00
COSTO ANNUALE (IVA esclusa)		ca. € 11.500,00
COSTO COMPLESSIVO DI 10 ANNI DI MONITORAGGI SEMESTRALI (IVA esclusa)		ca. € 115.000,00

Nel caso una delle campagne evidenzi un superamento dei limiti di riferimento (CSR se calcolate o CSC tab. 2 - vedi tab. 3.2) si eseguiranno 2 monitoraggi di verifica uno entro 2 mesi ed uno entro 6 mesi per confermare il superamento rilevato o verificarne il rientro nei limiti.

Nel caso si confermi la presenza di potenziale contaminazione:

- oltre i limiti CSR si valuteranno le azioni di bonifica da intraprendere;
- oltre i limiti CSC, cioè relativi a parametri o piezometri non sottoposti a procedura di Analisi di Rischio si procederà con la revisione della stessa e con il calcolo delle nuove CSR. Se non rispettate si valuteranno le azioni di bonifica da intraprendere.

I monitoraggi si interromperanno nel caso si preveda un intervento di riqualificazione dell'area per cui la modifica del modello concettuale comporterà una modifica dell'analisi di rischio.

SI RICORDA CHE TALI ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEVONO ESSERE EFFETTUATE A CADENZA SEMESTRALE E DOVRANNO INIZIARE A PARTIRE DAL 2019.

3.4 Esiti monitoraggi post Analisi di Rischio

A seguito dell'approvazione dell'Analisi di rischio sono stati eseguiti tre monitoraggi:

- **ottobre 2017** con il prelievo delle acque di falda dagli 11 piezometri installati in sito (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, M1, M2, V1 e V3). Non è stato possibile campionare il piezometro V2 in quanto non accessibile per presenza di arbusti che ne hanno impedito l'accesso. I risultati analitici hanno evidenziato:
 - l'assenza di superamenti delle CSR di 1,2-Dicloroetano ed Idrocarburi nei piezometri P6 e P7 sottoposti a procedura di Analisi di Rischio. In particolare i valori rilevati risultano anche conformi alle più restrittive CSC tab. 2 del D.Lgs 152/06.
 - la presenza di superamenti per i soli parametri Arsenico e Nichel contaminati non direttamente correlabili alla presenza di sorgenti attive interne al sito ma tipici degli acquiferi della bassa pianura (come già descritto nei documenti precedenti);
- **marzo 2018** con il prelievo delle acque di falda dagli 12 piezometri installati in sito (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, M1, M2, V1, V2 e V3). I risultati analitici hanno evidenziato:
 - l'assenza di superamenti delle CSR di 1,2-Dicloroetano ed Idrocarburi nei piezometri P6 e P7 sottoposti a procedura di Analisi di Rischio. In particolare i valori rilevati risultano anche conformi alle più restrittive CSC tab. 2 del D.Lgs 152/06.
 - la presenza di superamenti per il solo parametro Arsenico, contaminate non direttamente correlabile alla presenza di sorgenti attive interne al sito ma tipico degli acquiferi della bassa pianura (come già descritto nei documenti precedenti);
- **ottobre 2018** con il prelievo delle acque di falda dagli 11 piezometri installati in sito (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, M1, M2, V1, V2 e V3). I risultati analitici hanno evidenziato:
 - un unico superamento della CSR riferita al parametro Idrocarburi totali nel solo controcampione del piezometro P6, non confermato dal laboratorio Chemi-Lab;
 - l'assenza di superamenti delle CSR di 1,2-Dicloroetano ed Idrocarburi nei piezometri P6 e P7 sottoposti a procedura di Analisi di Rischio. In particolare i valori rilevati risultano anche conformi alle più restrittive CSC tab. 2 del D.Lgs 152/06;

- la presenza di superamenti per i soli parametri Arsenico e Nichel contaminati non direttamente correlabili alla presenza di sorgenti attive interne al sito ma tipici degli acquiferi della bassa pianura (come già descritto nei documenti precedenti).

A seguito della discrepanza tra i risultati rilevata per il parametro Idrocarburi totali, è stato eseguito, a **Marzo 2019**, un ulteriore monitoraggio del piezometro P6. I risultati analitici hanno evidenziato l'assenza di superamenti delle CSR di Idrocarburi nel piezometro P6 sottoposto a procedura di Analisi di Rischio. In particolare i valori rilevati risultano anche conformi alle più restrittive CSC tab. 2 del D.Lgs 152/06.

PERTANTO AD OGGI NON SONO NECESSARI ULTERIORI INTERVENTI ATTI A GARANTIRE UN ELEVATO LIVELLO DI SICUREZZA PER LE PERSONE E L'AMBIENTE.

3.5 Indagini eseguite sulle matrici di riporto

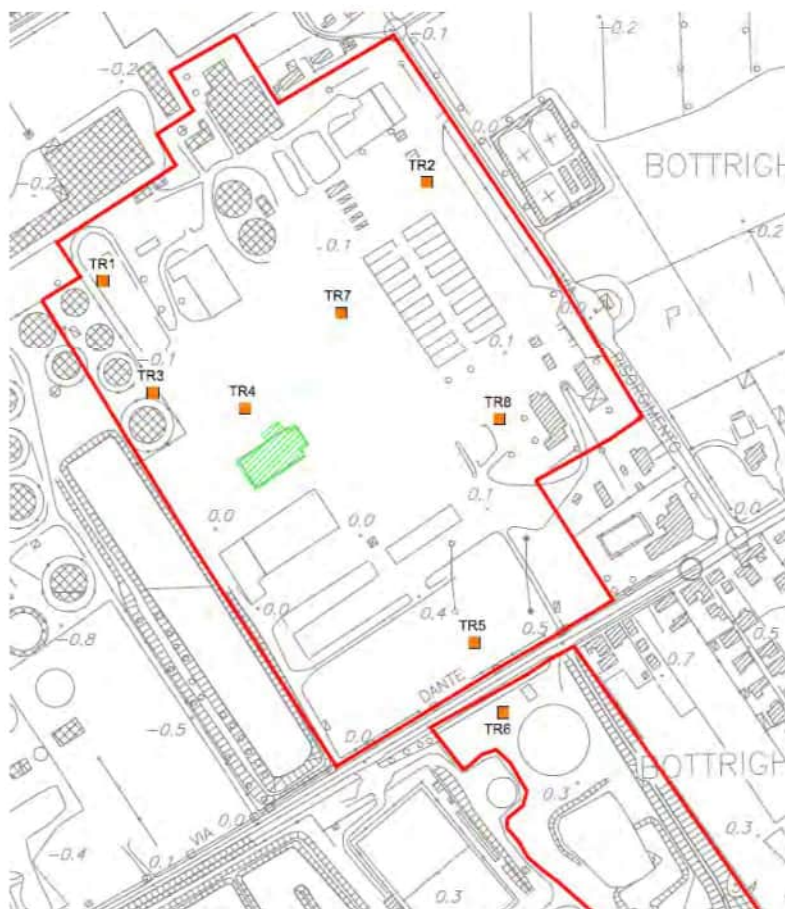
Nel corso delle precedenti campagne di indagine sono emerse zone con presenza di materiale di riporto distribuito in modo non omogeneo. Pertanto, in relazione alle stratigrafie ed alla documentazione fotografica pregressa è stato possibile individuare aree da indagare per definire la distribuzione areale del materiale di riporto e procedere al campionamento dello stesso.

Nell'aprile 2018 sono state eseguite 8 trincee esplorative spinte fino alla profondità massima di circa -1,5 m dal piano campagna (vedi doc. 17) al fine di prelevare altrettanti campioni di terreno da sottoporre a test di cessione e analisi chimiche da confrontare con le CSC di riferimento (rispettivamente Tab. 2 del D.lgs. 152/2006 e Tab. 1 Col. B del D.lgs. 152/2006).

Dalle analisi chimiche effettuate sui campioni di materiale di riporto è emerso il rispetto dei limiti di legge fissati dalla tabella 1 Col. B del D.lgs. 152/2006 per il confronto con le CSC di riferimento per la matrice suolo e sottosuolo e dalla tabella 2 acque sotterranee del D.lgs. 152/2006 per il test di cessione.

Pertanto, alla luce di tali risultati come definito dall'art. 24 del DPR 120/17, la matrice materiale di riporto indagata risulta non contaminata.

Nella figura seguente si riporta l'ubicazione delle trincee eseguite.



*Fig. 3.6 – Ubicazione trincee eseguite per verificare estensione del materiale di riporto
(stralcio tav. 2 del Doc. 17)*

4 Valutazioni sui possibili utilizzi futuri dell'area ed eventuali ulteriori interventi di risanamento

Nel presente capitolo si riportano le valutazioni sulla fattibilità tecnica legata agli utilizzi futuri dell'area ed ai possibili ulteriori interventi di risanamento in coerenza con l'attuale stato di avanzamento della procedura. In particolare si riporta:

1. una valutazione relativa al rischio per il recettore uomo commerciale qualora si preveda una possibile futura ripresa dell'attività industriale nel sito o in porzioni di esso – v. par. 4.1.
Rimangono valide le valutazioni sui possibili esiti dei monitoraggi periodici della falda di cui ai successivi punti 2 e 3.
2. una valutazione qualora gli esiti dei monitoraggi della falda previsti nel doc. 15, evidenzino e confermino (con i 2 monitoraggi successivi di controllo) la presenza di superamenti dei limiti CSC ma non degli obiettivi di bonifica CSR per il parametro Idrocarburi totali con conseguente evidenza che il percorso di lisciviazione risulta attivo. Tale ipotesi implica la necessità di rispettare gli obiettivi di bonifica calcolati con la procedura di Analisi di Rischio (vedi tab. 3.2) prevedendo interventi nelle aree con superamenti delle CSR matrice terreni (vedi fig. 3.4):
 - 2.1. scavo e smaltimento nelle aree ovest e nord ovest - Ipotesi di bonifica in CSR – v. par. 4.2.1;
 - 2.2. interventi volti ad isolare in modo definitivo le fonti di contaminazione e bloccare il percorso critico che ha evidenziato rischio (lisciviazione e/o trasporto al POC) - Ipotesi interventi con interruzione dei percorsi: MISP – v. par. 4.2.2;

In tale ipotesi, superamenti nelle acque di falda delle CSC ma non delle CSR, per tale matrice non sono necessari interventi di bonifica.

3. una valutazione qualora gli esiti dei monitoraggi della falda previsti nel doc. 15, evidenzino superamenti dei limiti CSR per le acque di falda. In tale ipotesi oltre agli interventi di cui al punto precedente relativi alla matrice terreni saranno necessari anche interventi di bonifica sulle acque di falda dei piezometri non conformi – v. par. 4.3.
4. qualora si vogliano eliminare tutti i vincoli presenti nel sito e legati al modello concettuale elaborato per la redazione dell'analisi di rischio, si potrà decidere di procedere con bonifica delle aree dove si sono riscontrati superamenti delle CSC tab. 1 e tab. 2 del D.Lgs 152/06 (Ipotesi di bonifica in CSC – v. par. 4.4).

Si sottolinea che i costi riportati per le diverse ipotesi sono indicativi e che durante le fasi di Progettazione si eseguiranno approfondimenti volti a definire meglio le aree di intervento, ad oggi valutate considerando l'estensione data dai poligoni di ██████████ (costruzione geometrica da rivalutare in quanto legata esclusivamente all'ubicazione ragionata delle indagini).

Inoltre occorre precisare che alla luce dell'eterogeneità del sito riscontrata in fase di caratterizzazione, nel caso di futuri scavi per la bonifica o per interventi edilizi, si consiglia di porre particolare attenzione alla presenza di eventuali criticità puntuali. I materiali scavati nelle aree contaminate definite con la procedura di Analisi di Rischio dovranno essere gestiti come rifiuti secondo la normativa vigente in materia.

4.1 Ipotesi di suddivisione in lotti per la ripresa delle attività industriali – Revisione analisi di rischio

Nel presente paragrafo si riporta una valutazione del **rischio sanitario** relativo al **recettore commerciale** in relazione all'ipotesi di frazionare il sito in vari lotti per la ripresa di attività artigianali/industriali. In particolare le elaborazioni sono state eseguite con il software Risk net 3.1 mantenendo i dati di input relativi all'AdR approvata dagli Enti con determinazione 72 del 19/06/2017 e modificando esclusivamente i parametri di esposizione del recettore uomo (vedi fig. seguente). Si sottolinea che relativamente al percorso di lisciviazione e trasporto dalla matrice suolo/sottosuolo e trasporto dalla matrice acque sotterranee rimangono le valutazioni riportate nel documento 15 e riportate sinteticamente al cap. 3.

4.1.1 Parametri di esposizione relativi al recettore commerciale

Nella tabella seguente si riportano i principali parametri utilizzati per la CARATTERIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE UMANA che sono stati estratti dai valori indicati dal Manuale ISPRA per il recettore uomo commerciale.

Tab. 4.1 – Principali parametri di input relativi all'esposizione umana: Parametri di Esposizione	
Parametro	Recettore commerciale ADULTO
Peso corporeo (kg)	70
Tempo medio di esposizione per le sostanze cancerogene (anni)	70
Durata esposizione (anni)	25
Frequenza esposizione (giorni/anno)	250
Tasso di ingestione di suolo (mg/giorno)	50
Superficie di pelle esposta (cm ²)	3.300
Fattore di aderenza dermica del suolo (mg/cm ² /giorno)	0,2
Frequenza giornaliera di esposizione <i>outdoor</i> (ore/giorno)	8
Inalazione <i>outdoor</i> (m ³ /ora)	2,5

Volatilità dei contaminanti – Banca dati ISS-INAIL marzo 2018

Si precisa che il percorso di inalazione vapori *outdoor* è stato attivato solamente per i contaminati definiti volatili nella nuova banca dati ISS INAIL del marzo 2018.

Nella figura seguente si riporta un estratto della Banca Dati nella quale è stata inserita la colonna volatilità. Nel documento di supporto alla banca dati stessa si legge:

“Nella banca dati si associa il simbolo “V” alle specie chimiche per le quali, secondo il suddetto criterio, si ritiene opportuno attivare il percorso di inalazione di vapori.

È evidente che per le sostanze organiche e inorganiche non volatili, quindi associate al particolato, presenti nel suolo superficiale è opportuno valutare il rischio associato all'inalazione di polvere.”

Come si può osservare dalla colonna “Volatilità” riportata nell'estratto della banca dati ISS-INAIL di cui alla figura sotto riportata, gli unici parametri indicati come volatili (lettera “V”) risultano essere: Idrocarburi leggeri e 1,2-dicloroetano (evidenziati in rosso).

SPECIE CHIMICA	Numero CAS	Peso Molecolare [g/mol]	Solubilità [mg/l]	Rif.	Volatilità
Alifatici clorurati					
1,1,2-Tricloroetano	79-00-5	133.41	4.59E+03	1	V
1,1-Dicloroetilene	75-35-4	96.94	2.42E+03	1	V
1,2,3-Tricloropropano	96-18-4	147.43	1.75E+03	1	V
1,2-Dicloroetano	107-06-2	98.96	8.60E+03	1	V
Clorometano	74-87-3	50.49	5.32E+03	1	V
Cloruro di vinile	75-01-4	62.50	8.80E+03	1	V
Idrocarburi (Classificazione MADEP)					
Alifatici C5-C8		93.00	1.10E+01	8	V
Alifatici C9-C12		170.00	1.00E-02	8	V
Alifatici C13-C18		170.00	1.00E-02	8	
Alifatici C19-C36		280.00	1.50E-06	(c)	
Aromatici C9-C10		120.00	5.10E+01	8	V
Aromatici C11-C12		150.00	5.80E+00	8	V
Aromatici C13-C22		150.00	5.80E+00	8	

Fig. 4.2 – Estratto banca dati ISS INAIL (rev. marzo 2018) – Proprietà chimico-fisiche -tabella 1a

4.1.2 Calcolo del rischio per la sorgente suolo superficiale area ovest

Nei seguenti paragrafi sulla base dei dati di input riportati al par. 7.2. del doc. 11 si riporta il calcolo del rischio relative alla sorgente suolo superficiale area ovest per il recettore uomo *outdoor* (a seguito dei contatti diretti, dell'inalazione di polveri *outdoor*). Si precisa che alla luce della nuova banca dati ISS INAIL del marzo 2018 sono state inserite come contaminati indicatori le 3 frazioni di C>12 (Alifatici C13-C18, Alifatici C19-C36 e Aromatici C11-C22) e non è stato attivato il percorso di inalazione vapori *outdoor* in quanto i contaminati rilevati in tale sorgente risultano non volatili secondo quanto indicato nella nuova banca stessa (vedi quanto sopradetto).

Nella seguente tabella si riporta un estratto dei file di *output* del programma RISK-NET 3.1.

Contaminati	Valori riscontrati nei terreni (mg/kg s.s.)	Rischio tossicologico (HI) <i>outdoor</i>
Alifatici C13-C18	1.090	1,24E-02
Alifatici C19-C36	50.290	2,85E-02
Aromatici C13-C22	275	1,04E-02
TOTALE		5,13E-02
Valore Obiettivo (v. Manuale ISPRA)		≤ 1
Verifica Rischio		Accettabile

4.1.3 Calcolo del rischio per la sorgente suolo superficiale e profondo area nord ovest

Nei seguenti paragrafi sulla base dei dati di input riportati al par. 8.2. del doc. 11 si riporta il calcolo del rischio relative alla sorgente suolo superficiale e suolo profondo area nord ovest per il recettore uomo *outdoor* (a seguito dei contatti diretti, dell'inalazione di vapori e polveri *outdoor*).

Alla luce delle nuove classi MADEP indicate nella banca dati ISS INAIL del marzo 2018 si sono considerate le seguenti concentrazioni rappresentative della sorgente (v. file Excel denominato "MADEP_SP_area nord ovest" allegato al doc. 11).

SUOLO SUPERFICIALE	
Alifatici C5-C8	Non presente
Alifatici C9-C12	608
Alifatici C13-C18	455

Tab. 4.3 – Calcolo delle concentrazioni di input per le frazioni idrocarburiche alifatiche ed aromatiche

SUOLO SUPERFICIALE	
Alifatici C19-C36	2.376
Aromatici C9-C10	Non presente
Aromatici C11-C12	65,1
Aromatici C13-C22	40,9
SUOLO PROFONDO	
Classi ISS/INAIL (MADEP)	Valori (mg/kg s.s.)
Alifatici C5-C8	Non presente
Alifatici C9-C12	241
Alifatici C13-C18	2.090
Alifatici C19-C36	10.924
Aromatici C9-C10	Non presente
Aromatici C11-C12	25,8
Aromatici C13-C22	188

Nelle seguenti tabelle si riporta un estratto dei file di *output* del programma RISK-NET 3.1 per la matrice suolo superficiale della sorgente area nord ovest.

Tab. 4.4 - Calcolo del rischio per il recettore uomo - sorgente SUOLO SUPERFICIALE area nord ovest

Contaminati	Valori riscontrati nei terreni (mg/kg s.s.)	Rischio tossicologico (HI) outdoor				RISCHIO TOTALE OUTDOOR
		Ingestione	Contatto dermico	Inalazione vapori	Inalazione polveri	
Alifatici C9-C12	608	2,97E-03	3,93E-03	2,60E-04	9,21E-09	7,16E-03
Alifatici C13-C18	455	2,23E-03	2,94E-03	Non volatili	6,89E-09	5,16E-03
Alifatici C19-C36	2.376	5,81E-04	7,67E-04		3,60E-08	1,35E-03
Aromatici C11-C12	65,1	1,59E-03	2,10E-03	5,76E-03	7,89E-09	9,45E-03
Aromatici C13-C22	40,9	6,67E-04	8,80E-04	Non volatili	2,48E-09	1,55E-03
TOTALE						2,47E-02
Valore Obiettivo (v. Manuale ISPRA)						≤ 1
Verifica Rischio						Accettabile

Nelle seguenti tabelle si riporta un estratto dei file di *output* del programma RISK-NET 3.1 per la matrice suolo profondo della sorgente area nord ovest.

Tab. 4.5 - Calcolo del rischio per il recettore uomo - sorgente SUOLO PROFONDO area nord ovest

Contaminati	Valori riscontrati nei terreni (mg/kg s.s.)	Rischio tossicologico (HI) outdoor
		Inalazione vapori
Alifatici C9-C12	241	1,22E-03
Alifatici C13-C18	2.090	Non volatili
Alifatici C19-C36	10.924	
Aromatici C11-C12	25,8	9,40E-04
Aromatici C13-C22	188	Non volatili
TOTALE		2,16E-03
Valore Obiettivo (v. Manuale ISPRA)		≤ 1
Verifica Rischio		Accettabile

4.1.4 Calcolo del rischio per la sorgente suolo superficiale sorgente trincea T12 e T39

Nei seguenti paragrafi sulla base dei dati di input riportati al par. 9.2. del doc. 11 si riporta il calcolo del rischio relative alla sorgente suolo superficiale a seguito dei contatti diretti e dell'inalazione di

polveri *outdoor*, non è stato simulato il percorso di inalazione vapori in quanto il Piombo risulta un composto non volatile. Il suolo profondo, caratterizzato solamente da Idrocarburi pesanti, non è stato simulato in quanto contaminanti non volatili secondo la nuova banca dati ISS INAIL del marzo 2018.

Nelle seguenti tabelle si riporta un estratto dei file di *output* del programma RISK-NET 3.1 per la matrice suolo superficiale della trincea 12.

Contaminati	Valori riscontrati nei terreni (mg/kg s.s.)	Recettore uomo							
		Ingestione		Contatto dermico		Inalazione polveri		Rischio totale	
		R	HI	R	HI	R	HI	R	HI
Piombo	1.712	2,54E-06	2,39E-01	3,36E-07	3,16E-02	4,76E-12	—	2,88E-06	2,71E-01
Valore Obiettivo (v. Manuale ISPRA)								≤ 1E-06	≤ 1
Verifica Rischio								Non accettabile	Accettabile

La *Concentrazione Soglia di contaminazione* (CSR) calcolata dal programma in modo da verificare l'accettabilità del rischio risulta inferiore alla CSC tab. 1 colonna B pertanto in ottemperanza a quanto indicato nelle Linee Guida del MATTM del novembre 2014 (punto 1) si considera la CSC come obiettivo di bonifica (pari a **1.000 mg/kg s.s.**)

4.1.5 Calcolo del rischio per la sorgente suolo profondo sondaggio SD

Vista la presenza di soli Idrocarburi pesanti nella matrice suolo profondo del sondaggio SD ed alla luce della nuova banca dati non è stata simulata tale sorgente in quanto caratterizzata da soli contaminanti non volatili (vedi par. 4.5.1).

4.1.6 Calcolo del rischio per la sorgente acque di falda piezometro P6

Nei seguenti paragrafi sulla base dei dati di input riportati al par. 11.2. del doc. 11 si riporta il calcolo del rischio relative alla sorgente acque di falda del piezometro P6 per il recettore uomo *outdoor* (a seguito dell'inalazione di vapori *outdoor*).

Si sottolinea che è stato eseguito l'aggiornamento del valore di soggiacenza minima del piezometro P6 (valore più cautelativo per la verifica del rischio da inalazione vapori) risultato pari a 0,27 m da p.c. nella campagna di marzo 2018 a seguito di eventi meteorici particolarmente importanti (vedi doc. 16).

Sul valore rilevato dal laboratorio Chemi-Lab nel P6 è stata eseguita la speciazione idrocarburi al fine di definire le classi presenti e permettere la ripercettazione del valore massimo rilevato da ARPAV.

Classi ISS/INAIL (MADEP)	Speciazione P6		Ripercettazione valori massimo di ARPAV (µg/l)	
Alifatici C5-C8	<1	-	Non presente	
Alifatici C9-C12	12,4	4,7%	65,1	
Alifatici C13-C18	150	57,1%	788	Classe non volatile
Alifatici C19-C36	94,4	36,0%	496	
Aromatici C9-C10	<1	-	Non presente	

Tab. 4.7 – Calcolo delle concentrazioni di input per le frazioni idrocarburiche alifatiche ed aromatiche

Classi ISS/INAIL (MADEP)	Speciazione P6		Ripercentuale valori massimo di ARPAV (µg/l)	
Aromatici C11-C12	<1	-	Non presente	
Aromatici C13-C22	5,7	2,2%	29,9	Classe non volatile

Alla luce della nuova banca dati è stata inserite l'unica classe volatile relativa agli idrocarburi leggeri Alifatici C9-C12.

Nella seguente tabella si riporta un estratto dei file di *output* del programma RISK-NET 3.1.

Tab. 4.8 - Calcolo del rischio da falda per il recettore uomo - sorgente piezometro P6

Contaminati	Valori riscontrati nelle acque (µg/l)	Rischio Cancerogeno (R)	Indice di Pericolo (HI)
1,2-Dicloroetano	30	5,15E-10	7,92E-06
Alifatici C9-C12	65,1	---	2,11E-05
TOTALE		5,15E-10	2,90E-05
Valore Obiettivo (v. Manuale ISPRA)		≤ 1E-06 singolo	≤ 1
Verifica Rischio		Accettabile	

4.1.7 Calcolo del rischio per la sorgente acque di falda piezometro P7

Nei seguenti paragrafi sulla base dei dati di input riportati al par. 12.2. del doc. 11 si riporta il calcolo del rischio relative alla sorgente acque di falda del piezometro P7 per il recettore uomo *outdoor* (a seguito dell'inalazione di vapori *outdoor*).

Si sottolinea che è stato eseguito l'aggiornamento del valore di soggiacenza minima del piezometro P7 (valore più cautelativo per la verifica del rischio da inalazione vapori) risultato pari a 0,10 m da p.c. nella campagna di marzo 2018 a seguito di eventi meteorici particolarmente importanti (vedi doc. 16).

Nella seguente tabella si riporta un estratto dei file di *output* del programma RISK-NET.

Tab. 4.9 - Calcolo del rischio da falda per il recettore uomo - sorgente piezometro P7

Contaminati	Valori riscontrati nelle acque (µg/l)	Rischio Cancerogeno (R)	Indice di Pericolo (HI)
1,2-Dicloroetano	15	6,33E-10	9,74E-06
Valore Obiettivo (v. Manuale ISPRA)		≤ 1E-06 singolo	≤ 1
Verifica Rischio		Accettabile	

4.1.8 Riepilogo elaborazioni per volatilizzazione recettore commerciale/industriale

Le elaborazioni eseguite per il recettore uomo commerciale, relativamente a ciascuna delle sorgenti verificate, hanno evidenziato la presenza di rischio da contatti diretti per la sola sorgente relativa al suolo superficiale della trincea T12 (a causa del parametro Piombo che nella nuova banca dati è indicato come cancerogeno). **PERTANTO NEL CASO DI UNA FUTURA RIPRESA DELLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI NEL SITO TALE CRITICITÀ DOVRÀ ESSERE GESTITA CON INTERVENTI DI BONIFICA** ad esempio ipotesi di scavo e smaltimento con bonifica in CSR (vedi stima dei costi in tab. seguente).



**STUDIO DI FATTIBILITA' E STATO DI AVANZAMENTO PROCEDURA DI
BONIFICA AI SENSI DELL'ART 242 DEL D.LGS 152/06**

SITO Ex ██████████ DI BOTTRIGHE - ADRIA (RO)

COMMITTENTE: COMUNE DI ADRIA

OTTOBRE 2019

Cod.	Descrizione attività	Importo lavori
A.1	Allestimento cantiere e allestimento piazzole/cassoni	€ 3.000,00
A.2	Spese tecniche (rilievi, ingegneria, progettazione, direzione lavori e collaudo)	€ 8.500,00
A.3	Scavo e movimentazione in piazzola	€ 140,00
A.4	Analisi di classificazione come rifiuto	€ 2.000,00
A.5	Trasporto e smaltimento/trattamento presso impianto autorizzato	€ 5.304,00
A.6	Campionamenti e analisi pareti e fondo scavo (n. 5 campioni)	€ 800,00
A.7	Ripristini con materiale da cava	€ 600,00
A.8	Smobilizzo cantiere e smaltimento teli	€ 1.500,00
TOTALE con oneri della sicurezza al 3% (IVA esclusa)		ca. € 22.500,00

Per le valutazioni sul rischio relativo alla matrice acque sotterranee per il percorso di lisciviazione e trasporto si rimanda a quanto riportato al par. 3.3 e 3.4. (e nel documento 15), **NEL QUALE SI INDICA CHE I MONITORAGGI DIRETTI PERMETTONO UNA VERIFICA DELLA REALE MIGRAZIONE DELLA CONTAMINAZIONE E CHE NELL'AREA IL PIANO DI MONITORAGGIO PROPOSTO HA CADENZA SEMESTRALE PER LA DURATA DI 10 ANNI (VEDI COSTI RIPORTATI IN TABELLA 3.4).**

TALI CONSIDERAZIONI RIMANGONO VALIDE ANCHE NELL'IPOTESI DI UN POSSIBILE FRAZIONAMENTO DEL SITO IN VARI LOTTI AL FINE DELLA RIPRESA DI ATTIVITÀ ARTIGIANALI/INDUSTRIALI, CHE IMPLICHEREBBE UNA MODIFICA NELL'UBICAZIONE DEL PUNTO DI CONFORMITÀ (POC) IN RELAZIONE AI NUOVI CONFINI DI PROPRIETÀ.

Nell'ipotesi che i monitoraggi invece evidenzino e confermino (con i 2 monitoraggi successivi di controllo) la presenza di superamenti delle CSC o delle CSR si rimanda alle valutazioni riportate nei paragrafi successivi.

Si sottolinea che nel caso la ripresa delle attività commerciali implichi la necessità di eseguire interventi edilizi, tutti i materiali scavati nelle aree contaminate definite dall'analisi di rischio, dovranno essere gestiti come rifiuti secondo la normativa vigente in materia.

4.2 Esiti Piano di Monitoraggio della falda: presenza di idrocarburi superiori alle CSC ma entro le CSR con conseguente attivazione della lisciviazione da terreni

Nell'ipotesi che gli esiti dei monitoraggi previsti con cadenza semestrale per le acque di falda evidenziano e confermino (con i 2 monitoraggi successivi di controllo) la presenza di idrocarburi con valori superiori alla CSC tab. 2 del D.Lgs 152/06 ma entro i limiti CSR calcolati con la procedura di Analisi di rischio per la matrice acque di falda, non sarà più possibile sostenere che il percorso di lisciviazione in falda dei contaminanti presenti nei terreni delle aree ovest e nord ovest non sia realmente attivo (ipotesi contenuta nel documento 15 - *Progetto di Bonifica fase 2: interventi atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente*) e pertanto occorrerà prevedere:

- con interventi volti al rispetto delle CSR calcolate con la procedura di Analisi di Rischio per la matrice terreni - Ipotesi di bonifica in CSR – v. par. 4.2.1;
- con interventi volti ad isolare in modo definitivo le fonti di contaminazione e bloccare il percorso critico che ha evidenziato rischio (lisciviazione /o trasporto al POC) - Ipotesi interventi con interruzione dei percorsi: MISIP – v. par. 4.2.2.

4.2.1 Interventi di bonifica con obiettivi le CSR approvate

Nel seguente paragrafo si riporta una valutazione dei costi necessari per l'esecuzione di interventi di scavo e smaltimento dei terreni delle aree ovest e nord ovest nelle quali sono emersi superamenti degli obiettivi di bonifica (CSR).

Tab. 4.11 – Riepilogo aree con superamenti delle concentrazioni soglia di rischio (CSR)					
Sorgente	Matrice	Contaminanti	Valori riscontrati nei terreni (mg/kg s.s.)	CSR (mg/kg s.s.)	Necessità interventi
MATRICE TERRENI					
<u>AREA OVEST</u>	Suolo Superficiale (0 – 1 metro)	Idrocarburi pesanti C>12	54.090	1.350	SI
<u>AREA NORD OVEST</u>	Suolo Superficiale (0 – 1 metro)	Idrocarburi leggeri C<12	673	250*	SI
		Idrocarburi pesanti C>12	2.975	750*	
	Suolo Profondo (1 – 2,4 metri)	Idrocarburi leggeri C<12	267	258	
		Idrocarburi pesanti C>12	13.680	1.368	



**STUDIO DI FATTIBILITA' E STATO DI AVANZAMENTO PROCEDURA DI
BONIFICA AI SENSI DELL'ART 242 DEL D.LGS 152/06**

SITO Ex ██████████ DI BOTTRIGHE - ADRIA (RO)

COMMITTENTE: COMUNE DI ADRIA

OTTOBRE 2019

Nella tabella seguente si riportano i costi di bonifica relativi allo scavo con bonifica in CSR.

Cod.	Descrizione attività	Importo lavori
A.1	Allestimento cantiere e allestimento piazzole/cassoni	€ 3.000,00
A.2	Spese tecniche (rilievi, ingegneria, progettazione, direzione lavori e collaudo)	€ 30.000,00
A.3	Scavo e movimentazione in piazzola	€ 18.025,00
A.4	Analisi di classificazione come rifiuto	€ 6.000,00
A.5	Trasporto e smaltimento/trattamento presso impianto autorizzato	€ 609.960,00
A.6	Analisi per il riutilizzo in sito	€ 500,00
A.7	Campionamenti e analisi pareti e fondo scavo (n. 43 campioni)	€ 6.880,00
A.8	Ripristini con materiale da cava	€ 77.250,00
A.9	Smobilizzo cantiere e smaltimento teli	€ 1.500,00
TOTALE con oneri della sicurezza al 3% (IVA esclusa)		ca. € 775.000,00

4.2.2 Interventi di messa in sicurezza permanente (interruzione dei percorsi)

Nel seguente paragrafo si riporta una valutazione dei costi necessari per l'esecuzione di interventi volti ad isolare in modo definitivo le fonti di contaminazione e bloccare il percorso critico che ha evidenziato rischio (lisciviazione /o trasporto al POC) nelle aree ovest e nord ovest del sito.

Tali costi risultano solo indicativi e possono essere contenuti, in caso di ripresa dell'attività industriale, valutando specifici interventi nelle aree con criticità sulle quali ad esempio l'esecuzione di un piazzale potrebbe permettere una gestione coordinata fra percorsi a rischio e nuova attività industriale portando ad una più vantaggiosa valutazione dei costi.

Cod.	Descrizione attività	Importo lavori
A.1	Allestimento cantiere e allestimento piazzole/cassoni	€ 3.000,00
A.2	Spese tecniche (rilievi, ingegneria, progettazione, direzione lavori e collaudo)	€ 40.000,00
A.3	Realizzazione MISP (sabbia + telo impermeabile + geodreno + copertura)	€ 101.178,00
A.4	Smobilizzo cantiere e smaltimento teli	€ 1.500,00
TOTALE con oneri della sicurezza al 3% (IVA esclusa)		ca. € 150.000,00

4.3 Esiti Piano di Monitoraggio della falda: presenza di superamenti delle CSR matrice acque di falda

Nell'ipotesi che gli esiti dei monitoraggi previsti con cadenza semestrale per le acque di falda evidenziano e confermino (con i 2 monitoraggi successivi di controllo) la presenza di valori superiori alle CSR calcolate con la procedura di Analisi di rischio per la matrice acque di falda occorrerà prevedere interventi di bonifica su tale matrice.

Per la valutazione dei costi di bonifica delle acque di falda occorrerà eseguire specifiche considerazioni in funzione della tipologia di contaminanti presenti, dell'estensione dell'area da trattare e delle concentrazioni rilevate.

In particolare la migliore tecnologia, allo stato attuale delle conoscenze, come rapporto costi/benefici (anche in funzione dei tempi ridotti) per i contaminanti rilevati nella falda (composti



**STUDIO DI FATTIBILITA' E STATO DI AVANZAMENTO PROCEDURA DI
BONIFICA AI SENSI DELL'ART 242 DEL D.LGS 152/06**

SITO Ex ██████████ DI BOTTRIGHE - ADRIA (RO)

COMMITTENTE: COMUNE DI ADRIA

OTTOBRE 2019

clorurati ed Idrocarburi) è l'**iniezione di agenti ossidanti** (ISCO - *In Situ Chemical Oxidation*) al fine di trasformare i contaminanti presenti in specie chimiche meno nocive.

La stima indicativa dei costi in particolare legata all'entità della contaminazione ed all'estensione dell'area da trattare è ipotizzabile tra 80.000 e 120.000 € (in base ai valori massimi sinora registrati).

In tale ipotesi occorrerà considerare anche i necessari costi per la bonifica dei terreni aventi superamenti delle CSR calcolate con il percorso di lisciviazione attivo riportati al par. precedente (tab. 4.12 o tab. 4.13).

4.4 Ipotesi interventi di bonifica matrice terreni con obiettivi le CSC

Qualora si voglia ripristinare le originali condizioni del sito ed escludere la presenza di vincoli sulla matrice terreni, in particolare legati al modello concettuale utilizzato per l'elaborazione dell'Analisi di rischio, si riporta di seguito una valutazione dei costi di bonifica considerando come obiettivi di riferimento le CSC tab. 1 colonna B del D.Lgs 152/06. In tale ipotesi qualsiasi futura ripresa delle attività artigianali/industriali, anche solo su porzioni del sito, non sarebbero necessariamente condizionate dal modello concettuale e non vi sarebbe in caso di modifica di quest'ultimo la necessità di rielaborare l'AdR. Tale ipotesi è basata sulle attuali conoscenze del sito e qualora si voglia ottimizzare la valutazione delle aree da scavare, si suggerisce l'esecuzione di sondaggi integrativi atti a verificare l'estensione degli scavi.

Tab. 4.14 – Stima costi ipotesi scavo e smaltimento – BONIFICA CSC

Cod.	Descrizione attività	Importo lavori
A.1	Allestimento cantiere e allestimento piazzole/cassoni	€ 3.000,00
A.2	Spese tecniche (rilievi, ingegneria, progettazione direzione lavori e collaudo)	€ 40.000,00
A.3	Scavo e movimentazione in piazzola	€ 28.854,00
A.4	Analisi di classificazione come rifiuto	€ 10.000,00
A.5	Trasporto e smaltimento/trattamento presso impianto autorizzato	€ 949.151,00
A.6	Analisi per il riutilizzo in sito	€ 1.000,00
A.7	Campionamenti e analisi pareti e fondo scavo (n. 46 campioni)	€ 7.360,00
A.8	Ripristini con materiale da cava	€ 123.660,00
A.9	Smobilizzo cantiere e smaltimento teli	€ 1.500,00
TOTALE con oneri della sicurezza al 3% (IVA esclusa)		ca. € 1.200.000,00

Per la MATRICE ACQUE DI FALDA si riportano le valutazioni già esplicitate al par. 3.3:

- entro i limiti CSR non si dovranno intraprendere azioni di bonifica;
- oltre i limiti CSR si valuteranno le azioni di bonifica da intraprendere.
- oltre i limiti CSC, per parametri o piezometri non sottoposti a procedura di Analisi di Rischio si procederà con la revisione della stessa e con il calcolo delle nuove CSR. Se non rispettate si valuteranno le azioni di bonifica da intraprendere.



TAVOLE



LEGENDA

- Area d'indagine
- Altra proprietà

**CARTA UBICAZIONE
AREA D'INDAGINE**

Tavola 1

Scala 1:5000





Planimetria ubicazione aree sorgenti di contaminazione
scala 1:2000



LEGENDA

[Red outline]	Area d'indagine	[Green circle]	Sondaggi eseguiti (Campagna indagini 2010)
[Hatched box]	Altra proprietà	[Blue circle]	Sondaggi eseguiti (PdC - indagine 2011)
[Red circle]	Sondaggi esistenti (Campagna indagine - 2005)	[Purple circle]	Saggi eseguiti (PdC - indagine 2011)
[Green circle]	Saggi esistenti (Campagna indagine 2010)	[Cyan circle]	Sondaggi integrativi eseguiti (Integrazioni al PdC - Indagine 2012)
[Purple circle]	Sondaggi eseguiti (PdC - indagine 2011)	[Light blue circle]	Saggi integrativi eseguiti (Integrazioni al PdC - Indagine 2012)
[Pink circle]	Saggi eseguiti (PdC - indagine 2011)	[Purple circle]	Saggi integrativi eseguiti (A seguito della CAS 26/07/2012 - indagine 2013)
[Cyan circle]	Sondaggi integrativi eseguiti (Integrazioni al PdC - Indagine 2012)	[Yellow circle]	Sondaggi integrativi eseguiti (Incontro tecnico del 09/05/2014 - Indagine 2016)
[Light blue circle]	Saggi integrativi eseguiti (Integrazioni al PdC - Indagine 2012)	[Green hatched box]	Poligoni di con superamenti CSR Suolo Superficiale
[Purple circle]	Saggi integrativi eseguiti (A seguito della CAS 26/07/2012 - indagine 2013)	[Purple hatched box]	Poligoni di con superamenti CSR Suolo Profondo
[Yellow circle]	Sondaggi integrativi eseguiti (Incontro tecnico del 09/05/2014 - Indagine 2016)		

CARTA SUPERAMENTI CSR MATRICE TERRENI

Tavola 2
Scala 1:2000

Sorgente zona 2 Area Nord Ovest

scala 1:1000



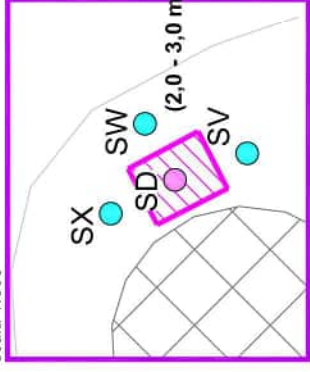
Sorgente Zona 1 Area Ovest

scala 1:1000

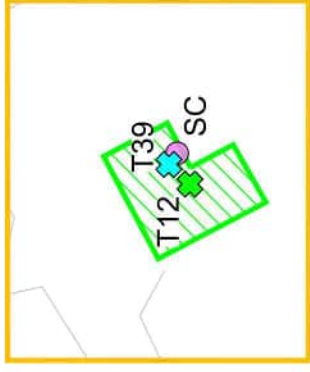




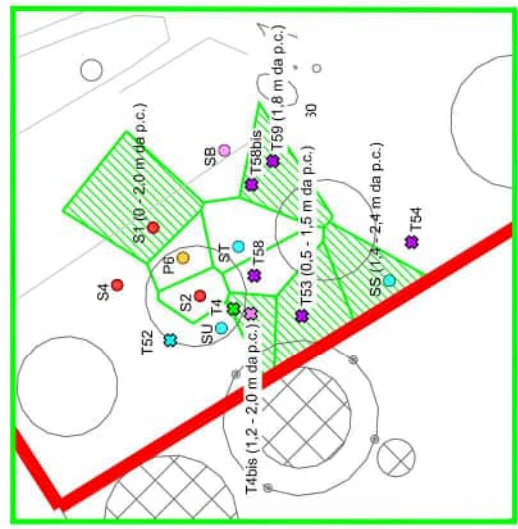
Area sondaggio SD (intervallo di contaminazione 2,0 - 3,0 m da p.c.)
scala 1:500



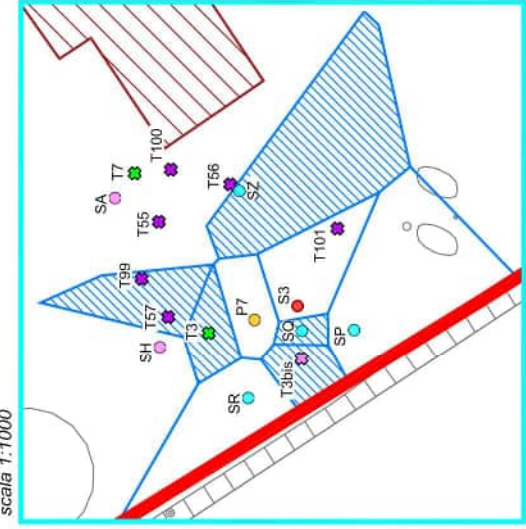
Area trincee T12 e T39 (intervallo di contaminazione 0,0 - 2,2 m da p.c.)
scala 1:500



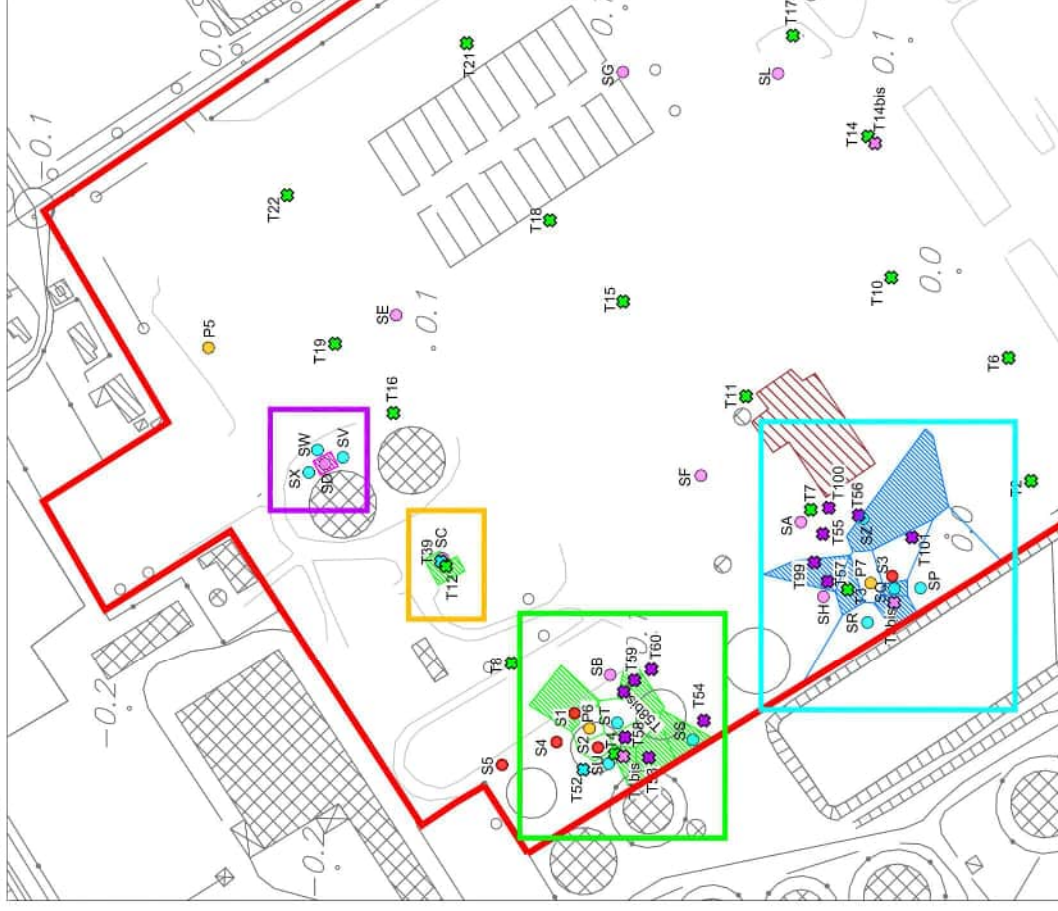
Sorgente zona Area Nord Ovest
scala 1:1000



Sorgente zona Area Ovest (intervallo di contaminazione 0,0 - 1,0 m da p.c.)
scala 1:1000



Planimetria ubicazione aree sorgenti di potenziali contaminazione
scala 1:2000



LEGENDA

- Area d'indagine
- Altra proprietà
- Sondaggi esistenti (Campagna indagine - 2005)
- Saggi esistenti (Campagna indagine 2010)
- Sondaggi eseguiti (PdC - indagine 2011)
- Saggi eseguiti (PdC - indagine 2011)
- Sondaggi integrativi eseguiti (Integrazioni al PdC - indagine 2012)
- Saggi integrativi eseguiti (Integrazioni al PdC - indagine 2012)
- Saggi integrativi eseguiti (A seguito della CdS 26/07/2012 - indagine 2013)
- Sondaggi integrativi eseguiti (Incontro tecnico del 08/05/2014 - indagine 2016)
- Aree con superamenti matrice terreni - Suolo Superficiale
- Aree con superamenti CSC matrice terreni - Suolo Profondo
- Aree con superamenti CSC matrice terreni - Suolo Profondo Superficiale e Suolo Profondo

CARTA SUPERAMENTI CSC MATRICE TERRENI

Tavola 3

Scala 1:2000

Allegato 2

Copia visura per soggetto e per immobile
completa di mappa catastale della zona A);

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ADRIA (Codice: A059) Provincia di ROVIGO [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ADRIA(Codice A059) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	BO	17	52	6			D/1				Euro 44.800,00	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2020 protocollo n. RO0010839 in atti dal 19/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5549.1/2020)	Annotazione
2	BO	17	107 614	4			area urbana		3648 m²			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2020 protocollo n. RO0010841 in atti dal 19/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5551.1/2020)	
3	BO	17	616				area urbana		198 m²			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2020 protocollo n. RO0010840 in atti dal 19/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5550.1/2020)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 3846 Rendita: Euro 44.800,00



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Data: 02/03/2020 - Ora: 15.52.12

Segue

Visura n.: T248551 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

2. Immobili siti nel Comune di ADRIA sezione di BOTTRIGHE(Codice A059C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				
1	17	39		-	SEMINAT IVO	18 43	A1	Dominicale Euro 21,78 L. 42.177	Agrario Euro 11,42 L. 22.116	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1985 (n. 1882
2	17	478		-	INCOLT PROD	07 95	A1; F20		Euro 0,21 L. 398	VERIFICA STRAORDINARIA del 16/03/1995 in atti dal 24/03/1995 VRS N. 971/95 (n. 2.1/1995)
3	17	479		-	INCOLT PROD	00 33	A1; F20		Euro 0,01 L. 17	VERIFICA STRAORDINARIA del 16/03/1995 in atti dal 24/03/1995 VRS N. 971/95 (n. 2.1/1995)
4	17	492		-	INCOLT PROD	01 15	A1; F20		Euro 0,03 L. 58	VERIFICA STRAORDINARIA del 16/03/1995 in atti dal 24/03/1995 VRS N. 971/95 (n. 2.1/1995)

Totale: Superficie 27,86 Redditi: Dominicale Euro 21,78 Agrario Euro 11,67

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
	DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2002 protocollo n. 60942 Trascrizione in atti dal 12/06/2002 Repertorio n.: 118189 Rogante: DALL'ARMI GIOVANNI BATTIS Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 2748.1/2002)		

Totale Generale: m² 3846 Rendita: Euro 44.800,00



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2020 - Ora: 15.52.12

Fine

Visura n.: T248551 Pag: 3

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Totale Generale: Superficie 27,86 Redditi: Dominicale Euro 21,78 Agrario Euro 11,67
Unità immobiliari n. 7
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2020 - Ora: 16.02.08 Fine
Visura n.: T254662 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Dati della richiesta	Comune di ADRIA (Codice: A059C)	
Catasto Terreni	Sezione di BOTTRIGHE (Provincia di ROVIGO) Foglio: 17 Particella: 52	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	17	52		-	ENTE URBANO	ha arc ca 10 77 39		Dominicale	Agrario
Notifica Annotazioni				var graf	Partita	1			FRAZIONAMENTO del 24/10/2006 protocollo n. RO0075748 in atti dal 24/10/2006 (n. 75748.1/2006)

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A059 - Sezione - SezUrb BO - Foglio 17 - Particella 52

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2020 - Ora: 16.02.32 Fine

Visura n.: T254915 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Dati della richiesta	Comune di ADRIA (Codice: A059C)	
Catasto Terreni	Sezione di BOTTRIGHE (Provincia di ROVIGO) Foglio: 17 Particella: 614	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	17	614		-	ENTE URBANO	ha arc ca 36 48		Dominicale	Agrario
Notifica					Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A059 - Sezione - SezUrb BO - Foglio 17 - Particella 614

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2020 - Ora: 16.02.54 Fine
Visura n.: T255147 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Dati della richiesta	Comune di ADRIA (Codice: A059C)	
Catasto Terreni	Sezione di BOTTRIGHE (Provincia di ROVIGO) Foglio: 17 Particella: 616	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	17	616		-	ENTE URBANO	ha arc ca 01 98		Dominicale	Agrario
Notifica						Partita	1		
Annotazioni									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A059 - Sezione - SezUrb BO - Foglio 17 - Particella 616

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Allegato 3

Copia elenco formalità aggiornato alla data del 03.02.2020
attestante l'assenza di intervenute variazioni

Direzione Provinciale di ROVIGO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/02/2020 Ora 14:53:52
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T211754 del 03/02/2020

per denominazione
Richiedente SCRMTN

Dati della richiesta

Denominazione: [REDACTED]
Tipo ricerca: Ampliata
Tipo di formalità: Tutte
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/04/1988 al	31/01/2020
Periodo recuperato e validato dal	03/01/1977 al	31/03/1988

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED]***
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
3. [REDACTED]**
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Direzione Provinciale di ROVIGO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/02/2020 Ora 14:54:15
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T211754 del 03/02/2020

per denominazione
Richiedente SCRMTN

Dati della richiesta

Denominazione: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate
Ulteriori restrizioni:
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/04/1988 al	31/01/2020
Periodo recuperato e validato dal	03/01/1977 al	31/03/1988

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
Con sede in
Codice fiscale
2. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2002 - Registro Particolare 2748 Registro Generale 4254
Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 118189 del 17/04/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ADRIA(RO)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2002 - Registro Particolare 887 Registro Generale 4255
Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 118190 del 17/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ADRIA(RO)

Ispezione telematica

Ispezione n. T211754 del 03/02/2020

per denominazione

Richiedente SCRMTN

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2606 del 22/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2005 - Registro Particolare 1753 Registro Generale 2998
Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 149459/20298 del 18/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ADRIA(RO)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2005 - Registro Particolare 882 Registro Generale 3626
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2457/2005 del 08/04/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ADRIA(RO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2005 - Registro Particolare 1174 Registro Generale 4512
Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 147137 del 17/01/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE
Immobili siti in ADRIA(RO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2005 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 4600
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1065/2005 del 02/05/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ADRIA(RO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2005 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 4777
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 882/2005 del 03/05/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ADRIA(RO)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2005 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 8356

Ispezione telematica

Ispezione n. T211754 del 03/02/2020

per denominazione
Richiedente SCRMTN

-
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11087/2005 del 25/07/2005
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in ADRIA(RO)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2005 - Registro Particolare 2613 Registro Generale 9629
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1636/2005 del 04/08/2005
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in ADRIA(RO)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2005 - Registro Particolare 5879 Registro Generale 10669
 Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 154550 del 22/09/2005
 ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 Immobili siti in ADRIA(RO)
 Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2005 - Registro Particolare 5880 Registro Generale 10670
 Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 154550 del 22/09/2005
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
 Immobili siti in ADRIA(RO)
 Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/01/2006 - Registro Particolare 339 Registro Generale 515
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 155/2005 del 06/10/2005
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
 Immobili siti in ADRIA(RO)
 Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2006 - Registro Particolare 7183 Registro Generale 13363
 Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 164762 del 19/10/2006
 ATTO TRA VIVI - ATTO DI TRANSAZIONE CON MODIFICA DI SERVITU'
 Immobili siti in ADRIA(RO)
 Nota disponibile in formato elettronico

Allegato 4

C.D.U. e stralcio cartografia del P.I. e stralcio delle N.T.A



Comune di Adria
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0007115 14/02/2020
UOR: EDILIZIA PRIVATA - PIANIFICAZIO
Cla: 6.1



Adria



SETTORE URBANISTICA-TERRITORIO-AMBIENTE-BIBLIOTECA-SISTEMI INFO

Ufficio competente:	Edilizia Privata - Pianificazione
Orario di apertura al pubblico:	Mercoledì e Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30
Responsabile del procedimento:	Ing. Carlo Gennaro - Tel. 0426941369 e-mail: cgennaro@comune.adria.ro.it
Responsabile dell'istruttoria:	Arch. Davide Marangoni - Tel. 0426/941308 e-mail: dmarangoni@comune.adria.ro.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Vista la richiesta del Sig. SCARAMEL MARTINO, acclarata al protocollo n. 3439/24.1.2020, volta ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, dell'area distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo- Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni: Censuario di Bottrighe, Foglio 17, mappali nn. 39-492-478-479-52-107, di cui all'allegato estratto planimetrico;

Visto il II, III e IV comma dell'articolo 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

Dato atto che ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004 la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.);

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/4/2004 n. 11, ed il Rapporto Ambientale relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), così come approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 26/4/2018;

Preso atto che ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23/4/2004 n. 11, a seguito dell'approvazione del P.A.T. e nelle more di formazione del Piano degli Interventi con i contenuti e secondo le procedure previste dagli articoli 17 e 18 della predetta L.R., le funzioni di Piano degli Interventi vengono svolte dal Piano Regolatore Generale Vigente per le parti compatibili con il PAT;

Vista l'istruttoria dell'Arch. Davide Marangoni in data 10.2.2020;

SI CERTIFICA

che i terreni e/o immobili oggetto della domanda ricadono nel modo seguente:

1. secondo il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)
 - a) carta dei vicoli e della pianificazione territoriale:
 - pianificazione di livello superiore:
 - area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI Fissero-Tartaro-Canalbianco - P1 (pericolo moderato) - per intero su tutta l'area;
 - area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. Fissero-Tartaro-Canalbianco - P1 (Pericolo moderato) - per intero mappale n. 107;
 - area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. - per intero mappale n. 107;
 - vincoli:
 - vincolo paesaggistico - corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) - in parte mappale n. 107;
 - parchi e riserve nazionali e regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. f) - per intero mappale n. 107;

- parco del Delta del Po (L. 36/97) perimetro aggiornato ai sensi della L.R. 45/2017 art. 58 - in parte mappale n. 107;
- elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto:
 - rispetto idraulico - servitù idraulica (R.D. 368/1904 - R.D. 523/104) - in parte mappale n. 107;
 - rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934 e s.m.i.) - in parte mappale n. 52;
 - rispetto depuratore - per intero mappale n. 107 ed in parte mappale n. 52;
- b) carta delle invarianti:
 - di natura ambientale: aree umide di particolare valenza ambientale e naturalistica - in parte mappale n. 107;
 - di natura paesaggistica: principali filari e siepi del paesaggio - in parte mappale n. 52;
- c) carta delle fragilità:
 - compatibilità geologica:
 - area idonea a condizione "A" Terreni coesivi con proprietà geotecniche scadenti, falda poco profonda in zone distali intradossive - per intero mappali nn. 39-492-478-479-52 ed in parte mappale n. 107;
 - aree non idonee - in parte mappale n. 107;
 - aree a dissesto idrogeologico: area esondabile o a ristagno idrico (informazioni fornite dal Consorzio di Bonifica Adige Po) con criticità per deflusso difficoltoso - per intero sui mappali nn. 39-492-478-479-52;
 - tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004: zone di tutela e fascia di rispetto corsi d'acqua - lettera g), art. 41, L.R. 11/2004 - per intero mappale n. 107 ed in parte mappali nn. 52-39;
- d) carta delle trasformabilità:
 - A.T.O. - Ambiti territoriali omogenei: ATO I.4 - Produttivo Bottrighe - Ex Polychimica;
 - azioni strategiche, valori e tutele:
 - aree di urbanizzazione consolidata/programmata - per intero mappali nn. 492-478-479-52 ed in parte mappale n. 107;
 - aree idonee per interventi volti alla riqualificazione/riconversione/rifunzionalizzazione - per intero mappale n. 52;
 - opere incongrue ed elementi di degrado - in parte mappale n. 107;
 - valori e tutele naturali - rete ecologica: corridoio ecologico (rete del P.T.C.P.) - in parte mappale n. 107;

2. secondo il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.):

- in zona "D1/C" - Produttive industriali e artigianali di completamento - per intero mappali nn. 39-492-478-479-52;
- in zona "F2" - Attrezzature di interesse comune (impianti di depurazione) - in parte mappale n. 107;
- in zona "E" (agricola) sottozona "E2" (di primaria importanza per la funzione agricola produttiva) - in parte mappale n. 107.

Il presente certificato ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti che incidano sull'assetto urbanistico dei suddetti immobili, ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio.

I notai ed i pubblici ufficiali a ciò autorizzati possono utilizzare il documento informatico e, ove occorra, trarre copie su supporto analogico del documento stesso, attestandone la conformità ai sensi delle disposizioni dell'art. 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.

Adria, 12.02.2020



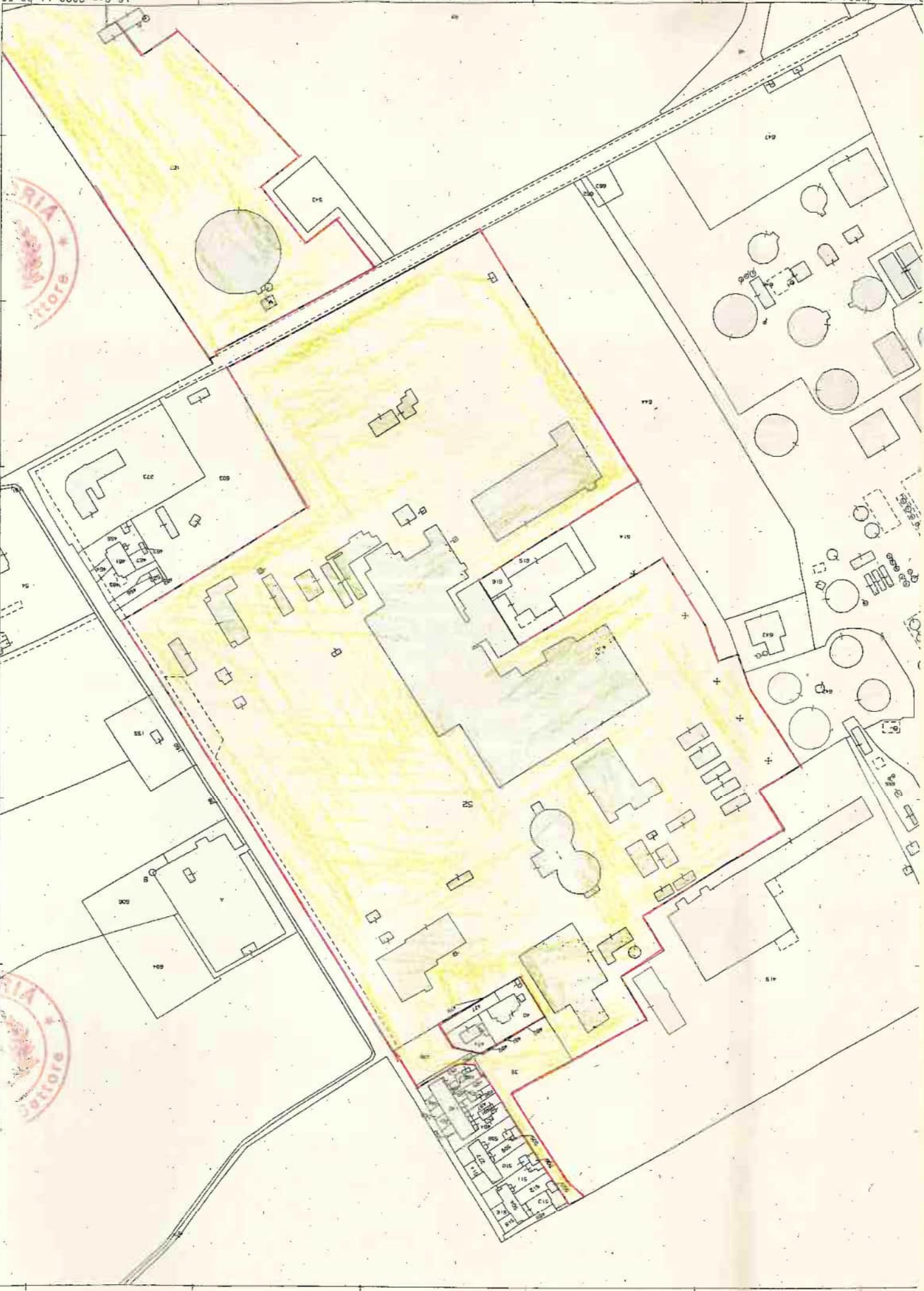
IL DIRIGENTE

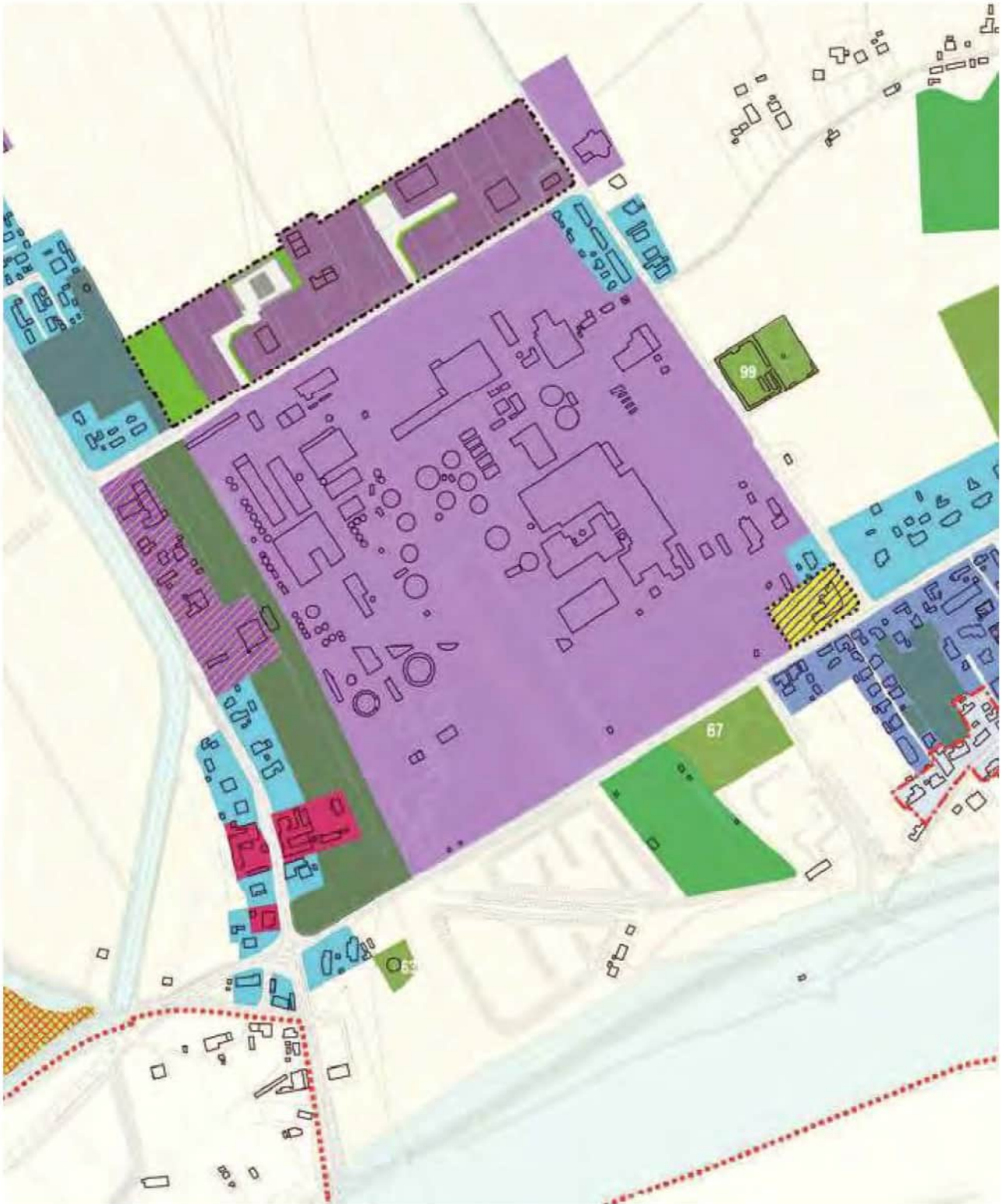
Ing. Carlo Gennaro

Carlo Gennaro

Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SARACO RODOLFO









Estratto P.R.G. -tav. 13.1 /10 – Zone territoriali omogenee









ZONE RESIDENZIALI

	Zona A - art. 15 N.T.A.
	Zona B1 - art. 17 N.T.A.
	Zona B2 - art. 18 N.T.A.
	Zona B3 - art. 19 N.T.A.
	Zona B4 - art. 20 N.T.A.
	Zona C1 - art. 22 N.T.A.
	Zona C2/1 - art. 24 N.T.A.
	Zona C2/2 - art. 25 N.T.A.
	Zona C2/3 - art. 26 N.T.A.
	Sottozona C2/3/1 - art. 26 N.T.A.
	Zona C2/4 - art. 27 N.T.A.
	Zona C2/5 - art. 28 N.T.A.





ZONE AGRICOLE

	Zona E2 - art. 40 N.T.A.
	Sottozona E2/A speciale - art. 42 N.T.A.
	Zona E4 - art. 41 N.T.A.
	Sottozona E4/1 - art. 41 N.T.A.

ZONE D'INTERESSE COMUNE

	Zona F1: istruzione - art. 44 N.T.A.
	Zona F2: attrezzature di interesse comune - art. 45 N.T.A.
	Zona F3/1: verde pubblico attrezzato - art. 46 N.T.A.
	Zona F3/2: verde sportivo di base/agonistico - art. 47 N.T.A.
	Zona F3/3: parchi extraurbani - art. 48 N.T.A.
	Zona F5: aree per parcheggi - art. 49
	Piani Per Edilizia Economica Popolare - art. 21 N.T.A.
	Verde Privato - art. 50 N.T.A.

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

	Area con obbligo di Piano Attuativo
	Piano vigente in corso di realizzazione
	Piano vigente - solo normativa
	Perimetro Centro Storico




ZONE PRODUTTIVE

	Zona D1/C - art. 29 N.T.A.
	Sottozona D1/C/1 - art. 29 N.T.A.
	Sottozona D1/C/2 - art. 29 N.T.A.
	Zona D1/E art. 30 N.T.A.
	Sottozona D1/E/1 art. 30 N.T.A.
	Sottozona D1/E/2 - art. 30 N.T.A.
	Zona D2/C - art. 31 N.T.A.
	Sottozona D2/C/1 art. 31 N.T.A.
	Zona D2/E - art. 32 N.T.A.
	Sottozona D2/E/1 - art. 32 N.T.A.
	Sottozona D2/E/2 - art. 32 N.T.A.
	Zona D4 - art. 33 N.T.A.
	Zona D5 - art. 34 N.T.A.
	Zona D6/1 - art. 35 N.T.A.
	Zona D7/1 - art. 36 N.T.A.
	Zona D7/2 - art. 37 N.T.A.










Estratto P.R.G. -tav. 13.4 /10 – Vincoli paesaggistici,
monumentali e archeologici




LEGENDA

-  Limite amministrativo
-  Limite centro abitato
-  Asse autostradale Romea comm.




Beni paesaggistici e culturali

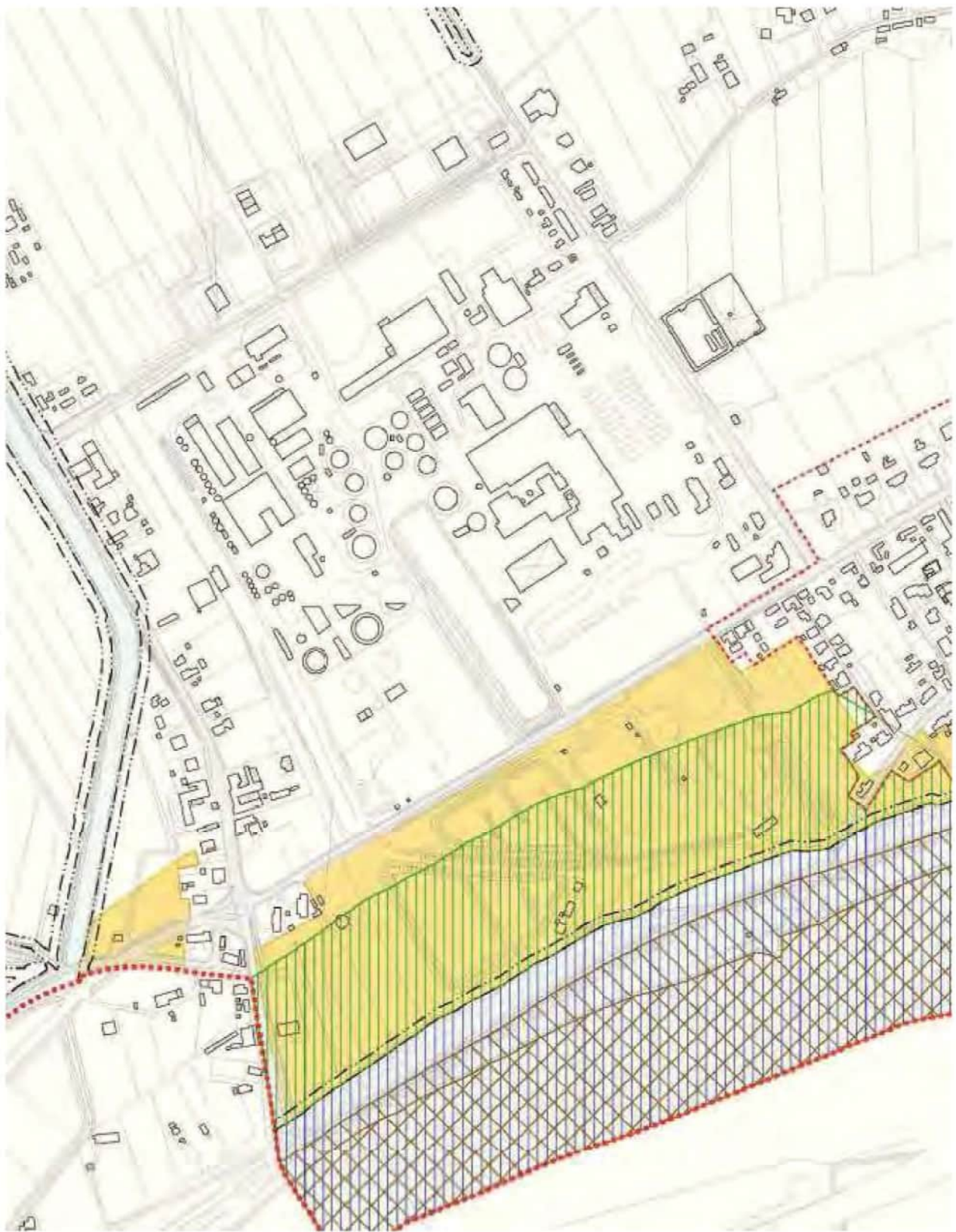
-  Vincolo monumentale - art. 10 D.Lgs 42/2004
-  Aree di notevole interesse paesaggistico - art. 136 D.Lgs. 42/2004 - art. 54 N.T.A.
-  Aree con vincolo ambientale e paesaggistico - art. 142, lett. C D.Lgs 42/2004
-  Vincolo archeologico - art. 142 lett. M D.Lgs 42/2004
-  Strade Romane
-  Aree di interesse archeologico - art. 53 N.T.A.
-  Piantumazioni vincolate - art. 54 N.T.A.

Fasce di rispetto

-  Rispetto stradale - art. 51 N.T.A.
-  Rispetto ferroviario - art. 51 N.T.A.
-  Rispetto cimiteriale - art. 51 N.T.A.

Immobili tutelati

-  Corti agricole di rilevante valore ambientale - art. 12 N.T.A.
-  Edifici di rilevante valore ambientale - art. 13 N.T.A.
-  Edifici di valore ambientale - art. 14 N.T.A.



Estratto P.R.G. -tav. 13.5 /10 – Siti di tutela ambientale e fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli elettrodotti

LEGENDA



Limite amministrativo

Elettrodotto



Linea elettrica a 380Kv



Linea elettrica a 132Kv



Rispetto elettrodotto - art. 51 N.T.A.

Fiume Po



Fascia di rispetto 300 mt - art. 51 N.T.A.

Fasce di rispetto P.A.I. Delta del Po



Fascia fluviale C1



Fascia fluviale A-B



Centro abitato escluso dalla fascia C1

Siti Natura 2000



Sito Z.P.S. IT3270016



Sito S.I.C. IT3270017

Canal Bianco



Fascia di rispetto 50 mt

Fasce di rispetto



Rispetto idraulico - R.D. 08.05.1904 n.368 e R.D. 25.07.1904 n.523



Vincolo di inedibilità

- di un percorso ciclopedonale in senso nord-sud lungo l'ex ferrovia in grado di assicurare un facile collegamento con le zone residenziali limitrofe e con le attrezzature pubbliche di quartiere;
- di aree di verde pubblico da attrezzare a parco e viale alberato nella misura di almeno mq. 50/150 mc. edificabili;
- di aree di parcheggio pubblico o d'uso pubblico nella misura di almeno mq. 10/150 mc. edificabili.

Si prescrivono le seguenti norme:

- **Tipologia edilizia:** in linea, binata, a schiera;
- **Densità territoriale:** 1,2 mc./mq.;
- **Numero dei piani abitabili:** non superiore a tre piani fuori terra;
- **Altezza dei fabbricati:** non superiore a ml. 10,50;
- **Lotto minimo:** la superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq. 500; per case a schiera la superficie fondiaria minima è di 250 mq. per unità con un minimo globale di mq. 1.000;
- **Percentuale area coperta:** la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria;
- **Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria salvo che per il confine in aderenza delle case binate e a schiera;
- **Distanza dal confine stradale:** non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 8,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 8,00 a 15,00;
- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

Art. 29 - ZONE "D1/C" - PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia/servizio e i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, nei limiti di una unità di vicinato per ciascun insediamento.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore al 30% della Superficie Utile Lorda riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva. Eventuali foresterie sono ammesse, nell'area di pertinenza aziendale, con il limite massimo di mc. 0,01/mq. di superficie fondiaria.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto per le aree dotate delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi privati aperti al pubblico, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto.

Si prescrivono le seguenti norme:

- **Percentuale area coperta:** non potrà superare il 50% della superficie del lotto, calcolato comprendendo i parcheggi privati; agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria;
- **Altezza massima:** non dovrà essere superiore a ml. 10,00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di tipo produttivo;
- **Distanza dai confini di proprietà:** non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno 10 ml. da fabbricati preesistenti;
- **Distanza dal confine stradale:** non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 8,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 8,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00.
- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Le cabine elettriche necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

E' consentita la costruzione di recinzioni chiuse di altezza fino a ml. 2 escluso il lato fronte strada.

Per le aree di Viale Risorgimento, nella zona industriale ad ovest di Adria, corrispondenti ad attività produttive dimesse o comunque da trasformare ogni intervento edilizio resta subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

I piani urbanistici attuativi di cui sopra, le convenzioni, gli accordi e o le intese da sottoscrivere con il Comune, in qualsiasi modo formalizzati, dovranno espressamente contenere norme atte ad impedire l'insediamento di attività di trattamento, stoccaggio, recupero e smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi, ad esclusione di quelli inerti come definiti dal D.Lgs. 36/2003.

Sottozona "D1/C/1"

Essa corrisponde all'area destinata a pista e relativi servizi (Paddock) dell'autodromo di Loc. Smergoncino.

L'attuazione degli interventi deve essere effettuata a mezzo di piano urbanistico attuativo.

Le aree potranno essere utilizzate, con una superficie coperta da fabbricati non superiore a mq. 10.000, per servizi specifici dell'attività di pista quali: locali per box deposito mezzi speciali, officine mobili e non, parcheggio per i "team" piloti e per il pubblico.

Nel caso di manifestazioni pubbliche lo spazio libero può essere destinato a parcheggio e/o a funzioni espositive.

La dotazione minima di parcheggi è individuata nel "Paddock".

Sottozona "D1/C/2"

Essa corrisponde al polo fieristico-ricettivo e ai servizi connessi funzionalmente all'attività dell'autodromo di Loc. Smergoncino.

L'attuazione degli interventi deve essere effettuata a mezzo di piano urbanistico attuativo.

Le aree potranno essere utilizzate per:

- padiglioni espositivi per una superficie coperta da fabbricati non superiore a 22.000 mq.;
- strutture commerciali ricettive e direzionali per una superficie coperta da fabbricati non superiore a 6.500 mq..

I percorsi di collegamento, pensiline e portici, non concorrono alla formazione della superficie coperta per uno sviluppo non superiore al 15% della stessa.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: fiera, centro congressi, attrezzature ricettive, intese come attività primarie, nonché quelle ad esse funzionali e di supporto quali: attività produttive, commerciali, pubblici servizi, direzionali e relativi servizi, con particolare riferimento a:

- a) impianti al servizio della mobilità (distributori di carburanti, officine di riparazione, assistenza tecnica e simili);
- b) artigianato connesso all'attività motoristica;
- c) attività commerciali e direzionali come:
 - uffici pubblici e privati, agenzie bancarie, assicurative e d'informazione;
 - attività sportive e ricreative;
 - centri di cura fisica e di cura alla persona;
 - pubblici esercizi e di spettacolo;
 - commercio al dettaglio con una superficie di vendita complessiva non superiore a 1.500 mq.

La dotazione minima di parcheggi va dimensionata nel rispetto di:

- 0,50 mq/mq. della superficie coperta fieristica;
 - secondo le specifiche norme di settore per il commercio al dettaglio;
 - 1 mq. ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso descritte all'art. 2.
- Tale dotazione deve essere localizzata all'interno della sottozona n. 2.

L'edificazione prevista nelle sottozone d'intervento 1 e 2 va attuata:

- a) per i distacchi:
 - tra fabbricati e corpi di fabbrica e dai confini di proprietà nel rispetto delle norme della zona "D1/C";
 - dalle strade, parcheggi, verde, ecc., nel rispetto della zona "D1/C";
 - dalle strade, parcheggi, verde e confini di proprietà, per quanto riguarda gli impianti tecnologici qualora non totalmente interrati (cabine elettriche, di decompressione, gas, ecc.), nel rispetto di un minimo di m. 3;
- b) per le altezze:
 - non superiore a m. 12.

In entrambe le sottozone il Comune ha facoltà di imporre maggiori superfici a parcheggio in relazione alla necessità delle attrezzature e dei servizi, ovvero in relazione a particolari usi degli immobili (anche se occasionali o temporanei) per i quali siano prevedibili affluenze di pubblico superiori a quelle normalmente previste.

Le aree scoperte, se non destinate alla viabilità e al parcheggio, saranno sistemate prevalentemente a verde.

Nell'ambito della sottozona n. 2 le superfici sistemate a verde potranno essere comunque usufruite per i compiti d'istituto della Fiera.

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo saranno precisate in sede di progetto esecutivo sulla base dei seguenti criteri:

Sedi stradali e parcheggi

- sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
- indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.

Marciapiedi

- disporre le "cordonate" dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali;
- utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- disporre le alberature lungo i percorsi secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

Aree scoperte

- considerare le aree scoperte come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento fieristico.

Impianti tecnologici

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

- a) evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e dei lastricati;
- b) realizzare eventuali nuove cabine di trasformazione elettrica, decompressione gas, ecc., in aree accessibili anche attraverso gli spazi pubblici.

Illuminazione artificiale

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del complesso, così da:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale;

- b) distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.

Barriere architettoniche

Nella sistemazione delle aree scoperte deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire delle stesse così come previsto dalle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 30 - ZONE "D1/E" - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le eventuali attrezzature ricreative o di ristoro destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia/servizio ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, nei limiti di una unità di vicinato per ciascun insediamento.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere superficie utile lorda superiore al 20% della superficie utile lorda riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva.

Eventuali foresterie sono ammesse, nell'area di pertinenza aziendale, con il limite massimo di mc. 0,01/mq. di superficie fondiaria:

L'utilizzazione della zona dovrà essere fatta attraverso piani attuativi.

Dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico, nella misura del 20% della superficie territoriale, di cui almeno metà da destinare a parcheggio.

Sono da osservare le seguenti norme:

- **Percentuale area coperta:** non superiore al 50% della superficie fondiaria;
- **Altezza massima:** non superiore a 10,00 ml. esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- **Distanza dai confini di proprietà:** non inferiore a ml. 5,00;
- **Distanza dal confine della strada:** non inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 8,00; a ml. 10,00 per strade con larghezza da 8,00 a 15,00 ml.;
- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.
-

Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

E' consentita la costruzione di recinzioni chiuse di altezza fino a ml. 2 escluso il lato fronte strada.

Per l'area di Viale Risorgimento, nella zona industriale ad ovest di Adria, il previsto preventivo piano urbanistico attuativo, le convenzioni, gli accordi e/o le intese da sottoscrivere con il Comune, in qualsiasi modo formalizzati, dovranno espressamente contenere norme atte ad impedire l'insediamento di attività di trattamento, stoccaggio, recupero e smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi, ad esclusione di quelli inerti come definiti dal D.Lgs. 36/2003.

Sottozona "D1/E/1" - Area Industriale Attrezzata (AIA)

Si tratta della porzione di territorio comunale compresa nel perimetro del Piano per gli Insediamenti Produttivi del Consorzio per l'Area Industriale Attrezzata del Basso Polesine approvato con la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto 15.03.1988 n. 1504.

L'attuazione degli interventi è effettuata a mezzo di piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica.

- **Distacco dai confini stradali:** quello conseguente all'applicazione delle norme del Codice della Strada fuori dai centri abitati; ml. 5 negli altri casi.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini stradali.

Art. 40 - SOTTOZONE "E2" - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA

Si tratta delle aree riconosciute di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e locazione dei terreni, dove deve essere garantita la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Nell'utilizzo dei terreni, anche in assenza di attività edificatorie, dovranno essere osservati i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici, delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc....) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrata necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- d) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- f) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

Art. 41 - SOTTOZONE "E4" - AREE UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI

Tali zone sono caratterizzate da una presenza insediativa costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltreché alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

Sono conseguentemente ammesse le funzioni già previste per le zone residenziali con i limiti definiti dai commi 6 e 7 del precedente articolo *Disposizione generali relative all'edificabilità*, tenuto conto del volume preesistente.

E' consentita l'integrale applicazione delle norme vigenti per le zone agricole e l'indice volumetrico è determinato dalla sommatoria dei seguenti parametri:

- 1) il raddoppio degli indici generali delle zone "E" considerando le aree, non vincolate, dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale;
- 2) la volumetria risultante dall'applicazione di un indice pari a 0,5 mc./mq. per le aree risultanti zonizzate nella sottozona E4.

Per le nuove costruzioni, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presenza delle principali opere di urbanizzazione necessarie al centro rurale.

La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
Deve essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, delle capezzagne, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

Gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere attuati mediante intervento diretto ove non sia modificata la destinazione d'uso originaria dei singoli fabbricati o di loro porzioni significative. In caso diverso è resa obbligatoria la preventiva approvazione di un Piano di Recupero, e le zone sulle quali insistono gli edifici sono dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che determina l'ambito territoriale del Piano di Recupero stesso.

Art. 43 - ZONE "F" - ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

In queste zone è prevista la costruzione dei manufatti e delle opere necessari ai settori dell'istruzione, delle attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, del verde attrezzato sia per lo sport che a parco, giardino e gioco, del tempo libero in generale, ancorché a carattere privato.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, l'ubicazione dei parcheggi, i sistemi di arredo, le sistemazioni del verde, ecc..

Ferme restando le destinazioni d'uso di P.R.G. qualora l'Amministrazione Pubblica ne ravveda l'opportunità, le aree e gli impianti possono in parte essere riservati all'utilizzazione di Enti, Associazioni o privati.

L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione tanto nel caso che l'immobile sia di proprietà pubblica tanto nel caso rimanga di proprietà privata.

Art. 44 - ZONE "F1" - ISTRUZIONE

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, superiori, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi sportivi, ecc..

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- **Rapporto massimo di copertura:** non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le nuove attrezzature.
- **Altezza massima:** non deve essere superiore a ml. 10,50 salvo esigenze particolari documentate.
- **Distanza minima tra i fabbricati:** non può essere inferiore a ml. 10,00.
- **Distanza minima dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5,00.
- **Distanza minima dai confini stradali:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 45 - ZONA "F2" - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc. quali municipio cinema e teatri, chiese, caserme, l'ospedale, uffici postali, biblioteche, sale convegni, cimiteri, attrezzature tecnologiche, ecc..

In queste zone il Piano si attua di norma per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- **Rapporto massimo di copertura:** non può essere superiore al 50%.
- **Altezza massima:** non può essere superiore a ml: 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- **Distanza minima dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per murature in aderenza.
Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
- **Distanza tra fabbricati:** non può essere inferiore a 10,00 ml.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti finestrate per la parte fronteggiante.
- **Distanza minima dai confini stradali:** non può essere inferiore a ml. 5,00, o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Gli indici di cui sopra non si applicano nelle zone destinate all'edilizia cimiteriale, che resta soggetta solo alle normative specifiche e alle previsioni dei Piani Regolatori Cimiteriali.

Le aree esterne al perimetro dei cimiteri dovranno essere convenientemente attrezzate a parcheggio e a verde.

In esse potranno anche essere realizzati fabbricati di modesta entità quali chioschi per la vendita dei fiori, arredi sacri, lapidi, ecc. se e come previsti dal Piano Regolatore di ciascun cimitero.

Gli indici non si applicano inoltre nelle zone per attrezzature tecnologiche, dove sono consentiti esclusivamente i servizi e gli impianti necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie, per lo stoccaggio temporaneo e il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque, torri piezometriche, cabine e sottostazioni elettriche e telefoniche, ecc..

Per tali impianti, se fuori terra, viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00; è consentita la sopraelevazione e/o la sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

Art. 46 - ZONE "F3/1" - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato il terreno deve essere sistemato a parco e a giardino con tappeto erboso, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali e ciclabili, fontane, attrezzature per il gioco dei bambini, ecc..

Sono ammessi piccoli chioschi destinati alla ristorazione e alla vendita di bibite, giornali, ecc..

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq; esse potranno essere realizzate e gestite da privati.

In tal caso la gestione sarà regolata da apposita convenzione.

Art. 47 - ZONE "F3/2" - VERDE SPORTIVO DI BASE/AGONISTICO

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero, campi da gioco e per lo sport, impianti ed attrezzature sportive aperti al pubblico.

Sono altresì ammesse, se di servizio agli impianti, locali di ristoro e sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete sia alla pubblica amministrazione che ai privati.

Allegato 5

Planimetrie catastali del fabbricato intercluso nella zona A) di altra proprietà

LEGENDA

- | | |
|--|---|
| 1 - pesa bietole - entrata | 51 - Deposito Polpe soppressate |
| 2 - pesa bietole - entrata | 52 - Casa Bietole |
| 3 - Pontineria | 53 - Casa Zuccherò |
| 4 - Uff. e Foresteria | 54 - Reparto Confezioni |
| 5 - Deposito Seme | 55 - Refettorio |
| 6 - Deposito Attrezzi | 56 - Pompe Acqua |
| 7 - Rimessa | 57 - Servizi Igenici |
| 8 - Latrina | 58 - Caldaia Condizionamento Reparto Confezioni |
| 9 - Laboratorio Controllo | 59 - Essiccatore Polpe |
| 10 - Ripostiglio | 60 - Camino Caldaie |
| 11 - Latrina | 61 - Cabina Elettrica |
| 12 - Pesa Uscita | 62 - pesa bietole - entrata |
| 13 - Pesa Uscita | 63 - Casa Pompe |
| 14 - Tettola Aperta | 64 - Decantatore |
| 15 - Servizi Igenici | 65 - Impianto Prelavaggio |
| 16 - Laboratorio Tate | 66 - Forno Calce |
| 17 - Ripostiglio | 67 - Diffusori R.T. |
| 18 - Cabina Comando Piattaforma | 68 - Pressa Babini |
| 19 - Magazzino Materiali | 69 - Cristallizzatori |
| 20 - Deposito Materiali | 70 - Torre Barometrica |
| 21 - pesa bietole - entrata | 71 - Centrale Elettrica |
| 22 - Cabina Pompe | |
| 23 - Cabina Condizionamento | |
| 24 - Silos Zuccherò | |
| 25 - Sala Ascensore Silos | |
| 26 - Deposito Cemento | |
| 27 - Deposito varie | |
| 28 - Impianto Produzione Ghiaccio | |
| 29 - Deposito Bilance | |
| 30 - Magazzino | |
| 31 - Tetto a | |
| 32 - Servizi Igenici | |
| 33 - Cabina Elettrica | |
| 34 - Deposito Materiali Vari | |
| 35 - Deposito Materiali Vari | |
| 36 - Deposito Materiali Vari | |
| 37 - Deposito Materiali Vari | |
| 38 - Deposito Materiali Vari | |
| 39 - Tettola Officina Elettrica | |
| 40 - Officina Elettrica e Meccanica | |
| 41 - Serbatoi Metallici | |
| 42 - Cabina Pompe | |
| 43 - Casa Pompe Nafta | |
| 44 - pesa bietole - entrata | |
| 45 - Pesa Polpe | |
| 46 - Cabina Guardiano | |
| 47 - Inscacco Polpe Secche e Deposito Sacchi | |
| 48 - Tettola Carico Polpe Secche | |
| 49 - Deposito Polpe Secche | |
| 50 - Latte-Calce | |

QUADRO D'UNIONE



MAP 107
 sub 2

Allegato n° 2

NCU COMUNE DI ADRIA Sez. BQ FOGLIO 17 m.n. 178

NCU COMUNE DI ADRIA Sez. BQ FOGLIO 17 m.n. 52 sub/4

AREA NON UTILIZZATA

ESSICCAZIONE FANGHI

AREA NON UTILIZZATA

STOCCAGGIO PRODOTTO DA LAVORARE

NCU COMUNE DI ADRIA Sez. BQ FOGLIO 17 m.n. 52 sub/4

(part. A)

INTERATA ALTA PRESSIONE (25,75 bar) (PART. A)

CABINA MISURA E RIDUZIONE GAS METANO

1545507 REP
M. 80440 E MACC.
ALLEGATO C

VIA DANTE

TELEFONO 02 57000105 ZOC. S.

VASSA D'IMPONTO E D'ACCANTAZIONE

LAVORARE

PRODUZIONE

STOCCAGGIO

IMPIANTO DI ESTRUSIONE

PRODUZIONE



Allegato n° 1

15455
20840 E.P.A.G.C.
ALLEGATO B

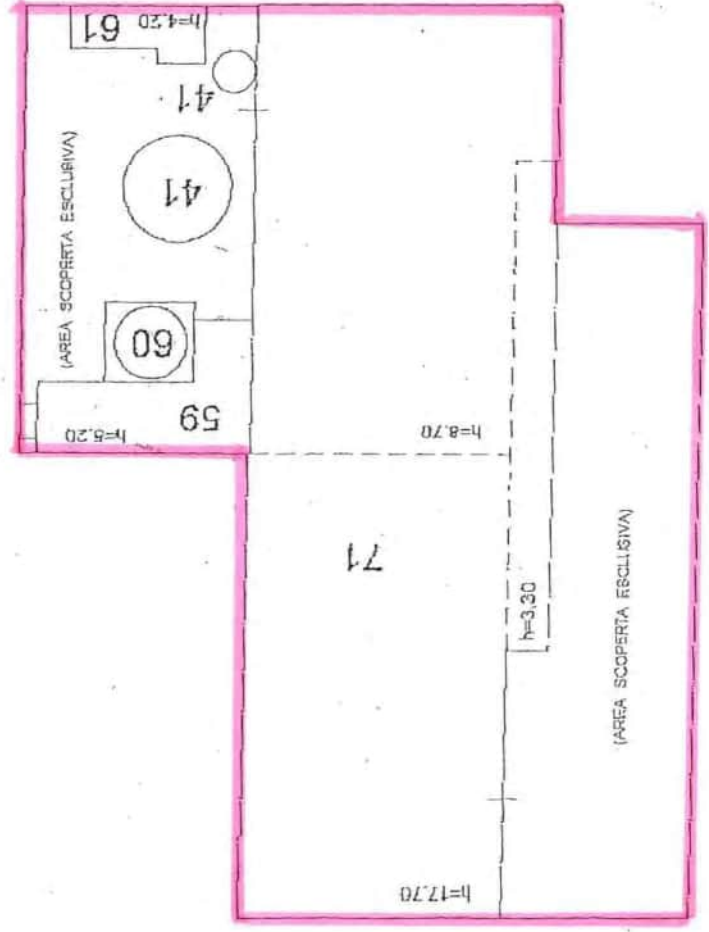
Dichiarazione protocollata n. del Planimetria di u.s.u. in Comune di Adria Borgo Risorgimento	del in Comune di Adria
Identificativi Catastali: Sezione: B0 Foglio: 17 Particella: 52 Subalterno: 5	Compilata da: Carbonara Renzo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Treviso

cir. SNC

N. 482

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo

Scala 1:500



Allegato 6

Copia visura per soggetto al N.C.T. ed al N.C.E.U.
con copia planimetria catastale relativa alla zona B)

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ADRIA (Codice: A059) Provincia di ROVIGO [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ADRIA(Codice A059) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	BO	17	52	6			D/1				Euro 44.800,00	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2020 protocollo n. RO0010839 in atti dal 19/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5549.1/2020)	Annotazione
2	BO	17	107 614	4			area urbana		3648 m²			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2020 protocollo n. RO0010841 in atti dal 19/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5551.1/2020)	
3	BO	17	616				area urbana		198 m²			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2020 protocollo n. RO0010840 in atti dal 19/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5550.1/2020)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 3846 Rendita: Euro 44.800,00



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Data: 02/03/2020 - Ora: 15.52.12

Segue

Visura n.: T248551 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

2. Immobili siti nel Comune di ADRIA sezione di BOTTRIGHE(Codice A059C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				
1	17	39		-	SEMINAT IVO	18 43	A1	Dominicale Euro 21,78 L. 42.177	Agrario Euro 11,42 L. 22.116	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1985 (n. 1882
2	17	478		-	INCOLT PROD	07 95	A1; F20		Euro 0,21 L. 398	VERIFICA STRAORDINARIA del 16/03/1995 in atti dal 24/03/1995 VRS N. 971/95 (n. 2.1/1995)
3	17	479		-	INCOLT PROD	00 33	A1; F20		Euro 0,01 L. 17	VERIFICA STRAORDINARIA del 16/03/1995 in atti dal 24/03/1995 VRS N. 971/95 (n. 2.1/1995)
4	17	492		-	INCOLT PROD	01 15	A1; F20		Euro 0,03 L. 58	VERIFICA STRAORDINARIA del 16/03/1995 in atti dal 24/03/1995 VRS N. 971/95 (n. 2.1/1995)

Totale: Superficie 27,86 Redditi: Dominicale Euro 21,78 Agrario Euro 11,67

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2002 protocollo n. 60942 Trascrizione in atti dal 12/06/2002 Repertorio n.: 118189 Rogante: DALL' ARMI GIOVANNI BATTIS Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 2748.1/2002)		

Totale Generale: m² 3846 Rendita: Euro 44.800,00



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2020 - Ora: 15.52.12

Fine

Visura n.: T248551 Pag: 3

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2020

Totale Generale: Superficie 27,86 Redditi: Dominicale Euro 21,78 Agrario Euro 11,67
Unità immobiliari n. 7
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Rovigo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2020 - Ora: 15.58.07 Fine
Visura n.: T244742 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2020

Dati della richiesta	Comune di ADRIA (Codice: A059C)	
Catasto Terreni	Sezione di BOTTRIGHE (Provincia di ROVIGO)	
	Foglio: 17 Particella: 107	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
1	17	107		-	ENTE URBANO	2 20 84 ha arc ca		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 18/03/1988 protocollo n. RO0161395 in atti dal 10/12/2009 MOD. 51FTP N.2 DEL 1988 (n. 2.1/1988)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni										
di immobile: corr.al 421/a del 51ftp per mancata registrazione del 11/2/88										

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A059 - Sezione - SezUrb BO - Foglio 17 - Particella 107

Unità immobiliari n. 1

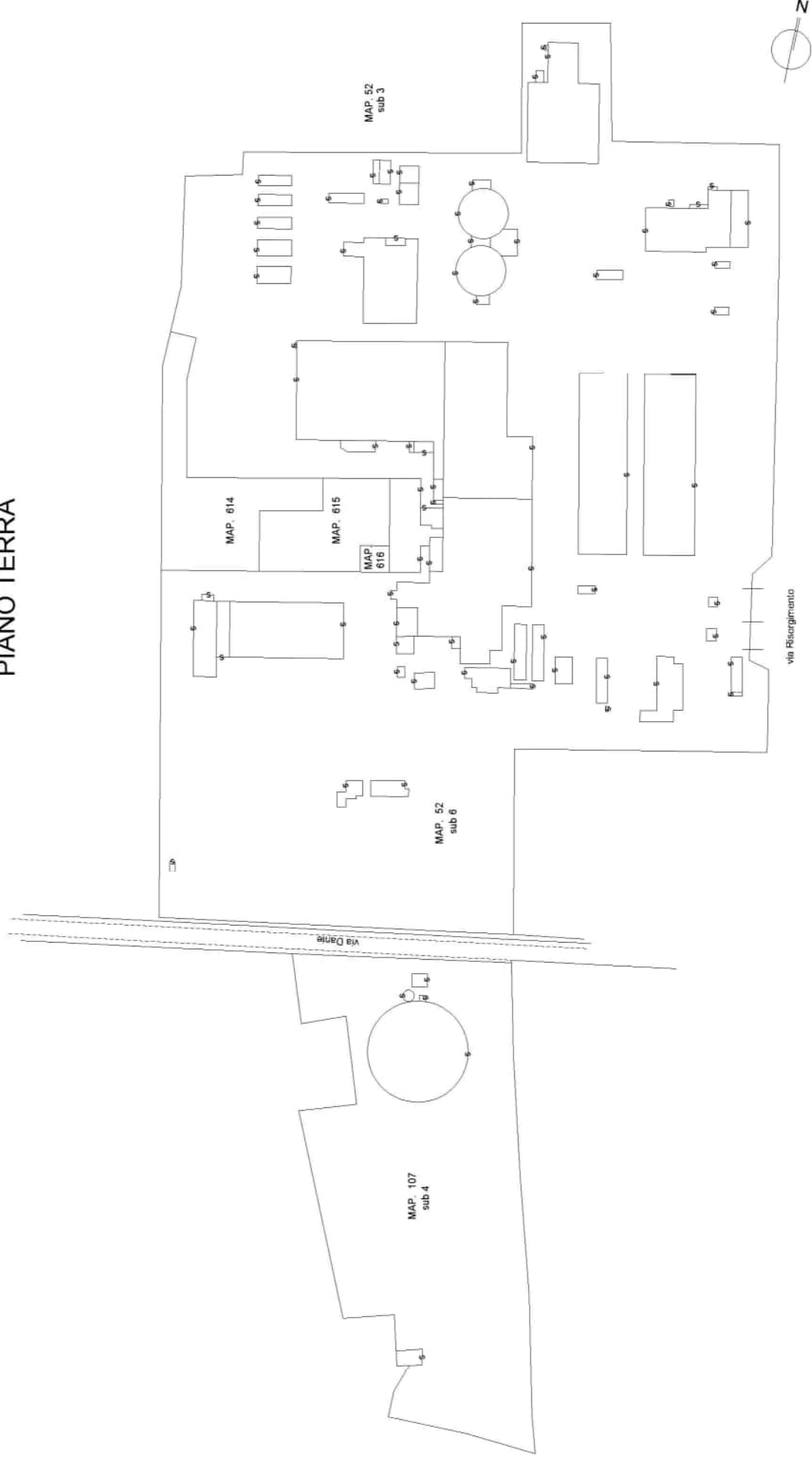
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Carbonere Renzo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Treviso	N. 482
	Comune di Adria	Sezione: BO	Foglio: 17	Particella: 52
Dimostrazione grafica dei subaltrerni				
Tipo Mappale n. 75743		del. 20/10/2006 Scala 1 : 2000		

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Rovigo

PIANO TERRA



Direzione Provinciale di Rovigo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: ADRIA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ADRIA		BO	17	52		75743	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	borgo risorgimento	1/A	S1-T			UNITA' SOPPRESSA	
2	borgo risorgimento					UNITA' SOPPRESSA	
3	VIA ANTONIO GRAMSCI					UNITA' INVARIATA	
4	borgo risorgimento					STABILIMENTO PER LA PRODUZIONE DI ZUCCHERI IN DISUSO , GRAFFATO CON IL MAPP.107 SUB.3 SOSTITUITO DAL MAPP.52 SUB.6 PER FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE .	
5	borgo risorgimento		T			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL MAPP.615 PER FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE TOTALE	
6	borgo risorgimento		T-1			STABILIMENTO PER LA PRODUZIONE DI ZUCCHERI IN DISUSO GRAFFATO CON IL MAPP.107 SUB.4 SOSTITUISCE IL SUB.4 PER FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE .	
ADRIA		BO	17	107		75743	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	borgo risorgimento		T			UNITA' SOPPRESSA	
2	borgo risorgimento					UNITA' SOPPRESSA	
3	borgo risorgimento					UNITA' GRAFFATA CON IL MAPP.52 SUB.4 SOSTITUITA DAL MAPP.107 SUB.4 PER DIVERSA SUBALTERNAZIONE E FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE AVVENUTI SUL MAPP.52 SUB.4	
4	borgo risorgimento		T			UNITA' GRAFFATA CON IL MAPP.52 SUB.6 SOSTITUISCE IL MAPP.107 SUB.3 PER DIVERSA SUBALTERNAZIONE, E FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE AVVENUTA SUL MAPP.52 SUB.4	
ADRIA		BO	17	614		75743	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	borgo risorgimento		T			AREA URBANA DI MQ. 3648 DERIVA DAL MAPP.52 SUB.4 PER FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE	
ADRIA		BO	17	615		75743	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	borgo risorgimento		T			AREA URBANA DI MQ. 2229 DERIVA DAL MAPP.52 SUB.5 PER FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE TOTALE	
ADRIA		BO	17	616		75743	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	borgo risorgimento		T			AREA URBANA DI MQ. 198 DERIVA DAL MAPP.52 SUB.4 PER FRAZIONAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE	

Unità immobiliari n. 13

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

LEGENDA

- | | |
|---|---|
| 1 - pesa bietole - entrata | 51 - Deposito Polpe soppressate |
| 2 - pesa bietole - entrata | 52 - Casa Bietole |
| 3 - Pontineria | 53 - Casa Zuccherò |
| 4 - Uff e Foresteria | 54 - Reparto Confezioni |
| 5 - Deposito Seme | 55 - Refettorio |
| 6 - Deposito Attrezzi | 56 - Pompe Acqua |
| 7 - Rimessa | 57 - Servizi igienici |
| 8 - Latrina | 58 - Caldaia Condizionamento Reparto Confezioni |
| 9 - Laboratorio Controllo | 59 - Essiccatore Polpe |
| 10 - Ripostiglio | 60 - Camino Caldaie |
| 11 - Latrina | 61 - Cabina Elettrica |
| 12 - Pesa Uscita | 62 - pesa bietole - entrata |
| 13 - Pesa Uscita | 63 - Casa Pompe |
| 14 - Tettoa Aperta | 64 - Decantatore |
| 15 - Servizi Igenici | 65 - Impianto Prelavaggio |
| 16 - Laboratorio Tare | 66 - Forno Calce |
| 17 - Ripostiglio | 67 - Diffusori R.T. |
| 18 - Cabina Comando Piattaforma | 68 - Pressa Babini |
| 19 - Magazzino Materiali | 69 - Cristallizzatori |
| 20 - Deposito Materiali | 70 - Torre Barometrica |
| 21 - pesa bietole - entrata | 71 - Centrale Elettrica |
| 22 - Cabina Pompe | |
| 23 - Cabina Condizionamento | |
| 24 - Silos Zuccherò | |
| 25 - Sala Ascensore Silos | |
| 26 - Deposito Cemento | |
| 27 - Deposito varie | |
| 28 - Impianto Produzione Ghiaccio | |
| 29 - Deposito Bilance | |
| 30 - Magazzino | |
| 31 - Tettbia | |
| 32 - Servizi Igenici | |
| 33 - Cabina Elettrica | |
| 34 - Deposito Materiali Vari | |
| 35 - Deposito Materiali Vari | |
| 36 - Deposito Materiali Vari | |
| 37 - Deposito Materiali Vari | |
| 38 - Deposito Materiali Vari | |
| 39 - Tettbia Officina Elettrica | |
| 40 - Offrona Elettrica e Meccanica | |
| 41 - Sercatoi Metallici | |
| 42 - Cabina Pompe | |
| 43 - Casa Pompe Nafta | |
| 44 - pesa bietole - entrata | |
| 45 - Pesc Polpe | |
| 46 - Cabina Guardiano | |
| 47 - Insacco Polpe Secche e Deposito Sacchi | |
| 48 - Tettcia Carico Polpe Secche | |
| 49 - Deposito Polpe Secche | |
| 50 - Latte Calce | |

QUADRO D'UNIONE

