



**GUALANDI  
& MINOTTI  
AVVOCATI**

Via Altabella, 3  
40126 Bologna  
Tel. 051 234050  
Fax 051 265769

Bologna, 9 novembre 2020

Spett.le

**Autostrade per l'Italia S.p.a.**

Via A. Bergamini n. 50

00159 ROMA (RM)

**Alla c.a. dell'Ing. Carlo MICONI**

via pec autostradepperlitalia@pec.autostrade.it

**OGGETTO: *Potenziamento in sede del Sistema Autostradale e Tangenziale di Bologna: INVIO OSSERVAZIONI.***

I sottoscritti **Elsa LONDEI, Alfio MALAGUTI** in qualità di comproprietari dei terreni oggetto di esproprio e **Alfio MALAGUTI**, in qualità di legale rappresentante della **AM Immobiliare S.r.l.**, proprietaria dell'immobile, ubicato nel Foglio 80, mappale 801 nonché **Alberto MALAGUTI** in qualità di legale rappresentante di **IMECE S.r.l.**, rappresentati ed assistiti dall'avv. Federico Gualandi, con Studio in via Altabella n. 3, presso il quale eleggono domicilio ai fini del presente atto, con la presente inviano, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 9 e ss. della L. n. 241/1990 e della L.R. n. 37/2002, l'allegata **Relazione** (All. 1), predisposta da Tecnici qualificati, che dimostra **i gravi impatti** che l'opera in esame appare in grado di arrecare ai beni immobili di loro proprietà.

\*\*\* \*\*

In particolare, data la documentata complementarità tra i due Cespiti oggetto di esproprio e/o di un indubbio danno indiretto, **l'indennità di esproprio**, ai sensi degli artt. 33 e 44 del T.U. Espropri, dovrà indennizzare integralmente l'indubbia perdita di valore che conseguirà alla <sconfigurazione> del complesso, come dettagliatamente documentato nella Relazione allegata, con conseguente rilevante deprezzamento del valore di mercato dei beni di proprietà.

Distinti saluti.

(Londei Elsa)

(Malaguti Alfio)

(Malaguti Alberto)

(avv. Federico Gualandi)



**Osservazioni tecniche relative ai beni di proprietà Londei – Malaguti (n. ordine 204) e AM Immobiliare s.r.l., ubicati in Bologna, via Corazza, in merito alla progettata nuova infrastruttura viaria nell'ambito del Potenziamento in sede del sistema autostradale e tangenziale di Bologna – "Passante versione 2020" (Autostrade per l'Italia S.p.A.).**

**Riferimento: Comunicazione di avvio della procedura di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di approvazione del progetto comportante dichiarazione di pubblica utilità – avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo espropriativo ed all'approvazione del progetto definitivo dell'opera.**

\*\*\*

#### **PREMESSA**

Si deve in primo luogo precisare che la precedente versione del progetto ("Passante evoluto") comportava, tra l'altro, l'espropriazione di mq. 1 relativamente ad un complesso terziario di proprietà AM Immobiliare s.r.l. (identificato catastalmente al mappale 801 del foglio 80), oltre alla presenza di servitù per interferenze e relativa occupazione temporanea.

Di contro, nella attuale stesura del progetto ("Passante versione 2020") tale immobile non è più interessato né da espropriazione, né da asservimento ed occupazione temporanea.

Ma, se da una parte è superato il danno diretto al bene, dall'altra permangono tutti i rimanenti profili di danno indiretto già dettagliatamente precisati nelle nostre ultime "osservazioni" del 28/02/2020, e che si ritengono proponibili anche nelle presenti "osservazioni" affinché l'Ente espropriante possa valutare il danno complessivo che comporta la nuova opera infrastrutturale.

In merito, è importante evidenziare la indubbia ed obiettiva complementarietà tra il cespite di cui si parla di proprietà AM Immobiliare s.r.l. (mappale 801) ed il bene immobile ancora oggi soggetto ad espropriazione ed asservimento da parte di Autostrade S.p.A. (mappale 844 intestato a Londei Elsa e Malaguti Alfio, n. ordine 204); tale complementarietà si esplicita non solo relativamente al fatto di essere tra loro contigui, ma anche sotto l'assetto proprietario, in quanto Malaguti Alfio è proprietario del 100% delle quote di AM Immobiliare s.r.l. (mappale 801) ed è altresì proprietario del 66% del terreno mappale



844; ciò comporta, tra l'altro, che alcuni spazi a parcheggio e movimentazione di pertinenza del complesso terziario mappale 801, insistano attualmente sul confinante terreno mappale 844 oggetto di espropriazione ed asservimento, e che vi potrebbe essere in futuro un ulteriore sviluppo di tale rapporto di complementarità.

### **A) GENERALITA' E INQUADRAMENTO DEI BENI**

Oggetto del presente elaborato sono beni immobili ubicati nella zona periferica nord di Bologna, prossimi ed in parte adiacenti alla tangenziale di Bologna, accessibili dalla via Natalino Corazza, sede viaria, questa, che collega via di Corticella con via Croce Coperta e via del Tuscolano.

La zona di ubicazione dei beni è interamente urbanizzata e dotata di tutte le necessarie infrastrutture ed, inoltre, si caratterizza per la presenza di insediamenti prevalentemente terziari con capannoni di tipo industriale, sede di importanti aziende di vari settori (IMA Corazza, Linea Blu trasporti, Barcella Elettroforniture, Tecno Hotel forniture alberghiere, CNA, ecc.), mediamente in buono stato d'uso; inoltre, in angolo con via Rimini, vi è un ampio complesso residenziale di realizzazione abbastanza recente.

La zona di ubicazione dei beni è ottimamente servita dalla rete viaria principale ed, in particolare, è assai prossima alla uscita "6" della tangenziale (da cui gli immobili in esame distano solamente alcune centinaia di metri), ed alla citata via di Corticella, ben servita anche dai mezzi pubblici di trasporto.

Le aree in esame, anche nell'ambito del progetto "Passante versione 2020" di cui si parla, sono interessate dall'adeguamento dello svincolo A13/Arcoveggio ubicato tra le uscite "6" e "7" della tangenziale di Bologna, in quanto svolge la funzione di interconnettere la Bologna – Padova con l'A14 e la tangenziale medesima. A causa della mutata larghezza del sistema autostrada/tangenziale, l'adeguamento riguarda, tra l'altro, proprio la realizzazione di una nuova rampa di uscita su via Corazza.

Ciò premesso, le "osservazioni" al progetto verranno espone nel seguente paragrafo B), e precisamente:

- Paragrafo B.1): osservazioni relativamente all'area oggetto di espropriazione ed asservimento diretto da parte di Autostrade S.p.A.; tale area è così identificata:
  - foglio 80, mappale 844, proprietà Londei Elsa e Malaguti Alfio: terreni attualmente inediticati ed utilizzati quale deposito temporaneo, oggetto di contratto di locazione con Imece s.r.l.; sono in parte utilizzati quali parcheggi e



- verde di pertinenza del complesso terziario di cui al successivo paragrafo B.2);
- Paragrafo B.2): osservazioni relativamente al complesso terziario che non è direttamente oggetto di esproprio da parte di Autostrade S.p.A. ma che è adiacente e complementare all'area mappale 844, nonché interessato assai negativamente dalla realizzazione della nuova opera pubblica; tale area è così identificata:
    - foglio 80, mappale 801, proprietà AM Immobiliare s.r.l.: complesso immobiliare costituito da un fabbricato pluripiano ad uso artigianale/uffici con area scoperta di pertinenza, locato a terzi (Longwave s.r.l.).

Ancora, è importante completare l'inquadramento in esame precisando come vi sia un ulteriore bene immobile, contiguo ai predetti due cespiti, anch'esso non direttamente oggetto della procedura di espropriazione di cui si parla, che viene a subire un danno in modo indiretto; precisamente, tale immobile risulta così identificabile:

- Foglio 80, mappale 845, proprietà Londei Elsa per 1/3 e Malaguti Alfio per 2/3: terreno con sovrastante fabbricato ad uso magazzino oggetto di "ricorso straordinario al Capo dello Stato" per l'annullamento del diniego di titolo edilizio in sanatoria e, quindi, per la sua regolarizzazione urbanistica.

Con riferimento a quanto rilevato, si riporta, nelle Figure di seguito esposte, rispettivamente: una vista tridimensionale del compendio sopra descritto (Figura A); un estratto del "Piano Particellare" con l'individuazione delle porzioni oggetto delle osservazioni, così come dianzi precisate (Figura B con legenda).



Figura A

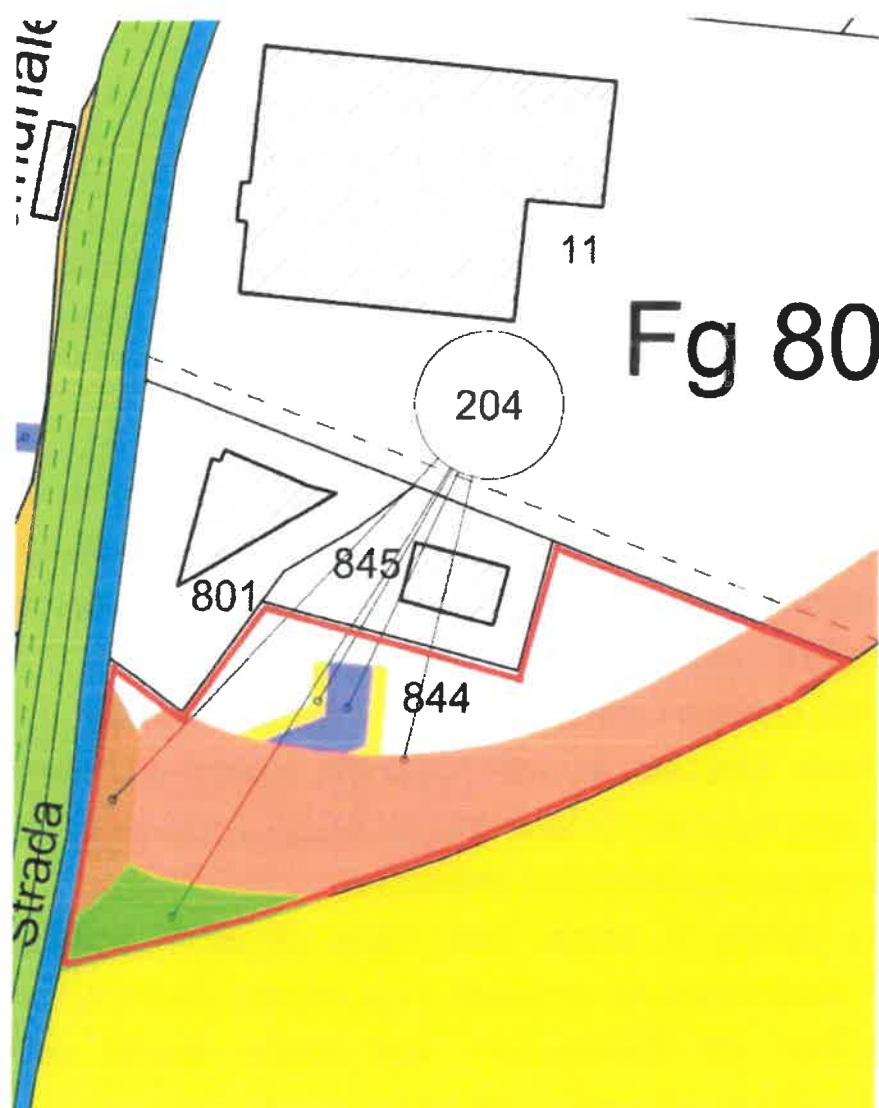


Figura B

Legenda:

- Mappale 844 ("tratto" rosso): area oggetto di espropriazione ed asservimento diretto da parte di Autostrade S.p.A.; proprietà Londei – Malaguti (successivo Paragrafo B.1);
- Mappale 801: complesso terziario non direttamente oggetto di esproprio da parte di Autostrade S.p.A. ma che è complementare all'area mappale 844 ed è interessato assai negativamente dalla realizzazione della nuova opera pubblica; proprietà AM Immobiliare s.r.l. (successivo Paragrafo B.2);
- Edificio ed area scoperta mappale 845: terreno con sovrastante fabbricato, oggetto di ricorso per la sua regolarizzazione urbanistica; proprietà Londei – Malaguti.

Ciò rilevato, di seguito vengono in sintesi evidenziati i principali aspetti che influenzano i

beni di cui alle presenti osservazioni.

## **B) OSSERVAZIONI**

### **B.1) Mappale 844: area oggetto di espropriazione ed asservimento diretto da parte di Autostrade S.p.A.**

Si tratta di un terreno ineditato, contiguo allo svincolo tangenziale, dotato di strada interna non asfaltata, nonché di spazi liberi per il deposito temporaneo all'aperto prevalentemente di "ponti Bailey" (in estrema sintesi, strutture di attraversamento costituite da sezioni modulari prefabbricate in acciaio unite da perni e bulloni). Tale terreno, lungo il fronte su via Corazza, è altresì fornito di cancellata su muretto e di ampio cancello carraio scorrevole con apertura/chiusura automatica, idoneo per l'entrata/uscita di autocarri e autogru per il trasporto del materiale, dotato di "passo carrabile"; il terreno di cui si parla è caratterizzato dalla presenza di numerose essenze d'alto fusto ed è in parte recintato con rete metallica. Inoltre, ricomprende alcuni spazi a parcheggio e movimentazione di pertinenza del fabbricato di cui al predetto mappale 801.

#### **1) Peculiarità dei beni:**

##### a) Identificazione catastale:

Terreni:

- foglio 80, mappale 844, seminativo irriguo, classe 1, superficie mq. 2.937;

##### b) Proprietà:

- Londei Elsa, proprietà per 1/3;
- Malaguti Alfio, proprietà per 2/3.

##### c) Situazione locativa: oggetto di contratto di locazione a Imece s.r.l., decorrenza 01/01/2018 e termine il 31/12/2018, durata anni 1 tacitamente rinnovabile di anno in anno salvo disdetta con preavviso di almeno sei mesi (ad oggi il contratto non è stato disdetto), canone € 24.000/anno, utilizzo del terreno: deposito materiale ed attrezzature della conduttrice;

##### d) Situazione urbanistica:

- PSC (art. 26)/RUE (art. 67): "territorio urbano strutturato – ambiti pianificati consolidati per infrastrutture" (art. 26 PSC: "Ambiti infrastrutturali"); parti del territorio occupate da strade, aeroporti, ferrovie di rilevante estensione, o destinate a questa utilizzazione, per la realizzazione di nuove infrastrutture e il mantenimento in efficienza di quelle esistenti. Comunque, in base all'art. 67 RUE



affidente gli "ambiti infrastrutturali", sono possibili numerosi usi tra i quali possono indicarsi quelli commerciali, se e in quanto compatibili con l'ambito di ubicazione (sono esclusi quelli abitativi e dei servizi, mentre sono assoggettati a verifica di ammissibilità ad esempio le strutture ricettive e per la ristorazione); vi è inoltre da rilevare che gli interventi sugli "spazi aperti" devono contribuire al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale come da Psc (artt. 35 e 36, nonché tavola "Strategie per la qualità – dotazioni ecologiche e ambientali").

- Vincoli: ricade per la massima parte nella fascia di rispetto stradale affidente il contiguo svincolo tangenziale. Via Corazza, attualmente, non induce fascia di rispetto;
  - Perimetrazioni: ricade all'interno sia del perimetro del territorio urbanizzato, sia del perimetro del centro abitato;
- e) Passo carraio: come accennato, il predetto accesso al lotto è dotato di "passo carrabile" Aut. n. 22686 del 2006.

## **2) Peculiarità della nuova opera pubblica:**

- a) Opere previste: realizzazione di una nuova rotatoria su via Corazza e di nuovo svincolo di collegamento con l'uscita della A13 Bologna – Padova;
- b) Conseguenze delle opere sui beni:

Riferimento: elaborato "Espropri" - "Piano Particellare tavola 5/10" – precedente figura B -, ed "Elenco Ditte":

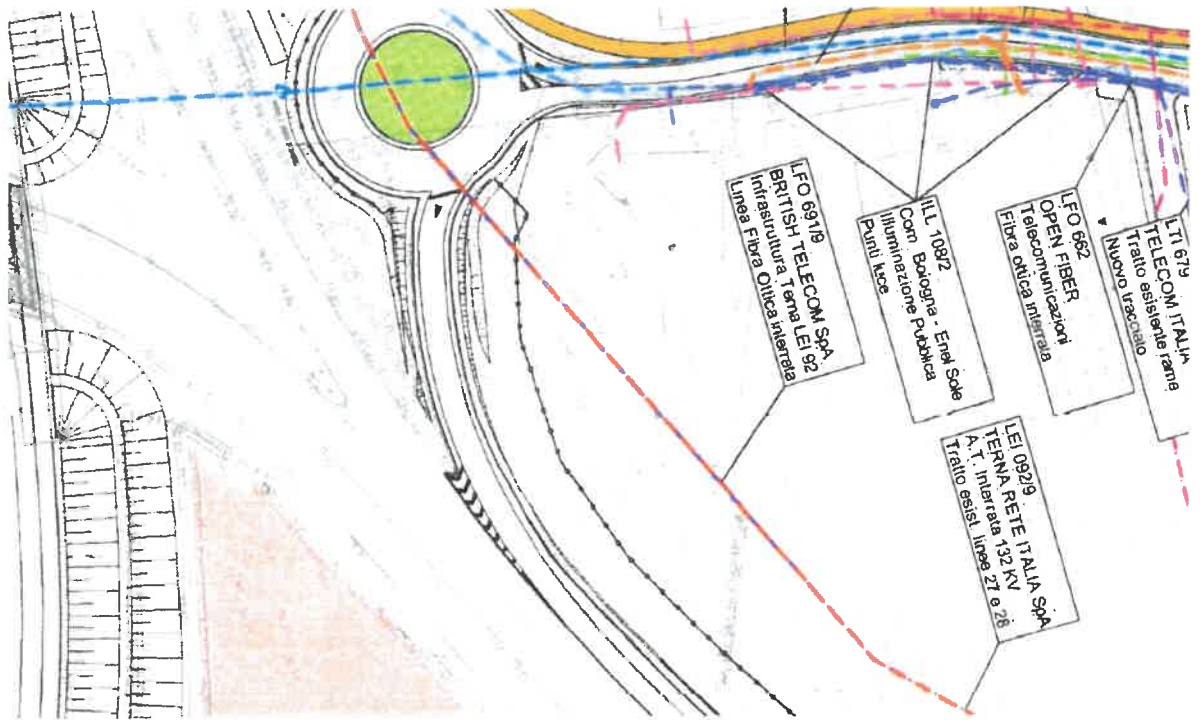
- esproprio di mq. 1.427 per "sede autostrada" – colore "salmone" precedente Figura B;
- esproprio di mq. 157 per "deviazione strada" (rotatoria) - colore "marrone" precedente Figura B;
- esproprio di mq. 215 per "reliquato" - colore "verde" precedente Figura B;
- servitù per interferenze - servitù AT Interrata di mq. 93 - colore "viola" precedente Figura B;
- occupazione temporanea per mq. 59 adiacente ed affidente la predetta zona per servitù - colore "giallo" precedente Figura B;

totale superficie interessata dal procedimento: mq. 1.951.

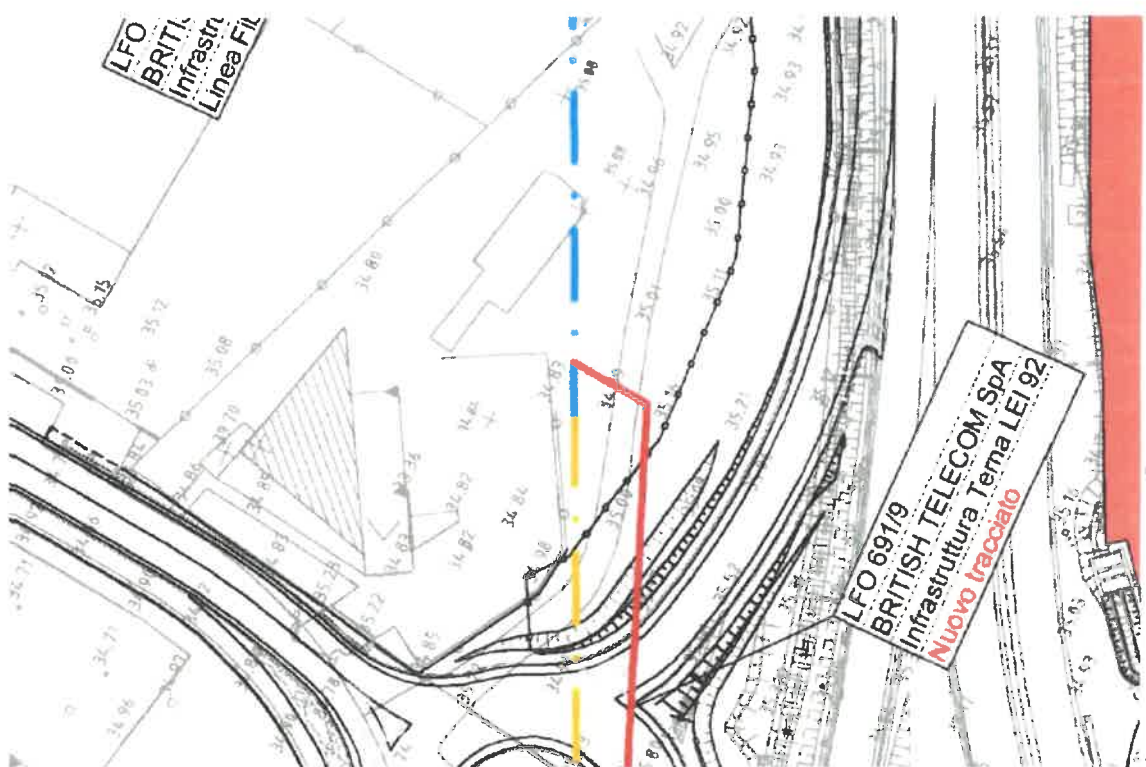
In merito alla citata servitù per interferenze, di seguito si riportano stralci significativi della documentazione fornita:







Stralcio tavola "Planimetria di censimento interferenze", dove si evince la presenza della infrastruttura esistente Terna British Telecom S.p.A. che interessa anche il mappale in esame.



Stralcio tavola "Interferenze schede di risoluzione British Telecom S.p.A.", dove si evince la parziale modifica del tracciato esistente con la realizzazione di un nuovo

tratto e l'abbandono (demolizione) del tratto non più utilizzato, come da legenda seguente:

- linea "azzurra": tracciato esistente;
- linea "rossa": nuovo tracciato;
- linea "gialla": tratto da demolizione.

Infine, si precisa che nel febbraio 2020 era stata fornita una tavola che evidenziava che nella porzione oggetto di esproprio per "sede stradale" fosse prevista la realizzazione della illuminazione dello svincolo tramite idonea polifora e palo a sezione quadrata di altezza mt. 7,00 con singolo braccio dotato di lampade di sorgente led di varia potenza.

### **3) Identificazione del danno:**

In primo luogo, si precisa come si tratti di esproprio parziale di un bene unitario, esproprio che interessa oltre il 60% della intera superficie; si configura quindi l'ablazione di mq. 1.799 di terreno ed il deprezzamento dei residui mq. 1.138.

Inoltre, dei residui mq. 1.138, mq. 93 sono soggetti a servitù per risoluzione interferenza, e mq. 59 soggetti ad occupazione temporanea.

a) Quale danno diretto che arreca la nuova opera pubblica, si può sintetizzare quanto segue:

a.1) In merito alla porzione che verrà ablata, si precisa come si tratti della espropriazione definitiva di "aree urbane" sia per ubicazione, in quanto si trovano in zona semiperiferica strutturata ed urbanizzata, sia per caratteristiche generali, nonché interessati da contratto di locazione per usi commerciali (deposito temporaneo scoperto di materiale specialistico).

Tali aree, inoltre, ricadono all'interno sia del perimetro del territorio urbanizzato, sia del perimetro del centro abitato.

Pertanto, l'indennità dovrà essere commisurata alla natura "urbana" dei suoli (e non certo a riferimenti di aree agricole o similari), e definita con riferimento ad aree di positive caratteristiche ubicazionali ed intrinseche; in particolare, l'ambito in cui ricadono, come accennato, è connotato da positive peculiarità sia insediative (terziarie e artigianali), sia di accessibilità viaria e di collegamento con la tangenziale, sia di dotazione di pubblici servizi, ecc.

a.2) Da una prima analisi, giocoforza limitata a causa della ampia "scala" degli



elaborati forniti dall'Ente espropriante (1:2000), si evince come la zona dell'attuale accesso dotato del citato "passo carrabile n. 22686/2006", che ricomprende anche l'ampio cancello carraio, nonché porzione della strada interna sterrata, appaiano sovrapporsi in parte alle nuove sedi stradali; qualora anche la progettazione esecutiva delle opere dovesse confermare tale fattispecie, l'accesso verrebbe completamente eliminato ed i suoli residui risulterebbero inaccessibili.

Non è prefigurabile neppure l'espropriazione totale del mappale 844, in quanto, in ragione della complementarietà con la confinante proprietà AM Immobiliare s.r.l. (mappale 801) facente capo, anche, come detto, alla proprietà Malaguti, è già in parte utilizzato a parcheggio dalla affittuaria Longwave s.r.l.

Ne consegue un gravissimo danno alla proprietà, che comporterà la sconfigurazione dell'area residua del mappale 844 in esame.

Da precisare che, nella ipotesi di complementarietà, anche l'immobile di cui al mappale 801 subirebbe un grave danno nella ipotesi di concedere l'accesso ai beni residui del mappale 844 tramite l'unico residuo ingresso carraio dalla via Corazza, ovvero quello esistente di accesso al fabbricato medesimo, se ed in quanto risultino rispettati o rispettabili, a seguito dell'opera viaria, le distanze normative del Codice della Strada, di cui si chiede all'Ente espropriante espressa conferma.

- b) Quale danno ai beni residui, strettamente connessi con le opere della nuova viabilità in esame, si presentano i seguenti profili di deprezzamento, beni che, ovviamente, presentano anch'essi natura di "aree urbane" e positive connotazioni ubicazionali ed intrinseche;
- b.1) La riduzione della superficie a soli mq. 1.138, comporterà la impossibilità di prosecuzione futura dei rapporti contrattuali di locazione in essere, ed anche la impossibilità di altre future locazioni in relazione alla perdita di appetibilità dei suoli residui per depositi temporanei scoperti ed altri usi compatibili; ovviamente a maggior ragione se i terreni residui del mappale 844 in esame risultassero inaccessibili;
- b.2) Tra i danni che è indispensabile sottolineare, vi è, altresì, l'incremento delle fasce di rispetto autostradale conseguenti alla realizzazione delle nuove opere viarie; da informazioni assunte presso competenti tecnici comunali, la distanza



- di mt. 30 deve essere conteggiata a partire dal confine delle aree ASPI, aspetto che renderà il terreno interamente ricadente all'interno della fascia di rispetto, con ulteriore limite alla capacità reddituale dei beni residui.
- b.3) vi sono anche danni potenziali che fin da adesso è necessario tenere in debito conto; invero, le opere necessarie alla realizzazione delle nuove opere viarie potrebbero indurre variazioni negative nella regimentazione delle acque, con conseguenze ulteriormente negative relativamente ai suoli residui. In merito, deve essere evidenziato che mai, nel corso degli anni, si sono manifestate problematiche di alcun tipo nella regimentazione delle acque.
- c) Quale danno indiretto, ma strettamente correlato alla procedura espropriativa in essere, si deve evidenziare come anche il mappale 845 (terreno con sovrastante fabbricato in corso di regolarizzazione), risulterà inaccessibile; anche di ciò si dovrà tenere debito conto nella determinazione del danno e, quindi, delle indennità da riconoscere alle proprietà dei beni.
- d) La "risoluzione dell'interferenza" (tratto "viola" di Figura B) tende a comportare un aggravio della servitù attualmente in essere, in quanto, da una parte, il terreno sarà interessato dalle opere di demolizione del tratto che il progetto considera inutilizzabile e, dall'altro, è previsto un nuovo tratto che attraversa la strada sterrata esistente di accesso ai beni. Qualora confermato, dovrà essere corrisposta una adeguata integrazione della indennità a suo tempo determinata. Inoltre, se dalla citata risoluzione dell'interferenza, dovessero manifestarsi danni di qualsivoglia tipo al terreno su cui attualmente insiste (ad esempio, sterramento e riposizionamento, ecc.), dovrà essere riconosciuto l'indennizzo di tali danni.
- e) Per quanto attiene la porzione oggetto di occupazione temporanea (area "gialla" di Figura B), oltre, ovviamente, alla relativa indennità, dovranno essere corrisposti i danni che eventualmente si verificassero dall'utilizzo dei suoli da parte dell'Ente espropriante.

\*\*\*

**B.2) Mappale 801: complesso terziario che non è direttamente oggetto di esproprio da parte di Autostrade S.p.A.** ma che è complementare all'area precedente ed è interessato assai negativamente dalla realizzazione della nuova opera pubblica.



Si tratta di terreno urbano sul quale è stato realizzato un fabbricato ad uso artigianale con uffici, articolato su tre piani fuori terra, oltre ad interrato, per complessivi mq. 750 circa, dotato di area scoperta di pertinenza a parcheggio, verde, accesso e rampa carrai dotati di "passo carrabile", percorsi pedonali. Il complesso, edificato intorno al primo quinquennio degli anni duemila in base alla concessione edilizia rilasciata il 06/09/2002 P.G. n. 107786/2002 e successiva D.I.A. in variante del 22/06/2004 P.G. n. 138574, versa in ottimo stato di manutenzione, ha tipologia "open space" con depositi, servizi igienici, ecc., è dotato di ascensore a tutti i quattro piani, presenta finiture di buon livello e completi impianti; il piano interrato è ad uso centrale termica (accessibile anche tramite rampa carraia), magazzino, locali tecnici. L'area scoperta di pertinenza è debitamente pavimentata in tutte le zone a parcheggio, di movimentazione mezzi e relative ai percorsi pedonali; è altresì dotata di illuminazione esterna, di recinzioni e di idoneo cancello carraio e cancello pedonale.

#### 1) Peculiarità dei beni:

##### a) Identificazione catastale:

- Catasto Terreni: foglio 80, mappale 801, ente urbano, superficie mq. 900;
- Catasto Fabbricati: foglio 80, mappale 801, categoria D/1 opifici;

##### b) Proprietà: AM Immobiliare s.r.l. (proprietà Mediocredito Italiano S.p.A. fino a 11/03/2018, in quanto l'immobile era soggetto a leasing).

##### c) Situazione locativa: locato a Longwave s.r.l., decorrenza 01/10/2005, durata anni 6, tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni, da ultimo prorogato fino al 30/09/2023; canone iniziale di € 66.000/anno oltre IVA e aggiornamento, recentemente (luglio 2019) ridotto a € 54.000/anno oltre IVA e aggiornamento anche a causa della situazione venutasi a creare a seguito della reiterazione del progetto di Potenziamento del sistema autostradale e tangenziale di cui si parla; utilizzo del bene: uso artigianale produttivo per lo svolgimento delle attività della conduttrice;

##### d) Situazione urbanistica:

- PSC (art. 26)/RUE (art. 63):
  - in massima parte in "territorio urbano strutturato – ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati" (art. 63 RUE); per edifici con usi industriali artigianali sono ammessi ampliamenti una tantum pari al 10% del volume totale esistente (Vte);



- in minor parte in "territorio urbano strutturato – ambiti pianificati consolidati per infrastrutture" (art. 26 PSC);
  - Vincoli: non ricade nella fascia di rispetto stradale della tangenziale; inoltre, via Corazza, attualmente, non induce fascia di rispetto;
  - Perimetrazioni: ricade all'interno sia del perimetro del territorio urbanizzato, sia del perimetro del centro abitato;
- e) Passo carraio: come accennato, il predetto accesso al complesso è dotato di "passo carrabile" Aut. n. 22685 del 2006.

## 2) Peculiarità della nuova opera pubblica ed identificazione del danno:

Come chiaramente specificato in premessa, nella attuale stesura del progetto ("Passante versione 2020") tale immobile non è più interessato né da espropriazione, né da asservimento ed occupazione temporanea.

Ma, se da una parte è superato formalmente il danno diretto al bene, dall'altra permangono tutti i rimanenti profili di danno indiretto già dettagliatamente precisati nelle nostre ultime "osservazioni" del 28/02/2020, in quanto la nuova infrastruttura è talmente prossima al bene da risultare persino contigua in un punto.

Tali aspetti si ritengono pertanto proponibili anche nelle presenti "osservazioni" affinché l'Ente espropriante possa valutare il danno complessivo che comporta la nuova opera infrastrutturale.

Precisamente:

- a) si configura un rilevante incremento delle fasce di rispetto autostradale con riferimento alla situazione attuale; infatti, in base al nuovo limite di mt. 30 che induce la zona autostradale ampliata, l'edificio risulterebbe ricadere per la quasi totalità all'interno di tale fascia, con la conseguenza di rendere di fatto impossibile la realizzazione dell'ampliamento una tantum del 10% del volume esistente in base alle norme di Rue (risulterebbe esterna alla nuova fascia di rispetto la porzione nord del fabbricato, però già a distanza minima dal confine di altra proprietà, quindi non idonea per ampliamenti).

Inoltre, poiché non sono fruibili le tavole del progetto definitivo con la individuazione delle nuove fasce di rispetto stradale, non è possibile, in questa sede, valutare, sotto questo aspetto, l'impatto della nuova viabilità esterna alla zona autostradale, costituita dalla nuova rotatoria e dal correlato ramo stradale di via Corazza verso via Rimini/via Croce Coperta; qualora induca anch'essa nuove



fasce (nella Tavola dei vincoli attualmente via Corazza, come detto, non comporta fasce di rispetto stradale), si dovrà tenere conto del deprezzamento ulteriore che queste potranno indurre sui beni di cui si parla;

- b) l'accesso esistente al complesso produttivo/terziario in esame risulterà quanto mai prossimo all'uscita dalla nuova rotatoria; considerando il notevole aggravio di traffico che, senza dubbio alcuno, comporterà la nuova viabilità, l'uscita/entrata al complesso medesimo diverrà indubbiamente più problematica e pericolosa rispetto all'attualità. Invero, oggi, via Corazza è una strada di buona sezione che viene utilizzata quasi esclusivamente per accedere agli insediamenti produttivi e terziari esistenti, mentre la nuova via Corazza costituirà, come detto, una nuova rampa di uscita che si attesta sull'attuale ramo di svincolo della interconnessione A13/tangenziale direzione nord.

Inoltre, provenendo da via Rimini/Croce Coperta, per accedere al complesso in esame si dovrà percorrere tutta la rotonda, con aggravio anche in questo caso;

- c) per il complesso di cui parla, in relazione all'avvicinamento, rispetto alla situazione attuale, della nuova viabilità autostradale, si palesa un evidente e sensibile aggravio in termini di affaccio, prospicienza, fruibilità, accessibilità, inquinamento acustico ed inquinamento atmosferico dovuti anche al notevole incremento di traffico previsto (si precisa tra l'altro che, con riferimento alla documentazione disponibile, non è prevista la posa di alcuna barriera fonica), ecc., aspetti tutti che, come accennato in precedenza, hanno determinato una sensibile riduzione del canone di affitto;
- d) considerando il rapporto di complementarietà tra il complesso in esame ed i terreni di cui al mappale 844, è evidente come il predetto esproprio di oltre il 60% della superficie riduca significativamente la possibilità futura di ampliamento delle aree accessorie di pertinenza del complesso costruttivo per parcheggio, movimentazione mezzi e pedoni, verde privato, ecc.

Quanto sopra comporta, senza tema di smentita, una caduta di appetibilità sul mercato dell'intero complesso (fabbricato ed aree) e, quindi, un rilevabile deprezzamento del valore di entrambi i beni in oggetto che dovrà essere debitamente indennizzato.

Si richiede pertanto all'Ente espropriante che modifichi la progettazione in modo tale da eliminare/mitigare tutti i profili di danno sia diretti, sia alle parti residue, sia indiretti, ecc.



elencati nei paragrafi precedenti.

Ovvero, qualora riconfermi o non modifichi in modo adeguato tale progettazione, si richiede all'Ente che provveda al giusto indennizzo di tutti i danni sia diretti, sia ai beni residui, sia indiretti, servitù, ecc. dettagliatamente riportati nei paragrafi precedenti, secondo quanto indicato in merito alla natura ed alla rilevante appetibilità dei beni sia oggetto di esproprio e di asservimento, sia residui.

\*\*\*

Con quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver assolto il proprio incarico e rimane a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento afferente le presenti osservazioni tecniche.

Bologna, 06 novembre 2020



Dott. Ing. Roberto Pancotti