

Osservazioni alla documentazione integrativa nell'ambito della procedura di valutazione di impatto ambientale dell'Autostrada Regionale Cispadana che collega il casello di Reggiolo Rolo sulla A22 al casello di Ferrara sud sulla A13. – ditta catastale: SCHIASSI FIORELLA – comune di Finale Emilia – Provincia di Modena.

1

via pec a: Autostrada Reginale Cispadana SPA – Via Berlino, 10 – 38122 Trento

DGSalvanguardiaAmbientale@PEC.minambiente.it



Introduzione

Il sottoscritto Roberto Bandieri, dottore agronomo, partner della società RURALSET STP SRL, con sede in Modena, via Galileo Galilei, 220, è stato incaricato per la presentazione di una osservazione tecnica da parte della signora Schiassi Fiorella, nata a _____, titolare della impresa individuale omonima corrente in Crevalcore, _____.

I terreni ed i fabbricati del fondo di proprietà della Signora Schiassi costituiscono un fondo rustico casamentivo posto in comune di Finale Emilia, alla via Giovan Battista Gnoli, 8 esteso ad ha. 8 circa.

1. Immobili siti nel Comune di FINALE EMILIA(Codice D599) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		
							ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	122	29		-	SEMINAT IVO	2	56	00	BN5A; DO4R	Euro 48,79	Euro 57,84	
2	122	32		-	SEMINAT IVO	2	19	70	BN5A; DO4R	Euro 17,16	Euro 20,35	
3	122	33		AA	SEMINAT IVO	2	2	93	97	BN5A; DO4R	Euro 256,13	Euro 303,65
				AB	SEMIN IRRIC	1	3	71	33	BN5A; DO4R	Euro 466,36	Euro 412,32

2

Sul fondo in oggetto sorge un fabbricato censito al foglio 122, mappale 80, elevato su due piani, della superficie di mq. 250 circa in pianta per una consistenza totale di mq. 500 totali circa commerciali. Il fabbricato ha una altezza in gronda di circa 7 metri.

Catastalmente il fabbricato è classato come categoria A/3 (mappale 80 sub1) e categoria D/10 – immobile produttivo agricolo (mappale 80 sub2) come risulta dalle planimetrie catastali allegate.

La costruzione dell'edificio presumibilmente si può collocare tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, e identificato catastralmente al foglio 122 mappale 80, soggetto a vincolo RVP di tutela dal Comune di Finale Emilia con scheda 3552.

A seguito del sisma 2012 l'edificio è risultato inagibile, sono stati realizzati immediatamente piccoli interventi di messa in sicurezza, in ottemperanza alla scheda AEDES Squadra n. 1589 Scheda n. 38799 del 24-07-2012 al fine di garantire l'accesso all'edificio per rilievi e sopralluoghi. Successivamente poi con pratica MUDE 159/2014 sono stati progettati e realizzati i lavori di cui all'attualità e con ordinanza dell'11 agosto 2015 del sindaco di Finale Emilia, nr. 267 sono stati autorizzati i lavori di rimessa in pristino del bene e concessi i contributi previsti.

Dal punto di vista storico la costruzione dell'edificio, presumibilmente, si può collocare tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, urbanisticamente è soggetto a vincolo RVP di tutela dal Comune di Finale Emilia con scheda 3552.

Il fabbricato oggetto della presente perizia, presentava caratteristiche tipologiche, storico - architettoniche proprie del paesaggio rurale che, anche a seguito di un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Finale Emilia, sono state recuperate e migliorate enfatizzandone i contenuti.

Il fabbricato è stato fortemente danneggiato dal sisma del 2012 ed ha subito un importante intervento di ristrutturazione. Al momento, il cantiere di lavoro per la completa e totale ristrutturazione dell'immobile è a poche settimane dalla fine lavori e dalla richiesta di abitabilità e di agibilità al fine di potere fare ritornare la famiglia della signora Schiassi a vivere e lavorare sul fondo de quo.

Al momento i fabbricati sono destinati ad:

- Abitazione civile su 3 livelli ai piani terra, primo e secondo sottotetto;
- Deposito macchine agricole su un piano fuori terra,
- Deposito materiale e prodotti in ex stalla al piano terra;
- Deposito materiali agricoli ed attrezzi su un piccolo fabbricato posto accanto, a nord est di quello principale.

L'abitazione è composta al piano terra, da ingresso/cucina, bagno, grande soggiorno/disimpegno, pranzo e ripostiglio, al piano primo da bagno, due letto, grande vano ad uso disimpegno/studio, al piano sottotetto da stanza con h min 0,90 e max 2,35.

La struttura dell'edificio è in mattoni, con struttura del tetto in legno, a falde e manto di copertura in coppi.

I pavimenti sono in mattoni di cotto originali dell'epoca e parquet di legno di rovere sbiancato in doghe di grossa dimensione, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, i serramenti sono in legno, lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo trattandosi di immobile appena ristrutturato (fine lavori entro estate). Dal punto di vista statico e di sicurezza sismica il compendio essendo stato oggetto di una totale ristrutturazione è sismicamente sicuro e risponde a tutte le normative più stringenti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con finiture di pregio (doppia treccia esterna con isolatori in ceramica vintage), l'impianto di riscaldamento è in corso di realizzazione e sarà realizzato con moderne pompe di calore, l'impianto idrico, fognario e telefonico sono presenti e perfettamente funzionanti.

A lato del fabbricato principale come detto, è altresì presente un fabbricato ad uso deposito elevato su un piano fuori terra con struttura in mattoni, tetto a falde e copertura in coppi il livello delle finiture del medesimo è modesto e sufficiente per gli usi cui è destinato.

L'opera

Secondo quanto si evince dalle carte e dalle relazioni ottenibili dal sito della società ARC, oltre che del Ministero dell'ambiente, l'opera in oggetto è ora sottoposta a procedura di VIA in corso (ID_VIP 2069) – per la integrazione richiesta dal DPCM 24.11.2016 relativa alla modifica del tracciato autostradale in corrispondenza dell'ansa del fiume Panaro e dello scavalco di strada Maestra Grande.

Da quanto si evince per lo specifico del passaggio della devastante opera in prossimità della proprietà dell'istante, la strada correrà a circa trenta metri dalla abitazione civile e dal centro aziendale.

È bene ricordare che la strada sarà in prossimità del centro aziendale Schiassi alla ettometrica 36+8 ove la quota del terreno è pari a 12,873 mt., mentre la strada correrà a mt. 18,949; avremo cioè una autostrada che corre ad oltre sei metri di altezza rispetto al terreno. È bene ricordare che la abitazione ed il centro aziendale impattati dalla devastante opera hanno una altezza di appena due piani fuori terra più un sottotetto (altezza max 8,5 mt circa ed altezza minima di circa 6,8 metri).

Avremo il piano di calpestio delle automobili all'altezza della parte sommitale della abitazione.

Qualora la strada possa essere schermata da barriere di diversi materiali o natura avremo un invalicabile e continuo muro alto esattamente come l'edificio in oggetto alla distanza di meno di trenta metri dalla abitazione ed a meno di 10/15 metri dalla zona cortiliva.

L'opera andrà cioè materialmente a fare soccombere il centro aziendale sotto la propria incombente sagoma non lasciando alcuna possibilità ai fabbricati di avere una propria autonoma utilizzazione.

Si può immaginare la totale devastazione del paesaggio circostante che ne subirà la proprietà.



Danni patendi

SUI FABBRICATI:

Il passaggio della strada progettata alla quota oltre SEI METRI OLTRE IL PIANO DI CAMPAGNA ed MENO DI TRENTA METRI DALLA ABITAZIONE è devastante.

Nessuna attività potrà essere utilmente svolta all'interno di un edificio che sorge a ridosso dalla scarpata autostradale.

Sono facilmente immaginabili gli impatti da:

- Rumore,
- Polveri,
- Inquinanti aerodispersi,
- Vibrazioni,
- Ombreggiamento.

Nulla in questa zona ed all'interno di questa corte colonica sarà più come prima e sarà più possibile. Siamo di fronte ad un progetto di totale distruzione di una corte colonica ed alla impossibilità tecnica, materiale, pratica ed operativa di mitigare il danno in nessun modo.

Un fabbricato con rilevanti vincoli urbanistici, ristrutturato con cura maniacale del particolare, il cui intervento di ripristino ha seguito pedissequamente le indicazioni dei Tecnici comunali e degli Uffici Competenti per la salvaguardia delle peculiarità storico, testimoniali, paesistiche e culturali, **viene asfaltato (è il caso di affermarlo con forza!)** da una opera mastodontica che nulla rispetta e nulla tutela, e che in centinaia di pagine di relazioni sugli aspetti ambientali di questa nulla dice nello specifico. Molti megabyte di documenti che abbiamo potuto consultare sul sito web dedicato alla VIA di quest'opera nulla ci dicono su questo danno.

È bene anche ricordare, ovvero precisare, in realtà smitizzare e di fatto palesare la concreta inutilità di eventuali barriere antirumore; a distanza così prossima sarebbero (rectius: sono!) poco più di un palliativo. Gli inquinanti comunque risaliranno per poi ricadere con un effetto a campana nelle zone circostanti.

È invece devastante l'effetto di barriera visiva che una barriera (di qualsiasi materiale essa sia pensata) procura; in questo caso avremo un muraglione ininterrotto alto sei metri che andrà a occludere ogni visibilità e possibilità di corretta illuminazione naturale ad un intero centro aziendale.

Non sono dati sapere, perché non descritti in dettaglio, i danni poi derivanti al fabbricato dalla costruzione dell'opera per la questione delle vibrazioni e degli assestamenti sia di tipo statico strutturale che per quanto riguarda l'intercettazione di falde od altro del reticolo idrografico interrato profondo e superficiale.

Tutti i pregevoli particolari di questo immobile saranno devastati:



SULL'AZIENDA AGRICOLA:

L'opera progettata avrà un impatto devastante sulla azienda agricola Schiassi.

L'azienda agricola patirà per:

- Importante decurtazione di superficie, in riferimento ai 7,5 ettari circa coltivati effettivamente, l'ablazione di una superficie pari ad ha. 1/1,5 almeno, significa il 20% circa della superficie aziendale perduta alla coltivazione, oltre alla creazione di tare, viabilità secondaria di accesso e recesso, tare e zone non coltivabili, ed ogni altro gravame che si andrà a aprire sia durante la fase di realizzazione dell'opera che ex post,
- Impossibilità ad accedere alla zona a nord della disastrosa opera progettata con la formazione di un relitto di ettari oltre 3; avremo cioè un relitto pari ad oltre il 40% della superficie totale, detta area, non coltivabile, non raggiungibile, interclusa, non potrà che essere abbandonata a conseguentemente pagata,
- Impossibilità di ottenere contributi pubblici, oggi molto rilevanti (leggasi oggi PSR), per la conservazione ambientale, per lo sviluppo dell'impresa, per la implementazione di moderni sistemi colturali e per ogni altra forma di modernizzazione della azienda, ciò è di semplice e palese comprensione in quanto è ovvio che una azienda così martoriata a con una decurtazione di terreno coltivabile pari ad oltre la metà della superficie aziendale e la totale distruzione del centro aziendale non possa, non sia in gradi di immaginare nessun futuro produttivo, che non sia l'abbandono e la sussistenza,
- Impossibilità di convertire i propri terreni alla coltivazione con metodo biologico; detta metodica colturale ha oggi un rilievo molto significativo sui redditi e sui valori fondiari, gode di importanti contributi e consente alle aziende anche di dimensione non rilevante di introitare somme che ne giustificano l'esistenza, si tratta di un fenomeno che interessa oltre un milioni di ettari nel nostro paese ed oltre 50.000 aziende, quindi non è una ipotesi campata in aria, ma una concreta possibilità che detta opera preclude ed annulla,
- Impatto per inquinamento per sostanze aerodisperse sulla misera porzione residua, tale forma di inquinamento non governabile ne mitigabile in alcun modo renderà di fatto questi terreni inadatti alla maggior parte delle colture,
- Grave impatto per rumore e vibrazioni che, stante la vicinanza dell'opera, andranno a impedire ogni attività di ricezione rurale, ospitalità, allevamento, fattoria didattica, agrisilo ed agrinido, tenuta di animali a pensione, ed ogni altra attività legata alla presenza di persone od animali o che veda comunque la presenza di persone;
- Impossibilità concreta di potere continuare a svolgere, sulla misera porzione residua, coltivazioni erbacee od arboree irrigue di qualità per gli sconvolgimenti che si andranno a creare, per la necessità di ridisegnare l'azienda e per la mancata possibilità di una redditività ancorché minima del fondo; nel caso di specie emerge con lampante drammaticità la questione della tematica espropriativa nel campo degli impatti ai diretto coltivatori od imprenditori agricoli professionali che dir si voglia, siamo di fronte ad un drammatico annullamento non solo di un aspetto fondiario, già

di per sé pesantissimo, ma anche dell'azzeramento di una azienda agricola, che non avrà più possibilità, motivo, ragione di essere e sarà perciò costretta alla cessazione.



Considerazioni economiche

È noto agli scriventi come le osservazioni alla VIA non siano sede elettiva per ospitare considerazioni di tipo meramente economico estimativo e reclamare questioni di tipo indennitario, è però bene anticipare che un progetto del genere ha sul fondo de quo ha un impatto talmente devastante da rendere inutile la sopravvivenza in qualsiasi forma di conduzione e di permanenza in sito dell'imprenditore.

Il valore dei beni in oggetto, che sarà oggetto di successive valutazioni e considerazioni nella denegata ipotesi che questo devastante non trovi la ragionevolezza di venire ripensato e rivisto, è nel caso di specie assai considerevole per due ordini di motivi:

1. Sui terreni: i terreni in oggetto avranno sostanzialmente tre destini:
 - a. Aree oggetto di esproprio;
 - b. Aree relitte nella porzione opposta al centro aziendale;
 - c. Aree circostanti il centro aziendale senza possibilità di efficace produzione di reddito.

Sul punto della valutazione andrà ricordata sia la sentenza 181/2011 C.Cost. che va ad annullare e rendere incostituzionale il v.a.m. che la presenza sul fondo di una figura di imprenditore agricolo diretto coltivatore del fondo. Altresì andrà considerata la sussistenza della fattispecie dell'esproprio parziale ex art. 33 T.U. 327/01 che introducendo il tema del valore differenziale dovrà incorporare anche tutto il novero dei danni indiretti.

2. Sui fabbricati: si tratta della valutazione di un fabbricato completamente ristrutturato, con altissima classificazione antisismica, energeticamente sufficientemente valido, con finiture di pregio, con evidenti pregi architettonici (statuiti anche dalla PA per queste attività competente), indispensabile alla conduzione del fondo, non fungibile con altri, e di superfici e volumi assai rilevanti. Il valore di questo sarà opportunamente valutato facendo riferimento al costo di costruzione/ricostruzione del quale si hanno valori certi ed acclarati rinvenienti da accurate contabilità che fanno risalire ad oltre 500.000 euro il solo costo dei lavori di ristrutturazione, ad essi dovrà opportunamente aggiungersi il valore del fabbricato ex ante ed il valore del fabbricato ad uso proservizio tal quale.

Conclusioni

In conclusioni si ritiene che il progetto dell'opera citata in epigrafe debba essere totalmente rivisto e che il danno che andrebbe a patire la proprietà della signora Fiorella Schiassi sia straordinariamente rilevante e che contrasti in maniera con i criteri di efficace progettazione delle opere di p.u. e con i criteri del risparmio della risorsa pubblica. Si chiede perciò che venga cassato il progetto nella parte che concerne l'attraversamento della proprietà Schiassi e che venga totalmente rivisto alla luce dei danni che si andrebbero irrimediabilmente a cagionare.

La proprietaria Fiorella Schiassi ai fini del presente procedimento nomina quali propri Tecnici:

- Roberto Bandieri – dottore Agronomo – partner della società RURALSET SRL STP – con sede in Modena (44126) , via Galileo Galilei, 220 – bandieri@robertobandieri.it e
- Ing. Maddalena Ronchetti e Ing. Federica Rinaldi, partner della società PROTECNO SRL – sede in Modena, Via Emilia Est, 667 – info@protecno srl.net

Tanto dovevasi.

Roberto Bandieri

Dottore agronomo – RURALSET SRL STP per conto della signora Fiorella Schiassi che ha confermato per adesione l'invio telematico della presente osservazione.

Roberto Bandieri

