

---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Liquidazione Controllata**

promossa da:

**Lendinarese Petroli S.r.l. in liquidazione**

n. Gen. Rep. **9/2024**

Liquidatore:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Lendinara**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Gianluca Carraro  
**Codice fiscale:** CRRGLC63R22Z326U  
**Partita IVA:** 00926780297  
**Studio in:** Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 21550  
**Fax:** 0425 21550  
**Email:** gianluca.carraro@libero.it  
**Pec:** gianluca.carraro@pec.epap.it

---

file: 9\_2024\_lotto\_1\_Lendinara\_rev02

**PREMESSA**

I beni di proprietà della ditta LENDINARESE PETROLI s.r.l. in Liquidazione (LP), oggetto della presente procedura di liquidazione controllata, sono situati tutti in provincia di Rovigo, nei Comuni di Lendinara, Polesella e Villanova del Ghebbo.

Lo scrivente perito stimatore ha redatto i relativi Rapporti di Valutazione solamente per i primi due siti, omettendo quindi quello relativo a Villanova del Ghebbo (VdG), perché allo stato attuale per essi non risultano ordinanze di messa in pristino (Polesella) o perché detta messa in pristino si è conclusa (Lendinara).

**RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via S. Maria Nuova 48 - Lendinara (RO) - 45026

**Lotto 1: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare costituito da ufficio, negozio, magazzini ed area cortiliva comune.**

**Corpo:** A (descrizione verificata con le risultanze catastali):

**Dati Catastali:**

Intestazione:

- SOCIETA' LENDINARESE PETROLI S.R.L. CON SEDE IN LENDINARA, C.F.: 00042350298, proprietà per 1000/1000;

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 2**, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, Via S. MARIA NUOVA n. 48/B, Piano T, Rendita Catastale € 581,01, derivante da Variazione toponomastica richiesta dal comune;

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 6**, categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 108,46, derivante da Variazione nel classamento del 21/02/2014 n.1592 .1/2014 (protocollo n. RO0011780);

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 7**, categoria C/2, classe 3, consistenza 77 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 99,42, derivante da Variazione nel classamento del 21/02/2014 n.1592 .1/2014 (protocollo n. RO0011780);

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 9**, categoria C/1, classe 4, consistenza 181 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 906,74, derivante da Variazione del 25/06/2014 n.8824 .1/2014 (protocollo n. RO0044038) DIVISIONE - FUSIONE;

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 10**, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 3,72, derivante da Variazione del 25/06/2014 n.8824 .1/2014 (protocollo n. RO0044038) DIVISIONE - FUSIONE.

- Bene comune non censibile: CORTE COMUNE AI SUB. 2,6,7,9,10;

identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 11**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2018 Pratica n. RO0067788 in atti dal 06/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28334.1/2018).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), Censuario di Lendinara,

- **Foglio 14, particella 310**, qualità Ente Urbano, superficie 2124 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 05/02/2013 Pratica n. RO0009085 in atti dal 05/02/2013 presentato il 05/02/2013 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 9085.1/2013).

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via S. Maria Nuova 48 - Lendinara (RO) - 45026

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano in parte liberi ed in parte occupati con contratti di affitto; più precisamente il **negozio** (oggi sub. 9, in contratto citato come sub. 1, registrato a Badia Polesine al n. 1580 S. 3 del 14.09.2012) è concesso in locazione a ..... di ..... e ..... dal 01.09.2012 al 31.08.2018 con rinnovi taciti; canone mensile di € 416,70+Iva, adeguato al 75 % ISTAT dal 6° anno; in detto contratto sono autorizzate opere di miglioramento però a totale carico del conduttore che, per esse, è dispensato dal pagamento del canone per i primi 4 anni. L'**ufficio** (oggi sub. 2, in contratto privo di riferimenti catastali, registrato a Badia Polesine al n. 729 S. 3 del 05.04.2011) è concesso in locazione a ..... dal 01.04.2011, durata di 6 anni, rinnovato con rinnovi taciti; canone annuo di € 2.500+Iva. I **magazzini** risultano liberi.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via S. Maria Nuova 48 - Lendinara (RO) - 45026

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via S. Maria Nuova 48 - Lendinara (RO) - 45026

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1)

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via S. Maria Nuova 48 - Lendinara (RO) - 45026

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via S. Maria Nuova 48 - Lendinara (RO) - 45026

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**7. Prezzo**

**Bene:** Via S. Maria Nuova 48 - Lendinara (RO) - 45026

**Lotto:** 1;

**PREZZO:** € 276.900,00

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet

come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato “.avi”, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

-Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Difformità urbanistico edilizie;

- Difformità Catastali;

- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Eventuali Cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi

paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

**Beni in Lendinara (RO)**  
Via S. MARIA NUOVA 48

**Lotto: 1**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Immobili in Comune di: Lendinara (RO), Via S. Maria Nuova 48, quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare costituito da ufficio, negozio, magazzini ed area cortiliva comuni.**

**Quota e tipologia del diritto** (descrizione catastale)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- SOCIETA' LENDINARESE PETROLI S.R.L. CON SEDE IN LENDINARA, C.F.: 00042350298, proprietà per 1000/1000;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 2**, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, Via S. MARIA NUOVA n. 48/B, Piano T, Rendita Catastale € 581,01, derivante da Variazione toponomastica richiesta dal comune;

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 6**, categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 108,46, derivante da Variazione nel classamento del 21/02/2014 n.1592 .1/2014 (protocollo n. RO0011780);

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 7**, categoria C/2, classe 3, consistenza 77 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 99,42, derivante da Variazione nel classamento del 21/02/2014 n.1592 .1/2014 (protocollo n. RO0011780);

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 9**, categoria C/1, classe 4, consistenza 181 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 906,74, derivante da Variazione del 25/06/2014 n.8824 .1/2014 (protocollo n. RO0044038) DIVISIONE - FUSIONE;

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 10**, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, Rendita Catastale € 3,72, derivante da Variazione del 25/06/2014 n.8824 .1/2014 (protocollo n. RO0044038) DIVISIONE - FUSIONE.

- Bene comune non censibile: CORTE COMUNE AI SUB. 2,6,7,9,10;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 14, particella 310, sub. 11**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via S. MARIA NUOVA n. 48, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2018 Pratica n. RO0067788 in atti dal 06/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28334.1/2018).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), Censuario di Lendinara,

- **Foglio 14, particella 310**, qualità Ente Urbano, superficie 2124 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 05/02/2013 Pratica n. RO0009085 in atti dal 05/02/2013 presentato il 05/02/2013 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 9085.1/2013).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze del lotto secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Particella 982, strada pubblica via S. Maria Nuova e particelle 777, 963, 451 e

941.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

- Nella planimetria del sub. 2 si riscontra la suddivisione degli spazi interni in sala di attesa, archivio e c.t., mentre nello stato dei luoghi risulta un unico ambiente "open space";
- Nella planimetria del sub. 7 sui lati nord ed ovest sono indicati muri perimetrali di maggior spessore rispetto allo stato dei luoghi;
- Nella planimetria del sub. 9 si riscontra una diversa conformazione dell'accesso al ripostiglio interno al locale negozio.

Per le difformità indicate non si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie in quanto le variazioni non comportano la modifica del classamento o della consistenza delle rispettive unità immobiliari, così come indicato nelle Circolari Agenzia Entrate Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Al fine della corretta intestazione catastale degli immobili, vista che la ditta proprietaria era indicata senza il relativo codice fiscale, si è provveduto alla presentazione dell'istanza di rettifica dell'intestazione prot. n. 43331 del 18/06/2025, registrata in data 24/06/2025 con prot. n. RO0034666. Gli identificativi catastali restano invariati.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **compendio immobiliare costituito da ufficio, negozio, magazzini ed area cortiliva comuni.**

Caratteristiche zona: semi centrale di Lendinara (RO).

Area urbanistica: lungo viabilità principale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: il centro del comune dista circa 650 m, Rovigo dista circa 16,0 km, la città di Badia Polesine ne dista circa 9,0.

Attrazioni paesaggistiche: in città è presente il giardino di Villa Ca' Dolfin Marchiori e Palazzo Malmignati, grande parco romantico ideato nell'ottocento da Giuseppe Jappelli.

Attrazioni storiche: Santuario costruito tra il '700 e l'800 ad opera dell'architetto don Giacomo Baccari, Duomo di Santa Sofia con il campanile più alto del Veneto, quasi 100 metri, all'interno della chiesa è conservato un quadro che riproduce la Madonna del Rosario e Santi dipinto nel Seicento da Albrizzi; attorno a Piazza Risorgimento è situato il Palazzo Pretorio con le sue prigioni, palazzo edificato alla fine del 1300 con la funzione di castello sotto la signoria degli Estensi, poco lontano sorge il municipio di età estense.

Principali collegamenti pubblici: il casello autostradale di Rovigo dell'Autostrada A13 Padova - Bologna dista circa 15 chilometri, mentre il casello autostradale di Badia Polesine dell'Autostrada A 31 Badia Polesine – Piovene Rocchette dista 8 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: nella zona si possono trovare tutti i servizi che può offrire il centro di una città di circa 11.000 abitanti: scuola (dell'infanzia, elementare e media inferiore), farmacie, ambulatorio medico, chiesa, negozi al dettaglio, municipio, luoghi di aggregazione, ecc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dalla Società Lendinarese Petroli quale "*dante causa*", in data 10 marzo 2025 lo scrivente inoltra idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, protocollo n. 16669 (riportata in Allegato n. 11), che con risposta del 19.05.2025, senza protocollo, comunicava la presenza delle seguenti locazioni:

- il **negozio** (oggi sub. 9, in contratto citato come sub. 1, registrato a Badia Polesine al n. 1580 S. 3 del 14.09.2012) è concesso in locazione a \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

- e' dal 01.09.2012 al 31.08.2018 con rinnovi taciti; canone mensile di € 416,70+Iva, adeguato al 75 % ISTAT dal 6° anno; in detto contratto sono autorizzate opere di miglioramento però a totale carico del conduttore che, per esse, è dispensato dal pagamento del canone per i primi 4 anni;
- l'**ufficio** (oggi sub. 2, in contratto privo di riferimenti catastali, registrato a Badia Polesine al n. 729 S. 3 del 05.04.2011) è concesso in locazione a dal 01.04.2011, durata di 6 anni, rinnovato con rinnovi taciti; canone annuo di € 2.500+Iva;
- i **magazzini** risultano liberi;
- la porzione del lotto ad ovest risulta occupata senza titolo dalla limitrofa attività di lavorazione del marmo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Con verifica del 18/07/2025 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

non ne risultano; nell'atto di provenienza del 03/06/1982, la Ditta acquirente è una società.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Dalla visura non sono emersi vincoli urbanistici trascritti. Risulta per altro la seguente dicitura nelle Norme Tecniche Operative (NTO) allegate al Piano degli Interventi (PI) della Variante n. 6 del 2023: "art. 35, ... 9. Per la zona D1/17 di Via Santa Maria Nuova individuata come "sito inquinato" negli elaborati di progetto del PI valgono le seguenti prescrizioni:

- in seguito all'avvio degli interventi sostitutivi d'ufficio, ai sensi dell'Art. 250 del D.Lgs 152/2006 smi, promossi dal Comune con nota in data 30.06.2011 prot. 12437, per l'esecuzione degli interventi di Bonifica del sito contaminato "area Lendinarese Petroli", da eseguirsi secondo i criteri stabiliti dagli Art. 242 del D.Lgs 152/2006 e smi, gli interventi suddetti costituiscono "**onere reale sui siti contaminati**" ai sensi dell'Art. 253 comma 1 del Decreto medesimo, a seguito di approvazione del Piano di Caratterizzazione ed Analisi del Rischio a cura della Conferenza dei Servizi in data 14.11.2013.;

- ai sensi del successivo comma 2 dell'Art. 253 del D.Lgs 152/2006 e smi, le spese sostenute dal Comune per l'esecuzione degli interventi sostitutivi d'ufficio, sono assistite da **privilegio speciale immobiliare** sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2748, secondo comma, del codice civile e che detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile medesimo."

*Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano dall'esame della visura effettuata. Nella documentazione ottenuta dal Comune di Lendinara, afferente alla bonifica ambientale che ha caratterizzato l'area in oggetto, si segnala anche l'"**Ordinanza del settore dei responsabili**" n. 24 del 26.02.2024 (riprodotta in Allegato n. 12b); con detta Ordinanza viene ordinato al proprietario dell'area (Sig. \_\_\_\_\_), in qualità di coobbligato in solido, al pagamento delle spese anticipate dal Comune per la bonifica della "Area ex Lendinarese Petroli SRL in Liquidazione" per complessivi € 149.962,55 (IVA compresa). Allo scrivente risulta **l'avvenuta ricezione da parte della casella pec di \_\_\_\_\_ della richiesta di riscossione coattiva intestata a Lendinarese Petroli SRL. (copia mail interna al Comune in data 12.03.2025, prodotta in allegato). Non si conosce lo stato di avanzamento di detta procedura e cosa possa accadere ai beni de quo in caso l'obbligato non provveda al suddetto pagamento.**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***Iscrizioni:*

1 - Ipoteca giudiziale a favore di \_\_\_\_\_ contro **Lendinarese Petroli S.r.l.**, derivante da sentenza di condanna, con atto Rep. n. 3636 del Tribunale di Rovigo in data 05/05/2009, iscritta a Rovigo in data 12/03/2010 ai nn. R.G. 2363, R.P. 472.

Ipoteca: € 70.000,00; Capitale: € 40.119,84.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Polesella distinti al Catasto Fabbricati, foglio 11 particella 563, Comune di Villanova del Ghebbo, foglio 10 particella 198, comune di Lendinara, Sez. Urb. LE, foglio 14, particella 310 sub. 1, 2 e distinti al Catasto Terreni del comune di Polesella, foglio 11, particella 1409.

*Pignoramenti:*

nessuno

*Altre trascrizioni:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo dalla visura effettuata.

*Altre limitazioni d'uso:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo dalla visura effettuata.

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

In data 18/07/2025 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto alla ispezione ipotecaria e a carico della Ditta proponente non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulle servitù:	L'area scoperta è bene comune.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	I documenti salienti della procedura ambientale che ha caratterizzato il sito sono riassunti in Allegato 12 e riportano (sinteticamente) la seguente documentazione: - 12a, Determinazione n. 2152 del 30.12.2023 della Provincia di Rovigo di

	<p>certificazione della conclusione dell'intervento di bonifica;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12b, Ordinanza n. 24 del 26.02.2024 del Comune di Lendinara di rendicontazione economica complessiva finale ed ingiunzione versamento somme anticipate dall'Ente (pari a € 149.962,55 (Iva compresa));</li> <li>- 12c, Ricevuta di trasmissione pratica per riscossione coattiva – Lendinara Petroli SRL rilasciata da SO.GE.R.T. SPA.</li> </ul>
--	---

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Titolare/Proprietario:

- 
- 
- 
- 

##### Titolare/Proprietario:

- Lendinarese Petroli S.r.l. con sede in Lendinara, proprietà per 1/1; dal **03/06/1982** ad **OGGI** in forza di compravendita a rogito del Dr. Vincenzo Palmieri, Notaio in Lendinara, Rep. n. 14.917/3669 in data 03/06/1982, trascritta a Rovigo in data 30/06/1982 ai nn. R.G. 4163, R.P. 3330.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Lendinara, sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche:

##### **Identificativo: 227/1967 (sub. 9)**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza edilizia.

Per lavori: costruzione di due locali a piano terreno per uso servizi, addossati all'esistente fabbricato urbano.

Concessione rilasciata in data 01/12/1967, n. 615.

I lavori sono iniziati in data 30/11/1967 e terminati in data 31/05/1968. Certificato d'uso richiesto in data 10/09/1968 e rilasciato il 21/01/1969.

##### **Identificativo: 129/1978 (sub. 11)**

Intestazione: Società Lendinarese Petroli.

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: costruzione di un muro di cinta.

Concessione rilasciata in data 03/06/1978, n. 341 prot. n. 4201.

I lavori sono iniziati in data 15/06/1978 e terminati in data 29/06/1978.

##### **Identificativo: 1281/1986 (sub. 7 e 9)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l.

Tipo pratica: Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, Condono edilizio n. 47/85.

Per lavori: costruzione di un manufatto ad uso ricovero automezzi ed ampliamento dell'edificio adibito ad uffici.

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 23/06/1998 n. 6438.

##### **Identificativo: 106/1990 (non pertinente)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l.

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia.

Per lavori: costruzione di un muro tagliafiamma.  
Concessione edilizia rilasciata in data 25/09/1990 n. 3369/90 prot. n. 8505/90.  
I lavori sono iniziati in data 03/10/1990 e terminati in data 09/10/1990.

**Identificativo: 251/1990 (non pertinente)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia.  
Per lavori: modifica fabbricato con apertura foro.  
Concessione edilizia rilasciata in data 24/04/1991 n. 3547 prot. n. 18281/90.

**Identificativo: 65/1999 (sub. 6)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia.  
Per lavori: modifiche interne ed esterne su fabbricato ad uso commerciale.  
Concessione edilizia rilasciata in data 01/09/1999 n. 6842 prot. n. 11539/99.

**Identificativo: 89/1999 (sub. 2)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia.  
Per lavori: modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione d'uso da officina ad uffici.  
Concessione edilizia rilasciata in data 14/12/1999 n. 6959 prot. n. 16606/99.  
I lavori sono iniziati in data 22/02/2000.

**Identificativo: 01/2001 (non pertinente)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l.  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.  
Per lavori: adeguamento accessi all'impianto di distribuzione carburanti "Monteshell".  
Autorizzazione rilasciata in data 07/02/2001 n. 3161 prot. n. 229/01.  
I lavori sono terminati in data 22/02/2001.

**Identificativo: 151/2004 (sub. 9)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l.  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia.  
Per lavori: modifica foro interno.  
Denuncia presentata in data 25/06/2004, prot. n. 13318.

**Identificativo: 11/2013 (sub. 9)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l. in liquidazione  
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività.  
Per lavori: Variante alla S.C.I.A. del 01/08/2012 prot. 14122 per manutenzione straordinaria, opere interne e modifiche forometriche.  
Denuncia presentata in data 24/01/2013 prot. n. 1902, i lavori sono terminati in data 25/02/2013, giusta dichiarazione di conformità depositata in data 27/02/2013.  
**Certificato di agibilità n. 2938 rilasciato in data 15/02/2013.**

**Identificativo: 239/2013 (sub. 9)**

Intestazione: Lendinarese Petroli S.r.l. in liquidazione  
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività.  
Per lavori: formazione di negozio in magazzino commerciale esistente con opere interne.  
Denuncia presentata in data 18/11/2013 prot. n. 21440, i lavori sono terminati in data 07/08/2014, giusta dichiarazione di conformità depositata in data 13/08/2014.  
**Certificato di agibilità n. 3007 rilasciato in data 26/08/2014.**

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle varie pratiche edilizie che hanno interessato i vari fabbricati si riassume quanto segue:

- 1) Per il magazzino sub. 7 si risconta che le dimensioni misurate rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis. del DPR 380/01 rispetto a quanto indicato nella pratica 1281/1986;
- 2) Per il magazzino sub. 6 si risconta che le dimensioni misurate rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis. del DPR 380/01 rispetto a quanto indicato nella pratica 65/1999;
- 3) Per l'ufficio sub. 2 si risconta che la larghezza misurata del fabbricato differisce di circa 27 centimetri in meno rispetto a quanto indicato nella pratica 89/1999; sono presenti inoltre variazioni interne con la creazione di un unico vano in luogo del previsto archivio, locale caldaia e sala di attesa e variazioni prospettiche per la chiusura della finestra del locale caldaia;
- 4) nel fabbricato che ospita l'attività commerciale si risconta che le dimensioni misurate rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis. del DPR 380/01 rispetto a quanto indicato nelle pratiche 227/67, 1281/86, 11/2013 e 239/2013; si riscontra inoltre la modifica dell'accesso al ripostiglio interno e la realizzazione di una porta interna di collegamento tra lo stesso ripostiglio e il locale negozio.

La difformità indicate ai punti 1 e 2 non costituiscono abuso ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate al punto 3, l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria per ristrutturazione con modifiche interne e prospettiche che comporta una sanzione minima di **€ 1.032,00** oltre a spese tecniche quantificate in **€ 1.500,00**.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate al punto 4, l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ad opere eseguite per modifiche interne che comporta una sanzione di **€ 1.000,00** oltre a spese tecniche quantificate in **€ 1.000,00**.

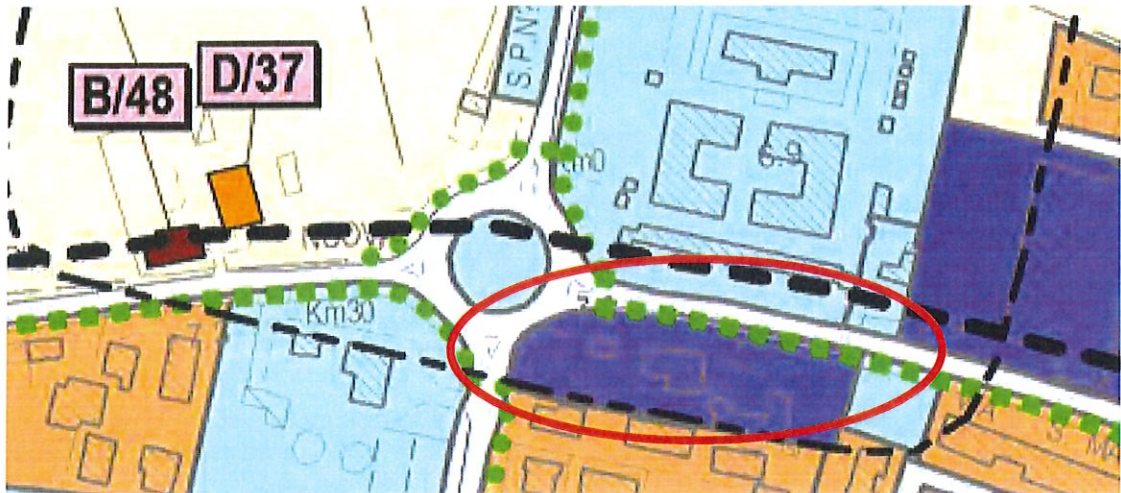
In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 2.032,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 2.500,00**; opere e smaltimenti: **€ 0,00**.

**Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.**

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	il Comune di Lendinara è dotato di Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Variante n.6 del Piano degli Interventi approvata con DCC n. 53 del 12/12/2023.
Zona omogenea:	Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lendinara prot. n. 13744 del 30/06/2025, l'area ricade in ZTO D1, produttive esistenti (art. 35 NTO P.I.) interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale (art. 68 NTO P.I.). Data la fascia di rispetto cimiteriale, che interessa pressoché interamente l'area in oggetto, non si ha potenzialità edificatoria residua ad eccezione di circa 43 mq (in ragione del 10% della superficie utile esistente, edificabile al 50%)



Sebbene l'estratto del P.I. sopra riportato (Variante n. 6/2023) non riporti alcun tipo di identificazione per l'area in oggetto (identificata dallo scrivente con ellisse rossa), detta area è esplicitamente richiamata nelle Norme Tecniche Operative comunali (D1/17) con il seguente testo:

"art. 35, ... 9. Per la zona D1/17 di Via Santa Maria Nuova individuata come "sito inquinato" negli elaborati di progetto del PI valgono le seguenti prescrizioni:

- in seguito all'avvio degli interventi sostitutivi d'ufficio, ai sensi dell'Art. 250 del D.Lgs 152/2006 smi, promossi dal Comune con nota in data 30.06.2011 prot. 12437, per l'esecuzione degli interventi di Bonifica del sito contaminato "area Lendinarese Petroli", da eseguirsi secondo i criteri stabiliti dagli Art. 242 del D.Lgs 152/2006 e smi, gli interventi suddetti costituiscono "**onere reale sui siti contaminati**" ai sensi dell'Art. 253 comma 1 del Decreto medesimo, a seguito di approvazione del Piano di Caratterizzazione ed Analisi del Rischio a cura della Conferenza dei Servizi in data 14.11.2013.;
- ai sensi del successivo comma 2 dell'Art. 253 del D.Lgs 152/2006 e smi, le spese sostenute dal Comune per l'esecuzione degli interventi sostitutivi d'ufficio, sono assistite da **privilegio speciale immobiliare** sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2748, secondo comma, del codice civile e che detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile medesimo."

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Lendinara riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06 e rinvenibile al seguente link:

<https://www.comune.lendinara.ro.it/home/dettaglio/news/approvazione-variante-n-6-al-piano-degli-interventi-relativa-al-territorio-comunale>

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare costituito da ufficio, negozio, magazzini ed area cortiliva comune.** di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare costituito da ufficio, negozio, magazzini ed area cortiliva comune.

Il compendio è costituito da tre fabbricati ad uso produttivo edificati sull'area scoperta comune delimitata in parte da recinzioni; il primo è posto a ridosso dell'angolo sud est, il secondo in posizione centrale addossato al confine con il proprio lato sud ed il terzo posto in prossimità del confine ovest in posizione centrale rispetto ai confini nord e sud dell'area cortiliva. Il lato nord dell'area scoperta risulta confinare con la via pubblica Santa Maria

Nuova e la parte di area cortiliva posta tra la via pubblica ed il terzo fabbricato è adibita a parcheggio a servizio dell'attività commerciale in esso insediata; la restante parte d'area risulta presidiata da una recinzione dotata di cancelli metallici carrabili posti ai lati del prospetto nord di detto fabbricato.

**Il primo fabbricato** adibito a magazzino risulta catastalmente identificato con il sub. 7, esso ha pianta rettangolare con i propri lati sud ed est addossati alla recinzione in blocchi di cemento non intonacati che lo separa dalle proprietà confinanti; l'immobile è costituito da un capannone con strutture a telaio realizzate con profili metallici a sostegno di arcarecci ad omega e con pareti laterali in lamiera grecata; la copertura è realizzata con lastre ondulate in cemento amianto e la pavimentazione è in ghiaio; il fabbricato è dotato di impianto di illuminazione. Si evidenziano alcune fessure (come da elaborato allegato al piano di bonifica file: 20250513153702538)

**Il secondo fabbricato** risulta censito catastalmente con i sub. 2 e 6 in quanto costituito da due unità immobiliari contigue, una ad uso ufficio ed una a magazzino; entrambe le unità hanno pianta rettangolare e l'ufficio risulta addossato ad una porzione della parete ovest del magazzino con il proprio prospetto est; il fabbricato è realizzato con pareti perimetrali in muratura intonacate, la porzione ad uso ufficio ha solaio di copertura in latero cemento con manto in tegole di laterizio con lattonerie in lamiera mentre il magazzino è costituito da un capannone con copertura semicircolare a tunnel priva di lattonerie, con manto in lastre ondulate in cemento amianto sostenute da arcarecci ad omega e travi reticolari metalliche. L'unità uso ufficio è costituita da un ampio locale openspace e da una stanza di minori dimensioni oltre che da un bagno con antibagno, le finiture sono costituite da pavimentazione in piastrelle ceramiche, infissi delle finestre in alluminio con vetrocamera dotate di avvolgibili, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento formato da radiatori in alluminio collegati ad una caldaia murale posta esternamente al fabbricato e protetta da un armadio. Le finiture del magazzino sono costituite da pavimento in cemento liscio, finestre con telai in ferro, portone carrabile ad ante in pannelli coibentati con porta pedonale ed impianto elettrico con canalette a vista.

**Il terzo fabbricato** risulta identificato dai sub. 9 e 10, ai quali corrispondono rispettivamente una unità ad uso negozio commerciale e un piccolo ripostiglio; l'immobile di pianta regolare è realizzato con murature portanti in mattoni pieni intonacati con copertura a più falde. Il negozio internamente consta di due ampi spazi openspace interrotti solo da qualche pilastro di sostegno delle travature, poste a sostegno di quelli che un tempo erano setti portanti interni; sono presenti inoltre due vani di modeste dimensioni ad uso magazzino ed un w.c. con antibagno; attualmente gli spazi interni sono compartimentati con scaffali ed elementi di arredo; le finiture dell'unità commerciale sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni posate in diagonale, ampie vetrine poste sul prospetto frontestrada dotate di infissi e in alluminio e serrande metalliche, controsoffittature in elementi prefabbricati, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento costituito da una termostufa a pellet. Il piccolo magazzino sub. 10 è costituito da tre piccoli locali oggi ad uso ripostigli, originariamente adibiti a due w.c. con antibagno avente accesso dall'esterno del fabbricato sul prospetto fronte strada.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione Compendio	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Magazzino sub. 7	sup. lorda	87,87	1	87,87
Magazzino sub. 6	sup. lorda	92,26	1	92,26
Ufficio sub. 2	sup. lorda	62,95	1	62,95
Ufficio sub. 2	sup. lorda	10,42	1	10,42
Antibagno sub. 2	sup. lorda	2,97	1	2,97



Infissi interni	condizioni: <b>sufficienti</b> , note: -
Manto di copertura	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: n.d., condizioni: <b>sufficienti</b> materiale: <b>tegole in laterizio e lastre in cemento amianto</b> , coibentazione: non determinabile, condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>cls e piastrelle in ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ,
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni ed antibagni</b> , materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , note: -
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e a vista</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: <b>metano di città</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>da acquedotto</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo, caldaia murale e termostufa a pellet</b> , alimentazione: <b>gas metano e biomassa</b> , rete di distribuzione: probabilmente <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b> ; note: -.
Nota sugli impianti:	gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti messe a norma.
<u>Costi per adeguamento impianti:</u>	<b>non determinabili.</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Sono state reperite due transazioni immobiliari relativamente recenti e vicine al bene staggito:

- a. Notaio G. Morena, Rep. 29676 del 24.07.2024, trascritta a Rovigo nel 2024 al RG/RP 6397/4696: questa è riferita ad un locale ad uso negozio al piano terra in Via Don R. M. Ziliani per una superficie totale catastale di mq 73; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 70.000 (€/mq 959);
- b. Notaio A. Santoro, Rep. 9247 del 16.02.2024, trascritta a Rovigo nel 2024 al RG/RP 1648/1197: questa è riferita ad un compendio composto da ufficio, magazzino e tettoia aerea pertinenziale per una superficie totale catastale di mq 412,20 (ponderata al 10% la tettoia, al 30% i magazzini e al 100% gli uffici); detto comparabile evidenzia un prezzo di € 314.000; vi corrisponde un valore di €/mq 762 per uffici, €/mq 228 per magazzini;
- c. Il valore della potenzialità edificatoria, estremamente esigua, è ricompreso nel valore dell'area scoperta pari a €/mq 15,00;

- Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti sono ritenuti idonei per la stima in oggetto; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (**Metodo del Costo - di costruzione vetustato**).
- Si osserva infine che i canoni di locazione in essere non sono giudicati dallo scrivente come limitativi in quanto garantiscono una buona remunerazione sul prezzo di aggiudicazione (eventualmente decurtato del 20%). Non si procede quindi ad abbattimenti di sorta.

Stima: si rimanda all' Allegato n. 13 per i dettagli della stima del bene staggito.

**8.2 Fonti di informazione:**

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Unità abitativa con laboratorio e magazzini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Negozio:	223,09	959,00	213.943,30
Ufficio:	81,03	762,00	61.744,86
Magazzini:	136,20	228,00	31.053,60
Area scoperta:	1.630	15,00	24.450,00
Valore complessivo intero			331.191,77

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 49.678,77
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 4.532,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 276.981,00</b> <b>Arrotondato a</b> <b>€ 276.900,00</b>
--	--

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

- Allegato 1: Verbale di incarico
- Allegato 2: Visure ipotecarie
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atto di provenienza
- Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
- Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
- Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
- Allegato 12: Indagine ambientale
- Allegato 13: Dettaglio della stima
- Allegato 14: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:  
18 luglio 2025

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

---

## Tribunale di Rovigo

Procedura di Liquidazione Controllata

promossa da:

**Lendinarese Petroli S.r.l. in liquidazione**

n. Gen. Rep. 9/2024

Liquidatore:

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 – Lendinara**

**PRECISAZIONI su:**

- **Fine bonifica**
- **Esproprio per pista ciclabile**

Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro  
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U  
Partita IVA: 00926780297  
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo  
Telefono: 0425 21550  
Fax: 0425 21550  
Email: gianluca.carraro@libero.it  
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it

## PRECISAZIONI RELATIVE AL LOTTO N. 01 – LENDINARA

- 1) Il piano di bonifica attuato dal Comune di Lendinara ha previsto la rimozione delle "cisterne 1 e 2" ma non della "cisterna 3" come indicato nella "Relazione di fine lavori e collaudo intervento di bonifica" a firma del Valutazione in atti (Allegato n. 12 – Indagine ambientale).  
Se ne riporta per comodità un estratto:

### 2. DESCRIZIONE DEI LAVORI ESEGUITI

L'intervento di bonifica del II stralcio ha avuto come obiettivo la rimozione delle cisterne interrato presenti a cavallo del piezometro SP4 in quanto esse rappresentavano una sorgente primaria di contaminazione in grado di determinare nel tempo un ulteriore peggioramento della qualità delle acque sotterranee ed impedire ulteriori azioni di bonifica della falda tramite l'applicazione delle tecnologie in situ già sperimentate nel corso dell'intervento del primo stralcio funzionale.

Più in dettaglio la bonifica è stata condotta attraverso l'esecuzione delle seguenti attività:

- Rimozione delle cisterne indicate nelle tavole 4 e 5 del progetto di bonifica come "CISTERNA 1" e "CISTERNA 2" le quali, in base alle informazioni disponibili, durante il periodo di attività del deposito erano dedicate allo stoccaggio di kerosene per riscaldamento e benzina verde. La cisterna n. 3 che si ritiene fosse adibita esclusivamente allo stoccaggio di acqua per l'impianto antincendio, almeno in questa fase di intervento non sarà interessata dalla rimozione in quanto si trova collocata sotto un edificio che al momento non è possibile demolire.
- Intervento di iniezione di reagenti nella zona di SP4 e nella zona a monte di PM5/PI1 evidenziate nella Tavole 6 allegata al progetto di bonifica.

In Allegato 2 si riporta la documentazione fotografica delle principali fasi dell'intervento.

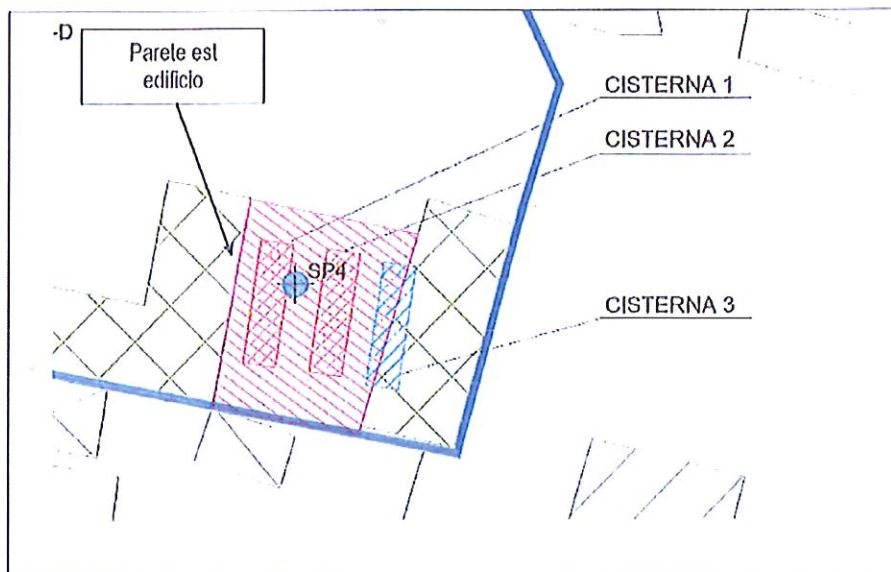
La rimozione delle cisterne interrato, eseguita in data 01/03/2022, è stata preceduta dalla bonifica interna con aspirazione dei liquidi presenti al loro interno, i quali sono stati smaltiti con codice EER 16.17.08\* presso l'impianto della Ditta Bottari s.a.s. di Verona.

Le due cisterne sono state smaltite come rottame ferroso con codice EER 17.04.05 'ferro e acciaio' presso l'impianto della Ditta verza Pietro S.p.A. di Solesino.

In Allegato 3 si riporta copia dei formulari di smaltimento.

In data 14/03/2022 sono iniziate le attività di iniezione dei reagenti nelle due zone indicate dal progetto di bonifica.

Di seguito l'individuazione delle suddette cisterne:



Parete est edificio adiacente cisterne interrato da rimuovere

Sarà pertanto cura dell'Aggiudicatario svolgere le eventuali ulteriori valutazioni in merito alla permanenza *in situ* di detto manufatto accollandosi ogni onere derivante dalle valutazioni prese.

Ad integrazione di quanto già depositato si allegano:

- *"Relazione di fine lavori e collaudo intervento di bonifica"* a firma del  
;
  - Determinazione n. 2152 del 30.12.2022 *"Certificazione di conclusione intervento di bonifica"* emessa dall'Area Ambiente Provincia di Rovigo con allegata *"Relazione tecnica di fine bonifica"* redatta da ARPAV-Rovigo, datata dic. 2022.
- 2) Con comunicazione a mezzo pec del 03.09.2025, il Comune di Lendinara avvisava la "Lendinarese Petroli s.r.l." dell'avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo-esecutivo della *"Realizzazione di un percorso ciclabile lungo la S.R. 88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° e 3° stralcio"* approvato con D.G.C. n. 43 del 04.03.2025;
- con la suddetta comunicazione veniva anche quantificata la superficie oggetto di futuro esproprio pari a mq 45 individuati sul m.n. 310 del Fg 14 della Sezione di Lendinara;
- non risulta alla data odierna alcuna comunicazione in merito alla determinazione urgente dell'indennità di esproprio dei suddetti immobili.
- Se le prossime comunicazioni di parte comunale perverranno alla ditta in oggetto in pendenza di aggiudicazione, verranno immediatamente comunicate alla procedura di liquidazione controllata.
- Se invece le suddette comunicazioni di parte comunale, ivi compreso l'effettivo esproprio e/o altre eventuali comunicazioni ad esso prodromiche, perverranno dopo l'aggiudicazione dei suddetti beni, verranno trasmesse all'Aggiudicatario che avrà l'onere di seguirne l'iter espropriativo accettando o rifiutando la relativa indennità.

Si allega alla presente:

- Comunicazione a mezzo pec del 03.09.2025 del Comune di Lendinara di avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo-esecutivo della *"Realizzazione di un percorso ciclabile lungo la S.R. 88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° e 3° stralcio"*.

Data generazione:  
20 maggio 2026

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Gianluca Carraro

COMUNE DI LENDINARA  
ARRIVO  
20 SET. 2022  
A.O.O. - Area Tecnica

**SCGEO**

SERGIO CITRAN GEOLOGO  
STUDIO GEOLOGIA AMBIENTALE E APPLICATA

REGIONE DEL VENETO

COMUNE DI LENDINARA

AREA LENDINARESE PETROLI IN LIQUIDAZIONE  
PROGETTO OPERATIVO DI BONIFICA  
SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

Ubicazione: Via S.M. Nuova 48



Elaborato: Relazione di fine lavori e collaudo intervento di bonifica

COMMESSA N. SC119-21

COMMITTENTE COMUNE DI LENDINARA

REVISIONE: 00

DATA: 15/09/2022

ORDINE GEOLOGI DELLA REGIONE VENETO



VIA PANÀ 56/A - 35027 NOVENTA PADOVANA (PD)  
TEL 049 8703933 - MOB 348 3105767  
E.MAIL: SERGIO.CITRAN@SCGEO.EU  
PEC: SERGIO.CITRAN@EPAP.SICUREZZAPOSTALE.IT  
C.F.: CTRSRG62R21L736H - P.I.: 03301120287

---

INDICE

<u>1.</u>	<u>PREMESSA</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>DESCRIZIONE DEI LAVORI ESEGUITI</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>ANALISI DI COLLAUDO DELL'INTERVENTO DI BONIFICA</u>	<u>4</u>
3.1	MONITORAGGIO DEL 06/04/2022	4
3.2	MONITORAGGIO DEL 27/06/2022	5
3.3	RISULTATI DELLE ANALISI RIFERITI ALLE CSR DETERMINATE CON L'ANALISI DI RISCHIO	7
<u>4.</u>	<u>CONCLUSIONI</u>	<u>8</u>

**ALLEGATI:**

Allegato 1 Verbale Consegna lavori

Allegato 2 Documentazione fotografica intervento

Allegato 3 Formulari smaltimento rifiuti

Allegato 4 Analisi delle acque sotterranee del 06/04/2022

Allegato 5 Analisi acque sotterranee del 27/06/2022

Allegato 6 Analisi delle ARPAV delle acque sotterranee del 27/06/2022

PROGETTO: AREA LENDINARESE PETROLI IN LIQUIDAZIONE PROGETTO OPERATIVO DI  
BONIFICA SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

ELABORATO: RELAZIONE DI FINE LAVORI E COLLAUDO INTERVENTO DI BONIFICA

**SCG ED**  
SERGIO CIRIBI GEOLOGO

## 1. PREMESSA

La presente relazione ha come oggetto la rendicontazione degli interventi di bonifica del II stralcio funzionale dell'ex deposito carburanti della Ditta Lendinarese Petroli in liquidazione, approvati con determina bonifica del Comune di Lendinara – Area tecnica 4° settore Ecologia Tutela Ambientale e Protezione Civile prot. 027999 del 04/11/2021 ed il collaudo degli stessi condotti attraverso il monitoraggio delle acque sotterranee eseguito in data 27/06/2022 con la partecipazione di ARPAV che ha provveduto al prelievo di controcampioni per la validazione delle analisi.

Il lavori di bonifica sono stati affidati dal comune di Lendinara alla  
In data 12/11/2021 è stato redatto il verbale di consegna dei lavori (Allegato 1).

## 2. DESCRIZIONE DEI LAVORI ESEGUITI

L'intervento di bonifica del II stralcio ha avuto come obiettivo la rimozione delle cisterne interrate presenti a cavallo del piezometro SP4 in quanto esse rappresentavano una sorgente primaria di contaminazione in grado di determinare nel tempo un ulteriore peggioramento della qualità delle acque sotterranee ed impedire ulteriori azioni di bonifica della falda tramite l'applicazione delle tecnologie in situ già sperimentate nel corso dell'intervento del primo stralcio funzionale.

Più in dettaglio la bonifica è stata condotta attraverso l'esecuzione delle seguenti attività:

- Rimozione delle cisterne indicate nelle tavole 4 e 5 del progetto di bonifica come "CISTERNA 1" e "CISTERNA 2" le quali, in base alle informazioni disponibili, durante il periodo di attività del deposito erano dedicate allo stoccaggio di kerosene per riscaldamento e benzina verde. La cisterna n. 3 che si ritiene fosse adibita esclusivamente allo stoccaggio di acqua per l'impianto antincendio, almeno in questa fase di intervento non sarà interessata dalla rimozione in quanto si trova collocata sotto un edificio che al momento non è possibile demolire.
- Intervento di iniezione di reagenti nella zona di SP4 e nella zona a monte di PM5/PI1 evidenziate nella Tavole 6 allegata al progetto di bonifica.

In Allegato 2 si riporta la documentazione fotografica delle principali fasi dell'intervento.

La rimozione delle cisterne interrate, eseguita in data 01/03/2022, è stata preceduta dalla bonifica interna con aspirazione dei liquidi presenti al loro interno, i quali sono stati smaltiti con codice EER 16.17.08\* presso l'impianto della Ditta Bottari s.a.s. di Verona.

Le due cisterne sono state smaltite come rottame ferroso con codice EER 17.04.05 "ferro e acciaio" presso l'impianto della

In Allegato 3 si riporta copia dei formulari di smaltimento.

In data 14/03/2022 sono iniziate le attività di iniezione dei reagenti nelle due zone indicate dal progetto di bonifica.

### 3. ANALISI DI COLLAUDO DELL'INTERVENTO DI BONIFICA

Il collaudo dell'intervento di bonifica è stato condotto tramite analisi delle acque di falda svolte in due fasi:

- la prima fase si è svolta nel mese di aprile con la finalità di una prima verifica dei risultati dell'intervento di bonifica.
- La seconda fase è stata condotta nel mese di giugno, con la partecipazione dell'ARPAV, con la finalità di collaudo finale dell'intervento.

#### 3.1 Monitoraggio del 06/04/2022

In data 06/04/2022 è stato condotto un primo intervento di monitoraggio che ha visto il prelievo di campioni di acque di falda dai piezometri SP1-SP2- SP3-SP4-P11-PM5.

I risultati delle analisi sono riportati in Tab. 3.1, mentre i rapporti di prova sono allegati alla presente relazione (Allegato 4).

Con riferimento alle CSC della tabella 2 "acque sotterranee" del D.Lgs. 152/06 CSC è stato riscontrato:

- superamento delle CSC per gli idrocarburi totali (n-esano) nel piezometro SP2 sul quale è stata rilevata una concentrazione di 379 µg/l, contro un limite di 350 µg/l;
- superamento delle CSC per il benzene nel campione prelevato dal piezometro P11 che ha esibito una concentrazione di 3 µg/l contro un limite di 1 µg/l.

MONITORAGGIO AREA LENDINARESE PETROLI analisi acque sotterranee CAMPIONAMENTO DEL 06/04/2022	CSC Tab 2 D.Lgs. 152/06	SP1	P11	PM5	PM1	SP3	SP2	SP4
		22LA03703	22LA03704	22LA03705	22LA03706	22LA03707	22LA03709	22LA03709
Livello piezometrico da bocca pozzo (m)	-	-1,42	-1,02	-1,8	-2,22	-2,2	-1,9	-2,43
pH	-	7,08	7,05	7,13	7,4	7,20	7,21	7,24
Temperatura (°C)	-	12,5	13,1	15,2	15,9	13,4	13,2	13,5
Conducibilità (µS/cm)	-	1100	803	880	694	777	1060	848
Ossigeno disciolto (mg/l)	-	0,8	1,1	1,3	1,1	1,2	1,5	1,3
Potenziale redox (mV)	-	27	-83	-75	42	20	-87	-37
Benzene	1	< 0,10	3	0,4	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Etilbenzene	50	< 0,10	< 0,10	0,3	0,28	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Stirena	25	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Toluene	15	< 0,10	0,14	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
p-xileno	10	< 0,10	< 0,10	0,88	0,59	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Idrocarburi leggeri (n-esano)	350	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100
Idrocarburi pesanti (n-esano)	350	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	379	< 100
IDROCARBURI TOTALI (n-esano)	350	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	379	< 100

Tab. 3.1 Risultati monitoraggio falda del 06/04/2022

Considerando la direzione di deflusso della falda, illustrata nella Fig. 3.1, elaborata con le misure del livello piezometrico eseguite in occasione del campionamento del 06/04/2022, si riscontra che in corrispondenza del punto di conformità, posto al confine del sito a valle della direzione di deflusso che nel nostro caso è coincidente con i piezometri PM5 PM1 ed SP3, si ha il rispetto delle CSC stabilite dalla tabella 2 D.Lgs. 152/06.

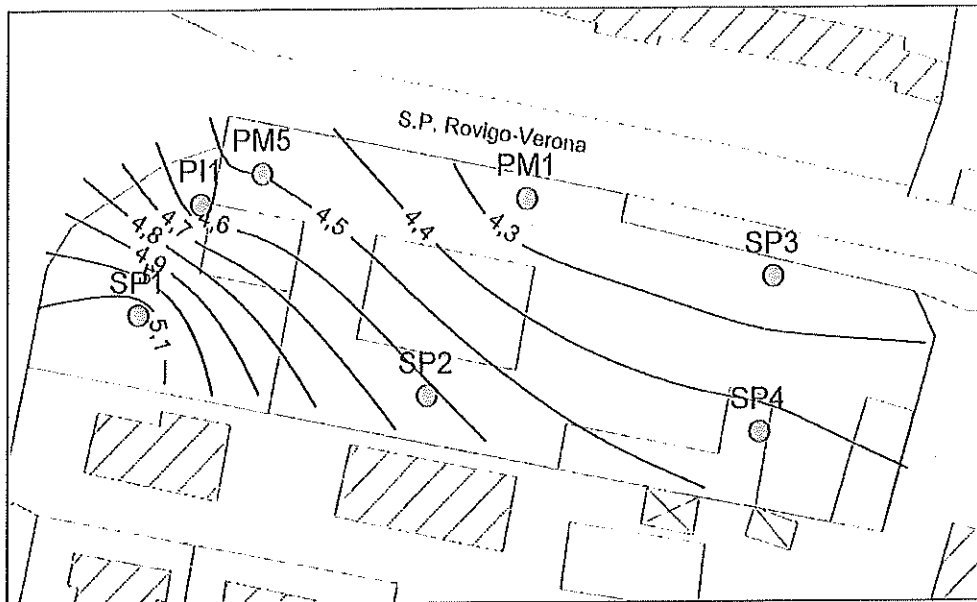


Fig. 3.1 Monitoraggio falda del 06/04/2022 – carta idrogeologica

### 3.2 Monitoraggio del 27/06/2022

In data 06/04/2022 è stato condotto il monitoraggio finale per il collaudo dell'intervento di bonifica, attività che è stata svolta con la presenza dei tecnici ARPAV che hanno prelevato i controcampioni dai tre piezometri PM1-PM5-SP3 per le analisi di validazione.

I risultati delle analisi sono riportati in Tab. 3.2, mentre i rapporti di prova sono allegati alla presente relazione (Allegato 5).

Con riferimento alle CSC della tabella 2 "acque sotterranee" del D.Lgs. 152/06 CSC è stato riscontrato:

- superamento delle CSC per gli idrocarburi totali (n-esano) nel piezometro SP2 sul quale è stata rilevata una concentrazione di 478 µg/l, contro un limite di 350 µg/l;

Le analisi condotte da ARPAV sui campioni prelevati dai tre piezometri che rappresentano il POC definito con l'analisi di rischio hanno evidenziato il rispetto delle CSC per tutte le sostanze ricercate (vedi Allegato 6).

MONITORAGGIO AREA LENDINARESE PETROLI analisi acque sotterranee CAMPIONAMENTO DEL 27/06/2022	CSC Tab 2 D.Lgs. 152/06	SP1	PI1	PM5	PM1	SP3	SP2	SP4
		22LA07716	22LA07717	22LA07716	22LA07714	22LA07713	22LA07719	22LA07718
Livello piezometrico da bocca pozzo (m)	-	-2,35	-2,4	-1,93	-0,54	-2,01	-2,6	-2,08
pH	-	7,3	7,52	7,18	7,39	7,21	7,37	7,23
Temperatura (°C)	-	17,8	18	17,5	18,3	18,8	15,5	17,4
Conducibilità (µS/cm)	-	733	688	762	1140	633	677	979
Ossigeno disciolto (mg/l)	-	< 0,5	0,9	0,8	0,7	0,5	0,8	0,7
Potenziale redox (mV)	-	-1	96	-75	-113	-64	-45	-85
Benzene	1	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Etilbenzene	50	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Stirena	25	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Toluene	15	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
p-xilene	10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Idrocarburi leggeri (n-esano)	350	< 100	< 100	< 100	< 100	< 100	112	< 100
Idrocarburi pesanti (n-esano)	350	324	145	157	< 100	190	366	< 100
IDROCARBURI TOTALI (n-esano)	350	324	145	157	< 100	190	478	< 100

Tab. 3.2 Risultati monitoraggio falda del 27/06/2022

Considerando la direzione di deflusso della falda, illustrata nella Fig. 3.1, elaborata con le misure del livello piezometrico eseguite in occasione del campionamento del 27/06/2022, si riscontra che in corrispondenza del punto di conformità, posto al confine del sito a valle della direzione di deflusso che nel nostro caso è coincidente con i piezometri PM5 PM1 ed SP3, sia le analisi del laboratorio incaricato sia quelle condotte da ARPAV hanno riscontrato il rispetto delle CSC stabilite dalla tabella 2 D.Lgs. 152/06.

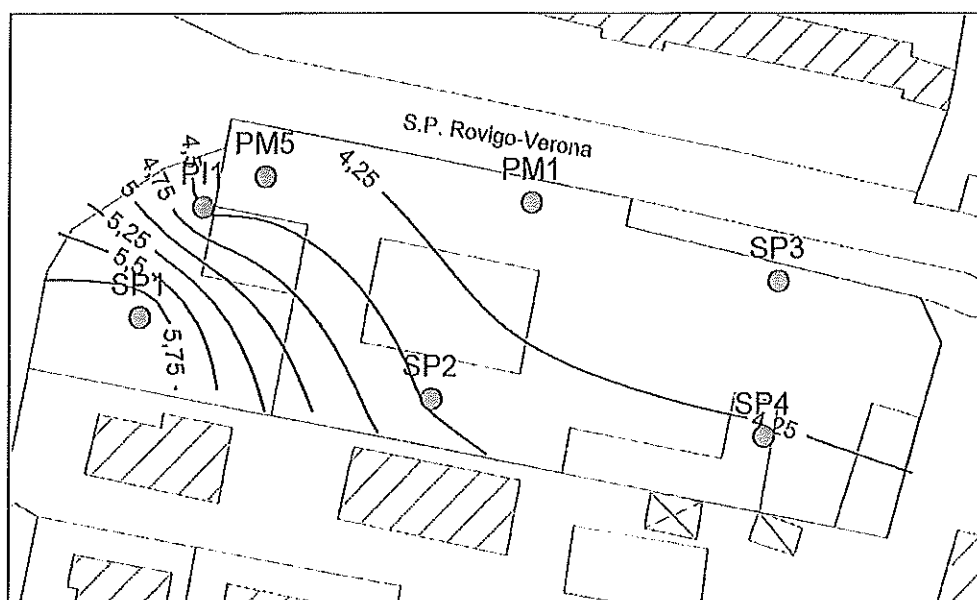


Fig. 3.2 Monitoraggio falda del 27/06/2022 – carta idrogeologica

### 3.3 Risultati delle analisi riferiti alle CSR determinate con l'analisi di rischio

Gli esiti delle analisi del monitoraggio appena concluso sono stati posti a confronto anche con le CSR ottenute dall'applicazione dell'Analisi di Rischio presentata nel piano di monitoraggio redatto da in data 20/03/2014 dalla quale, per la sorgente di contaminazione "falda", erano stati ottenuti i risultati richiamati nella tabella seguente (vedi tab. 3.7 del piano di monitoraggio redatto da nel marzo 2014).

Sorgente	Composto	CSR	Valori massimi analisi monitoraggio post intervento
Falda	Benzene	180 µg/l	3 µg/l
	Idrocarburi pesanti	>sol (indeterminata)	478 µg/l
	Idrocarburi leggeri	71.500 µg/l	<100 µg/l
	MIBE	745.000 µg/l	<5

Tab. 3.3 Confronto risultati analisi/CSR

Si ricorda che, per quanto concerne gli idrocarburi pesanti, l'analisi di rischio ha evidenziato che la CSR teorica risulta maggiore della solubilità di tali sostanze; la concentrazione massima (concentrazione satura) che può volatilizzare garantisce rischi accettabili, pertanto non esiste un vero e proprio valore soglia di rischio (CSR).

Dalle analisi eseguite si riscontra che, dal punto di vista del rischio sanitario, le concentrazioni rilevate con il monitoraggio sono inferiori alle CSR calcolate con l'analisi di rischio, inoltre, al POC le analisi hanno evidenziato il rispetto delle CSC.

---

## 4. CONCLUSIONI

Alla data di stesura della presente relazione le attività di bonifica si sono concluse e l'analisi di collaudo condotte con la partecipazione di ARPAV per la loro validazione hanno fornito i risultati illustrati nel capitolo 3, confermando il rispetto delle CSR determinate con l'analisi di rischio nonché il rispetto delle CSC al POC determinato con l'analisi di rischio.

L'intervento di bonifica si può pertanto considerare collaudabile avendo raggiunto gli obiettivi prefissati dal progetto di bonifica Il stralcio approvato con determina del Comune di Lendinara – Area tecnica 4° settore Ecologia Tutela Ambientale e Protezione Civile prot. 027999 del 04/11/2021.

PROGETTO: AREA LENDINARESE PETROLI IN LIQUIDAZIONE PROGETTO OPERATIVO DI  
BONIFICA SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

**SCG ED**  
SERGIO CITRARI GEOLOGO

ELABORATO: RELAZIONE DI FINE LAVORI E COLLAUDO INTERVENTO DI BONIFICA

---

## ALLEGATI

Allegato 1 Verbale Consegna lavori

Allegato 2 Documentazione fotografica intervento

Allegato 3 Formulare smaltimento rifiuti

Allegato 47 Analisi delle acque sotterranee del 06/04/2022

Allegato 5 Analisi acque sotterranee del 27/06/2022

Allegato 6 Analsi delle ARPAV delle acque sotterranee del 27/06/2022

PROGETTO: AREA LENDINARESE PETROLI IN LIQUIDAZIONE PROGETTO OPERATIVO DI  
BONIFICA SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

ELABORATO: ALLEGATI

**SCG ED**  
SERGIO CITRANI GEOLOGO

---

## Allegato 1

### Verbale Consegna lavori



## CITTÀ DI LENDINARA

Provincia di Rovigo

Area Tecnica - 4° Settore / 4° Servizio

**ECOLOGIA, TUTELA AMBIENTALE, PROTEZIONE CIVILE**

Via S. M. Nuova n. 40 - c.a.p. 45026

C.F. 82000490290 - P. I. 00198440299

Tel. 0425.601803 - 605613 - Fax 0425.641253

Email: [ambienta@comune.lendinara.ro.it](mailto:ambienta@comune.lendinara.ro.it)

PEC: [urbanistica.edilizia.comune.lendinara.ro@pecveneto.it](mailto:urbanistica.edilizia.comune.lendinara.ro@pecveneto.it)

**LAVORI:** Interventi di "bonifica e ripristino ambientale - secondo stralcio funzionale - sito contaminato area "Lendinarese Petroli S.r.l." in liquidazione - via S.M. Nuova 48/b - Lendinara (RO)".

**PROGETTO OPERATIVO:** Approvato con Delibera Giunta Comunale n° 175 del 29.10.2021.

**DITTA ESECUTRICE:**

**AGGIUDICAZIONE:** Determinazione del Responsabile del 4° Servizio - 4° Settore - Area Tecnica n° 179/2021 - Reg. Gen. n° 1731 del 08.11.2021.

**IMPORTO:**

- importo lavori affidati: € 37.392,97

- oneri di sicurezza (non assoggettati a ribasso): € 1.134,27

### VERBALE DI CONSEGNA

L'anno 2021 (DUEMILAVENTUNO), il mese di NOVEMBRE, il giorno 12 (DODICI),

Vista la Determinazione RST n° 179/2021 - Reg. Gen. n° 1731 del 08.11.2021 con la quale si è provveduto a disporre ed approvare l'aggiudicazione ed affidamento, ai sensi dell'art. 36, comma 2 lettera a) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., dei lavori ed interventi di "bonifica e ripristino ambientale - secondo stralcio funzionale - sito contaminato area "Lendinarese Petroli S.r.l." in liquidazione - via S.M. Nuova 48/b - Lendinara (RO)" a favore della

Visto inoltre l'art 2 del Foglio Condizioni Esecutive sottoscritto per accettazione dalle parti, quale allegato obbligatorio della documentazione d'affidamento dei lavori, in luogo del contratto a termini dell'art. 6 del documento medesimo.

Previo avviso dato dal sottoscritto D.L., si è recato in uno dei luoghi previsti nel progetto ove devono svolgersi il servizio, unitamente al sig. \_\_\_\_\_ in qualità di rappresentante dell'impresa aggiudicataria.

Alla presenza continua degli intervenuti, si è proceduto alla consegna dei lavori relativi dell'esecuzione degli interventi in oggetto, attenendosi alle prescrizioni delle summenzionate disposizioni legislative e regolamentari.

E' stato pertanto verificato dalla D.L., con la scorta del progetto suindicato, la corrispondenza fra i dati del progetto stesso e le attuali condizioni e circostanze locali, eseguendo accertamenti e misure, tracciamenti e ricognizioni; ha indicato l'ubicazione delle varie opere da

PROGETTO: AREA LENDINARESE PETROLI IN LIQUIDAZIONE PROGETTO OPERATIVO DI  
BONIFICA SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

ELABORATO: ALLEGATI

**SCG ED**  
SERGIO CERCHI GEOLOGO

---

## Allegato 2

### Documentazione fotografica intervento

---

COMMESSA: SC119-21

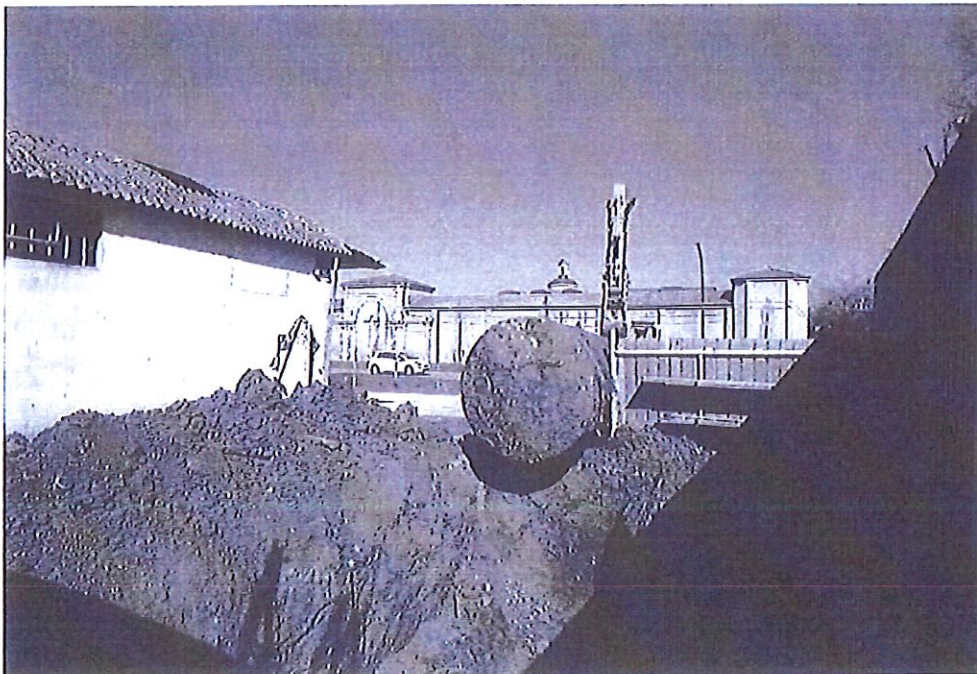
DATA: 15.09.2022

FILE: COPERTINE ALLEGATI.DDXX

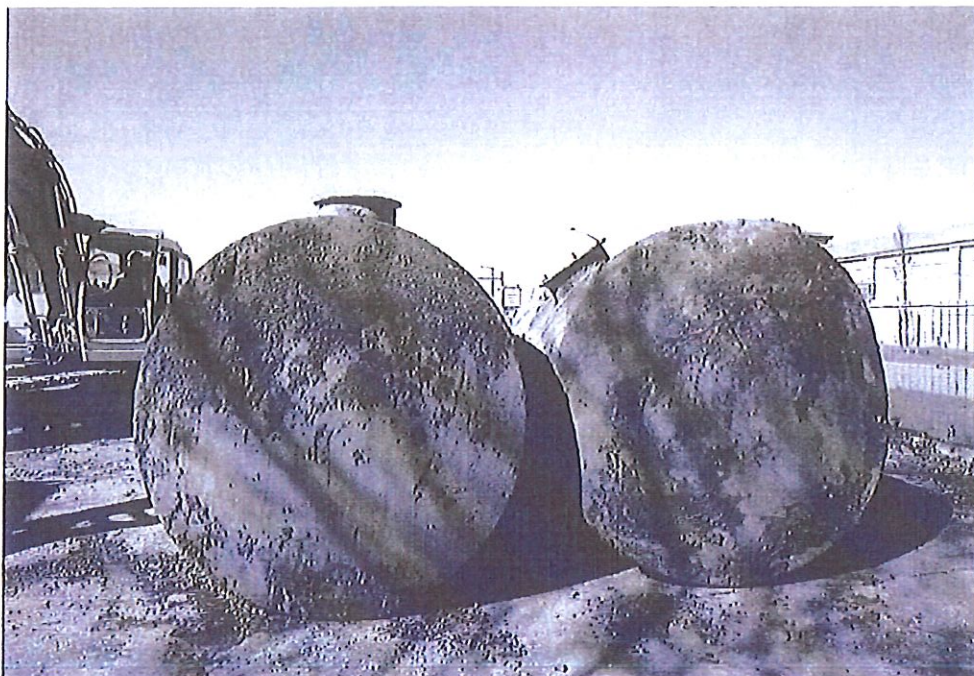
REV.:00



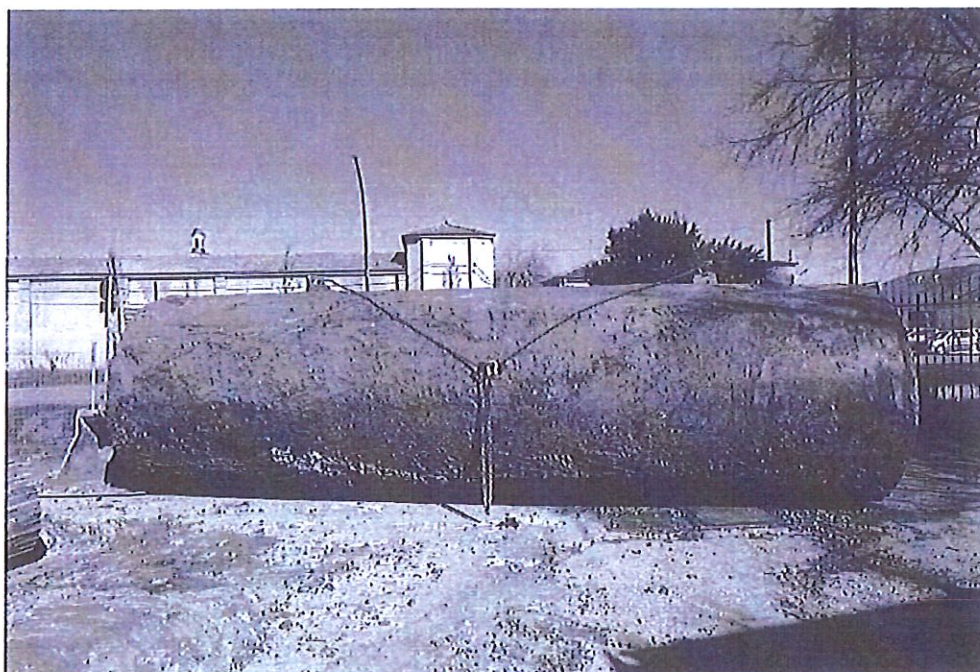
Rimozione cisterna n. 1



Rimozione cisterna n. 2



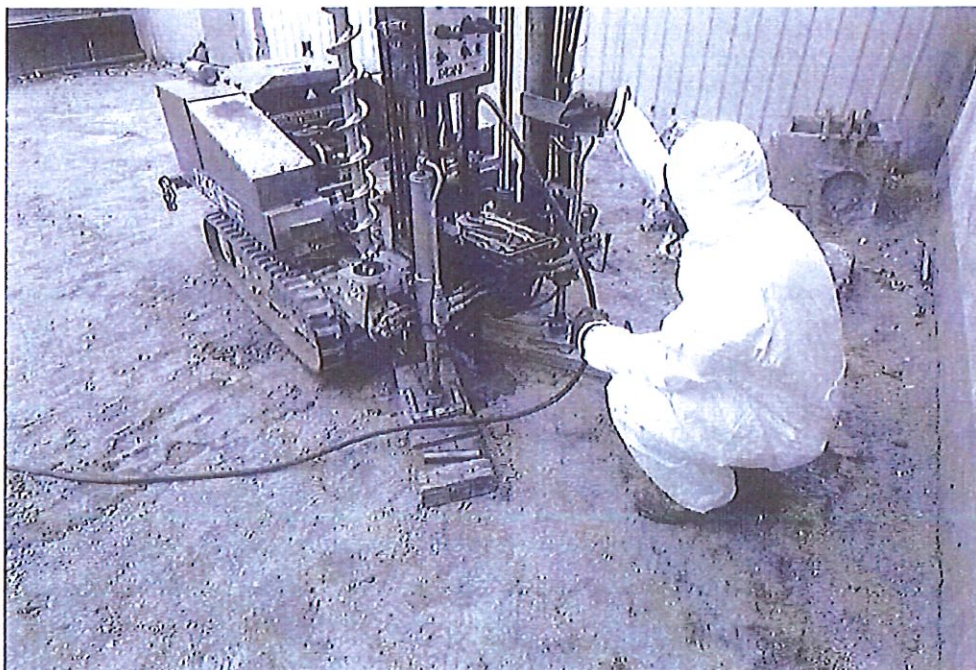
**Cisterne posizionate in cantiere prima dello smaltimento**



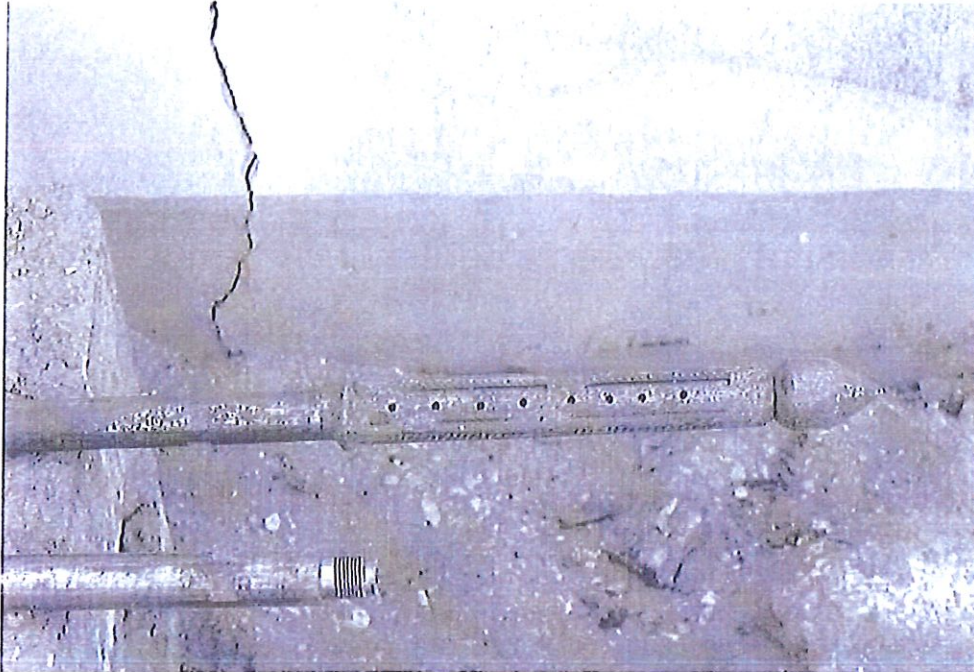
**Cisterne posizionate in cantiere prima dello smaltimento**



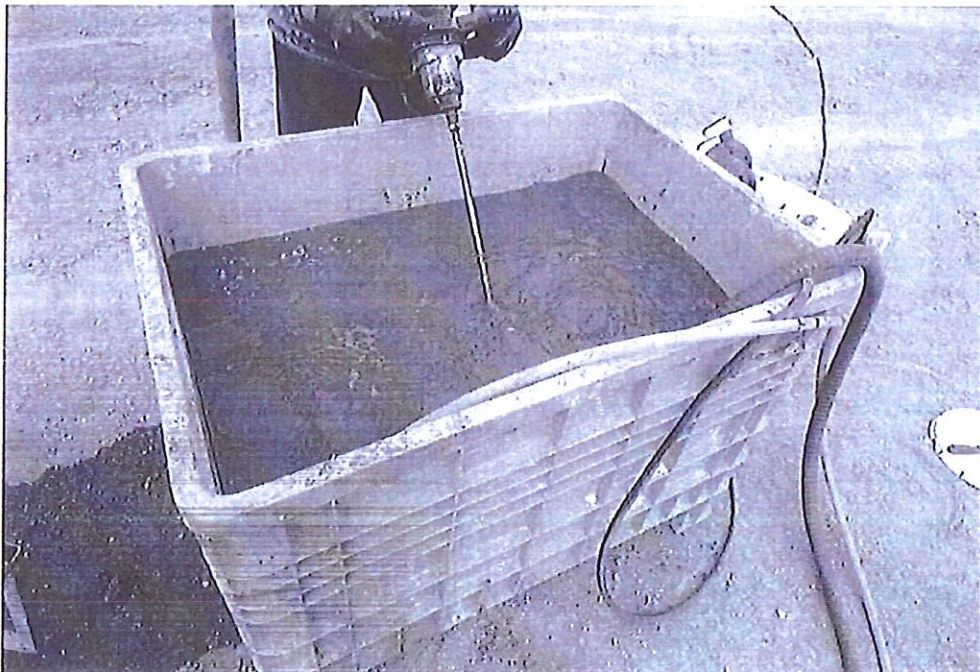
Posizionamento attrezzatura per iniezione reagenti



Iniezione reagenti con tecnica "Direct Push"



**Dettaglio attrezzatura per iniezione reagenti**



**Preparazione miscela reagenti**

**AREA AMBIENTE**

Servizio Ingegneria e Tutela Ambientale  
Telefono +39 0425 386823  
telefax +39 0425 - 386800  
[area.ambiente@provincia.rovigo.it](mailto:area.ambiente@provincia.rovigo.it)  
Viale della Pace, 5 - 45100 Rovigo  
[ufficio.archivio@pec.provincia.rovigo.it](mailto:ufficio.archivio@pec.provincia.rovigo.it)



Protocollo n. **641**

Rovigo, li **11 GEN 2023**

AI COMUNE DI LENDINARA  
- Area Tecnica - 4° Settore -  
Via S. Maria Nuova, 40 - Lendinara (RO)  
Pec: [urbanistica.edilizia.comune.lendinara.ro@pecveneto.it](mailto:urbanistica.edilizia.comune.lendinara.ro@pecveneto.it)

All'A.R.P.A.V.  
Dipartimento Territoriale di Rovigo  
Viale Porta Po, 87 - **ROVIGO**  
Pec: [dapro@pec.arpav.it](mailto:dapro@pec.arpav.it)

Egr. Dott. Sergio Citran  
Via Panà, 56 - Noventa padovana (PD)  
Pec: [sergio.citran@segeo.eu](mailto:sergio.citran@segeo.eu)

allegati: determinazione

Oggetto: D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (TUA), D.M. 12 febbraio 2015 n. 31 e Determinazione Dirigenziale 3 novembre 2021 n. 176 di approvazione del II stralcio di intervento di bonifica nell'ex punto vendita carburanti Shell 74002 di Via S. Maria Nuova, 48/B - Lendinara (RO). Invio Determinazione 30 dicembre 2022 n. 2152 a certificazione di conclusione dell'intervento di bonifica.

In riferimento all'attività in oggetto si trasmette in allegato la Determinazione dirigenziale 30 dicembre 2022 n 2152 a certificazione dell'ultimazione degli interventi di bonifica in conformità al progetto approvato.

Distinti saluti.

Il Funzionario P.O.  
Area Ambiente

Responsabile del Servizio Ingegneria-Tutela Ambientale:

VT/gm

Pec. 2022/29892

Pagina n.1

nome file:TraD'I-Bonifica-cxPVShell-Lendinara.odt

Area Ambiente  
Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale



Determinazione n. 2152

del 30/12/2022

**Oggetto:** Area Ex Lendinarese Petroli Srl in liquidazione, Via S. Maria Nuova, 48 - Lendinara (RO).

L. 7 agosto 1990 n. 241, D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (TUA), Parte Quarta, Titolo V, D.M. 12 febbraio 2015 n. 31. Certificazione di conclusione intervento di bonifica.

Il Dirigente

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267: recante disposizioni sulle funzioni e responsabilità della dirigenza negli enti locali;

VISTO l'art. 51 dello Statuto della Provincia di Rovigo;

VISTO l'art. 31 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici – Sistema decisionale, adottato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19/5776 del 4 febbraio 2009, come modificato con deliberazione di Giunta Provinciale 23 luglio 2013 n. 145/33280;

VISTO il Decreto del Presidente della Provincia di Rovigo 8 gennaio 2020 n. 1 di individuazione del Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Ambiente;

VISTE le disposizioni di cui alla L. 07.08.1990 n. 241 ed al D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

CONSTATATO che il presente atto non comporta impegni di spesa per la Provincia di Rovigo;

VISTE le disposizioni di cui al Titolo V della Parte Quarta al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (TUA) in materia di bonifica di siti contaminati, in combinato disposto con le disposizioni di cui alla L.R. 21 gennaio 2000 n. 3 in relazione alle competenze delegate alle Province;

VISTE le disposizioni di cui al D.M. 12 febbraio 2015 n. 31 di regolamentazione dei criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (TUA).

PREMESSO che le attività di bonifica hanno interessato l'area dell'ex deposito-vendita di prodotti petroliferi sita in Via Santa Maria Nuova, 48 a Lendinara (RO), ex punto vendita Shell 74002, da parte della ditta Shell Italia SpA;

CONSIDERATO che dette attività di bonifica sono state avviate nel 2003 con la rimozione degli impianti interessati dall'ex punto vendita (serbatoi e tubazioni), nonché del terreno risultato

Area Ambiente

Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale



inquinato, e con l'adozione di sistemi di *Pump & Treat* e *biosparging* nei piezometri ivi installati;

CONSIDERATO che i risultati analitici relativi al collaudo dei terreni insaturi del 2009 hanno evidenziato nel solo campione di terreno C1 (profondità 1,4 m da piano campagna) indicato in prossimità del piezometro PM3, una contaminazione residua per il parametro Idrocarburi pesanti, comunque ubicato all'interno della proprietà della società Lendinarese Petroli Srl, oltre ad una contaminazione di monte idrogeologico derivante dall'area di proprietà di Lendinarese Petroli Srl (piezometri PM3 e PM6);

VISTA la determinazione della Provincia di Rovigo n. 29 del 1 gennaio 2010 con la quale si è imposto alla ditta Lendinarese Petroli Srl di procedere con la caratterizzazione del sito;

VISTA la determinazione del 3 febbraio 2011 n. 6 con la quale il Comune di Lendinara approva il piano di caratterizzazione presentato dalla ditta;

CONSIDERATO che, successivamente, la ditta Lendinarese Petroli Srl non ha dato seguito alla caratterizzazione del sito, per cui il Comune di Lendinara (RO) ha attivato l'intervento sostitutivo ex art. 250 TUA con nota protocollo n. 12437 del 30 giugno 2011

APPURATO che l'area in questione risulta censita al foglio 14 del comune di Lendinara, mappali n. 309 e 310, per una superficie di 3.039 mq;

VISTA la classificazione urbanistica dell'area, individuata come "D1 - zona produttiva terziaria di mantenimento" dal vigente strumento urbanistico comunale;

VISTA la determinazione comunale n. 173/2013 del 20 dicembre 2013 con la quale si approva il documento di Analisi del Rischio sito specifica dell'area in questione;

VISTA la determinazione comunale n. 77/2014 di approvazione del piano di monitoraggio conseguente l'analisi del rischio approvata, con la finalità di verificare, nel tempo, ed in condizioni di naturale deflusso delle acque sotterranee, l'eventuale diffusione della contaminazione residua;

APPURATO che nell'ambito del monitoraggio svolto, sono stati riscontrati superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, per cui si è provveduta la redazione di apposito progetto di bonifica successivamente approvato con determinazione comunale 81/2015 (I stralcio funzionale) e con determinazione comunale n. 176/2021 (II stralcio funzionale);

PRESO ATTO dell'esito del monitoraggio in contraddittorio delle acque sotterranee trasmesso con nota ARPAV - Area Tecnica e Gestionale - U.O. Bonifiche dei siti contaminati Veneto Occidentale, protocollo 80495 del 12 settembre 2022, secondo cui sono emersi valori di concentrazioni conformi ai limiti previsti dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, Parte Quarta, Titolo V, Allegato 5, Tabella 2 (concentrazione soglia di contaminazione nelle acque sotterranee) e al Decreto 12/02/2015 n. 31, Allegato I.

Area Ambiente

Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale



VISTA la nota del Comune di Lendinara, protocollo n. 22551 del 27 settembre 2022, con cui, ad evidenza dell'esito positivo dell'attività di validazione svolta da Arpav ai sensi del combinato disposto dal Titolo V alla Parte Quarta T.U.A. e della D.G.R.V. 3 ottobre 2003 n. 2922, chiede l'emanazione del provvedimento di certificazione della conclusione dell'intervento di bonifica svolto, ai sensi dell'art. 248 TUA;

VISTA la nota protocollo n. 22325 del 30 settembre 2022 con cui la Provincia chiede ad Arpav, ai sensi dell'art. 248 TUA, l'invio della relazione finale, propedeutica al rilascio della certificazione di ultimazione dell'intervento di bonifica approvato;

VISTA la nota ARPAV – Area Tecnica e Gestionale – U.O. Bonifiche dei siti contaminati Veneto Occidentale, protocollo n. 112022 del 20 dicembre 2022 con cui trasmette la relazione finale ai sensi dell'art. 248 TUA;

PRESO ATTO delle conclusioni espresse da ARPAV – Area Tecnica e Gestionale – U.O. Bonifiche dei siti contaminati Veneto Occidentale, secondo cui *“dalle validazioni ARPAV effettuate sulle matrici ambientali in fase di collaudo, in conformità al progetto approvato, non si evidenziano, per i parametri ricercati, superamenti delle relative concentrazioni di riferimento.*

*Le conclusioni sopra riportate si riferiscono alla situazione ambientale accertata allo “stato attuale” fermo restando che ogni eventuale variazione dello stato dei luoghi ovvero ogni modifica del modello concettuale assunto alla base della procedura di analisi di rischio richiede nuove indagini e verifiche aggiuntive delle matrici ambientali.*

*La fase di collaudo relativa al sito “Area Lendinarese Petroli in liquidazione”, via Santa Maria Nuova, Lendinara (RO) si ritiene dunque conclusa con esito positivo, precisando che l'Analisi del Rischio, approvata con Determine del Comune di Lendinara nn. 173/2013 e 77/20147, si riferisce ad uno scenario on-site commerciale, pertanto, in relazione a quanto sopra indicato, dovrà essere aggiornata in relazione ad eventuali variazioni di utilizzo del sito.” ;*

RITENUTO sussistere i presupposti per il rilascio della certificazione di cui all'art. 248 TUA attestante l'ultimazione degli interventi previsti dal progetto di bonifica approvato con determinazioni comunali 81/2015 (I stralcio funzionale) e 176/2021 (II stralcio funzionale);

DATO ATTO che il procedimento istruttorio di cui alla presente determinazione è stato condiviso con l'istruttore del servizio di competenza, il cui nominativo è registrato nel gestionale informatico in uso, il quale ha predisposto la proposta di determinazione in oggetto (misura M06 del vigente piano provinciale di prevenzione della corruzione);

DATO ATTO che è stato svolto con esito positivo il controllo di regolarità amministrativa così come previsto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

determina

Area Ambiente

Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale



- 1) di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente dispositivo;
- 2) di attestare che l'intervento di bonifica dell'area Ex Lendinarese Petroli Srl in liquidazione, sita in Via Santa Maria Nuova 84 a Lendinara (F. 14 mappali nn. 309 e 310), condotto in via sostitutiva dal Comune di Lendinara, ai sensi dell'art. 250 TUA, si è svolto e completato in conformità del progetto approvato;
- 3) di allegare quale atto complementare della presente determinazione, la relazione finale di Arpav resa ai sensi dell'art. 248 TUA;
- 4) di rappresentare che, in caso di variazione della destinazione d'uso dell'area, dovranno essere rivalutati gli standard di qualità ambientale in funzione della variazione medesima;
- 5) di trasmettere la presente determinazione a tutti gli Enti e soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto, demandandone l'invio all'ufficio bonifiche di quest'area.
- 6) di attestare, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6-bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, l'insussistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale e di gravi ragioni di convenienza che impongano un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento in capo al dirigente firmatario dell'atto medesimo.

Sono fatti salvi visti, pareri, nulla osta, autorizzazioni e/o concessioni di competenza di altri enti/ autorità, non ricompresi nel procedimento in oggetto.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. del Veneto o ricorso straordinario al Capo dello Stato, nei termini e nelle modalità di cui al Codice del Processo Amministrativo (D.Lgs. n. 104/2010).

il Dirigente ad interim

—

.....

**Allegati:** - Relazione Arpav  
(impronta: 43BD90D4AA669BEBFE4A9DD46E1C7CDB7B1D3C69FF1D57EB3DBF4BFDA2548232)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

*Area Ambiente*

*Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale*



Determinazione n. 2152

del 30/12/2022

**Oggetto:** Area Ex Lendinarese Petroli Srl in liquidazione, Via S. Maria Nuova, 48 - Lendinara (RO).

L. 7 agosto 1990 n. 241, D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (TUA), Parte Quarta, Titolo V, D.M. 12 febbraio 2015 n. 31. Certificazione di conclusione intervento di bonifica.

Il Dirigente

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267: recante disposizioni sulle funzioni e responsabilità della dirigenza negli enti locali;

VISTO l'art. 51 dello Statuto della Provincia di Rovigo;

VISTO l'art. 31 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici – Sistema decisionale, adottato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19/5776 del 4 febbraio 2009, come modificato con deliberazione di Giunta Provinciale 23 luglio 2013 n. 145/33280;

VISTO il Decreto del Presidente della Provincia di Rovigo 8 gennaio 2020 n. 1 di individuazione del Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Ambiente;

VISTE le disposizioni di cui alla L. 07.08.1990 n. 241 ed al D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

CONSTATATO che il presente atto non comporta impegni di spesa per la Provincia di Rovigo;

VISTE le disposizioni di cui al Titolo V della Parte Quarta al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (TUA) in materia di bonifica di siti contaminati, in combinato disposto con le disposizioni di cui alla L.R. 21 gennaio 2000 n. 3 in relazione alle competenze delegate alle Province;

VISTE le disposizioni di cui al D.M. 12 febbraio 2015 n. 31 di regolamentazione dei criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (TUA).

PREMESSO che le attività di bonifica hanno interessato l'area dell'ex deposito-vendita di prodotti petroliferi sita in Via Santa Maria Nuova, 48 a Lendinara (RO), ex punto vendita Shell 74002, da parte della ditta Shell Italia SpA;

CONSIDERATO che dette attività di bonifica sono state avviate nel 2003 con la rimozione degli impianti interessati dall'ex punto vendita (serbatoi e tubazioni), nonché del terreno risultato

Area Ambiente

Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale



inquinato, e con l'adozione di sistemi di *Pump & Treat* e *biosparging* nei piezometri ivi installati;

CONSIDERATO che i risultati analitici relativi al collaudo dei terreni insaturi del 2009 hanno evidenziato nel solo campione di terreno C1 (profondità 1,4 m da piano campagna) indicato in prossimità del piezometro PM3, una contaminazione residua per il parametro Idrocarburi pesanti, comunque ubicato all'interno della proprietà della società Lendinarese Petroli Srl, oltre ad una contaminazione di monte idrogeologico derivante dall'area di proprietà di Lendinarese Petroli Srl (piezometri PM3 e PM6);

VISTA la determinazione della Provincia di Rovigo n. 29 del 1 gennaio 2010 con la quale si è imposto alla ditta Lendinarese Petroli Srl di procedere con la caratterizzazione del sito;

VISTA la determinazione del 3 febbraio 2011 n. 6 con la quale il Comune di Lendinara approva il piano di caratterizzazione presentato dalla ditta;

CONSIDERATO che, successivamente, la ditta Lendinarese Petroli Srl non ha dato seguito alla caratterizzazione del sito, per cui il Comune di Lendinara (RO) ha attivato l'intervento sostitutivo ex art. 250 TUA con nota protocollo n. 12437 del 30 giugno 2011.

APPURATO che l'area in questione risulta censita al foglio 14 del comune di Lendinara, mappali n. 309 e 310, per una superficie di 3.039 mq;

VISTA la classificazione urbanistica dell'area, individuata come "D1 - zona produttiva terziaria di mantenimento" dal vigente strumento urbanistico comunale;

VISTA la determinazione comunale n. 173/2013 del 20 dicembre 2013 con la quale si approva il documento di Analisi del Rischio sito specifica dell'area in questione;

VISTA la determinazione comunale n. 77/2014 di approvazione del piano di monitoraggio conseguente l'analisi del rischio approvata, con la finalità di verificare, nel tempo, ed in condizioni di naturale deflusso delle acque sotterranee, l'eventuale diffusione della contaminazione residua;

APPURATO che nell'ambito del monitoraggio svolto, sono stati riscontrati superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, per cui si è provveduta la redazione di apposito progetto di bonifica successivamente approvato con determinazione comunale 81/2015 (I stralcio funzionale) e con determinazione comunale n. 176/2021 (II stralcio funzionale);

PRESO ATTO dell'esito del monitoraggio in contraddittorio delle acque sotterranee trasmesso con nota ARPAV - Area Tecnica e Gestionale - U.O. Bonifiche dei siti contaminati Veneto Occidentale, protocollo 80495 del 12 settembre 2022, secondo cui sono emersi valori di concentrazioni conformi ai limiti previsti dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, Parte Quarta, Titolo V, Allegato 5, Tabella 2 (concentrazione soglia di contaminazione nelle acque sotterranee) e al Decreto 12/02/2015 n. 31, Allegato I.

Area Ambiente

Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale



VISTA la nota del Comune di Lendinara, protocollo n. 22551 del 27 settembre 2022, con cui, ad evidenza dell'esito positivo dell'attività di validazione svolta da Arpav ai sensi del combinato disposto dal Titolo V alla Parte Quarta T.U.A. e della D.G.R.V. 3 ottobre 2003 n. 2922, chiede l'emanazione del provvedimento di certificazione della conclusione dell'intervento di bonifica svolto, ai sensi dell'art. 248 TUA;

VISTA la nota protocollo n. 22325 del 30 settembre 2022 con cui la Provincia chiede ad Arpav, ai sensi dell'art. 248 TUA, l'invio della relazione finale, propedeutica al rilascio della certificazione di ultimazione dell'intervento di bonifica approvato;

VISTA la nota ARPAV – Area Tecnica e Gestionale – U.O. Bonifiche dei siti contaminati Veneto Occidentale, protocollo n. 112022 del 20 dicembre 2022 con cui trasmette la relazione finale ai sensi dell'art. 248 TUA;

PRESO ATTO delle conclusioni espresse da ARPAV – Area Tecnica e Gestionale – U.O. Bonifiche dei siti contaminati Veneto Occidentale, secondo cui *“dalle validazioni ARPAV effettuate sulle matrici ambientali in fase di collaudo, in conformità al progetto approvato, non si evidenziano, per i parametri ricercati, superamenti delle relative concentrazioni di riferimento.*

*Le conclusioni sopra riportate si riferiscono alla situazione ambientale accertata allo “stato attuale” fermo restando che ogni eventuale variazione dello stato dei luoghi ovvero ogni modifica del modello concettuale assunto alla base della procedura di analisi di rischio richiede nuove indagini e verifiche aggiuntive delle matrici ambientali.*

*La fase di collaudo relativa al sito “Area Lendinarese Petroli in liquidazione”, via Santa Maria Nuova, Lendinara (RO) si ritiene dunque conclusa con esito positivo, precisando che l'Analisi del Rischio, approvata con Determine del Comune di Lendinara nn. 173/2013 e 77/20147, si riferisce ad uno scenario on-site commerciale, pertanto, in relazione a quanto sopra indicato, dovrà essere aggiornata in relazione ad eventuali variazioni di utilizzo del sito.” ;*

RITENUTO sussistere i presupposti per il rilascio della certificazione di cui all'art. 248 TUA attestante l'ultimazione degli interventi previsti dal progetto di bonifica approvato con determinazioni comunali 81/2015 (I stralcio funzionale) e 176/2021 (II stralcio funzionale);

DATO ATTO che il procedimento istruttorio di cui alla presente determinazione è stato condiviso con l'istruttore del servizio di competenza, il cui nominativo è registrato nel gestionale informatico in uso, il quale ha predisposto la proposta di determinazione in oggetto (misura M06 del vigente piano provinciale di prevenzione della corruzione);

DATO ATTO che è stato svolto con esito positivo il controllo di regolarità amministrativa così come previsto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

determina

Area Ambiente

Servizio Ingegneria - Tutela Ambientale



- 1) di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente dispositivo;
- 2) di attestare che l'intervento di bonifica dell'area Ex Lendinarese Petroli Srl in liquidazione, sita in Via Santa Maria Nuova 84 a Lendinara (F. 14 mappali nn. 309 e 310), condotto in via sostitutiva dal Comune di Lendinara, ai sensi dell'art. 250 TUA, si è svolto e completato in conformità del progetto approvato;
- 3) di allegare quale atto complementare della presente determinazione, la relazione finale di Arpav resa ai sensi dell'art. 248 TUA;
- 4) di rappresentare che, in caso di variazione della destinazione d'uso dell'area, dovranno essere rivalutati gli standard di qualità ambientale in funzione della variazione medesima;
- 5) di trasmettere la presente determinazione a tutti gli Enti e soggetti coinvolti nel procedimento in oggetto, demandandone l'invio all'ufficio bonifiche di quest'area.
- 6) di attestare, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6-bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, l'insussistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale e di gravi ragioni di convenienza che impongano un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento in capo al dirigente firmatario dell'atto medesimo.

Sono fatti salvi visti, pareri, nulla osta, autorizzazioni e/o concessioni di competenza di altri enti/autorità, non ricompresi nel procedimento in oggetto.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. del Veneto o ricorso straordinario al Capo dello Stato, nei termini e nelle modalità di cui al Codice del Processo Amministrativo (D.Lgs. n. 104/2010).

il Dirigente ad interim

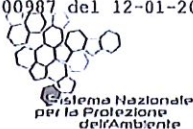
.....

**Allegati:** - Relazione Arpav  
(impronta: 43BD90D4AA669BEBFE4A9DD46E1C7CDB7B1D3C69FF1D57EB3DBF4BFDA2548232)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Agenzia Regionale per la Prevenzione  
e Protezione Ambientale del Veneto



REGIONE DEL VENETO

Area Tecnica e Gestionale  
U.O. Bonifiche dei siti contaminati Veneto Occidentale  
Ufficio macroarea nord ovest (VR-VI-RO)

Protocollo (vedi file Segnatura.xml allegato)

Classificazione 10.20.09  
Fascicolo 3071

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

Spett. le  
PROVINCIA DI ROVIGO  
Area Ambiente  
[ufficio.archivio@pec.provincia.rovigo.it](mailto:ufficio.archivio@pec.provincia.rovigo.it)

e p.c. Spett. le  
COMUNE DI LENDINARA  
Area Tecnica – 4° Settore / 4° Servizio  
ECOLOGIA, TUTELA AMBIENTALE E PROTEZIONE CIVILE  
[urbanistica.edilizia.comune.lendinara.ro@pecveneto.it](mailto:urbanistica.edilizia.comune.lendinara.ro@pecveneto.it)

**OGGETTO: "AREA LENDINARESE PETROLI IN LIQUIDAZIONE" PROGETTO OPERATIVO DI BONIFICA SECONDO STRALCIO FUNZIONALE. Trasmissione Relazione di Fine Bonifica.**

Con la presente, in riferimento alla richiesta della Provincia di Rovigo acquisita da ARPAV con prot. n. 86648 del 30-09-2022, si inoltra la relazione di fine bonifica ex art. 248 D.Lgs. 152/06 ss.mm.ii. relativa al sito "area Lendinarese Petroli in liquidazione", via S.M. Nuova, Lendinara (RO).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

**IL DIRIGENTE**  
**U.O. BONIFICHE DEI SITI CONTAMINATI VENETO OCCIDENTALE**

*(firmato digitalmente ex art. 24 del D.Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

 19.12.2022  
14:58:45  
GMT+00:00

**ALLEGATI:**

- Relazione di Fine Bonifica R.I. N. 57/UOBSC-NW/2022 del 19-12-2022.

Responsabile del procedimento:  
Responsabile dell'Istruttoria:

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. Se stampato riproduce in copia l'originale informatico conservato negli archivi informatici ARPAV



ARPAV AOO UNICA

Padova, 20/12/2022

**Ricevuta**

Protocollo generato



Numero di protocollo: 2022 - 0112022 / U

Del: 20/12/2022

Destinatario: Provincia di Rovigo

Indirizzo: , Città : , CAP:

Oggetto: Area Lendinarese Petroli in liquidazione Progetto Operativo di Bonifica secondo stralcio funzionale.  
Trasmissione Relazione di Fine Bonifica.

Data raccomandata:

Data documento:

UOR competente: ATG - UO Bonifiche dei Siti Contaminati - Veneto Occidentale

Smistato a:

L'impiegato addetto

Firmato ai sensi D.L.vo 39/93



Agenzia Regionale per la Prevenzione  
e Protezione Ambientale del Veneto



REGIONE DEL VENETO

FASCICOLO 3071  
Classificazione 10.20.09

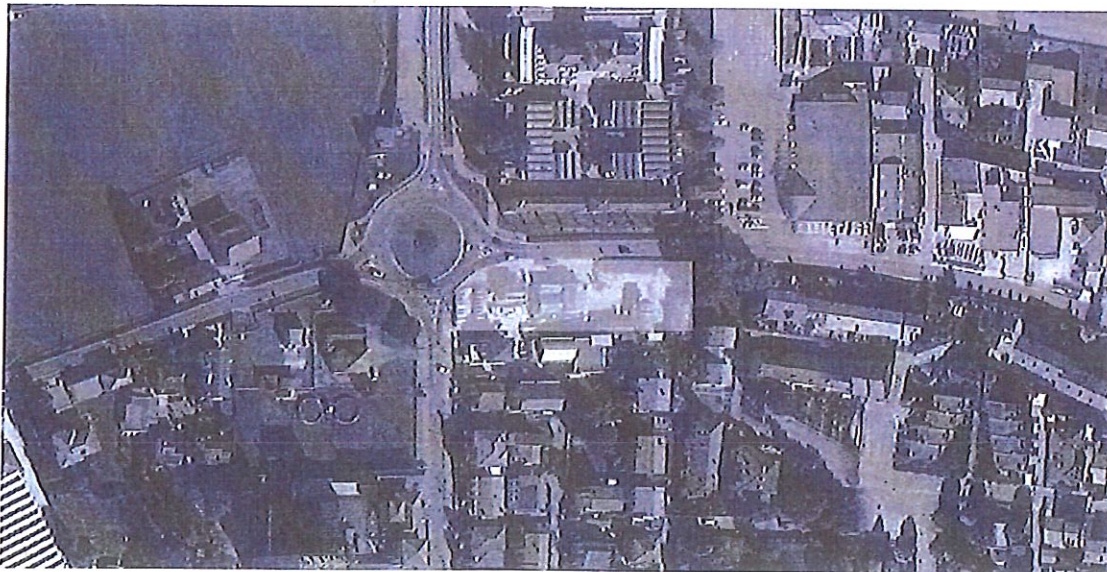
R.I. N. 57/UOBSC-NW/2022

## AREA LENDINARESE PETROLI IN LIQUIDAZIONE Via S.M. Nuova Lendinara (RO)

### RELAZIONE TECNICA DI FINE BONIFICA

EX ART. 248 – COMMA 2 TITOLO V – PARTE IV D. Lgs. 152/06 ss.mm.ii.

ARPAV  
UOBSC – MACROAREA OVEST ROVIGO  
dic. '22



## Indice generale

<b>1. GENERALITÀ DEL SITO</b>	<b>3</b>
<b>2. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SITO</b>	<b>3</b>
<b>3. ESTENSIONE DEL SITO</b>	<b>4</b>
<b>4. ORIGINE DELLA CONTAMINAZIONE</b>	<b>4</b>
<b>5. NUMERO PUNTI DI CAMPIONAMENTO E PROFONDITÀ D'INDAGINE</b>	<b>5</b>
<b>6. CONTAMINANTI RICERCATI</b>	<b>7</b>
<b>7. MATRICI AMBIENTALI INTERESSATE DALLA CONTAMINAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>8. ITER AMMINISTRATIVO</b>	<b>8</b>
<b>9. ANALISI DI RISCHIO SITO SPECIFICA E CSR CALCOLATE</b>	<b>9</b>
<b>10. PROGETTO DI BONIFICA PREVISTO ED APPROVATO</b>	<b>13</b>
<b>10.1 I STRALCIO FUNZIONALE(PM5)</b>	<b>13</b>
<b>10.2 MONITORAGGIO POST INTERVENTO DI BONIFICA I STRALCIO FUNZIONALE – ANNO 2017</b>	<b>14</b>
<b>10.3 II STRALCIO FUNZIONALE</b>	<b>16</b>
<b>11. COLLAUDO ACQUE SOTTERRANEE</b>	<b>18</b>
<b>12. CONCLUSIONI</b>	<b>18</b>



### 3. Estensione del sito

---

Superficie dell'area: 3.039 m<sup>2</sup>

Superficie contaminata: 3.039 m<sup>2</sup>

Suolo superficiale – zona Insatura: profondità compresa tra 0-1 m da p.c., interessato da una contaminazione da *Idrocarburi pesanti*.

Suolo profondo – zona satura: profondità compresa tra 1- 3.8 m da p.c., nella quale è stata individuata una contaminazione da *idrocarburi leggeri e pesanti*.

Sorgente acqua di falda: acquifero costituito da limi debolmente sabbiosi di spessore mediamente di 2 metri, a tratti confinato, posizionato a quote variabili nella fascia compresa tra 2,5 – 6,5 m da p.c. contaminazione da *idrocarburi totali e benzene*.

### 4. Origine della contaminazione

---

Le indagini svolte nell'ambito di un procedimento di bonifica a carico della Ditta SHELL, avviate il 23.10.2003 in relazione ad un'ipotesi di contaminazione presso l'ex PV 74.002, hanno evidenziato un inquinamento da *Idrocarburi C> 12* nella matrice terreno in corrispondenza del punto denominato C1 (-1,4 m p.c.), e nelle acque sotterranee nel piezometro PM6, nell'area esterna all'ex punto vendita (Figura 2); ciò ha determinato l'apertura di un procedimento amministrativo a carico della ditta Lendinarese Petroli S.r.l., proprietaria del sito, con l'avvio di una caratterizzazione ambientale volta a verificare la presenza di eventuali ulteriori sorgenti di contaminazione.

La Società Lendinarese Petroli ha presentato un piano di caratterizzazione dell'area discusso e non approvato in sede di Conferenza di Servizi il 29-10-2010 (Comune di Lendinara Det. n. 6/2011 del 03-02-2011). Una revisione successiva (*relazione tecnica del 01-12-2010* ) è stata approvata con prescrizioni nella CDS del 03-12-2010.

Acquisita l'indisponibilità della società Lendinarese Petroli ad eseguire la caratterizzazione (comunicata con nota del 06-04-2011), il Comune di Lendinara, come richiesto dalla Provincia di Rovigo con nota prot P/2010/25071 del 30-04-2011, è intervenuto attivando una procedura sostitutiva ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 152/06, incaricando la ditta \_\_\_\_\_ di eseguire le indagini previste dal piano di caratterizzazione, presentato da Lendinarese Petroli il 03-12-2010 e approvato con prescrizioni nel corso della Conferenza dei Servizi del 28/01/2011 (Comune di Lendinara - det. Reg. Gen. n. 134 del 3-2-2011).

## 5. Numero punti di campionamento e profondità d'indagine

Le indagini in sito, condotte tra il mese di ottobre 2012 e il marzo 2013, hanno evidenziato una diffusa contaminazione delle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee) che coinvolgeva sia l'area tuttora di proprietà della Lendinarese Petroli sia l'adiacente porzione, acquisita nel 1999 dalla ditta in passato facente parte anch'essa dalle attività di stoccaggio di prodotti petroliferi della Lendinarese Petroli.

I risultati delle indagini sono stati successivamente utilizzati per l'elaborazione di un'Analisi di Rischio Sito specifica (paragrafo 10), approvata dal Comune di Lendinara (RO) con determinazioni n. 173/2013 del 20-12-2013 e n. 77/2014.

La bonifica è stata eseguita secondo due fasi (stralci funzionali): il primo stralcio funzionale approvato nel corso della Conferenza dei Servizi del 01-04-2015 (det. n. 81/2015 del 20-04-2015) che prevedeva la bonifica dell'area del piezometro PM5 (fig. 2) e il secondo stralcio, approvato in sede di conferenza dei servizi del 25-10-2021 – det. 176/2021, per la rimozione della contaminazione residua (*benzene e idrocarburi totali*) individuata in corrispondenza del piezometro SP4 (Fig. 2), zona in cui erano presenti 3 cisterne interrate, sorgenti primarie di contaminazione.

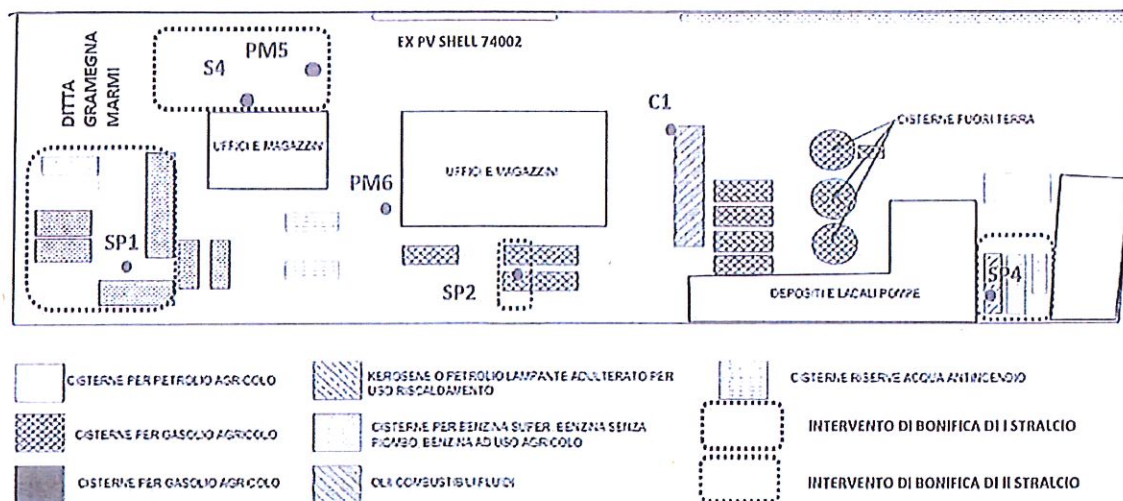


Fig. 2. Aree interessate dalla bonifica di I e II Stralcio.

ARPAV Dipartimento di Rovigo, è intervenuta prelevando, in contraddittorio, campioni di terreno e acque sotterranee sia in fase di caratterizzazione che di collaudo.

### 5.1 Indagini di caratterizzazione

Le attività di caratterizzazione, realizzate tra il 2012 – 2013 dalla [redacted], su incarico del Comune di Lendinara (RO) intervenuto in procedura sostitutiva ex art. 250 del TUA, sono state procedute da un rilievo *georadar*, eseguito il 10-09-2012 e finalizzato all'individuazione di eventuali sottoservizi nelle aree interessate dalla perforazione di sondaggi. Le indagini hanno permesso di individuare le tre cisterne (2 di benzina e 1 per lo stoccaggio di acqua) oggetto, nel 2022, delle attività di bonifica di II stralcio (figura 2 – area sondaggio SP4).

La caratterizzazione del sito è stata realizzata secondo il calendario riportato nella tabella 1.

FASE	Data intervento	Descrizione attività	Intervento ARPAV
RISULTATI INDAGINE DI CARATTERIZZAZIONE RELAZIONE TECNICA FINALE HYDROSOLIL - 24.05.2013	10-09-2012	Rilievo georadar	
	17-09-2012	Esecuzione sondaggio SP4	
	18-09-2012	Esecuzione sondaggi SP2 - S5	Prelievo campioni di terreno SP2: verb. nn. 364 - 365 (RdP nn. 258295 - 258296 rev. 0 del 15-11- 2012)
	19-09-2012	Esecuzione sondaggi SP3 - S2	
	20-09-2012	Esecuzione sondaggio S3	
	02-10-2012	Campionamento acque piezometri SP2-SP3-SP4	Prelievo campioni acque sotterranee SP4: verb. 401
	19-02-2013	Esecuzione sondaggi SP1-S4	Prelievo campione di terreno SP1: verb. 56 (RdP 284537 rev.0 del 16- 04-2013)
	20-02-2013	Esecuzione scavi per individuazione cisterne interrato	
	05-03-2013	Campionamento acque sotterranee	Prelievo campione acque sotterranee SP1: verb. 80 (RdP 287015 rev.0 del 15-03-2013)
INDAGINE INTEGRATIVA 2013	31-07-2013	Esecuzione sondaggi integrativi SA, SB, S-PD	
	01-08-2013	Esecuzione sondaggio integrative SC e campionamento piezometro SP-D	

Tab. 1. Calendario indagini di caratterizzazione eseguito da Hydrosolil e attività di validazione ARPAV (2012-2013).

I risultati delle analisi chimiche eseguite sui campioni di terreno, hanno dimostrato superamenti delle CSC di riferimento per i parametri idrocarburi C>12 e C<12

Nella seguente tabella si riportano i prelievi di terreno eseguiti da ARPAV in contraddittorio:

parametro	U.M.	CSC Tab. 1 col. B parte IV titolo V All. 5 D.Lgs. 152/06	SP2				SP1	
			18/09/2012				19/02/2013	
data campionamento			18/09/2012				19/02/2013	
profondità campionamento [m da p.c.]			2,2-3,0	1 ÷ 3	3 ÷ 4		2 ÷ 3	
			DITTA 121a08890 del 21-11-2012	ARPAV RdP n. 258295 del 15-11-2012	DITTA RdP 12108891 DEL 21-11-2012	ARPAV RdP n. 258296 del 15-11-2012	DITTA RdP 131A01835 DEL 21-03-2013	ARPAV RdP n. 284537 del 16-04-2013
Idrocarburi C>12	mg/kg	750	291	3600	205	53	550	780

Tab. 3. Campionamento terreno eseguito da ARPAV in fase di caratterizzazione (2012-2013).

Per quanto riguarda le acque sotterranee, i campionamenti di ottobre 2012 e marzo 2013, hanno evidenziato i seguenti superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione:

Parametro	CSC tab. 2 (µg/l)	SP1		SP2		PM2	PM3	PM5	PM6	
		05-03-13	02-10-12	05-03-13	05-03-13	05-03-13	05-03-13	05-03-13	05-03-13	05-03-2022 ARPAV RdP n. 287015 del 15-03-2013
Benzene	1							51	1.9	
Idrocarburi tot. come n esano	350	2391	1490	920	1710	1270				
Idrocarburi tot. C>12										1754

Tab. 4. Superamenti di Idrocarburi tot. come n esano e benzene rilevati da fase di caratterizzazione e validazione ARPAV (2012-2013).

Le indagini di caratterizzazione hanno quindi evidenziato una generale compromissione del sito, per quanto riguarda le matrici suolo/sottosuolo e acque sotterranee, in particolar modo per il suolo superficiale, in corrispondenza dei sondaggi SP1 (area Gramegna) e S5 (Area Lendinarese), mentre per il suolo profondo insaturo in corrispondenza dei sondaggi S2 – SP2 e S5 (vedi paragrafo 10.1).

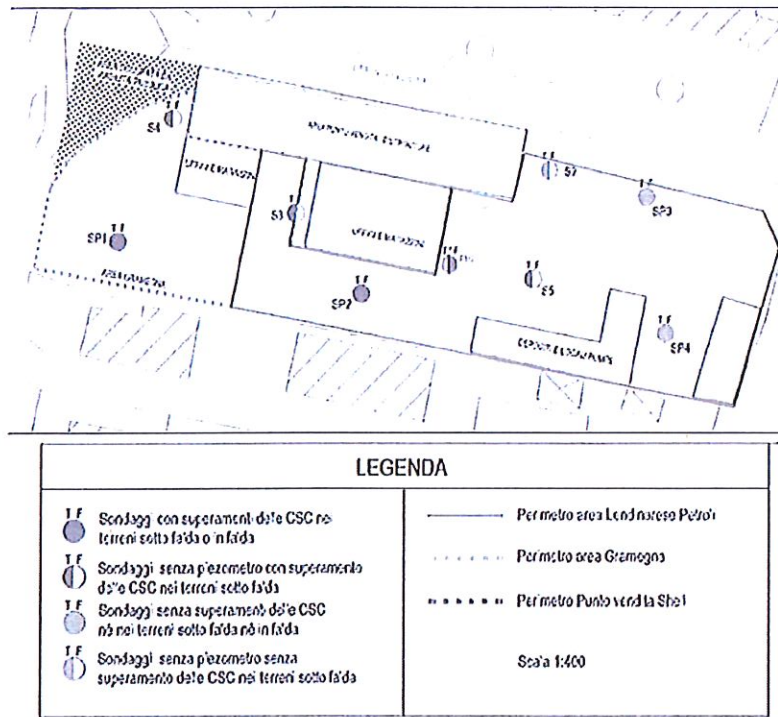


Figure 3 . Sintesi della contaminazione del sito. (Progetto Operativo di Bonifica - Primo stralcio funzionale, 2014)

27-05-

## 6. Contaminanti ricercati

Contaminanti ricercati nei terreni:

- BTEXs
- Idrocarburi leggeri (C>12)
- Idrocarburi pesanti (C<12)

Lendinarese Petroli

RFB

- IPA
- Contaminanti ricercati nelle acque sotterranee:
- Idrocarburi tot (espresso come n-esano)
- BTEXs
- MTBE
- ETBE

## 7. Matrici ambientali interessate dalla contaminazione

Le matrici interessate dalla contaminazione del Punto Vendita in oggetto, sono suolo insaturo, suolo saturo – acque sotterranee.

## 8. Iter amministrativo

Di seguito si elencano i documenti principali relativi all'iter amministrativo:

riferimento	Documento	Autore	Prot ARPAV
	Trasmissione esiti analitici collaudo terreni		0153488 del 03-12-2009 (allegato)
	Avvio procedimento ex L. 241/90	Provincia di Rovigo	0153488 del 03-12-2009
P/2010/3043	Trasmissione determina n. 29 del 08-01-2010	Provincia di Rovigo	0006689 del 21-01-2010
	Riscontro nota Provincia di Rovigo prot P/GE/2009/0060451 del 02-12-2009	Lendinarese Petroli in Liquidazione	0158678 del 16-12-2009
P/2010/25071	Comunicazione al Comune di Lendinara per avvio procedure ex art. 250 TUA	Provincia di Rovigo	0054224 del 04-05-2022
28-06-2010	Comunicazione disponibilità ad eseguire il Piano di caratterizzazione	Lendinarese Petroli in liquidazione	0081793 del 02-07-2010
24-08-2010	Richiesta tempistiche alla Provincia di Rovigo per la presentazione del Piano di caratterizzazione	Lendinarese Petroli in liquidazione	103019 del 24-08-2010
P/2010/52308 del 17-09-2010	Trasmissione Ordinanza n. 2616 prot. I/GE 2010/0051590 del 14-09-2010	Provincia di Rovigo	0114119 del 21-09-2010
11-10-2010	Piano di caratterizzazione del sottosuolo – indagini preliminari	Lendinarese Petroli in Liquidazione	0124777 del 14-10-2010
Prot 2814 del 10-02-2011	Registro generale delle Determinazioni n. 134 del 03-02-2011 approvazione verbal CDS del 28.01.2011 e nuovo PdC Lendinarese Petroli	Comune di Lendinara	17141 del 10-02-2011
	Determina n. 173/2013 del 20-12-2013: approvazione analisi di rischio	Comune di Lendinara	
	Determina n. 77/2014: approvazione piano di monitoraggio e aggiornamento AdR	Comune di Lendinara	
Prot 1910 del 25-01-2013	Ordinanza n. 10 del 22-01-2013. Esecuzione sondaggi in proprietà della Ditta Gramegna	Comune di Lendinara	9490 del 25/01/2013
20-04-2015	Determinazione n. 81/2015 del 15/04/2015 di approvazione verbale CDS del 01-04-2015: integrazione progetto di bonifica I stralcio funzionale	Comune di Lendinara	39704 del 21-04-2015



Le ipotesi adottate sono state le seguenti:

- area di contaminazione secondaria in relazione alle indagini e campionamenti eseguiti sul sito in riferimento ai limiti CSC del tipo *commerciale/industriale*;
- La geometria dell'area è stata definita utilizzando i poligoni di Thiessen. In essi sono stati inclusi i punti di indagine in cui sono stati riscontrati superamenti delle CSC del D.Lgs 152/06, imponendo cautelativamente un volume di terreno contaminato superiore a quello potenzialmente reale;
- I parametri chimico-fisici dei contaminanti sono quelli proposti dalla Banca Dati dell'ISS – INAIL (aggiornato al 2015), così come indicato dal Manuale APAT "Criteri metodologici per l'applicazione dell'analisi assoluta di rischio ai siti contaminati" (Marzo 2008);

Per quanto riguarda i percorsi di esposizione e vari recettori sono stati considerati i seguenti punti:

- *l'inalazione dei vapori indoor*, derivanti da potenziale contaminazione di terreno superficiale SS (0-1.0 m p.c.) e acqua di falda;
- *l'inalazione dei vapori outdoor e indoor*, derivanti da potenziale contaminazione di terreno profondo SP (>1 m da p.c.)
- *l'inalazione dei vapori outdoor e indoor*, derivanti da potenziale contaminazione dalla falda.

• *scenario on-site commerciale*: i potenziali bersagli della contaminazione rilevata sono *recettori umani (on site o off site)*. Per quanto riguarda la risorsa idrica sotterranea, è stato previsto un monitoraggio ai POC (PM5- PM1 -- SP3), a valle della direzione prevalente di deflusso della falda (Nord-Est).

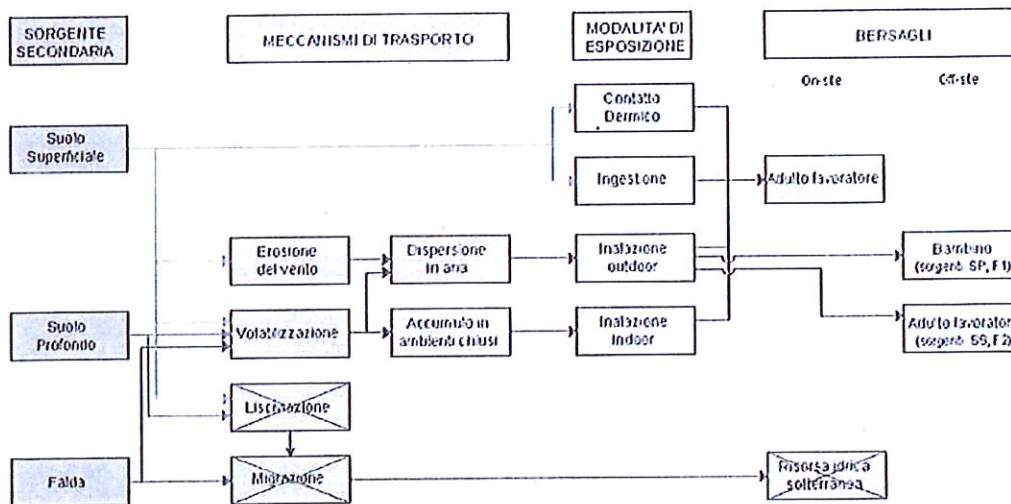


Figura 5. Modello concettuale sito specifico (Relazione Tecnica AdR - 14.10.2013)

Per ogni sorgente secondaria di contaminazione è stato considerato, per ciascun contaminante, il valore di concentrazione massimo riscontrato nelle varie fasi di indagini effettuate in sito definendo l'AR in maniera maggiormente cautelativa.

## 9.1 Sorgenti secondarie

### 9.1.1 Matrice Suolo Superficiale SS (0-1 m da p.c.)

Il suolo superficiale (costituito da materiali di riporto, ghiaioso -sabbioso con inerti) ha presentato superamenti delle CSC per idrocarburi C>12 in corrispondenza dei sondaggi SP1, S5 (fase di caratterizzazione set. - ott. 2012 e Feb. - marzo 2013) e SPD (indagine integrativa 31-07-2013).

La tabella seguente riporta i superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione relative al parametro idrocarburi pesanti, nel suolo superficiale:

valori SS utilizzati nell'AdR			SP1* RdP 131A01833 del 13-03-2013	S5 RdP 12A09880 del 21-11-2012	SPD RdP 13A07821 del 04-09-2013	SS - CSR di riferimento
			profondità [m] pc			[mg/kg]
parametri	U.M.	CSC	0,2-1	0,1-1	0,4-0,9	
idrocarburi C>12	mg/kg s.s.	750	980	4011	3705	88.000
				1745 (alifatici C9-C18)	2226 (alifatici C19-C36)	

\*Area Gramegna

Tabella 6. Superamenti suolo superficiale SS (area Gramegna e Lendinarese Petroli).

La concentrazione rappresentativa nella sorgente suolo superficiale (CRS) è stata individuata in corrispondenza del sondaggio S5, sul quale è stata condotta la speciazione degli idrocarburi, che ha permesso di individuare le seguenti classi: alifatici C9-C18 (1745 mg/kg) e C19-C36 (2266 mg/kg).

Il calcolo del rischio eseguito per le 2 classi di idrocarburi ha determinato una CSR per il TPH Alifatici C9-C18, mentre i TPH alifatici C19-C36 sono praticamente immobili, non volatili.

### 9.1.2 Matrice Suolo Profondo SP (terreno insaturo)

La matrice suolo profondo (alternanza di argille e limi argillosi definiti clay loam – medio argilloso), si riferisce alla porzione di terreno insaturo compresa tra 1 m da p.c. e il tetto dell'acquifero sottostante (profondità massima 3.8 m da p.c.), nella quale è stata individuata una contaminazione da idrocarburi leggeri e pesanti.

Le concentrazioni più elevate sono state rilevate, per gli idrocarburi leggeri, in corrispondenza del sondaggio SP2 tra 1-3 m da p.c. (552.93 mg/kg) mentre per gli idrocarburi pesanti, nel sondaggio S5 tra 1 - 2 m da p.c. (5367 mg/kg). Nella tabella seguente si riportano i valori più elevati rilevati nel corso delle indagini di caratterizzazione del sito (2012-2013). Gli stessi valori sono stati utilizzati quali concentrazioni rappresentative alla sorgente (CRS), per l'elaborazione dell'analisi di rischio sito – specifica:

valori SS utilizzati nell'AdR			SP2 RdP 12LA27377 del 02-10-2012	S5 RdP 12A08881 del 21-11-2012	SP - CSR di riferimento
			profondità [m] pc		[mg/kg]
parametri	U.M.	CSC	1-3	1-2	
idrocarburi C>12	mg/kg s.s.	750		5367	Indeterminata
				2335 (alifatici C9-C18)	
idrocarburi C<12		250	552.93		660

Tabella 7. Superamenti suolo profondo SP (Lendinarese Petroli).

La CSR per i TPH Alifatici C19-C36 non è stata indicata in quanto sono NON volatili, mentre per quanto riguarda i TPH C9-C18, la CSR teorica risulta maggiore della concentrazione di saturazione; la concentrazione massima (alla saturazione) garantisce rischi accettabili.

Il confronto tra le CSR e le concentrazioni rappresentative area sorgente (valori massimi riscontrati in sito) NON ha reso necessario l'avvio di interventi di bonifica per la matrice terreno.

### 9.1.3 Matrice acque sotterranee

L'acquifero è costituito da limi debolmente sabbiosi con una cospicua componente argillosa di colore grigio (loam – di grana media). I monitoraggi eseguiti nei piezometri della rete di monitoraggio del sito Lendinarese Petroli/ex PV Shell, tra il 2012-2014, hanno permesso di individuare una contaminazione da benzene e idrocarburi totali (SP1 – PM6 – SP2- PM3 – PM5) e di MTBE (SP4). Per il calcolo dell'analisi di rischio sono state considerate due sorgenti : F1 per benzene e idrocarburi tot. - F2 per MTBE, considerando i parametri che hanno esibito almeno un superamento nel corso delle diverse indagini eseguite. Nella seguente tabella si riportano del concentrazioni rappresentative per ciascuna sorgente e le rispettive CSR calcolate:

valori FALDA utilizzati nell'Adr		SORGENTE F1			SORGENTE F2	FALDA - CSR di riferimento
		PM5 RdP 13LA02209 del 21/03/2013	PM5 RdP 14LA01310 del 05/02/2014	SP1 ARPAV 287015 15/03/2013	RdP del SP4 RdP 12LA28175 del 21/11/2012	
parametri	U.M.					µg/l
Benzene	µg/l	51				180
Idrocarburi C>12 aromatici C13 -C16*				1754		Indeterminata
Idrocarburi C<12 aromatici C9 -C10			2236			71.500
MTBE					45.91	745.000

\*frazione idrocarburi più conservativa rispetto alla modalità di esposizione (inalazione vapori)

Tabella 8. CRS Falda utilizzate per il calcolo delle relative CSR ( – Piano di monitoraggio/rev. AdR 2014).

Il confronto tra le CSR e le concentrazioni rappresentative delle due sorgenti F1 – F2 (valori massimi riscontrati in sito) NON ha reso necessario l'avvio immediato di interventi di bonifica per la matrice falda (anche in relazione all'azione di richiamo esercitata dall'impianto P&T, installato nell'ex PV Shell, in corrispondenza dei piezometri PM2 e PM3), ma, l'adozione di un piano di monitoraggio volto a verificare, in condizioni di naturale deflusso della falda, l'eventuale diffusione della contaminazione residua verso i punti di conformità PM5 – PM1 – SP3, posti al confine del sito, nonché il rispetto delle CSR calcolate, nei piezometri all'interno.

cadenza	piezometri	Determinazioni di campo	Analisi chimiche
bimestrale	PM1-PM5-SP2-SP3	Livelli, pH, temperatura conduttività elettrica, ossigeno disciolto, potenziale redox	Idrocarburi leggeri (n-esano) Idrocarburi pesanti (n-esano) Idrocarburi aromatici (BTEX)
annuale	PM1-PM2-PM3-PM4- PM5-PM6-SP1-SP2- SP3-SP4-SPD	Livelli, pH, temperatura conduttività elettrica, ossigeno disciolto, potenziale redox	Idrocarburi leggeri (n-esano) Idrocarburi pesanti (n-esano) Idrocarburi aromatici (BTEX) MTBE su SP4

Tabella 9. analisi previste dal monitoraggio post AdR ( I – Piano di monitoraggio/rev. AdR 2014).

## 10. Progetto di bonifica previsto ed approvato

Le analisi eseguite nel 2014, nell'ambito di quanto indicato nel piano di monitoraggio di cui al paragrafo 10.1.3, hanno dimostrato, a seguito dello spegnimento dell'impianto di P&T attivo in corrispondenza dell'ex PV Shell, il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione nel piezometro PM5, identificato come punto di conformità. Al fine di garantire il rispetto delle CSC per le acque sotterranee in tutti i piezometri ubicati al confine del sito (POC: PM5 – PM1 – SP3), la Ditta ha presentato un progetto di bonifica suddiviso in due stralci funzionali.

### 10.1 I STRALCIO FUNZIONALE(PM5)

L'intervento di bonifica di I stralcio ha interessato l'area del piezometro PM5, ubicato al confine del sito e caratterizzato dalla presenza di idrocarburi in concentrazioni superiori ai limiti di cui alla tab. 2, parte IV titolo V D.Lgs. 152/06.

Approvato nel corso della Conferenza dei Servizi del 01/04/2015 con l'emissione della determina di approvazione n. 81/2015 del 20/04/2015, il I stralcio funzionale ha previsto l'applicazione di un trattamento di ossidazione chimica in sito (ISCO) per degradare i prodotti idrocarburi e ridurre la contaminazione della falda in corrispondenza del PM5 (POC) al di sotto delle CSC-tab. 2 Parte IV Titolo V D. L.Gs. 152/06 (tabella esiti analitici PM5- Allegato 1) nonché l'esecuzione di un ulteriore sondaggio in prossimità del PM5 (in area proprietà ), successivamente attrezzato a piezometro (PI1), per verificare la contaminazione residua adesa alla matrice suolo/sottosuolo. I campioni di terreno prelevati tra i 0.2 a 3.5 m da p.c., hanno dimostrato concentrazioni di idrocarburi leggeri e pesante superiori alle CSC di riferimento, mentre un campione più profondo (fino a 4.5 m da p.c.) è risultato contaminato da idrocarburi pesanti.

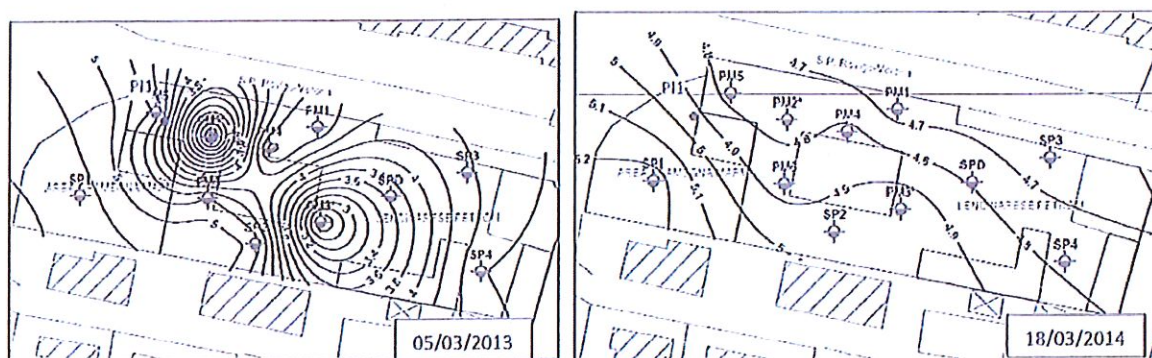


Fig. 6. Piezometria con impianto P&T attivo in PM2 – PM3 (05/03/2013) e impianto spento (18/03/2013) – 14/03/2014.

- Piano di monitoraggio

Le attività di bonifica I stralcio, sono state eseguite secondo il seguente cronoprogramma:

anno	Data	Attività svolta	Campionamento
2015	15-16/09/2015	Esecuzione pozzo PI1 e postazione di iniezione A-B-C-D nell'intorno di PM5	Terreno da sondaggio PI1
	18/09/2015		Acque sotterranee da PM5 e PI1
	05/10/2015	1° iniezione reagenti su PI1 e postazioni A-B-C-D	
	12/10/2015		Acque sotterranee PM5 e PI1
	04/11/2015	2° iniezione reagenti su PI1 e postazioni A-B-C-D	
	11/11/2015		Acque sotterranee da PI1
	09/12/2015	Pulizia piezometri PI1 e PM5 con autospurgo e smaltimento rifiuti	
	14/12/2015		Acque sotterranee PM5 e PI1
2016	27/01/2016	3° iniezione reagenti	
	18/03/2016	4° iniezione reagenti	
	05/04/2016	Pulizia piezometri PI1 e PM5 con autospurgo e smaltimento rifiuti	
	12/04/2016		Acque sotterranee PM5 e PI1

Tab. 10. Fasi di intervento con iniezioni di prodotti reagent -- Bonifica I stralcio funzionale.

A valle del 2° e 4° ciclo di iniezioni, sono stati eseguiti spurghi forzati e interventi di pulizia dei piezometri PM5 e PI1. Le acque di spurgo sono state gestite e smaltite a norma di legge; I relativi formulari sono allegati alla documentazione agli atti. (Progetto Operativo di Bonifica - I stralcio Funzionale - Relazione di Fine lavori - 01/07/2016 ).

Gli esiti dei monitoraggi eseguiti *post* iniezioni (12/04/2016), hanno dimostrato un progressivo miglioramento della qualità delle acque sotterranee in corrispondenza del PM5, in conformità rispetto agli obiettivi di bonifica stabiliti (tabella esiti analisi – allegato 1). In corrispondenza del PI1, il monitoraggio del 12/04/2016 ha dimostrato la presenza di idrocarburi in concentrazioni residue (454 µg/l), in diminuzione rispetto ai valori iniziali, comunque inferiori alle CSR determinate con l'analisi di rischio sito specifica (marzo 2014).

In questa fase ARPAV non ha prelevato campioni in contraddittorio.

## 10.2 MONITORAGGIO POST INTERVENTO DI BONIFICA I STRALCIO FUNZIONALE – ANNO 2017

Con lo scopo di verificare l'efficacia nel tempo della tecnologia di bonifica adottata, a seguito delle risultanze di un incontro tecnico tenutosi presso la sede dell'area Ambiente della Provincia di Rovigo il 21-12-2016, il Comune di Lendinara ha incaricato . . . di eseguire un ulteriore monitoraggio delle acque sotterranee dall'intera rete piezometrica il 09-05-2017 e il 24-10-2017.

Il primo monitoraggio (09-05-2017) è stato eseguito sull'intera rete piezometrica:

ID	est	nord	Q.ta bocca pozzo (m s.l.m.)	Profondità (m da p.c.)
SP1	1704699	4996034	6,59	5,0
SP2	1704735	4996024	6,52	5,0
SP3	1704777	4996038	6,43	4,0
SP4	1704779	4996019	6,89	6,0
PM1	1704747	4996048	6,45	7,0
PM2	1704726	4996046	6,31	7,0
PM3	1704747	4996029	6,46	7,0
PM4	1704737	4996043	6,49	7,0
PM5	1704715	4996051	6,30	8,5
PM6	1704725	4996033	6,43	8,5
SPD	1704761	4996034	6,43	5,0
PI1	1704707	4996047	6,45	5,0

Tab. 11. rete di monitoraggio delle acque sotterranee (sito Lendinarese Petroli – Lendinara - RO).

Le analisi hanno evidenziato la presenza di concentrazioni di idrocarburi totali in corrispondenza dei piezometri SP2 e PI1 e da benzene in SP4, superiori alle CSC stabilite dalla tabella 2 "acque sotterranee" del D.Lgs. 152/06 ma inferiori alla relative CSR calcolate con l'Analisi di Rischio.

I punti di conformità (PM5- PM1- SP3) non presentavano superamenti dei limiti di riferimento.

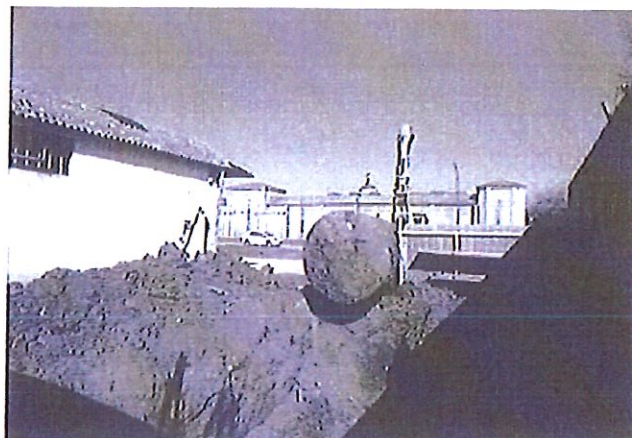
Il successivo monitoraggio, eseguito il 24-10-2017 su una parte della rete di monitoraggio (PM5 - SP1-SP2-SP3-SP4-PI1) ha evidenziato la presenza di concentrazioni residue di idrocarburi tot (SP2 – 1200 µg/l) e benzene (PI1 – 5.3 µg/l), inferiori alle rispettive CSR calcolate.

I punti di conformità PM5-SP3 non presentavano superamenti dei limiti di riferimento. Il PM1 non è stato campionato.





Rimozione cisterna n. 1



Rimozione cisterna n. 2

Fig. 9. rimozione cisterne Interrate 01-03-2022. Bonifica II stralcio funzionale (SCGeo – POB II stralcio 10-10-2021).

La rimozione delle cisterne interrato, eseguita in data 01-03-2022, è stata preceduta dalla bonifica interna con aspirazione dei liquidi presenti al loro interno, i quali sono stati smaltiti con codice EER 16.17.08\* presso l'impianto della Ditta Bottari s.a.s. di Verona.

Le due cisterne sono state smaltite come rottame ferroso con codice EER 17.04.05 "ferro e acciaio" presso l'impianto della Ditta verza Pietro S.p.A. di Solesino. I formulari di smaltimento sono allegati nella documentazione agli atti (*Relazione di fine lavori e collaudo interventi di bonifica – 15-09-2022 SCGeo*).

Con relazione di fine lavori e collaudo intervento di bonifica, redatto da SCGeo il 15-09-2022, il Comune di Lendinara ha comunicato la chiusura degli interventi di bonifica di II stralcio funzionale e gli esiti del collaudo delle acque sotterranee eseguito il 27-06-2022 in contraddittorio con ARPAV – Unità Operativa Bonifiche dei Siti Contaminati.

Lendinarese Petroli

RFB

## 11. Collaudo acque sotterranee

Gli esiti analitici di laboratorio relativi ai campionamenti effettuati il 06/04/2022 e il 27-06-2022 (SP1-SP2-SP3-SP4-PI1-PM5) dalla incaricata dal Comune di Lendinara (RO) all'esecuzione degli interventi di bonifica, hanno evidenziato la piena conformità ai valori di riferimento (CSC tab. 2. Parte IV Titolo V D.Lgs. 152/06) per i piezometri PM5 – PM1 – SP3 ed il rispetto degli obiettivi di bonifica (CSR) per i punti all'interno del sito.

ARPAV ha assistito alle fasi di collaudo delle acque sotterranee mediante il prelievo di campioni in contraddittorio ex DGRV 2922/03, nella campagna del 27/06/2022, confermando il conseguimento degli obiettivi di bonifica approvati (nota ARPAV prot. n. 80495 del 12/09/2022 – allegato 2).

Nella seguente tabella si riporta il dettaglio delle attività in contraddittorio svolte da ARPAV in fase di collaudo. La documentazione è presente agli atti:

COLLAUDO ACQUE SOTTERRALEE			
DATA CAMPIONAMENTO ARPAV (attività ex DGRV 2922/03)	N. RAPPORTI DI PROVA	PIEZOMETRI	ESITO
27/06/2022	RdP n. 863713 – 863714 – 863717 rev. 0 del 08-09-2022	PM5*-PM1*-SP3*	CONFORME

\*POC (punti di conformità della falda)

## 12. Conclusioni


Da una verifica della documentazione disponibile agli atti, dalle verifiche analitiche eseguite dalla Ditta e dalle validazioni ARPAV effettuate sulle matrici ambientali in fase di collaudo, in conformità al progetto approvato, non si evidenziano, per i parametri ricercati, superamenti delle relative concentrazioni di riferimento.

Le conclusioni sopra riportate si riferiscono alla situazione ambientale accertata allo "stato attuale" fermo restando che ogni eventuale variazione dello stato dei luoghi ovvero ogni modifica del modello concettuale assunto alla base della procedura di analisi di rischio richiede nuove indagini e verifiche aggiuntive delle matrici ambientali.


La fase di collaudo relativa al sito "Area Lendinarese Petroli in liquidazione", via Santa Maria Nuova, Lendinara (RO) si ritiene dunque conclusa con esito positivo, precisando che l'Analisi del Rischio, approvata con Determinate del Comune di Lendinara nn. 173/2013 e 77/20147, si riferisce ad uno *scenario on-site commerciale*, pertanto, in relazione a quanto sopra indicato, dovrà essere aggiornata in relazione ad eventuali variazioni di utilizzo del sito.

Rovigo, 19.12.2022

Per la redazione:

 19.12.2022  
14:29:35  
GMT+00:00

Per verifica ed emissione:

 19.12.2022  
14:31:29  
GMT+00:00

---

**Da:** segreteria@pec.comune.lendinara.ro.it  
**Inviato:** mercoledì 3 settembre 2025 11:51  
**A:** lendinarsepetroli@pec-mail.it  
**Oggetto:** Prot. N.20023 del 03-09-2025 - Progetto definitivo-esecutivo della "Realizzazione di un percorso ciclabile lungo la S.R. 88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria - 2° e 3° stralcio. Comunicazione di avvenuta dichiarazione di p

**Allegati:**

- Prot\_Par\_0020022 del 03-09-2025 - Documento All. Dich. atto di notorietà.doc;
- Prot\_Par\_0020022 del 03-09-2025 - Documento DGC 43-2025 - Allegato A
- Controdeduzioni.PDF; Prot\_Par\_0020022 del 03-09-2025 - Documento DGC 43-2025 - Approvazione progetto.PDF; Prot\_Par\_0020023 del 03-09-2025 - Allegato Lendinarese LR 39.pdf; Segnatatura.xml



## CITTÀ DI LENDINARA

Provincia di Rovigo

Area Tecnica - 4° Settore

2° Servizio: Manutenzioni, Espropri, Cimiteri

Via Santa Maria Nuova, 40 - e.a.p. 45026 C.F. 82000490290 - P. I. 00193440299

Tel. 0425.605.673 - Email: angelo.bragioto@comune.lendinara.ro.it

Prot.nr.

Lendinara, 03.09.2025

Prot. acquisito con l'invio PEC

Rif. Ditta n. 22 - 2° stralcio

Spett.le SOCIETA' LENDINARESE PETROLI  
S.R.L.

v. S. Maria Nuova 48/B

45026 Lendinara (RO)

Pec lendinaresepetroli@pec-mail.it

Oggetto: Progetto definitivo-esecutivo della "Realizzazione di un percorso ciclabile lungo la S.R. 88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria - 2° e 3° stralcio.

- 1) Comunicazione di avvenuta dichiarazione di pubblica utilità dei lavori in oggetto, contestualmente all'approvazione del progetto definitivo-esecutivo. Art. 17 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.
- 2) Invito a fornire elementi per la determinazione del valore da attribuire all'area da espropriare.

In riferimento all'oggetto ed alla precedente comunicazione, con la presente si premette:

- che è stato avviato ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 (avvio di avviso del procedimento), dell'art. 11 comma 1, lettere a) e b) (avviso di avvio del procedimento ai fini della variante urbanistica) del DPR 327/01, il procedimento amministrativo finalizzato all'approvazione del progetto definitivo-esecutivo in oggetto;
- che successivamente, a seguito della presa visione del progetto da parte delle ditte espropriande, sono pervenute alcune osservazioni in merito al progetto stesso;

Con la presente nota, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., si comunica che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 04.03.2025 è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo relativo alla "Messa in sicurezza della viabilità lungo la SR88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio", comprensivo delle controdeduzioni alle osservazioni, pervenute da parte di alcune ditte espropriande, contenute nell'allegato A, e apposto il vincolo preordinato all'esproprio sui beni da acquisire, ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;
- con il provvedimento di cui sopra è stata anche disposta la dichiarazione di pubblica utilità dei lavori e contestualmente estesa la delega di poteri espropriativi succitata, ai sensi dell'art. 6, comma 8 e dell'art. 12, comma 2 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
- in coerenza con il predetto atto, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 10.03.2025 è stato approvato il progetto esecutivo della "Messa in sicurezza tratto cittadino della S.R. n. 88 con realizzazione pista ciclabile in sede propria - tratto fra intersezioni di Via Santuario e Via Cappellini".

Si comunica altresì che è intenzione di questa Amministrazione comunale intraprendere la procedura di determinazione urgente dell'indennità di espropriazione degli immobili necessari per la realizzazione dei lavori di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

Tali immobili appartenenti alla s.v. interessati dal presente procedimento, così come desunti dal relativo piano particellare di esproprio, risultano essere i seguenti:

COMUNE DI LENDINARA				
DITTE INTESTATE A CATASTO	SEZ FG.	MAPP.LE	TITOLO DELL'OCCUPAZIONE	SUPERFICIE PREVISTA DI OCCUPAZIONE IN MQ
SOCIETA' LENDINARESE PETROLI S.R.L.	LE 14	310	ESPROPRIO	45,00

Con la presente si avvisa, ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 327/2001, ogni destinatario, qualora non risultasse proprietario effettivo, è tenuto a darne comunicazione entro 30 giorni dalla data della presente comunicazione allo scrivente Comune indicando, ove ne sia a conoscenza, il nuovo proprietario e fornendo copia degli atti in suo possesso utili alla ricostruzione dell'assetto proprietario.

La S.V. ha facoltà di prendere ancora visione della documentazione progettuale relativa e di fornire, entro 30 giorni dal ricevimento della presente, ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area, ivi comprese eventuali relazioni tecnico-estimative, ai fini della liquidazione dell'indennità di esproprio.

A tale riguardo, si fa espressa richiesta di cortese collaborazione per rendere possibile la corretta determinazione dell'indennità, in quanto questo Comune intende esporre nell'atto traslativo che sarà ritenuto più idoneo, valori di indennizzo rispondenti alle realtà immobiliari specifiche.

Infine, si invita la S.V. a far pervenire a questa Amministrazione comunale, debitamente compilata e sottoscritta, l'allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale in particolare risulti indicato l'atto di provenienza del bene, la piena e libera proprietà nonché l'assenza di diritti di terzi sul bene oggetto di esproprio.

Si informa che l'Autorità Espropriante ai sensi del DPR 327/01 è il Comune di Lendinara, e che il responsabile del procedimento per le espropriazioni ed il responsabile del procedimento dell'opera pubblica è il \_\_\_\_\_ tecnico comunale, tel. 0425 605673, e-mail \_\_\_\_\_

Con la presente si trasmette altresì copia della DGC n. 43 del 04.03.2025 completa di allegato delle controdeduzioni.

Ai sensi del D.lgs. 196/2003, recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali", lo scrivente Comune, "Titolare" del trattamento, comunica che i dati personali di codesta Ditta sono trattati, secondo le vigenti disposizioni, nell'ambito della normale attività espropriativa e per le finalità strettamente connesse alla stessa.

Ringraziando sin d'ora per la cortese collaborazione che verrà riservata a questa Amministrazione comunale e che consentirà di raggiungere nei tempi stabiliti reciprocamente l'accordo di cessione bonaria, si porgono distinti saluti.

Per  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
PER LE ESPROPRIAZIONI  
arch. \_\_\_\_\_



Allegati: copia DGC n. 43 del 04.03.2025 completa di allegati



**COMUNE DI LENDINARA**  
Provincia di Rovigo  
**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. 43**

**OGGETTO**

"Messa in sicurezza della viabilità lungo la SR88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio": approvazione in linea tecnica del Progetto Definitivo-Esecutivo

L'anno duemilaventicinque addi quattro del mese di marzo alle ore 12:50 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Municipale

Presente  
Presente  
Presente  
Presente  
Presente  
Presente

Assiste alla seduta il Segretario \_\_\_\_\_, Il Sig. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**VERBALE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

**Il Presidente**

**Il Segretario**

Reg.Pubb. 201

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Certifico io Responsabile Servizio Segreteria su conforme dichiarazione del Messo che copia della presente delibera viene affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi

dal 06-03-2025

Il Responsabile Servizio Segreteria  
addi 06-03-2025

al 21-03-2025

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 16-03-2025 essendo trascorsi dieci giorni dalla data su indicata di inizio di pubblicazione.

La presente deliberazione viene inviata al Prefetto, ai sensi dell'art. 135 del TUEL D.Lgs. 267/2000.

La presente deliberazione è stata ratificata dal Consiglio in data....., ai sensi dell'art. 175, c. 4 TUEL D.Lgs. 267/2000;

li 17-03-2025

F.to Il Segretario

La presente copia è conforme all'originale.

Il Responsabile del Servizio

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con decreti sindacali prot. 11911 del 25.05.2006 e prot. 14476 del 16.07.2008 è stato nominato il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, in merito alla realizzazione di Pista ciclabile lungo la S.R. n. 88 – 2° Stralcio e 3° Stralcio;
- in data 16.12.2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra la Giunta Regionale del Veneto, la società Veneto Strade S.p.a., ed il Comune di Lendinara, per la SISTEMAZIONE DELLE INTERSEZIONI TRA LA S.R. 88 "RODIGINA" E LA VIABILITÀ SECONDARIA, E LA REALIZZAZIONE DI UN PERCORSO PEDONALE E CICLABILE;
- con atto di C.C. n. 3 del 14.01.2005 è stato ratificato l'Accordo di programma per la realizzazione dell'opera predetta per un importo complessivo relativo alla prima fase di € 1.200.000,00, di cui € 350.000,00 da finanziare da parte del Comune di Lendinara, oltre agli oneri relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere, nonché alla redazione dei necessari documenti in materia di sicurezza ex D. Lgs. 494/96;
- a seguito del già menzionato Accordo di Programma è stato realizzato il 1° Stralcio funzionale per la sistemazione delle intersezioni tra la S.R. 88 "Rodigina" e la viabilità secondaria, e la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile da via Matteotti a via A. Moro;
- il predetto Accordo di Programma prevede che le parti concordino altresì di procedere alla progettazione di ulteriori analoghi interventi, di Seconda Fase, funzionalmente complementari ai precedenti, al fine di poter successivamente procedere anche per essi alla loro realizzazione, sulla base dei finanziamenti che si renderanno disponibili;
- con determina del R.S.T. – 2° Servizio n° 480 del 14-03-2018 è stato affidato il "Servizio di Progettazione definitiva per la realizzazione di un percorso ciclabile lungo la SR 88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio" allo studio con sede \_\_\_\_\_ e che lo stesso risulta in fase conclusiva atto all'approvazione;
- con la determina del R.S.T. - 2° Servizio n° 635 del 29-04-2021 è stato affidato il "Servizio di Progettazione esecutiva per la Messa in sicurezza della viabilità lungo la SR88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio allo studio \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_, a seguito dell'ottenimento del contributo disciplinato dalla Legge n. 160 del 27.12.2019 e comunicato con nota del Ministero dell'Interno – Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali, prot. com 4250 del 18.02.2021;

Considerato che:

- per realizzare l'opera pubblica il Comune deve procedere all'esproprio delle aree previste dal piano particellare;
- necessita disporre l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sui beni da acquisire, ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo dell'opera equivale a tutti gli effetti di legge a dichiarazione di pubblica utilità;
- la procedura espropriativa dovrà essere conclusa entro 5 anni dalla data della presente deliberazione;
- la determinazione dell'indennità è definita nell'allegato progettuale E2 – Piano particellare di esproprio

Dato atto che l'opera è inserita nel Programma triennale 2025-2027 dei lavori e aggiornamenti annuali ai sensi dell'art. 37 del Dlsg 36/2023 e s.m.i e adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 23.01.2025, pubblicata all'albo comunale dal 28.01.2025 al 12.02.2025;

Dato atto che l'opera prevista è conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, in quanto le aree oggetto di esproprio, nelle ultime varianti al P.I., sono state incluse nel tracciato della pista ciclabile;

Atteso che si è provveduto a notificare, a n. 99 ditte intestatarie dei mappali interessati, la comunicazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 e ss.mm.ii. e degli artt. 9, 11 e 16 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. riguardante l'avvio del procedimento di esproprio per pubblica utilità e del deposito atti finalizzato all'approvazione del progetto;

Visto l'allegato A, contenente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute da parte di alcune ditte espropriande;

Visto il Progetto definitivo - esecutivo, per lavori di "Messa in sicurezza della viabilità lungo la SR88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio", inoltrato allo studio prot. com. 4923 del 28.02.2025, nella spesa complessiva di € 4.959.260,00, di cui € 3.111.007,90 per lavori (comprensivi di € 47.077,70 di oneri per la sicurezza) ed € 1.848.252,10 per somme a disposizione, composto dai seguenti elaborati:

- ALL. A1 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- ALL. A2 - STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE
- ALL. A3 - INDAGINI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE
- ALL. A4 - RELAZIONE DI CALCOLO ILLUMINOTECNICO
- ALL. A5 - RELAZIONE PAESAGGISTICA
- ALL. A6 - PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA
- ALL. A7 - RELAZIONE IDRAULICA PER SCARICO TEMPORANEO IN FOGNATURA
- ALL. B1 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - ANALISI PREZZI
- ALL. B2 - ELENCO PREZZI
- ALL. B3 - STIMA INCIDENZA DELLA MANODOPERA
- ALL. B4 - LISTA DELLE LAVORAZIONI E FORNITURE
- ALL. C - QUADRO ECONOMICO
- ALL. D - CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
- ALL. E1 - LIBRETTO DI CAMPAGNA
- ALL. E2 - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - PLANIMETRIA-DITTE
- ALL. E3 - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - VISURE CATASTALI
- ALL. F - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. G - RACCOLTA PARERI ENTI
- ALL. H1 - PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO
- ALL. H2 - ALLEGATO B - ANALISI E VALUTAZIONE DEI RISCHI
- ALL. H3 - ALLEGATO A - DIAGRAMMA DI GANTT - ALLEGATO C - STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA
- ALL. I - INTERVENTI PUNTUALI
- TAV. N° 1 - COROGRAFIA 1:10.000
- TAV. N° 2 - PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO A.F.G.
- TAV. N° 3 - PLANIMETRIA ESTRATTO DI P.I.
- TAV. N° 4.1 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - PUNTI TACHEOMETRICI - TRATTI A e B
- TAV. N° 4.2 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - PUNTI TACHEOMETRICI - TRATTI C e D
- TAV. N° 5.1 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - PIANO QUOTATO - TRATTI A e B
- TAV. N° 5.2 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - PIANO QUOTATO - TRATTI C e D
- TAV. N° 6.1 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON INGOMBRO DI PROGETTO - TRATTI A e B
- TAV. N° 6.2 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON INGOMBRO DI PROGETTO - TRATTI C e D
- TAV. N° 7.1 - PLANIMETRIA DI PROGETTO - TRATTI A e B
- TAV. N° 7.2 - PLANIMETRIA DI PROGETTO - TRATTI C e D
- TAV. N° 8.1 - PLANIMETRIA DELLO STATO FINALE - TRATTI A e B
- TAV. N° 8.2 - PLANIMETRIA DELLO STATO FINALE - TRATTI C e D
- TAV. N° 9.1 - PROFILO LONGITUDINALE PISTA CICLABILE - TRATTI A e B
- TAV. N° 9.1 - PROFILO LONGITUDINALE PISTA CICLABILE - TRATTI C e D
- TAV. N° 10 - SEZIONI STRADALI TIPO
- TAV. N° 11.1 - SEZIONI TRASVERSALI PISTA CICLABILE - TRATTI A e B
- TAV. N° 11.1 - SEZIONI TRASVERSALI PISTA CICLABILE - TRATTI C e D
- TAV. N° 12 - PLANIMETRIA RECINZIONI OGGETTO DI INTERVENTO
- TAV. N° 13 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV. N° 14.1 - PLANIMETRIA NUOVA RETE ACQUE METEORICHE - TRATTI A e B
- TAV. N° 14.1a - PLANIMETRIA NUOVA RETE ACQUE METEORICHE - TRATTO A (da 1 a 28)
- TAV. N° 14.2 - PLANIMETRIA NUOVA RETE ACQUE METEORICHE - TRATTI C e D
- TAV. N° 15 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI ACQUE METEORICHE
- TAV. N° 16.1 - PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE - TRATTI A e B
- TAV. N° 16.1 - PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE - TRATTI C e D
- TAV. N° 17a.1 - PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA - TRATTI A e B
- TAV. N° 17a.2 - PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA - TRATTI C e D
- TAV. N° 17b - PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA - IMPIANTI SEMAFORICI
- TAV. N° 17c - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - PARTICOLARI
- TAV. N° 18.1 - PLANIMETRIA INTERFERENZE SOTTOSERVIZI - TRATTI A e B
- TAV. N° 18.2 - PLANIMETRIA INTERFERENZE SOTTOSERVIZI - TRATTI C e D
- TAV. N° 19 - PLANIMETRIA CON UBICAZIONE AREE DI DEPOSITO
- TAV. N° 20 - PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE DI CANTIERE

Visto il verbale di validazione del progetto definitivo-esecutivo effettuato in data 03.03.2025 ai sensi dell'art. 42 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 da parte del Responsabile unico del progetto,  
Responsabile del 2° servizio del 4° settore tecnico;

Rilevato che l'intervento ha acquisito il parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza pervenuto in data 28.08.2024 prot. com. 19562;

Atteso che i pareri di Veneto Strade Spa, del Consorzio di Bonifica Adige Po Rovigo, del Genio Civile di Rovigo, Area Ambiente – Servizio trasporto pubblico locale e le varie aziende competenti titolari delle reti relative ai sottoservizi sono stati richiesti direttamente dal progettista e riportati nell'allegato progettuale G – Risposte Enti;

Ritenuto meritevole di approvazione, in linea tecnica, il progetto esecutivo per lavori di "Messa in sicurezza della viabilità lungo la SR88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio";

Ritenuto procedere all'approvazione del progetto esecutivo che, ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001, equivale a dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;

Considerato pertanto di approvare il progetto definitivo-esecutivo, per la sola parte tecnica, al fine di consentire in futuro l'accesso dell'Amministrazione comunale a specifici bandi e finanziamenti;

Ritenuto pertanto di approvare il progetto solo in linea tecnica, per l'assolvimento degli impegni assunti con il Ministero dell'Interno – Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali, in merito all'ottenimento del contributo totale assegnato per la redazione del progetto esecutivo;

Preso atto dei pareri riportati in appendice (\*\*\*) alla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 267/2000;

Dato atto che il Segretario Generale ha svolto i compiti di cui all'art. 97, comma 2, del TUEL, approvato con d.lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi in forma palese;

#### DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse e l'allegato A che sono parte integrante del presente atto;
- 2) Di approvare solo in linea tecnica il progetto esecutivo, per lavori di "Messa in sicurezza della viabilità lungo la SR88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio", inoltrato allo studio prot. com. 4923 del 28.02.2025, nella spesa complessiva di € 4.959.260,00, di cui € 3.111.007,90 per lavori (comprensivi di € 47.077,70 di oneri per la sicurezza) ed € 1.848.252,10 per somme a disposizione;
- 3) Di dare atto che la presente approvazione è condizione necessaria per l'assolvimento degli impegni assunti con il Ministero dell'Interno – Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali, in merito all'ottenimento del contributo totale assegnato per la redazione del progetto esecutivo;
- 4) Di disporre l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sui beni da acquisire, ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo dell'opera equivale a tutti gli effetti di legge a dichiarazione di pubblica utilità;
- 5) Di dare atto che ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 l'approvazione del progetto dell'opera equivale a tutti gli effetti di legge a dichiarazione di pubblica utilità e che la procedura espropriativa dovrà essere conclusa entro 5 anni dalla data della presente deliberazione;
- 6) Di dare atto che sono state adempiute le formalità previste dall'art. 16 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;
- 7) Di prendere e dare atto che il Responsabile Unico del Progetto è il geom. Angelo Bragioto, al quale comporranno i successivi adempimenti;
- 8) Di comunicare il presente provvedimento ai \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 125 del d.lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- 9) Di dichiarare il presente provvedimento, con votazione unanime e separata, espressa nelle forme di legge, urgente e quindi immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000 e s.m.i..

Allegati:

- A Relazione
- C Quadro economico
- Allegato A Controdeduzioni
- Verbale di validazione del Rup

## **Allegato:**

OGGETTO: "Messa in sicurezza della viabilità lungo la SR88 e sistemazione delle intersezioni con la viabilità secondaria 2° stralcio": approvazione in linea tecnica del Progetto Definitivo-Esecutivo

### **(\*\*\*\*\*) PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

---

Parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi art.49, comma 1 del TUEL approvato con D.lgs. n.267/2000: Favorevole.

**IL RESPONSABILE SERVIZIO**

---

Parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi art. 49, comma 1 del TUEL approvato con D.lgs. n.267/2000: Favorevole

**IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO**

---

Il Segretario Generale dà atto di aver svolto i compiti di cui all'art.97, comma 2° del TUEL approvato con D.Lgs. n.267/2000.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

## ALLEGATO A

### Controdeduzioni alle osservazioni delle ditte espropriande

#### II STRALCIO FUNZIONALE

- Ditta n. 2 prot. 20691 del 10-09-2024: Si conferma che le modifiche al cancello pedonale sono state incluse nella contabilizzazione complessiva, così come gli interventi sugli impianti presenti. La recinzione sarà ricostruita mantenendo le caratteristiche della struttura esistente, con attenzione alla continuità estetica e funzionale. Particolare cura sarà dedicata alla ripiantumazione delle essenze arboree, le quali saranno selezionate con dimensioni tali da favorire un elevato tasso di attecchimento. Le modalità e le tempistiche di esecuzione degli interventi saranno definite e concordate nella fase esecutiva, al fine di minimizzare l'impatto sulle modalità di accesso.
- Ditta n. 3 prot. 20896 del 12-09-2024: In seguito alle vostre osservazioni in merito alla realizzazione del nuovo percorso ciclabile lungo la SR 88, in prossimità dell'incrocio con Via San Francesco, si precisa che la necessità di posti auto con accesso diretto dalla pubblica via non deve compromettere le condizioni di sicurezza per la viabilità. Attualmente, i parcheggi esistenti risultano privi di regolamentazione, e le manovre effettuate comportano spesso un'invasione della carreggiata stradale, aumentando il rischio per la circolazione. Il progetto proposto prevede, oltre ai quattro posti auto situati a nord della vostra proprietà, ulteriori quattro nuovi posti auto lungo Via San Francesco, in adiacenza all'ex caserma dei carabinieri. Considerata l'importanza di tali spazi di sosta per le attività commerciali prospicienti la SR 88, si è deciso di accogliere parzialmente la vostra richiesta, ampliando gli attuali accessi mediante l'interruzione del cordolo invalicabile, portandolo da 5 a 7 metri. Inoltre, sarà abbassato il cordolo interno della pista ciclabile, rendendolo funzionale come segnalazione per la separazione delle corsie ciclabili, ma sufficientemente accessibile per consentire manovre di accesso e uscita senza compromettere la sicurezza della ciclovia e della carreggiata.
- Ditta n. 11 prot. 23768 del 15-10-2024: La recinzione di confine verrà ripristinata mantenendo le stesse caratteristiche strutturali e materiali della recinzione esistente, salvo diverse indicazioni concordate. Eventuali richieste specifiche da parte dei proprietari saranno attentamente valutate e, se tecnicamente ed economicamente compatibili, potranno essere concordate durante la fase esecutiva dei lavori, con l'obiettivo di garantire la massima continuità estetica e funzionale.
- Ditta n. 14 prot. 19998 del 03-09-2024: Si premette che la fermata dell'autobus situata in prossimità del vostro fabbricato commerciale è classificata come fermata secondaria. Pertanto, la durata della sosta dei mezzi pubblici è limitata e non influisce negativamente né sulla funzionalità dei parcheggi antistanti il fabbricato, né sulla visibilità delle vetrine. La fermata sarà contrassegnata esclusivamente tramite segnaletica orizzontale e non è prevista l'installazione di alcuna pensilina. In risposta alla vostra osservazione, si ritiene comunque opportuno accettare la vostra richiesta confermando la collocazione attuale della fermata dell'autobus.
- Ditta n. 17 prot. 19880 del 02-09-2024: Si prende atto della realizzazione della nuova recinzione di confine nel rispetto delle indicazioni progettuali della pista ciclabile e della distanza congrua mantenuta. Pertanto, qualora siano stati rispettati gli ingombri previsti dal progetto per la pista ciclabile, non sono previsti interventi sulla nuova recinzione, ad eccezione di eventuali opere necessarie per garantire il corretto collegamento con il passo carraio e pedonale esistenti, al fine di assicurare continuità e sicurezza di accesso.
- Ditta n. 19 prot. 20752 del 09-09-2024: In seguito all'analisi delle osservazioni presentate, si forniscono di seguito le risposte, seguendo l'ordine dei punti evidenziati.

#### *Premessa*

Il progetto definitivo del II stralcio della pista ciclabile è agli atti di questa Amministrazione dal 2012 (prot. gen. n. 19115 del 22/10/12), ovvero quattro anni prima dell'acquisto della Vostra proprietà tramite asta giudiziaria. Tale progetto prevede una "pista ciclabile a doppia corsia" e "l'allargamento dell'incrocio con corsia di inserimento su Via Sciacca". Le presunte dichiarazioni rassicuratorie riferite dall'Amministrazione e dal progettista riguardo a una modifica del progetto depositato risultano pretestuose e infondate, come risulta dalla documentazione di protocollo agli atti. È inoltre tecnicamente inverosimile considerare una pista ciclabile a doppia corsia che, solo in corrispondenza della Vostra proprietà, venga ridotta a una corsia a senso unico di marcia.

#### *Area destinata a parcheggio*

L'affermazione secondo cui l'area sub. 5 consente il parcheggio di 13 autoveicoli si basa sull'assenza di regolamentazione della stessa. Tale situazione permette agli autoveicoli di effettuare manovre in retromarcia invadendo la carreggiata della Strada Regionale n. 88, comportando rischi significativi per la sicurezza della viabilità principale.

La richiesta di indennizzo per la tipologia di pavimentazione risulta priva di fondamento. Il progetto della pista ciclabile era infatti già depositato agli atti di questa Amministrazione e disponibile per consultazione; ciò avrebbe dovuto consentire una valutazione adeguata e una calibrazione appropriata dell'intervento pavimentale realizzato.

#### *Conclusioni*

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Amministrazione ha valutato di accogliere parzialmente le osservazioni formulate, in modo da garantire una disponibilità di sosta per il maggior numero possibile di autoveicoli, a beneficio delle attività commerciali presenti. Verrà pertanto rimodulata l'intersezione stradale, mantenendo lo stato attuale delle corsie di marcia sulla strada regionale.

L'area di intervento si estenderà in questo modo di soli 1,20 metri oltre l'attuale ciglio stradale, ricadendo parzialmente all'interno del sub. 5.

- Ditta n. 24 prot. 20886 del 12-09-2024: Si prende atto della vostra osservazione. Si precisa che le modalità di esproprio prevedono l'indennizzo delle aree agli attuali proprietari, indipendentemente dall'utilizzo storico o attuale da parte di terzi. Pertanto, durante la fase di esecuzione delle opere, sarà nostra cura contattarvi per ottenere le necessarie autorizzazioni alla realizzazione della nuova recinzione di confine per i mappali 257 e 258, garantendo così la corretta gestione e delimitazione delle aree oggetto di intervento.
- Ditta n. 26 prot. 19812 del 30-08-2024: Dall'analisi delle osservazioni presentate, si evidenzia che tutte le richieste risultano già incluse nella contabilizzazione delle opere accessorie legate alla realizzazione della nuova pista ciclabile. L'unica eccezione riguarda la richiesta di ricostruzione della recinzione con pannelli in lamiera zincata, che sarà valutata in fase di esecuzione delle opere, poiché le caratteristiche indicate non risultano coerenti con quelle della recinzione attuale, oggetto di demolizione. Sarà quindi presa in considerazione una soluzione che mantenga l'armonizzazione con il contesto e rispetti le caratteristiche originarie.
- Ditta n. 30 prot. 19528 del 27-08-2024: Il tratto di pista ciclabile adiacente alla vostra proprietà seguirà esternamente l'andamento della recinzione di confine, che quindi non sarà interessata da alcun intervento. L'attuale accesso pedonale e carroia sarà collegato alla pista ciclabile, qualora risulti compatibile con le relative quote altimetriche. In merito alla richiesta di installazione di dispositivi per il rallentamento dei velocipedi in prossimità dei passaggi pedonali e carrai, si precisa che tali elementi non possono essere accolti in quanto non conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza stradale e percorsi ciclabili.
- Ditta n. 31 prot. 19996 del 30-09-2024: Si prende atto delle osservazioni relative alle integrazioni dei sottoservizi acqua e gas. Premesso che tali richieste esulano dalla competenza della scrivente, ci impegniamo a rappresentare le carenze evidenziate in sede di futuri contatti con le aziende erogatrici di tali servizi, al fine di favorire una possibile conciliazione tra l'intervento in corso e un eventuale potenziamento delle reti impiantistiche. In tal modo, sarà possibile valutare opportunità di miglioramento dei servizi nell'ambito delle opere programmate.

### **III STRALCIO FUNZIONALE**

- Ditta n. 5 prot. 20007 del 03-09-2024: In base alle osservazioni esposte, si ritiene opportuno accogliere parzialmente le richieste, riducendo la larghezza della pista ciclabile da 3,00 m a 2,00 m, misura minima che consente comunque la doppia corsia di marcia, ma solo per tratti limitati. Inoltre, il progetto prevede la posa di una nuova condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche, progettata per accogliere anche le acque provenienti dalle linee di drenaggio private attualmente presenti, garantendo così un'adeguata gestione del deflusso idrico lungo il percorso ciclabile.

- Ditta n. 6 prot. 19749 del 30-08-2024: Sulla base di quanto esposto si ritiene opportuno accogliere la richiesta, riducendo la larghezza della pista ciclabile da 3,00 m a 2,00 m, misura minima che consente comunque la doppia corsia di marcia, ma solo per tratti limitati. Inoltre, il progetto prevede la posa di una nuova condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche, progettata per accogliere anche le acque provenienti dalle linee di drenaggio private attualmente presenti, garantendo così un'adeguata gestione del deflusso idrico lungo il percorso ciclabile.
- Ditta n. 7 prot. 19753 del 30-08-2024: Sulla base di quanto esposto si ritiene opportuno accogliere la richiesta, riducendo la larghezza della pista ciclabile da 3,00 m a 2,00 m, misura minima che consente comunque la doppia corsia di marcia, ma solo per tratti limitati. Inoltre, il progetto prevede la posa di una nuova condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche, progettata per accogliere anche le acque provenienti dalle linee di drenaggio private attualmente presenti, garantendo così un'adeguata gestione del deflusso idrico lungo il percorso ciclabile.
- Ditta n. 17 – 18 prot. 20044 del 03-09-2024: A seguito dell'analisi delle vostre richieste e in base all'audit condotto con i proprietari dei terreni coinvolti nell'allargamento stradale per la realizzazione della terza corsia, si è ritenuto di accogliere la vostra proposta. Pertanto, si manterrà l'attuale conformazione dell'incrocio, intervenendo esclusivamente sulla porzione a sud della SR 88 per la realizzazione di un marciapiede pedonale. Tale modifica consentirà di preservare le caratteristiche attuali dell'intersezione, migliorando al contempo la sicurezza e la fruibilità pedonale della zona.
- Ditta n. 19 prot. 21332 del 17-09-2024: In considerazione delle osservazioni pervenute e a seguito di un audit condotto sulle proprietà coinvolte dall'allargamento per la terza corsia presso l'incrocio di Via San Rocco, si è valutato di mantenere l'attuale conformazione dell'intersezione stradale. Tale decisione è stata presa per minimizzare l'impatto sugli immobili adiacenti e preservare l'equilibrio dell'infrastruttura esistente, assicurando al contempo la funzionalità e la sicurezza dell'incrocio.
- Ditta n. 25 prot. 19601 del 28-08-2024: A seguito dell'analisi delle osservazioni da Lei presentate, si comunica che le stesse sono state parzialmente accolte. Verranno pertanto apportate le seguenti modifiche al progetto:
  1. Spazio ecologico: l'area attualmente destinata a spazio ecologico non sarà interessata da interventi e manterrà la destinazione d'uso condominiale attuale.
  2. Recinzione: il tratto di recinzione adiacente all'area ecologica sarà arretrato, in linea con quello dell'area ecologica, per creare uno spazio che consenta la sosta in sicurezza delle persone in attesa presso la fermata dell'autobus.

In merito all'uscita dal condominio, si precisa che l'accesso carrabile e la visibilità sono stati già valutati e autorizzati durante la fase di realizzazione del passo carraio. Inoltre, la sosta dell'autobus presso una fermata di carattere secondario non inciderà sulla sicurezza, in quanto i tempi di fermata e di salita/discesa dei passeggeri risultano ridotti.

- Ditta n. 25 prot. 20309 del 06-09-2024 e prot. 22449 del 01-10-2024: In riscontro alle osservazioni da Voi presentate, si formulano le seguenti risposte, nell'ordine di esposizione:

*Risposta all'osservazione 1:* La fermata oggetto di analisi è di tipo secondario e i tempi di salita e discesa dei passeggeri risultano brevi; pertanto, non si riscontrano condizioni che possano compromettere la sicurezza dell'area. La sosta non autorizzata di mezzi in prossimità dell'ingresso/uscita dal residence non può essere equiparata alla sosta temporanea di un mezzo pubblico, che interessa esclusivamente il passaggio pedonale e incide sul passo carraio solo per il transito in immissione verso la strada regionale.

*Risposta all'osservazione 2:* Il tratto di strada prospiciente l'entrata e l'uscita dal residence non è interessato dalla sosta dell'autobus, ma unicamente dal transito dello stesso nella fase di reimmissione in carreggiata. Pertanto, l'osservazione non sussiste.

*Risposta all'osservazione 3:* L'articolo richiamato riguarda la realizzazione di nuovi accessi carrabili e si riferisce a impedimenti di natura fissa, non temporanea. In caso di uscita dal residence in concomitanza con la presenza dell'autobus, è previsto che l'utente attenda finché le condizioni di visibilità risultino ottimali.

*Risposta all'osservazione 4:* Il posizionamento delle nuove fermate degli autobus rientra in un progetto complessivo di riordino e messa in sicurezza delle fermate esistenti lungo la strada regionale, sviluppato in

collaborazione con l'area competente della Provincia di Rovigo e con  
fermata prevista davanti al vostro residence è quella risultante dall'alienazione di quella prospiciente il "Villaggio Verde".

Nello specifico, la

*Risposta all'osservazione 5:* Si accoglie parzialmente l'osservazione presentata, prevedendo le seguenti modifiche progettuali:

1. Spazio ecologico: l'area attualmente adibita a spazio ecologico non sarà interessata da interventi e manterrà la destinazione d'uso condominiale attuale.
2. Recinzione: il tratto di recinzione adiacente all'area ecologica verrà arretrato, in linea con l'area ecologica stessa, per creare uno spazio idoneo alla sosta in sicurezza delle persone in attesa presso la fermata dell'autobus.

*Risposta all'osservazione 6:* A seguito della modifica progettuale sopra descritta, l'area di giardino condominiale soggetta a esproprio sarà significativamente ridotta.

*Risposta all'osservazione 1-bis:* Vedi risposta oss. 3

*Risposta all'osservazione 2-bis:* Le operazioni di espurgo delle vasche biologiche possono essere effettuate anche in presenza dell'autobus, considerando che lo spazio antistante il residence è pari a circa 25 metri. Si evidenzia inoltre che tali operazioni, necessarie al corretto funzionamento dei Vostri sottoservizi, rappresentano un ostacolo alla visibilità in uscita dal residence più significativo rispetto alla temporanea sosta dell'autobus, soprattutto in termini di durata. Tuttavia, tali attività possono essere svolte in sicurezza, adottando le dovute cautele operative.

## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 D.P.R. 28.12.2000 n. 445)

L'anno \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_ io sottoscritto \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
dell'immobile \_\_\_\_\_  
sito in \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_

consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la mia personale responsabilità (art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445)

**dichiaro**

1. di essere:

- pieno proprietario (100%)
- comproprietario (indicare la quota) \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

dell'immobile distinto in catasto di Badia Polesine N.C.T. Sez. U Foglio \_\_\_\_\_ mapp. n. \_\_\_\_\_, assoggettato alla procedura espropriativa avviata dall'Amministrazione comunale di Lendinara, con sede in Piazza Risorgimento, 1 - Lendinara (RO), per circa mq. \_\_\_\_\_.

2. che il bene è pervenuto in proprietà a seguito di:

- Compravendita rogata dal Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
Rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;
- Testamento pubblicato il \_\_\_\_\_ con atto Rep. N. \_\_\_\_\_  
del Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;
- Dichiarazione di successione del de cuius \_\_\_\_\_  
apertasi a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_

3. che:

- il sottoscritto \_\_\_\_\_ HA LA PIENA E LIBERA PROPRIETA'  
dell'immobile predetto, che è libero da servitù e gravami di qualsiasi natura ed origine, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli;
- oppure: che l'immobile è gravato dai seguenti oneri (descrivere la natura degli oneri)  
\_\_\_\_\_;
- sull'immobile non esiste ipoteca;
- oppure: sull'immobile esiste ipoteca (specificare importo e creditore ipotecario)  
\_\_\_\_\_;
- NON ESISTONO DIRITTI DI TERZI sul bene;
- oppure: esistono diritti di terzi sul bene (specificare)  
\_\_\_\_\_;

Il dichiarante (\*)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e s.m.i.,

**dichiaro inoltre**

- che il sottoscritto  esercita /  non esercita attività commerciale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e s.m.i.,

**dichiaro inoltre**

- che il valore imponibile dell'immobile soggetto ad espropriazione dichiarato nell'ultima denuncia annuale ai fini del pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) è pari a €. ....
- che gli immobili soggetti ad espropriazione non sono assoggettati al pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)

**N.B. Compilare solo le parti che interessano**

**Il dichiarante (\*)** \_\_\_\_\_

Le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre agli organi della Amministrazione Pubblica o ai gestori o esercenti di pubblici servizi sono sottoscritte dall'interessato e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

Esente da autentica di firma ed esente da imposta di bollo ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

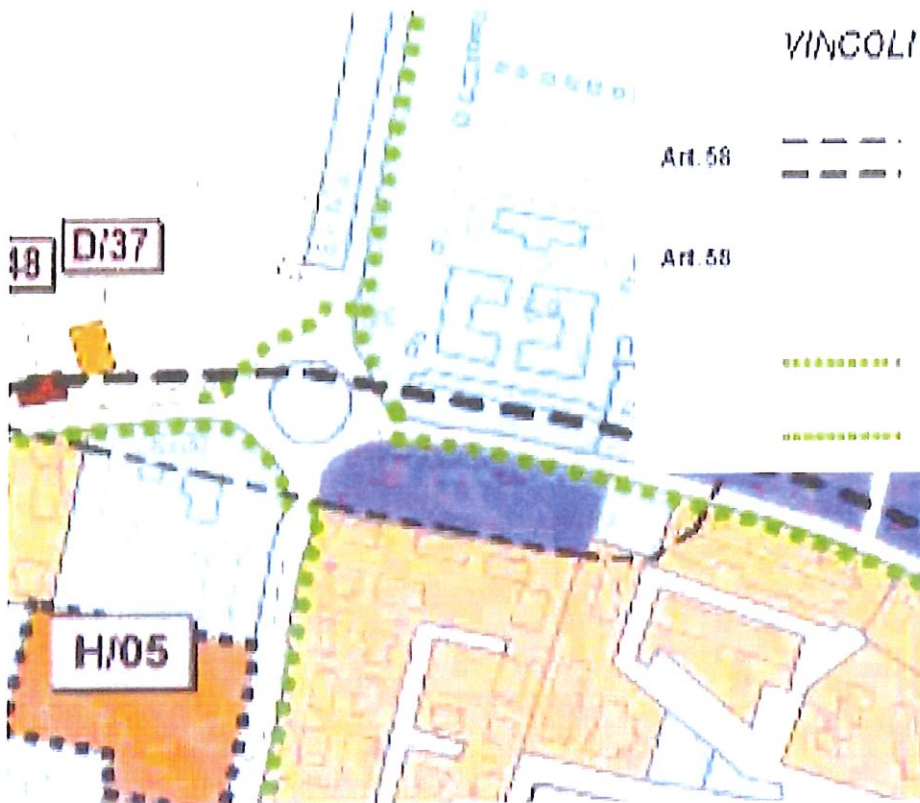
**AVVERTENZA:** Il Dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. 28.12.2000 n. 445).


**In carta semplice per uso espropriazione**

(\*) Allegato: copia documento di identità in corso di validità


**INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. 30.06.2003 N. 196:** i dati sopra riportati sono resi, in conformità alle disposizioni vigenti, nell'ambito della normale attività espropriativa curata da S.p.A. Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova, "Titolare" del trattamento, e per le finalità strettamente connesse alla stessa.


## VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



Art. 58  Viabilità di progetto

Art. 58  Viabilità esistente

 Tracciato ciclabile esistente

 Tracciato ciclabile di progetto

