



AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.p.A.

Via Bergamini n. 50 – 00159 ROMA

**OSSERVAZIONI AL POTENZIAMENTO IN SEDE DEL
SISTEMA AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA
“PASSANTE VERSIONE 2020”
INTEGRAZIONE AD OSSERVAZIONI RICEVUTE IL 20.5.2020**

La società **FINPAIOLI S.r.l.** con sede legale in Bologna, via Del Vetraio n. 25 (cod. fisc. 00311960371) in persona del legale rappresentante in carica sig. Paolo Pirazzini, elettivamente domiciliata per il presente atto presso l'Avv. Carlo Dalla Vecchia del Foro di Bologna, con Studio in Bologna, Via Rodolfo Audinot n. 9 (PEC: carlo.dallavecchia@ordineavvocatibopec.it) come da mandato in calce,

premesse che

A. la società **FINPAIOLI S.r.l.**, giusto rogito di acquisto a ministero Notaio Giganti in Lugo del 27.12.2013 (rep. n. 57975), è **proprietaria esclusiva** di un compendio immobiliare sito in Bologna, via Michelino n. 113/2 costituito da un fabbricato ad uso deposito-magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio n. 82, particella n. 235, sub. 9 (ex sub. 1) e dalla contigua e graffata area cortiliva allibrata al Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune al foglio n. 82, particella n. 235, sub. 8.

- B.** Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata dal PSC del Comune di Bologna approvato con delibera C.C. n. 133 del 14.7.2008, nel "Territorio Urbano strutturato" tra gli "Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzato" disciplinati dall'art. 23 delle NTA del PSC e, tra l'altro, dall'art. 63 del RUE. Dal punto di vista edilizio il fabbricato è stato costruito in conformità al nulla-osta rilasciato dal Comune di Bologna in data 16.3.1965 (P.G. n. 58368) e successivamente regolarmente modificato con: concessione in sanatoria del 9.5.1990, P.G. n. 86081/86; autorizzazione in sanatoria del 16.12.1996, P.G. n. 48759/95; concessione edilizia in sanatoria del 7.8.1997, P.G. n. 101162/97; D.I.A. del 13.7.1996, P.G. n. 105633/96; D.I.A. del 7.11.1996, P.G. n. 152788/96 e P.G. n. 152797/96; richiesta di asseverazione non onerosa ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/1985.
- C.** L'immobile come sopra descritto è attualmente destinato all'attività commerciale svolta dalla società Agricola Bivona S.r.l., con sede legale in Medicina (BO) via Passo Pecore n. 693 (cod. fisc. 02965721208) in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 31.8.2016 e regolarmente registrato.
- D.** Il predetto compendio immobiliare è suscettibile di espropriazione per pubblica utilità poiché inserito nel piano particellare ed al n. 116 dell'Elenco Ditte concernente il progetto definitivo per il potenziamento in sede del

sistema autostradale e tangenziale di Bologna, c.d.

“Passante Evoluto”. In particolare, a seguito dell'adozione della dichiarazione di pubblica utilità il progetto prevede:

- 1) l'esproprio di una porzione di mq. 253 della corte esclusiva censita al Catasto Fabbricati al foglio n. 82, mappale n. 235, sub. n. 8, graffata al fabbricato identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 82, mappale n. 235, sub. n. 9.
- 2) l'occupazione temporanea di mq. 86 dell'anzidetta corte esclusiva.

E. In data 20.5.2020 la società FINPAIOLI S.r.l. ha depositato presso Autostrade per l'Italia S.p.A. le osservazioni al progetto del c.d. “Passante Evoluto” a seguito di comunicazione di Autostrade per l'Italia del 17.1.2020 prot. n. 1086/EU. **Tali osservazioni in questa sede si richiamano integralmente, dovendosi considerare non rinunciate.**

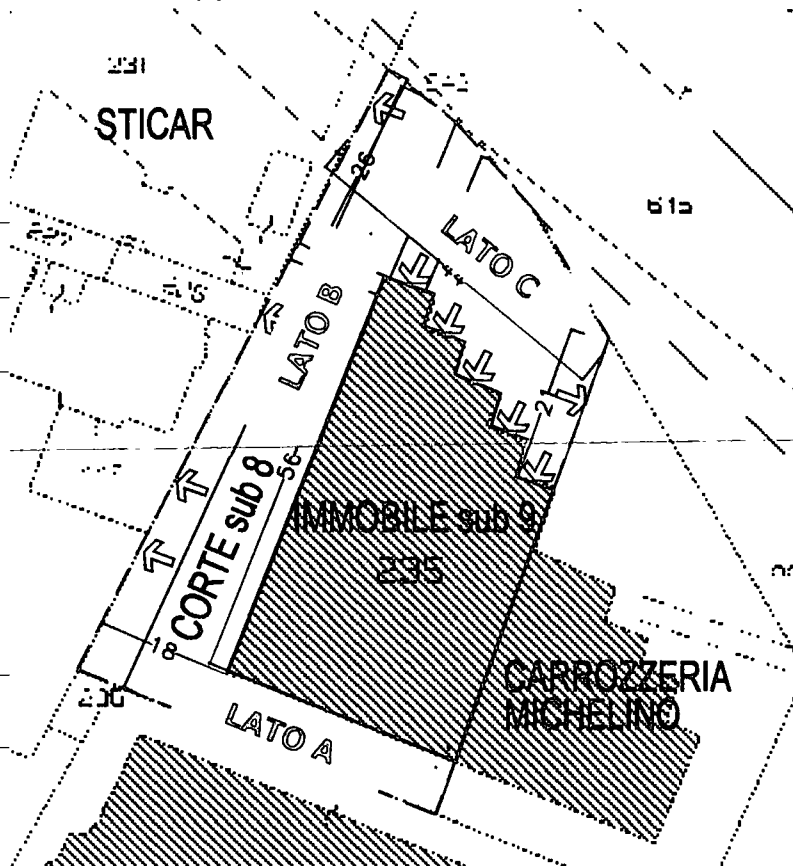
F. Successivamente, l'esponente ha ricevuto da Autostrade per l'Italia S.p.A. la comunicazione del 23.9.2020, prot. n. 15336/EU, rif. DSVI/ECP/EPR/GC/If, con la quale è stato comunicato che il progetto definitivo ha subito puntuali varianti che sono state oggetto di un nuovo termine per osservazioni.

Tutto ciò premesso, la società FINPAIOLI S.r.l., richiamate qui le precedenti osservazioni ricevute da Autostrade per l'Italia il 22.5.2020,

OSSERVA ULTERIORMENTE QUANTO SEGUE:**1. Descrizione della proprietà FINPAIOLI.**

L'area interessata dal progetto di opera pubblica ed oggetto di potenziale esproprio è una porzione di corte esclusiva censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 82, mappale 235, sub. 8 graffata ad un fabbricato ad uso commerciale individuato al predetto Catasto al foglio 82, mappale 235, sub. 9 (già mappale sub.1 modificato con DOCFA nel 2017).

Per agevolare la comprensione dello stato dei luoghi si riporta un estratto della mappa catastale:

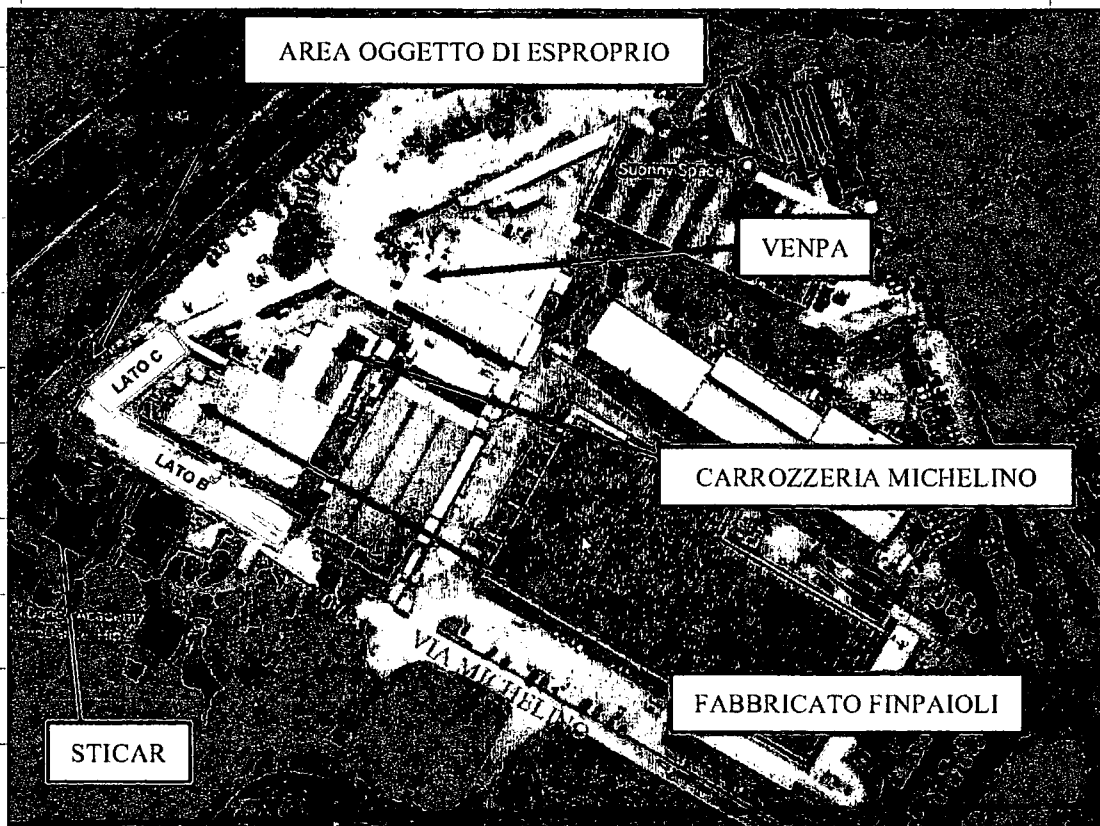


Come si evince dalla mappa il subalterno 8 è una corte con un primo lato perpendicolare all'ingresso dalla via Michelino (lato A), un lato che rappresenta il naturale prolungamento della Via Michelino che costeggia il lato più lungo dell'edificio (lato B) ed il terzo lato che risulta parallelo e contiguo all'esistente tracciato



della Tangenziale di Bologna ed Autostrada A14 Bologna-Bari-Taranto (lato C).

Si riporta altresì una fotografia aerea:



Il lato B risulta lungo circa 87 metri ed ha una larghezza variabile che si riduce nella parte confinante con l'autostrada e la tangenziale da 18 a 12 metri.

Il lato C è quello parallelo e contiguo alla Tangenziale ed all'Autostrada con una lunghezza di circa mt. 44 e larghezze variabili da mt. 26 a mt. 19.

La corte esclusiva (sub. 8) risulta gravata da servitù di passaggio concessa con rogito Notaio A. Stame del 9.4.1963 (rep. n. 59651) in favore di varie proprietà che non hanno e non potrebbero avere altri accessi se non attraverso il sopraccitato subalterno 8.



A maggior chiarimento si precisa:

- a) la porzione di edificio adiacente al sub 9, di proprietà della Carrozzeria Michelino s.r.l. risulta accessibile solo attraverso il subalterno 8 (oggetto di esproprio)
- b) Questa porzione di immobile dà altresì accesso ad altri fabbricati collocati sui mappali 240, 242, 321, 648. In particolare, sui mappali 240 e 321 sorgono due fabbricati commerciali attualmente in uso dalla ditta VENPA mentre gli altri due mappali (n. 242 e n. 648) risultano essere le relative aree cortilive.

Si deve inoltre osservare che l'area parzialmente oggetto di esproprio (sub. n. 8) funge da unico accesso anche al mappale n. 231 sul quale sorgono due fabbricati produttivi in uso alla ditta STICAR ma di proprietà del dott. Marco Caporaloni; al mappale n. 322 nel quale sorge il fabbricato ad uso sportivo "Flash Dance Accademy"; al mappale n. 225 in cui si trova un fabbricato con funzione terziaria mista con unico accesso dall'area esproprianda; al mappale n. 60 nel quale sorge un altro fabbricato con funzione terziaria mista.

o

2. Osservazioni sulle modifiche progettuali adottate il 16.6.2020.

Sugli effetti dell'esproprio e della realizzazione dell'opera pubblica si è già dedotto nelle osservazioni acquisite dall'espropriante in data 22 maggio 2020.



Successivamente, il progetto è stato oggetto di alcune varianti, adottate all'esito della riunione della Conferenza dei Servizi del 16.6.2020 e denominate "Passante Versione 2020".

In relazione a tali modifiche progettuali si osserva quanto segue. In primo luogo, si deve ribadire che la porzione di area da espropriare, pur essendo in piena proprietà dell'esponente, fa parte in un più ampio contesto ove gravitano **molte attività che hanno accesso solo attraverso la corte individuata dal subalterno 8** ed alle quali, se la procedura ablatoria fosse eseguita, dovrebbe essere garantita la servitù di passaggio o, comunque, l'accesso poiché altrimenti esse resterebbero totalmente intercluse.

Difatti, la corte di cui si discute, attualmente garantisce sia la funzionalità dell'immobile a cui è graffata sia l'accesso ed il pieno godimento delle altre attività imprenditoriali e dei fondi contigui.

In particolare, si osserva che la locazione attualmente in essere nel fabbricato a cui è annessa la corte di cui si discute è stata motivata dalle peculiarità del fabbricato e della corte. Difatti l'immobile consente un agevole utilizzo per la logistica, è dotato di baie di carico/scarico e nella attuale morfologia consente di eseguire manovre con mezzi pesanti e di notevoli dimensioni.

D'altra parte, sul lato B della corte sono presenti, sul fronte sinistro, ben 4 diverse proprietà che hanno diritto di accedere con manovre che presuppongo di curvare a 90 gradi rispetto al senso di marcia, impegnando grande porzione di questo lato che non

può quindi essere utilizzato per il carico e scarico e sul quale già ora non sono presenti portoni carrabili.

Sull'incrocio tra i lati B e C, si prevede una forte riduzione dell'area attualmente libera proprio nel punto in cui gli automezzi devono svoltare verso le attività poste alla destra dell'immobile (carrozzeria Michelino e ditta VENPA).

Inoltre, sempre su tale angolo al lato opposto esiste l'attuale accesso alla ditta STICAR (posta a sinistra dell'area oggetto di esproprio). La proprietà utilizzata dalla ditta STICAR è nell'elenco degli espropriati (al numero d'ordine 114-115) e la corte risulterà quindi non accessibile come pure i fabbricati. Ciò obbligherà la proprietà del subalterno 8 a concedere nuovo accesso carrabile.

Per quanto riguarda l'immobile a cui il subalterno 8 è annesso si segnala che i cinque portoni per il carico e scarico sono collocati, obbligatoriamente, sul lato C prospiciente la zona di esproprio, poiché, come già accennato, sul lato B non è possibile eseguire operazioni di carico e scarico. Ne consegue che, a seguito del progettato esproprio, l'area di manovra attualmente estesa per una lunghezza, dal fabbricato, di 23/19 mt. si ridurrebbe a mt. 14/11.

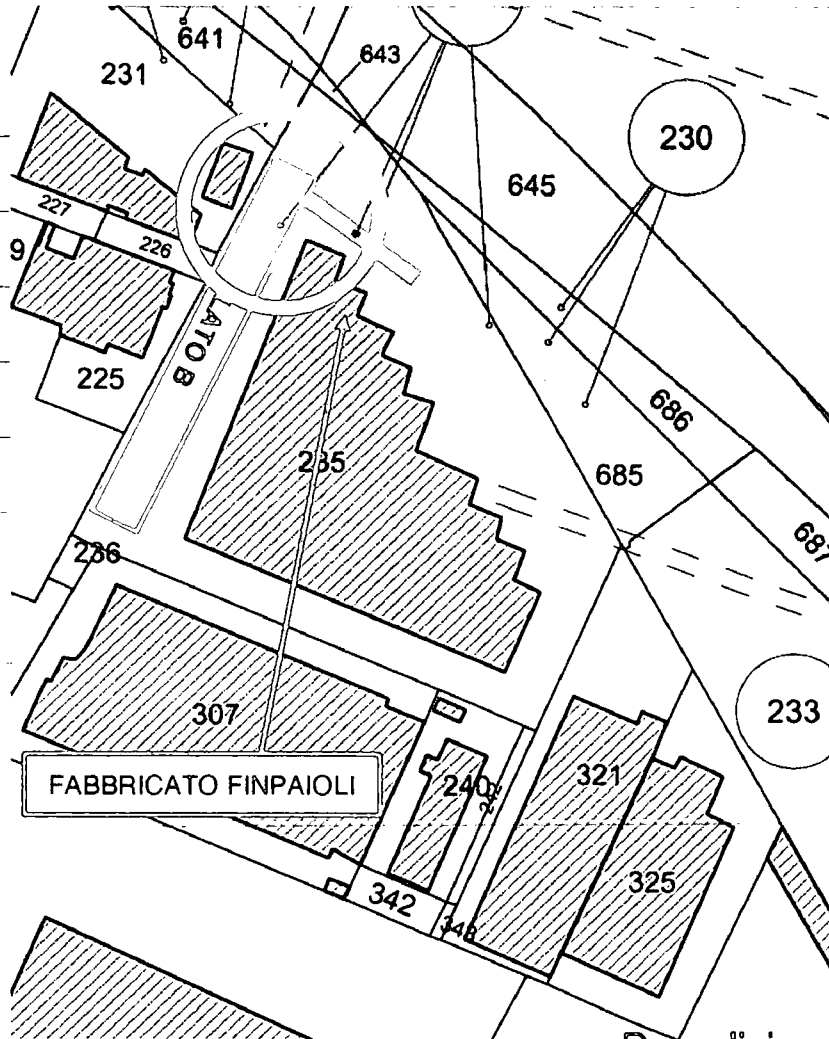
In tale spazio si dovrà però prevedere il passaggio per gli altri fondi serviti, rendendo quindi impossibile l'accostamento e la fermata dei mezzi ai portoni di ingresso all'immobile.

A seguito delle varianti progettuali da ultimo adottate, la situazione subirà un consistente aggravamento poiché è prevista



l'occupazione temporanea dell'area terminale del lato B, contigua all'attuale sede autostradale, per le esigenze di cantiere.

Si riporta un estratto degli elaborati del piano particellare:



Com'è evidente nell'area evidenziata dal circoletto azzurro, l'occupazione temporanea determinerà l'immediata perdita della attuale funzione dell'area, **pregiudicando in modo irreparabile l'utilizzo del fabbricato di proprietà dell'esponente ed impedendo l'accesso ai fondi che, attualmente, per servitù o in via fatto hanno unico accesso dall'area di cui si progetta l'occupazione.**

Se l'occupazione temporanea dovesse essere confermata, **i fondi**



diventeranno fondi integralmente interclusi non potendo utilizzare altra fisica modalità di accesso.

In conclusione, si chiede l'accoglimento delle osservazioni acquisite dall'espropriante in data 22.5.2020 nonché di quelle qui formulate con conseguente stralcio dell'area di occupazione temporanea come da ultimo progettata.

Bologna, 19 novembre 2020

p. FINPAIOLI S.r.l.



(sig. Paolo Pirazzini)

Delego a rappresentare ed assistere la FINPAIOLI S.r.l. l'avv. Carlo Dalla Vecchia del Foro di Bologna, con Studio in Bologna, via R. Audinot n. 9 (PEC: carlo.dallavecchia@oridineaavvocatibopec.it).

p. FINPAIOLI S.r.l.



(sig. Paolo Pirazzini)

È autentica

(Avv. Carlo Dalla Vecchia)

DALLA-VECCHIA/
2020.11.20-13:01:09
Signer:
CN=DALLA VECCHIA CARLO
C=IT
2.5.4.4=DALLA VECCHIA
2.5.4.42=CARLO
Public key:
RSA/2048 bits



CARLO DALLA VECCHIA
AVVOCATO
VIA RODOLFO AUDINOT 9
40134 BOLOGNA BO

P_SERV
MF60058C10C0010002 01 MIOP
21264439 MMA23835000431 3
DC0055014 1 11

R



61785670386-7

AUTOSTRADe PER L'ITALIA
VIA ALBERTO BERGAMINI 50
00159 ROMA RM

Data di accettazione: 20/11/2020



Posteitaliane