

IURA



www.studioiura.it

Network di Avvocati

www.dellisanti.it

AVV. RAFFAELLA D'AMORE
AVV. GIAN MARCO FILIPPONI
AVV. MARTINO MARGIOTTA
AVV. DAVIDE BOLDINI
AVV. LUCA BOLOGNESI GUELFI
AVV. ANTONIO CENERINI
AVV. FILIPPO CREMONINI
AVV. ALESSANDRO MORETTI
AVV. GUIDO ORLANDI
AVV. FURIO SUCILLA
AVV. LAURA TOCCACELI
AVV. ANDREA VERONESI
RUDOLF DURDIK (ADMITTED IN SLOVACCHIA)
JACK MEYERSON (ADMITTED IN PENNSYLVANIA-GEORGLA)
MICHEL ORTS (ADMITTED IN FRANCE)
OF COUNSEL:
FABIO BUCCIOLI (ADMITTED IN BRAZIL)
WOLFGANG WODOK (ADMITTED IN GERMANY)

Bologna, li 19 Novembre 2020

Spett.le
AUTOSTRADE per l'Italia S.p.A
Via Bergamini, 50
00159 ROMA

Egr. Dott.
Ing. Carlo MICONI
DSVI/ECP/EPR

ASPI/RM/26.11.20/0051345/EE



Oggetto: **OSSERVAZIONI** a seguito di Comunicazione di avvio della procedura di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di approvazione del progetto comportante dichiarazione di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 9 e 16 della L.R. n. 37/2002 – Regione Emilia Romagna modificata con L.R. n. 10/2003 (Raccomandata a.r. Vs. rif. DSV/ECP/EPR/GC/1f).

La sottoscritta AM Montanelli Srl, CF e P.IVA 02002670376, in persona del suo rappresentante ing. Bruno Montanelli, assistita, ai fini del presente atto, dagli avvocati Martino Margiotta e Filippo Cremonini, presso lo Studio di quest'ultimo elettivamente domiciliata in Bologna via Rodolfo Audinot n. 31, formula le seguenti

OSSERVAZIONI

VIA RODOLFO AUDINOT, 31
40134 BOLOGNA
TEL +39 051 58.77.035 FAX +39 051 58.77.038
avv.cremonini@studioiura.it
PARTITA IVA: 02710011202

VIA PALESTRO N. 63,
44121 **FERRARA**
TEL +39 0532.24.07.48
FAX +39.0532.1911765

P.LE GIULIO CESARE N. 12,
20145 **MILANO**
TEL +39 02.89.63.15.00
FAX +39 178.22.04.880

VIA DI MONSERRATO N. 25,
00186 **ROMA**
TEL +39 06.68.10.071
FAX +39.06.68.80.54.88

VIA ARMANDO NEGRINI N. 1,
48123 **RAVENNA**
TEL +39 0544.51.98.34
FAX +39.051.58.77.035

VIA VINCENZO VELA N. 27,
10128 **TORINO**
TEL +39 011.56.04.179
FAX +39 011.19.92.91.61

BRATISLAVA, SAMORIN
VIA BRATISLAVSKA N. 100/C,
93101

NICE
15, RUE ALEXANDRE MARI,
06300

PHILADELPHIA
1700 MARKET STREET,
SUITE 3025, PA19103

STUDIO LEGALE *IURA*

1. AM Montanelli Srl (da ora in poi, la Società) è proprietaria dell'immobile sito in Bologna via Michelino n. 91 investito dal procedimento di cui all'oggetto ("l'Immobile").
2. Esso è unitariamente conformato per attività industriale ed è da decenni utilizzato per la produzione e vendita di accessori per autocarro.
3. Consiste di: a) - un corpo di fabbrica destinato alla produzione ed agli uffici dell'amministrazione; b) - aree esterne al servizio esclusivo di manovra degli automezzi pesanti per il carico e lo scarico delle merci in entrata ed in uscita; c) - un manufatto esterno al corpo di fabbrica principale destinato unicamente allo stoccaggio di imballaggi di legno e cartone ed al solo fine di garantire le misure antincendio.
4. L'Immobile è stato già oggetto di precedente esproprio relativo alla realizzazione delle opere attinenti al tronco autostradale. E l'eseguito esproprio ha limitato fortemente l'attività della Società sino al punto di rendere impossibile l'accesso all'azienda e la manovra di carico e scarico delle merci.
5. Tanto che, al fine di ripristinare le condizioni minime per esercitare l'attività industriale nell'Immobile, la Società è stata costretta a richiedere al Comune di Bologna la cessione in suo favore di striscia di terreno della dismessa via Michelino (all. n. 1). E di conseguenza il Comune di Bologna ha ceduto e consegnato alla Società tale striscia di terreno; ed essa Società ha dovuto versare a titolo di prezzo la somma complessiva di allora L. 54.722.150 (all. n. 2).
6. Oggi la Società si vede di nuovo coinvolta con l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità e sempre sull'Immobile di sua proprietà in cui esercita l'attività industriale già innanzi descritta.
7. Ed ha già presentato proprie Osservazioni con specifico riferimento alla prima comunicazione di avvio del procedimento, offrendo soluzione alternativa atta ad evitare "la distruzione di fatto del passo carraio e del manufatto interno, indispensabili alla sopravvivenza della Ditta AM Montanelli Srl che oltre a non avere altro accesso all'area produttiva, vedrebbe, come conseguenza il notevole deprezzamento dell'immobile".
8. Sta di fatto che l'odierno progetto, pur revisionato secondo quanto si asserisce nella Nota di comunicazione qui osservata, impatta massivamente sull'Immobile della Società al punto di comprometterne le possibilità di utilizzo produttivo cui è destinato.
9. La Relazione Tecnica a firma del dott. geom. Giorgio Sanna in uno ad i suoi allegati, parte integrante di questo atto ed alla cui lettura si fa qui espresso richiamo (all. n. 3 - "la Relazione"), comprova quanto innanzi e dimostra che l'annunciata apposizione del vincolo espropriativo sull'Immobile (come pure la occupazione temporanea), comporterebbe la fatale

STUDIO LEGALE *IURA*

compromissione del complesso immobiliare caratterizzato dall'unitaria destinazione economica.

9.1. Difatti, “l'ampia fascia di esproprio nella porzione a Nord del lotto” e “la penetrazione nella porzione a sud dello stesso...non garantiscono neppure gli spazi minimi per la movimentazione operativa” e compromettono “la sopravvivenza stessa dell'attività imprenditoriale manifatturiera”;

9.2. i) – ed è così “...del tutto evidente che la fascia di terreno lungo l'intero confine con la sede autostradale, nella geometria proposta dalla Società Autostrade, riduce notevolmente gli spazi esterni a disposizione dell'azienda insediata, ma soprattutto ne riduce fortemente le indispensabili attività logistiche impedendo, di fatto, le normali operazioni di carico e scarico delle merci in prossimità degli accessi all'opificio”; ii) – così come è altrettanto evidente che “... la demolizione del manufatto accessorio determinerebbe la modifica sostanziale del sistema di prevenzione incendi all'intero complesso produttivo, generando una serie di problematiche allo stato non risolvibili”.

10. Il progetto soffre perciò di difetto assoluto di istruttoria e di manifesta arbitrarietà nella parte di interesse della Società. Da esso si evince che non sono state neppure reperite e considerate le doverose soluzioni che possano mitigare l'ingiusto danno. Soluzioni che pure sarebbero possibili, benché non tali da evitare del tutto la compromissione dell'Immobile.

10.1. Nella Relazione:

si evidenzia che non sono risparmiate dalla previsione espropriativa le aree ed il manufatto esterni che sono parti indispensabili per l'utilizzo della restante parte dell'Immobile e dunque sono essenziali per l'esercizio dell'attività imprenditoriale;

10.1.1. si fa presente che: i) - è “...di vitale importanza che le aree asservite alla sede stradale da espropriare e/o da occupare temporaneamente, fossero ridotte ulteriormente, valutando la possibilità di realizzare manufatti meno invasivi magari ancorando le barriere antirumore allo stesso muro di sostegno, che consentono quindi di limitare l'occupazione oggi ipotizzata; e che ii) – “la riduzione della fascia di occupazione consentirebbe di evitare almeno la demolizione del manufatto accessorio e di mantenere efficiente l'accesso carraio all'azienda”;

10.1.2. e “in ogni caso si propone di prolungare sul lato Sud il muro di sostegno, almeno fino al confine di proprietà, arretrando l'inizio della viabilità di servizio. Variante che non dovrebbe creare difficoltà alla sovrastruttura stradale e nel contempo non penalizzerebbe oltremodo la viabilità interna dell'azienda”.

11. Per quanto su esposto appare del tutto evidente che nella previsione progettuale non si è proceduto al legittimo e necessario bilanciamento tra l'interesse pubblico alla esecuzione

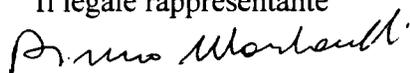
dell'opera e i diritti di proprietà e di impresa della Società. E nell'assoluta noncuranza dell'effettivo stato dei luoghi e delle attività in essa stanziate si procede dunque ad illegittimo discapito della Società, non tenendo affatto conto delle manifeste ed oggettive esigenze di evitare la compromissione definitiva della attività aziendale.

12. Pare chiaro che è assolutamente necessaria la doverosa revisione progettuale indicata nella Relazione, al fine di preservare la indispensabile utilizzazione dell'Immobile nella sua unitaria destinazione economica. In difetto, i provvedimenti di apposizione del vincolo espropriativo e di approvazione del progetto definitivo saranno illegittimi e comporteranno la irreversibile compromissione dell'Immobile e di conseguenza la ingiusta lesione della posizione giuridica della Società.

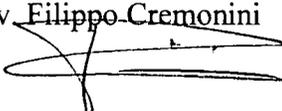
13. Si confida pertanto nell'accoglimento delle presenti Osservazioni. Con riserva di ogni azione legale a tutela dei diritti e degli interessi legittimi della Società.

A.M. Montanelli Srl

Il legale rappresentante



Avv.  Martino Margiotta

Avv.  Filippo Cremonini

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI BOLOGNA

Alla cortese attenzione dell'Ufficio Trasferimenti Immobiliari.

Il sottoscritto Montanelli Ing. Bruno, per conto della A.M. s.n.c., con sede in Bologna, via Michelino 91, cod.fisc. 02002670376, facendo riferimento alla pratica prot.Uff.Tec. 11690/IV/89, relativa all'area dismessa della Via Michelino in prossimita' dello evincolo della Nuova San Donato,

C H I E D E

in considerazione dei problemi di accesso all'azienda e di parcheggio e manovra dei mezzi operativi dell'azienda all'interno dell'area cortiliva residua, di poter acquistare o in seconda ipotesi di ottenere in concessione l'area dismessa della Via Michelino nel tratto campito in rosso nell'allegata planimetria, pur mantenendo in essere eventuali servitu' esistenti ~~in~~ per gli impianti sotterranei.

Certo di un positivo accoglimento della presente, porgo distinti saluti,

Bologna 29 aprile 1991

in fede

Bruno Montanelli

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI BOLOGNA

Il sottoscritto Montanelli Ing. Bruno, in nome e per conto della A.M. s.n.c., con sede in via Michelino n.91, Bologna, C.F. 02002670376, proprietaria del terreno censito al NCT di Bologna, al foglio B2, mappali 275,276,274, già interessato parzialmente da provvedimento di esproprio per pubblica utilità, come da Delibera di Giunta Municipale n.progr.3565 del 9 Ottobre 1990,

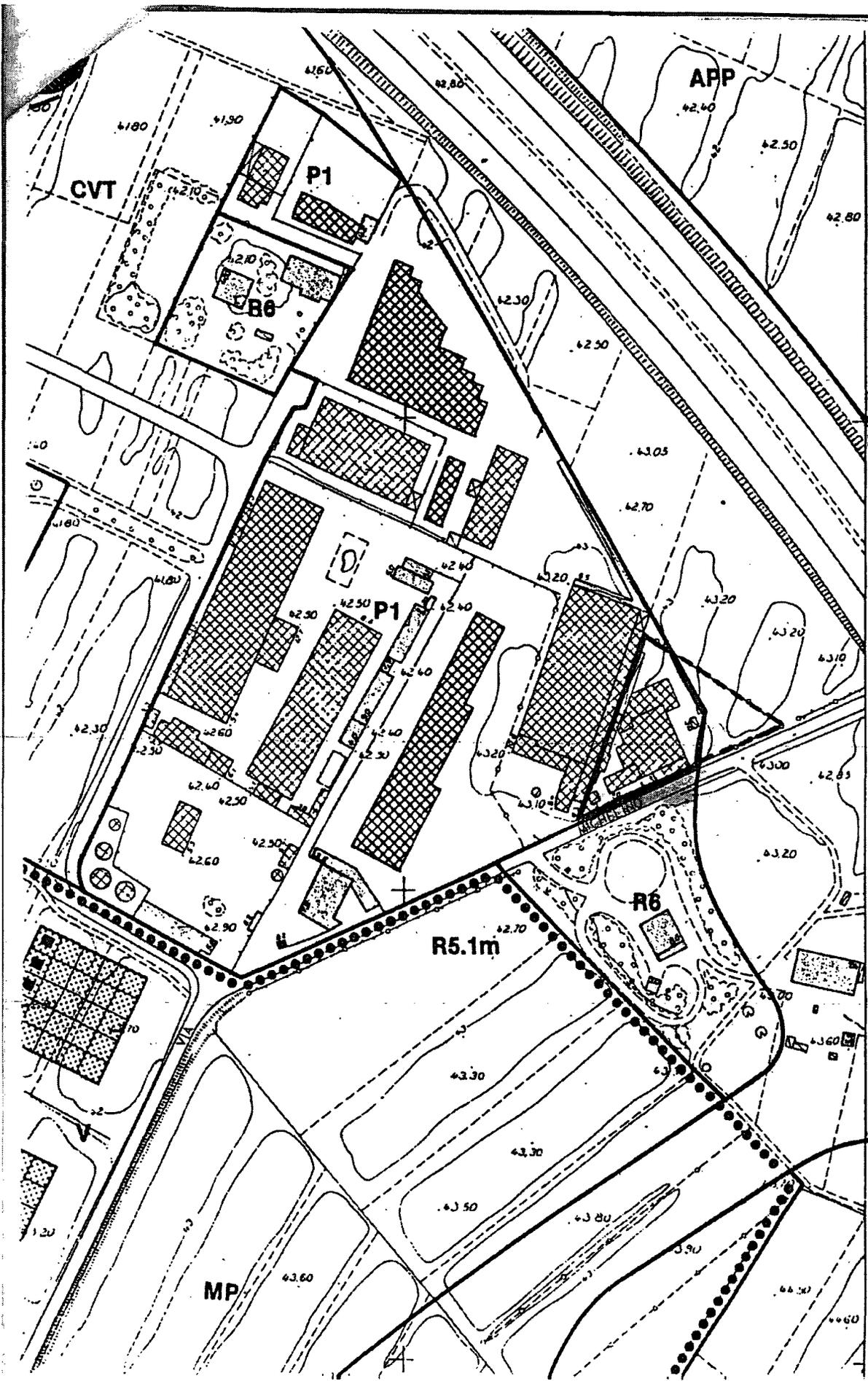
chiede

che la parte dismessa della via Michelino, come indicato nell'allegata planimetria, venga destinata a zona produttiva P1, anziché a zona R6 come è attualmente.

Quanto sopra si richiede in virtù del fatto che l'attuale situazione di piano penalizza fortemente l'accesso e le operazioni di manovra e carico e scarico dell'azienda da me rappresentata; occorre inoltre far presente che l'esproprio sopra citato, conseguente alla realizzazione di nuova infrastruttura viaria ha di fatto compromesso l'apertura con cancello scorrevole prima esistente su via Michelino. Certo di un positivo accoglimento della presente porgo distinti saluti

Bologna 30 Aprile 1991

Bruno Montanelli



B)

Uf. Ufc 0.50-0.90
 stabiliz. forme di incremento
 ZONA INDUSTRIALE - ADT CLASSE DI CATEGORIA 1/2



COMUNE DI BOLOGNA

Settore Patrimonio - Ufficio Trasferimenti Immobiliari

Largo Caduti del Lavoro N° 4, 40122 Bologna
☎ 051/20.34.97 ☎ Fax 051/20.38.79

OGGETTO: Consegna di una striscia di terreno della dismessa via Michelino alla ditta A.M. S.n. C di Bruno Montanelli & C.

Premesso:

- Che con deliberazione O.d.G. N°114 del 2/5/1996 il Consiglio Comunale ha approvato gli accordi relativi alla alienazione ed alla consegna delle aree di cui in oggetto.
 - Che tali aree risultano censite all'NCT al fog. 82 con i mapp. 445 e 446 per una superficie complessiva pari a mq. 541 indicate con campitura gialla nella planimetria catastale allegata.
 - Che le aree di cui dovranno essere, al momento della consegna, libere e vacue da persone e cose.
- Tutto ciò premesso sono intervenuti sul posto i signori

• Bruno Montanelli in nome e per conto della ditta S.n.C A. M.

• Geom. Gianluigi Corsini del settore Patrimonio Immobiliare in nome e per conto del Comune Di Bologna

Il Comune di Bologna consegna alla della ditta S.n.C A. M. che accetta le aree descritte in premessa.

Letto, approvato, sottoscritto:

P. ditta S.n.C A. M.

Bruno Montanelli

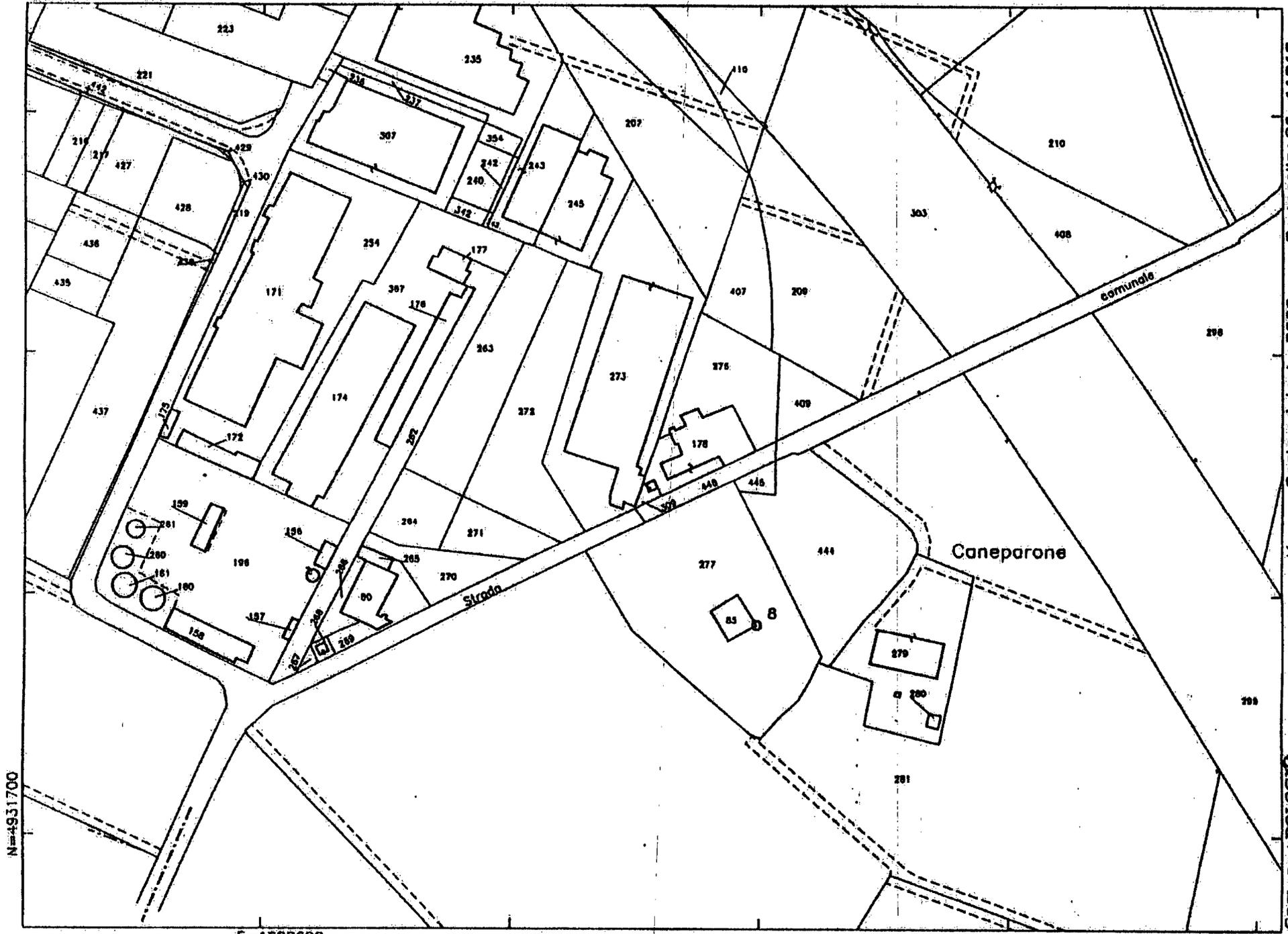
P. Il comune di Bologna

[Signature]

Il Dirigente

[Signature]

Bologna li. 29 ottobre 1996



N=4931700

E=1688600

Caneparone

Comune: BOLOGNA
Foglio: 82
Scala originale: 2000
Scala disegno: 2000
Protocollo: 96-11013
Data: 20-5-96

Primo Marchetti



SANNA
SOLFERINI
STUDIO
Ingegneri e Architetti

C.C. 2282 2020 GE

**RELAZIONE TECNICA RICOGNITIVA DEL COMPLESSO
INDUSTRIALE SITO IN
COMUNE DI BOLOGNA VIA MICHELINO 91**

**ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ PER IL
POTENZIAMENTO IN SEDE DEL SISTEMA
AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA
"PASSANTE VERSIONE 2020"
AUTOSTRADA A14 BOLOGNA – BARI - TARANTO**

CONMITTENTE:

A.M. Montanelli s.r.l.
Via Michelino 91
BOLOGNA (BO)

TECNICO:

dott. geom. Giorgio Sanna
Via Marconi n. 43
BOLOGNA

1. Premessa

L'incarico conferito allo scrivente ha la finalità di accertare ed esprimere il proprio motivato parere tecnico, circa l'impatto che avrà sulla Azienda di proprietà della Società Committente la realizzazione dell'ampliamento della sede autostradale/tangenziale di cui all'oggetto, con particolare riferimento all'ipotesi di esproprio rappresentata nella documentazione a corredo della progettazione dell'opera pubblica, così come fornita dall'ufficio competente del Comune di Bologna.

Si valuteranno cioè le significative limitazioni determinate dall'allargamento della sede stradale confinante con la proprietà della A.M. Montanelli s.r.l., proprio ai margini del piazzale esterno, già fortemente ridotto dal precedente esproprio, alla medesima azienda, al momento della realizzazione della stessa rampa di accesso all'autostrada.

2. Descrizione dello stato dei luoghi e identificazione catastale

La A.M. Montanelli s.r.l. è proprietaria di un complesso industriale manifatturiero composto da un opificio e una residenza pertinenziale, avente un piazzale con accesso dalla Via Michelino. Tratto stradale questo che è stato modificato a seguito della intervenuta realizzazione dell'opera pubblica, nell'ambito dell'allargamento del tratto autostradale e della realizzazione del nuovo casello in prossimità del Centro Fieristico Bolognese.

La Società Committente vedendosi ridotto significativamente l'area esterna a seguito del precedente esproprio, ha dovuto acquistare dal Comune di Bologna il relitto stradale di Via Michelino, che gli ha consentito di mitigare le problematiche legate alla intervenuta limitazione alla logistica aziendale. Solo parzialmente mitigata poiché già oggi i mezzi autoarticolati sono costretti ad effettuare manovre solo rettilinee (entrata frontale ed uscita in retromarcia) a causa della limitata area di manovra.

La proprietà Immobiliare è identificata come segue all'Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali e Catastali:

- **Opificio e corte – Comune di Bologna - Foglio 82 – Particella 178 – Subalterno 3**

(Si allega al n. 01 planimetria catastale ed estratto di mappa catastale

3. Esame degli elaborati progettuali dell'intervento di potenziamento del sistema autostradale e tangenziale

Dalla documentazione progettuale predisposta da Autostrade per l'Italia s.p.a., quella che è stato possibile reperire attraverso l'ufficio competente per i lavori pubblici del Comune di Bologna (va precisato che non è stato possibile consultare l'intero progetto a causa delle problematiche derivanti dalle limitazioni finalizzate al contrasto della pandemia Covid-19).

Nello specifico sono stati forniti in formato digitale i seguenti documenti:

- Stralcio elenco Ditte (allegato 02);
- Particellare (estratto allegato 03);
- Relazione espropri (allegato 04);
- Planimetria di progetto (estratto allegato 05);

Dall'esame della richiamata documentazione, ovviamente per le aree di interesse e quindi quelle confinanti con la proprietà della Società Committente, emerge la previsione di esproprio definitivo e di occupazione temporanea.

Tali fasce con diversa colorazione (giallo per l'occupazione temporanea e rosso per l'esproprio) interessano per una discreta estensione l'area esterna dell'opificio, sino a prevederne addirittura la demolizione di un manufatto accessorio posto in prossimità dell'edificio principale di cui si tratterà in seguito.

L'area di esproprio riguarda la realizzazione di un muro di contenimento/sostegno a presidio (o fondazione, non è chiarito negli elaborati forniti) denominato **WBS MS033**, della lunghezza indicata di 60 ml.

Tale manufatto ha origine a Nord al di fuori del confine di proprietà e a Sud si interrompe diversi metri prima del confine di proprietà del lotto. Dal progetto si evince che, in prosecuzione di tale manufatto, sia prevista la realizzazione di una viabilità di servizio.

Per effetto di tale scelta progettuale, oltre ad una ampia fascia già prevista in esproprio lungo l'intero confine con la sede autostradale (vedi particellare di esproprio allegato 03), è evidenziata un'area di

maggior profondità che penetra all'interno dell'area esterna e di manovra dell'opificio (identificazione sul particellare con il n. 234).

Tale penetrazione, che si stima di svariati metri quadrati, limita ulteriormente la possibilità di manovra dei mezzi di trasporto che regolarmente assolvono alla logistica dell'azienda insediata.

Se si considera quindi l'ampia fascia in esproprio nella porzione a Nord del lotto, sommata con l'area a penetrazione nella porzione a Sud dello stesso, l'ulteriore riduzione dell'area esterna diventa insufficiente non garantendo nemmeno gli spazi di manovra minimi per la movimentazione operativa mettendo in pericolo la sopravvivenza stessa dell'attività imprenditoriale manifatturiera.

Si evidenzia altresì, seppur le effettive quote di progetto non siano apposte negli elaborati a disposizione, che la fascia di esproprio, e ancor più quella di occupazione temporanea, interessano l'unico accesso carraio all'azienda.

Inoltre, sempre dal particellare, si evince che il manufatto accessorio posto in prossimità dell'opificio verrà demolito poiché lambito dall'area di occupazione temporanea. Tale manufatto accessorio è funzionale all'attività insediata, infatti risulta essere utilizzato per lo stoccaggio degli imballaggi di legno e cartone, consentendo di contenere il carico al fuoco nella parte produttiva.

4. Osservazioni tecniche

Con riferimento a quanto fin qui esposto, appare del tutto evidente che la fascia di terreno lungo l'intero confine con la sede autostradale, nelle geometrie proposte dalla Società Autostrade, riduce notevolmente gli spazi esterni a disposizione dell'azienda insediata, ma soprattutto ne riduce fortemente le indispensabili attività logistiche impedendo, di fatto, le normali operazioni di carico e scarico delle merci in prossimità degli accessi all'opificio.

Inoltre, la demolizione del manufatto accessorio determinerebbe la modifica sostanziale del sistema di prevenzione incendi dell'intero complesso produttivo, generando una serie di problematiche allo stato non risolvibili. Sarebbe quindi importante che la modifica al progetto prevedesse una riduzione di occupazione tale da evitarne la demolizione totale o anche parziale.

Pur comprendendo le motivazioni tecniche che sono poste a capo dell'espropriazione, il progetto dovrebbe essere variato nel tentativo di mitigare quello che oggettivamente sarà comunque un grave danno per l'azienda a causa della riduzione dell'area esterna, che si ripercuoterà inevitabilmente, in senso negativo, sull'intero processo produttivo.

Pertanto, sarebbe di vitale importanza che le aree asservite alla sede stradale da espropriare e/o da occupare temporaneamente, fossero ridotte ulteriormente, valutando la possibilità di realizzare manufatti meno invasivi (non sono stati messi a disposizione i dettagli progettuali dei singoli manufatti quindi non è possibile effettuare una analisi puntuale) magari ancorando le barriere antirumore allo stesso muro di sostegno, che consentano quindi di limitare l'occupazione oggi ipotizzata.

La riduzione della fascia di occupazione consentirebbe di evitare, almeno, la demolizione del manufatto accessorio e di mantenere efficiente l'accesso carraio all'azienda.

In ogni caso, si propone di prolungare sul lato Sud il muro di sostegno, almeno fino al confine di proprietà, arretrando l'inizio della viabilità di servizio. Variante che non dovrebbe creare difficoltà alla sovrastruttura stradale e nel contempo non penalizzerebbe oltremodo la viabilità interna della azienda.

* * *

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti ritenuti necessari.

Bologna 18 novembre 2020

IL TECNICO

(dott. geom. Giorgio Sanna)

Allegati:

1. Planimetria catastale ed estratto di mappa
2. Elenco Ditte
3. Particellare – estratto

4. Relazione Espropri
5. Progetto - estratto
6. Documentazione fotografica

MODULARIO
F. rig. rend. 487



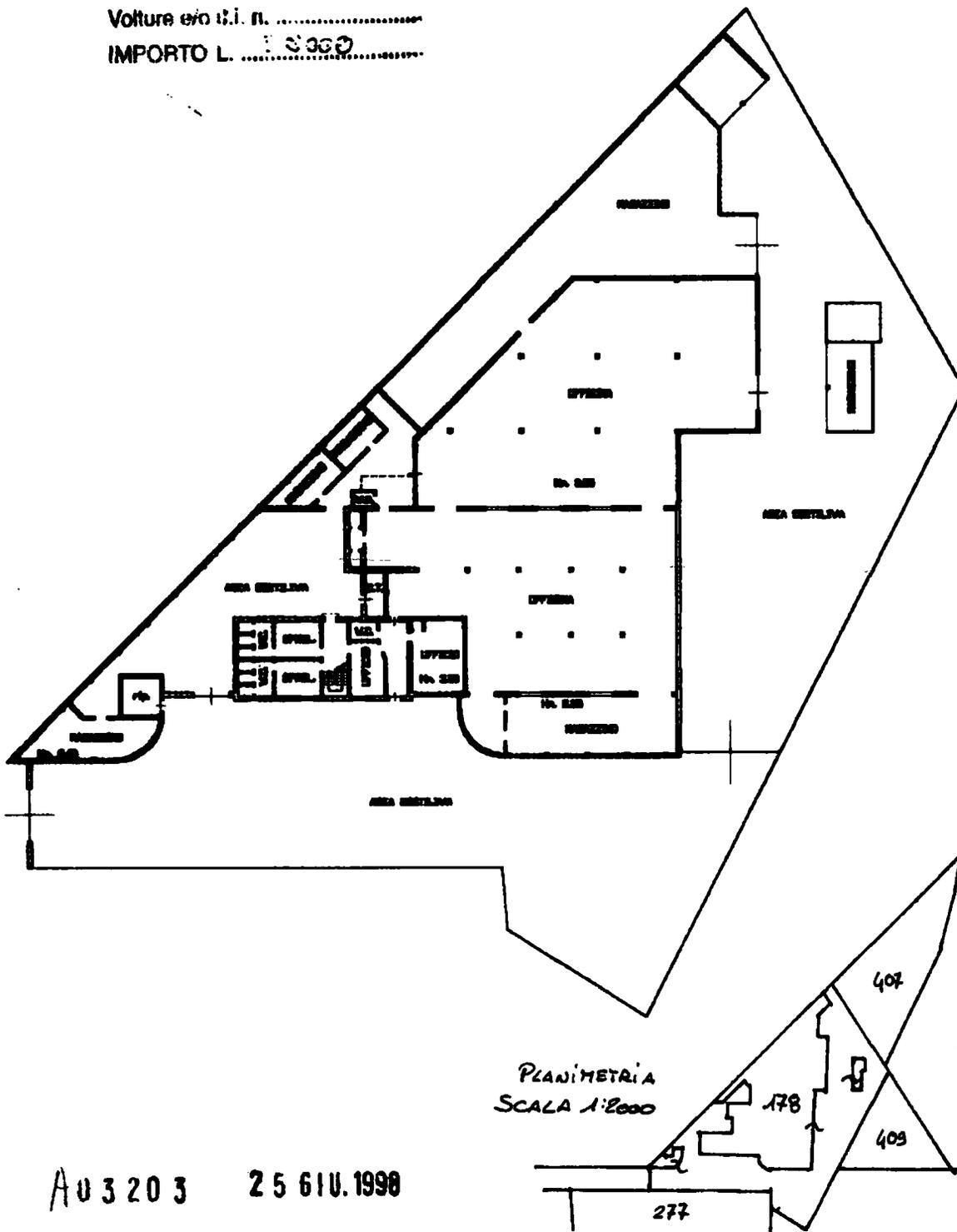
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna via MICHELINO civ. 91

Prot. (Mod. 8) n. 5212 1998
Vature e/o i.i. n.
IMPORTO L. 1.5300



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2020 - Comune di BOLOGNA (A944) - < Foglio: 82 - Particella: 178 - Subalterno: 3 >
VIA MICHELINO n. 91 piano: T;

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 25/06/1998 - Data: 20/10/2020 - n. T70142 - Richiedente: BNFLCU74P14A944A
Totale schede di acquisizione: A4(210x297) stampato richiesto: A4(210x297)
F. 82
n. 178 sub. 3

Compilata dal GEON
(Titolo, cognome e nome)
BANDASSARI PAOLO
Richiedente: BNFLCU74P14A944A
Comune di Bologna n. 3122
della provincia di Bologna
data Firma 20.10.20

RISERVATO ALL'UFFICIO

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2020

Dati della richiesta	Denominazione: A.M.- SNC DI MONTANELLI BRUNO & C.
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BOLOGNA
Soggetto individuato	A.M.- SNC DI MONTANELLI BRUNO & C. con sede in BOLOGNA C.F.: 02002670376

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BOLOGNA(Codice A944) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		82	178	3	2		D/1				Euro 3.408,62 L. 6.600.000	VIA MICHELINO n. 91 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2000 protocollo n. 223121 in atti dal 11/12/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10002.1/2000)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A.M.- SNC DI MONTANELLI BRUNO & C. con sede in BOLOGNA	02002670376*	(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

autostrade//per l'italia

AUTOSTRADA (A14) : BOLOGNA-BARI-TARANTO

TRATTO: BOLOGNA BORGO PANIGALE - BOLOGNA SAN LAZZARO

POTENZIAMENTO IN SEDE DEL SISTEMA
AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA

"PASSANTE VERSIONE 2020"

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

COMUNE DI BOLOGNA

(Provincia di Bologna)

ELENCO DITTE

IL PROGETTISTA SPECIALISTICO

P.I.E. Fabio Cerchiarì
O.Per.Ind. Como N.1167

RESPONSABILE ESPROPRI E COVENZIONI

IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Raffaele Rinaldesi
Ord. Ingg. Macerata N. A1068

IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Andrea Tanzi
Ord. Ingg. Parma N. 1154

PROGETTAZIONE NUOVE OPERE AUTOSTRADALI

CODICE IDENTIFICATIVO										ORDINATORE	
RIFERIMENTO PROGETTO			RIFERIMENTO DIRETTORIO				RIFERIMENTO ELABORATO				
Codice Commessa	Lotto, Sub-Prog. Cod. Appalto	Fase	Capitolo	Paragrafo	W B S	Parte d'opera	Tip.	Disciplina	Progressivo	Rev.	--
111465	0000	PD	SD	ESP	00000	00000	T	ESC	0002	- 0	SCALA --

 gruppo Atlantia	PROJECT MANAGER:		SUPPORTO SPECIALISTICO:				REVISIONE		
	Ing. Raffaele Rinaldesi Ord. Ingg. Macerata N. A1068						n.	data	
							0	SETTEMBRE 2020	
							1	-	
							2	-	
REDATTO:		Arch. Elvira Occhionero		VERIFICATO:				3	-
								4	-

VISTO DEL COMMITTENTE

autostrade//per l'italia

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Ing. Fabio Visintin

VISTO DEL CONCEDENTE



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE
STRUTTURA DI VIGILANZA SULLE CONCESSIONARI AUTOSTRADALI



Fg 82

Fg 82

Fg 82

Fg 125

Demolizione accessoria

comune

Strada

Canapone

M. ...

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI PARAMETRI TECNICI E DEI CRITERI ESTIMATIVI CHE VERRANNO ADOSSATI PER LA STIMA DEI COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

GENERALITÀ ED ATTIVITÀ SVOLTA:

Il presente progetto definitivo comprende il miglioramento del sistema autostradale e tangenziale di Bologna nel tratto Bologna Borgo Panigale - San Lazzaro di Savena, che consiste nel potenziamento a tre corsie e quattro più emergenza della tangenziale e a tre corsie sempre più emergenza dell'Autostrada A14, interessando i territori dei Comuni di Bologna e San Lazzaro di Savena della Provincia di Bologna.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato si sviluppa sia su territori non edificabili, agricoli che in ambiti urbanizzati destinati a residenziali, artigianali ed industriale. Alcune delle aree interessate risultano poi di proprietà di enti pubblici e pertanto per esse si dovrà prevedere alla stipula di adeguate convenzioni ove non sia possibile addivenire alla cessione delle stesse (beni disponibili).

L'attività svolta, di cui alla presente relazione, è mirata alla definizione delle aree da assoggettare a esproprio, a asservimento e a occupazione temporanea per la cantierizzazione dei lavori per poter procedere all'acquisizione in via ablativa dei beni immobili di proprietà pubblica o privata.

La determinazione delle aree da espropriare è composta dai seguenti elaborati progettuali:

- Piano Particellare;
- Elenco Ditte.

Tali elaborati vengono redatti ai fini della dichiarazione di pubblica utilità.

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIAZIONE

Come sopra citato il piano particellare di espropriazione è composto di una parte grafica, di una descrittiva (elenco ditte da espropriare) e della stima dei costi delle espropriazioni.

PARTE GRAFICA

1. LE MAPPE CATASTALI

Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Bologna in formato digitale. Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità in layer precostituiti nel file prototipo denominati con prefisso "CXF_".

2. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate rettilinee differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale (Gauss Boaga). È stato pertanto necessario rototraslare la cartografia progettuale sulle mappe catastali in modo da ottenere la sovrapposizione tra le due cartografie.

autostrade//per l'italia

AUTOSTRADA (A14) : BOLOGNA-BARI-TARANTO
TRATTO: BOLOGNA BORGO PANIGALE - BOLOGNA SAN LAZZARO

POTENZIAMENTO IN SEDE DEL SISTEMA
AUTOSTRADALE E TANGENZIALE DI BOLOGNA

"PASSANTE VERSIONE 2020"

PROGETTO DEFINITIVO

ESPROPRI

RELAZIONE SULLE ESPROPRIAZIONI

IL PROGETTISTA SPECIALISTICO

P.I.E. Fabio Cerchiarì
O.Per.Ind. Como N.1167

RESPONSABILE ESPROPRI E COVENZIONI

IL RESPONSABILE INTEGRAZIONE
PRESTAZIONI SPECIALISTICHE

Ing. Raffaele Rinaldesi
Ord. Ingg. Macerata N. A1068

IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Andrea Tanzi
Ord. Ingg. Parma N. 1154

PROGETTAZIONE NUOVE OPERE AUTOSTRADALI

CODICE IDENTIFICATIVO										ORDINATORE	
RIFERIMENTO PROGETTO			RIFERIMENTO DIRETTORIO				RIFERIMENTO ELABORATO				
Codice Commessa	Lotto, Sub-Prog. Cod. Appalto	Fase	Capitolo	Paragrafo	W B S	Parte d'opera	Tip.	Disciplina	Progressivo	Rev.	--
111465	0000	PD	SD	ESP	00000	00000	RE	SC	0001	- 0	SCALA --

 	PROJECT MANAGER:		SUPPORTO SPECIALISTICO:		REVISIONE		
	Ing. Raffaele Rinaldesi Ord. Ingg. Macerata N. A1068				n.	data	
					0	SETTEMBRE 2020	
					1		
					2	-	
REDATTO:		Arch. Elvira Occhionero		VERIFICATO:		3	-
						4	-

	VISTO DEL COMMITTENTE  IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO Ing. Fabio Visintin	VISTO DEL CONCEDEnte  Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE STRUTTURA DI VIGILANZA SULLE CONCESSIONARIE AUTOSTRADALI
--	---	--

3. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

3.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

- > aree da doversi occupare temporaneamente per cantiere;
- > aree da doversi espropriare per mitigazione ambientale;
- > aree da doversi espropriazione per l'ampliamento autostradale o pertinenza autostradale;
- > aree da doversi espropriare per sede strada, deviazioni strade, deviazioni fossi e piste ciclopedonali;
- > aree da doversi asservire per servitù di passo e di interferenze;

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti.

Tutte le aree da doversi occupare sono opportunamente individuate nella tavola di piano particellare per mezzo di apposita campitura colorata.

3.2. LA NUMERAZIONE DELLE PARTICELLE DEL PIANO PARTICELLARE

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, agli elenchi ditte per ogni comune o sezione interessata.

3.3. I CRITERI ADOTTATI NELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI OCCUPAZIONE

I contorni delle nuove opere sono stati prelevati direttamente dai file del progetto e quindi inseriti nelle tavole di piano particellare opportunamente georeferiti secondo le indicazioni precedenti. La determinazione dei titoli di occupazione di ogni singola particella è avvenuta, pertanto, sia sulla base del tipo di opera indicato nel progetto (ampliamento autostrada, deviazioni, servitù, occupazioni temporanee ecc.) sia sulla base del proprietario della particella interessata (privato, ente territoriale, demanio ecc.).

Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda dove vengono riportati i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

PARTE DESCRITTIVA

4. LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.).

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da doversi occupare sono riassunte nelle schede dell'Elenco Ditte.

5. ELENCO DITTE

Nell'elenco ditte catastali sono riportati per ogni interessato i seguenti dati:

- > il numero d'ordine della ditta catastale;
- > il numero di piano associato nelle tavole grafiche di piano particellare;
- > la provincia ed il comune della particella interessata;
- > i dati catastali delle particelle occupate (intestatario, dati censuari);
- > il dettaglio delle superfici delle aree da doversi occupare (per sede autostrada, deviazioni strade o fossi, servitù, occupazioni temporanee ed ecc.).

COSTI DELLE ESPROPRIAZIONI

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- > D.P.R. 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- > Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (abrogazione art. 37 D.P.R. 327/2001).
- > Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011 (Dichiarazione di Incostituzionalità dei Valori Agricoli Medi - G.U. I^A s.s. n. 26 del 15.06.2011)
- > Sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 22.12.2012 (Dichiarazione di Incostituzionalità del art 37 comma 7 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

7. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ' COMPLESSIVE

7.1. GENERALITÀ

Sulla base della classificazione, risultante dagli elaborati progettuali, come fino adesso descritti ed inoltre:

- determinate le superfici complessive da espropriare;
- identificate le destinazioni dei beni immobili da espropriare, nonché le

relative colture in atto, con sopralluoghi sui siti interessati;

- effettuate le indagini relative alle destinazioni urbanistiche e determinato il valore riferito alla specifica attribuzione di aree non edificabili, edificate ed edificabili,

si provvederà ad eseguire i conteggi economici delle indennità di esproprio secondo i seguenti criteri indicati dal DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. - Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, valutando anche gli aspetti fiscali e tributari ed in particolare:

1. per i terreni non edificabili in base agli articoli 40 comma 1, 42 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011;
2. per i terreni espropriati parzialmente in base all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;
3. per i terreni edificabili o edificati in base agli art 37, 38 e 39 del D.P.R. 327/2001 e ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n. 388 del 10 Giugno 2011 ;
4. per i terreni da asservire in base all'art. 44 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;
5. per l'occupazione temporanea preordinata all'espropriazione e non, in base agli art. 49 e 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

7.2. ESPROPRIO DELLE AREE NON EDIFICABILI - AGRICOLE

Con la sentenza n. 181 del giugno 2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio indennitario basato sul valore agricolo medio in quanto esso prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Il dispositivo in particolare ha dichiarato incostituzionale i commi 2 e 3 dell'art 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. .

E' stato, invece fatto salvo il comma 1 del sempre art. 40 il quale con riguardo alle aree effettivamente coltivate, prevede che l'indennizzo debba essere determinato tenendo conto delle colture praticate effettivamente sul fondo e del valore dei manufatti legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Pertanto si determineranno le indennità secondo l'insegnamento della Corte Costituzionale in attesa che venga riempito il vuoto normativo dopo la sopra citata abrogazione.

7.3. INDENNITÀ AGGIUNTIVE PER PROPRIETARI COLTIVATORI DIRETTI E PER AFFITTUARI

Il Testo unico sulle espropriazioni all'art 40 comma 1 prevede per il coltivatore diretto il riconoscimento di una indennità aggiuntiva definita assumendo come base per il calcolo della stessa indennità i valori stabiliti dalle "Tabelle" che fissano annualmente i "Valori Agricoli Medi", formati dalle Commissioni istituite dalle Regioni, per ogni Provincia, presso i rispettivi Uffici Tecnici Erariali.

Così come a tutti coloro che risultano conduttori di fatto di un fondo agricolo e tra essi

e il proprietario sia esistente un rapporto giuridico di affitto agrario, spetta ai sensi dell'art 42 del D.P.R. 327/2001 sempre una indennità aggiuntiva determinata assumendo come base di calcolo il Valore Agricolo Medio.

Tenendo conto della diffusione delle figure professionali aventi diritto alle indennità aggiuntive, tutte le aree agricole verranno considerate come coltivate da soggetti aventi diritto all'indennità aggiuntiva.

7.4. ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

Con la sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte Costituzionale è stato sancito che il valore delle aree edificabili ai fini espropriativi deve essere equiparato al valore venale. Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili viene ricercato il più probabile valore sul libero mercato e successivamente confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Il principale riferimento è senz'altro l'Osservatorio Immobiliare. Si tratta di una banca dati continuamente aggiornata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali.

Per quanto sopra indicato secondo la prassi estimativa il valore delle aree edificate si determina mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale al valore di mercato del fabbricato su di essa edificato.

Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione. In considerazione della ubicazione delle aree, dell'indice di cubatura, delle risultanze delle tabelle mercuriali, è stato possibile affermare che l'incidenza del valore delle aree residenziali su quello del fabbricato è pari tra il 10 e 15% ed invece per quelle industriali del 10%.

Quanto rappresentato principalmente le aree interessate ricadono in fascia di rispetto autostradale e pertanto per tali aree saranno indennizzate riconducendo il valore venale alle previsioni di quanto disposto dall'art 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. sulle possibilità legali di edificazione indipendentemente dall'eventuale sottostante destinazione urbanistica.

Ai fini della valutazione della edificabilità delle aree interessate, sono da considerare anche i vincoli imposti dall'art. 4 del D.M. 01.04.1968 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme per edificare lungo strade fuori dai centri abitati, che possono influire nell'analisi per la potenziale edificabilità di un'area da assoggettare ed espropriare.

Quanto premesso come indirizzo per definire il limite invalicabile tra edificabilità e non edificabilità dei suoli verrà considerato quello posto dagli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni interessati.

Si ricorda che sugli importi delle indennità relative ad aree edificabili di proprietà di soggetti privati dovrà essere applicata dall'Autorità Espropriante una ritenuta alla fonte pari al 20%, mentre su quelli di proprietà di soggetti giuridici dovrà essere applicata l'IVA al 22%.

7.5. SERVITÙ

Per quanto riguarda le indennità di asservimento che remunera l'imposizione di una servitù conseguente alla realizzazione dell'opera essa va in percentuale commisurata al valore dell'indennità di esproprio, in quanto come la giurisprudenza ha insegnato si corre il rischio aberrante di pagare di più l'acquisto di un diritto reale parziale su una cosa altrui rispetto all'acquisto della proprietà piena.

Pertanto l'indennità di asservimento verrà commisurata ad una percentuale dell'indennità di espropriazione, calcolata prendendo in esame i valori venali sia per le aree non edificabili che edificabili o edificate.

7.6. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PREORDINATA ALL'ESPROPRIAZIONE

L'occupazione temporanea preordinata all'esproprio è stata reintrodotta sia nella procedura ordinaria che in quella accelerata con il D.Lgs. 302/2002.

In particolare l'art. 22 bis (inserito dall'art. 1 del D.LGS. 27 dicembre 2002, n. 302) disciplina l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

L'indennità di occupazione è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

Al proprietario per il periodo che va dalla data di immissione in possesso a quella di corresponsione dell'indennità viene liquidata un'indennità aggiuntiva sopra citata sostituiva del mancato reddito fondiario del terreno.

7.7. INDENNITÀ AGGIUNTIVA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 327/2001

L'espropriazione può riguardare un bene intero o una porzione di un bene. Nel primo caso si parla di espropriazione totale, nel secondo caso di espropriazione parziale.

Nel caso della espropriazione parziale il pregiudizio arrecato alla proprietà dalla realizzazione dell'opera pubblica non può essere circoscritto ad un valore economico strettamente commisurato alla porzione espropriata, ma può anche derivare dal deprezzamento della porzione non espropriata o dal deprezzamento di un bene limitrofo al bene espropriato.

Come previsto dall'art. 33 del T.U. nel caso di espropriazione parziale, l'indennità di espropriazione deve tenere conto non solo del valore della parte ablata in quanto lo stesso valore non corrisponde ad un adeguato ristoro per il proprietario.

Pertanto nel quadro economico degli espropri si terrà conto dei danni arrecati ai fondi residui dovuti alla frammentazione dell'unità, la sua sconfigurazione e la possibile alterazione del piano campagna.

7.8. INDENNITÀ PER CONVENZIONI ONEROSE

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, strade esistenti ecc.).

7.9. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI CANTIERE

L'esecuzione dei lavori chiede l'utilizzo di superfici di proprietà privata per le viabilità e lo stoccaggio di materiali. Infatti il progetto contiene l'elenco delle superfici da occupare temporaneamente strettamente funzionali e preventivabili con certezza al fine di consentire il cantieraggio dell'opera, senza però sostituirsi all'Appaltatore nel reperimento di aree strumentali all'organizzazione del lavoro.

I proprietari di dette aree subiscono con la dichiarazione di pubblica utilità, seppur anche se non un esproprio, comunque una compressione temporanea della loro facoltà di godimento sul bene.

Il Testo Unico sulle Espropriazioni ha disciplinato espressamente l'occupazione temporanea di aree da non espropriare, ma necessarie alla corretta esecuzione dei lavori.

Come per indennità preordinata all'espropriazione l'indennità di occupazione temporanea di cantiere è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe

dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

7.10. ALTRI INDENNIZZI

Fabbricati di civile abitazione

L'indennità verrà commisurata al giusto prezzo in libera contrattazione di compravendita ai sensi dell'art. 38 del T.U.

La stima verrà redatta con il sistema sintetico - comparativo, nella misura del vuoto per pieno, secondo il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, mediante comparazione diretta di beni analoghi e svolgendo una indagine dei valori immobiliari tipici della zona prendendo a riferimento anche le principali pubblicazioni sui valori immobiliari (determinando il prezzo unitario).

Tra i procedimenti diretti o sintetici alcuni risultano monoparametrici altri pluriparametrici, vengono adottati in virtù delle caratteristiche dei beni in analisi.

La scrivente ritiene corretto fare ricorso ad un approccio multiparametrico noto come Market Comparison Approach (MCA).

Il MCA è definito dagli IVS come principale metodo per la previsione del più probabile valore di mercato di un immobile.

Esso è, pertanto, un metodo di tipo pluriparametrico riconosciuto a livello internazionale; prendendo in considerazione più variabili (caratteristiche immobiliari), rispetto alla comparazione diretta presenta un livello di attendibilità maggiore del risultato estimativo, poiché riduce l'approssimazione generata dalle differenze riscontrabili tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili del campione estimativo (comparables) selezionati per la formulazione del più probabile valore.

Il principio base sul quale si basa il MCA è il seguente: il mercato immobiliare fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Il metodo tende, quindi, di spiegare le differenze di prezzo tra le compravendite degli immobili selezionati (comparables) attraverso l'analisi delle differenze rilevate negli ammontari quali quantitativi di "n" caratteristiche immobiliari individuate giacché indicative ai fini della formazione del valore.

La media dei prezzi unitari aggiustati porta quindi ad un prezzo unitario da applicare al parametro dimensionale (nel nostro caso superficie catastale) del subject e alla stima del suo più probabile valore di mercato.

In particolare, il metodo derivato dal MCA che si utilizzerà per la stima delle indennità di esproprio dei fabbricati è così schematizzabile:

1. Definizione del campione estimativo costituito da immobili simili a quello oggetto di stima (subject), ossia appartenenti allo stesso segmento di mercato (definiti con il termine "comparables"), presenti sul mercato (prezzo di richiesta). Nel caso d'immobili ancora presenti sul mercato (e quindi non ancora venduti), il prezzo di richiesta è ridotto dello sconto medio rilevabile sul mercato immobiliare locale al momento della stima (differenza prezzo - valore), che tiene conto della riduzione del prezzo richiesto a seguito dell'ordinaria trattativa tra acquirente e venditore. Relativamente alla localizzazione, il campione d'immobili è ricercato all'interno di ambiti omogenei di mercato immobiliare (per caratteristiche posizionali, urbanistiche, edilizie, dotazione di servizi pubblici, commerciali etc.). In specie si fa riferimento alle zone omogenee OMI definite dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI).
Là dove il mercato immobiliare non consente la selezione di comparables nella stessa zona OMI del subject (per mancanza di contrattazioni, per la presenza sul mercato d'immobili appartenenti ad altre tipologie edilizie etc.) si farà riferimento a zone OMI limitrofe. In tal caso i prezzi dei comparables individuati si "omogeneizzano" al livello dei prezzi rilevati dall'OMI per la

zona all'interno della quale è collocato l'immobile oggetto di stima (subject). Tale procedura è, anche, indicata dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio. L'omogeneizzazione del prezzo è effettuata sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale della zona del subject e quello della zona dei comparables, entrambi riferiti allo stesso semestre preso a riferimento.

2. Selezione delle caratteristiche immobiliari rispetto alle quali operare il confronto tra il subject (immobile oggetto di stima) e gli immobili del campione estimativo (comparables). Le caratteristiche selezionate sono le seguenti:
 - la superficie catastale dell'immobile
 - lo stato di manutenzione e vetustà dell'immobile;
 - il livello di accessibilità dell'edificio all'interno del quale è disposto l'immobile oggetto di stima (subject).In particolare:
 - per lo stato manutentivo dell'immobile, sono definiti 4 diversi livelli o stati qualitativi (ottimo, buono, mediocre e pessimo) ai quale sono fatti corrispondere altrettanti coefficienti definiti a proposito dell'epoca di costruzione dell'edificio all'interno del quale è posizionato l'immobile (subject e comparables) e della tipologia (lusso; signorile, medio; popolare);
 - per l'accessibilità sono definiti i coefficienti in ordine a tre livelli qualitativi di accessibilità: accessibile; moderatamente accessibile; scarsamente accessibile.
3. Per ciascuna caratteristica immobiliare selezionata, confronto tra lo stato quali-quantitativo rilevato per il subject e per ciascun comparables e definizione del coefficiente differenziale, ossia del valore che esprime - per ciascuna caratteristica - la differenza tra lo stato rilevato per il subject e quello rilevato per il comparables;
4. Calcolo, per ciascun comparables, del coefficiente differenziale complessivo, dato dalla somma dei singoli coefficienti differenziali degli stati delle singole caratteristiche considerate;
5. Applicazione del coefficiente differenziale complessivo al prezzo del comparables e determinazione del prezzo aggiustato, ossia del prezzo al quale il comparables sarebbe venduto se possedesse gli stessi ammontari quali-quantitativi del subject;
6. Determinazione del prezzo unitario aggiustato di ciascun comparables (dato dal rapporto tra il prezzo totale e la superficie commerciale) e determinazione del valore unitario medio dei prezzi unitari aggiustati dei comparables considerati.

Quanto rappresentato ai fini della metodologia si vuole soffermarsi sul coefficiente di adeguamento prezzo – valore e sulle caratteristiche degli immobili:

Coefficiente di adeguamento Prezzo – Valore

Il riferimento dei comparables che verranno selezionati rappresentano prezzi i richiesta e pertanto non effettivi, in quanto la trattativa tra le due parti (domanda e offerta) porta ordinariamente a una riduzione del prezzo dell'immobile, definibile anche con il termine "sconto".

Tale sconto dipende dal momento (o fase) del mercato immobiliare locale (contrazione, espansione etc.) e da alcuni fattori esogeni al mercato (andamento

generale dell'economia etc.); diversi osservatori e istituti di ricerca sul mercato immobiliare (Nomisma, FIAIP, ASSIMIL) rilevano e pubblicano periodicamente - per i diversi segmenti e ambiti di mercato - il valore dello sconto medio applicato per gli immobili residenziali, non riportando in genere le fonti di tali valori.

I dati che rivestono carattere di ufficialità sono quelli pubblicati dalla Banca d'Italia, che rileva trimestralmente (attraverso un panel di agenti immobiliari identificabile) lo sconto applicato nella compravendita degli immobili e quelli estrapolati dal Rapporto Quadrimestrale redatto da Nomisma.

Caratteristiche immobiliari aggiustamento dei prezzi

Le caratteristiche immobiliari rispetto alle quali sono operati i confronti tra gli immobili oggetto di stima (subjects) e gli immobili del campione estimativo (comparables) sono in tutto 2, in particolare.

1. **Accessibilità:** il livello di accessibilità fa riferimento alla facilità o meno di raggiungere l'edificio all'interno del quale è posizionato l'immobile oggetto di stima; l'accessibilità è da intendersi sia a livello pedonale sia veicolare e rappresenta una caratteristica molto apprezzata dalla domanda immobiliare soprattutto in ambiti urbani di mercato.

I coefficienti di ponderazione che saranno adottati per misurare e ponderare il livello di accessibilità sono quelli indicati da Marcello e Luigi Orefice, per tre livelli qualitativi:

Accessibile	1,00
Moderatamente accessibile0,95
Scarsamente accessibile	0,90

2. **Stato manutentivo immobile:** rappresenta le condizioni dell'immobile in ordine al suo stato generale di manutenzione. Secondo la letteratura specializzata essa è una caratteristica che, in ordine alle finalità estimative, è ponderata ai livelli qualitativi dell'immobile o in ragione dell'età dell'edificio (secondo intervalli temporali).

Per tali condizioni si utilizzerà come misura delle ponderazioni della caratteristica degli immobili le indicazioni di Tamborrino:

- o stato ottimo: corrisponde ad un immobile per il quale non è necessaria alcuna opera di manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta quindi in perfetto stato;
- o stato buono: sono necessari solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile;
- o stato mediocre: quando si rendono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie sia straordinarie di costo notevole;
- o stato pessimo: quando si rendono necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è equivalente a quello di una ristrutturazione totale.

Relativamente all'età, sono definiti 5 intervalli (o fasce) d'età per l'immobile:

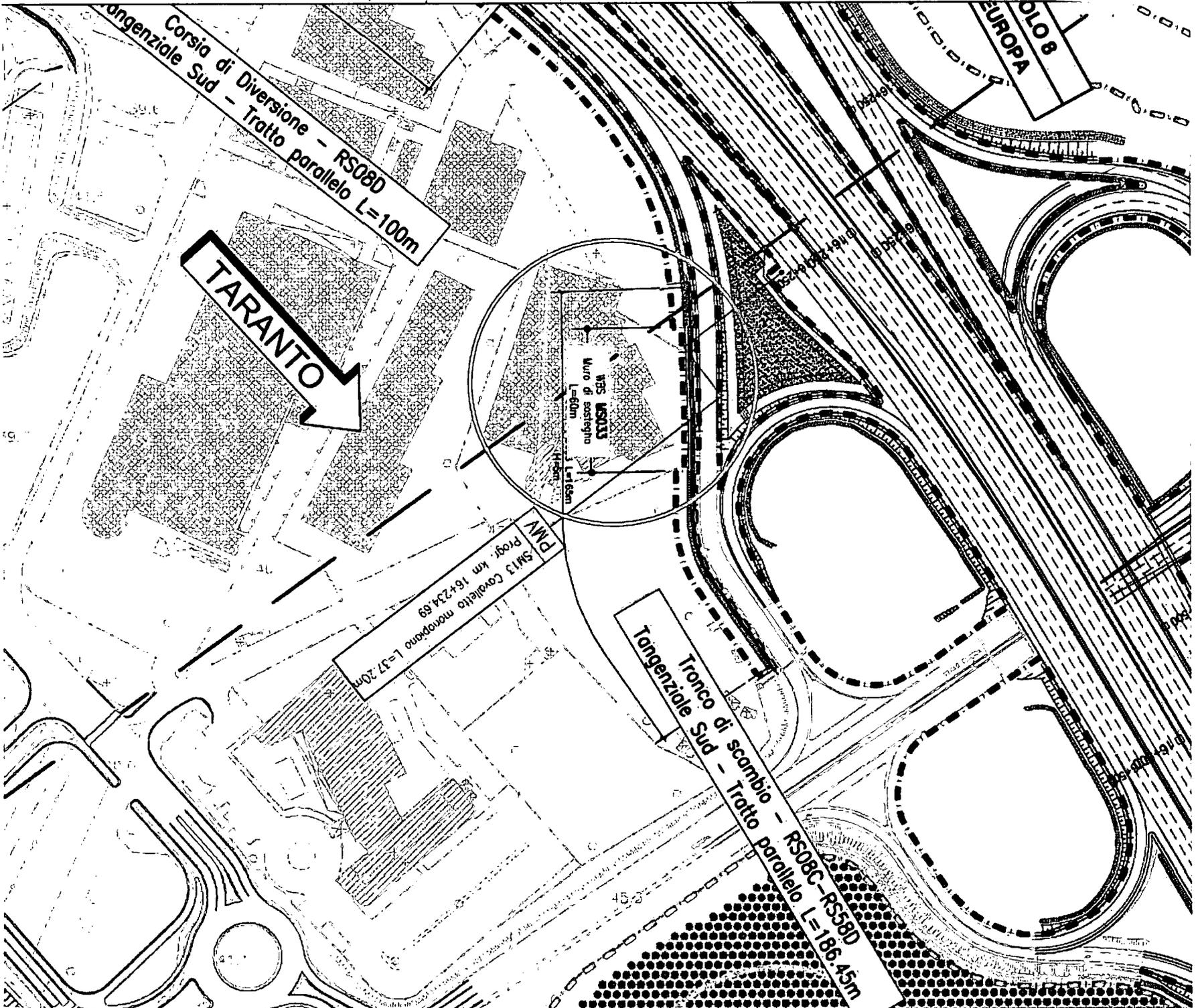
- o nuovo, ossia appena ultimato e mai utilizzato;
- o recentissimo: immobile già utilizzato ma con età inferiore a 10 anni;
- o immobile con vetustà di 10-20 anni;
- o immobile con vetustà di 21-40 anni;
- o immobile con vetustà di 41-60 anni;
- o immobile con vetustà oltre i 60 anni.

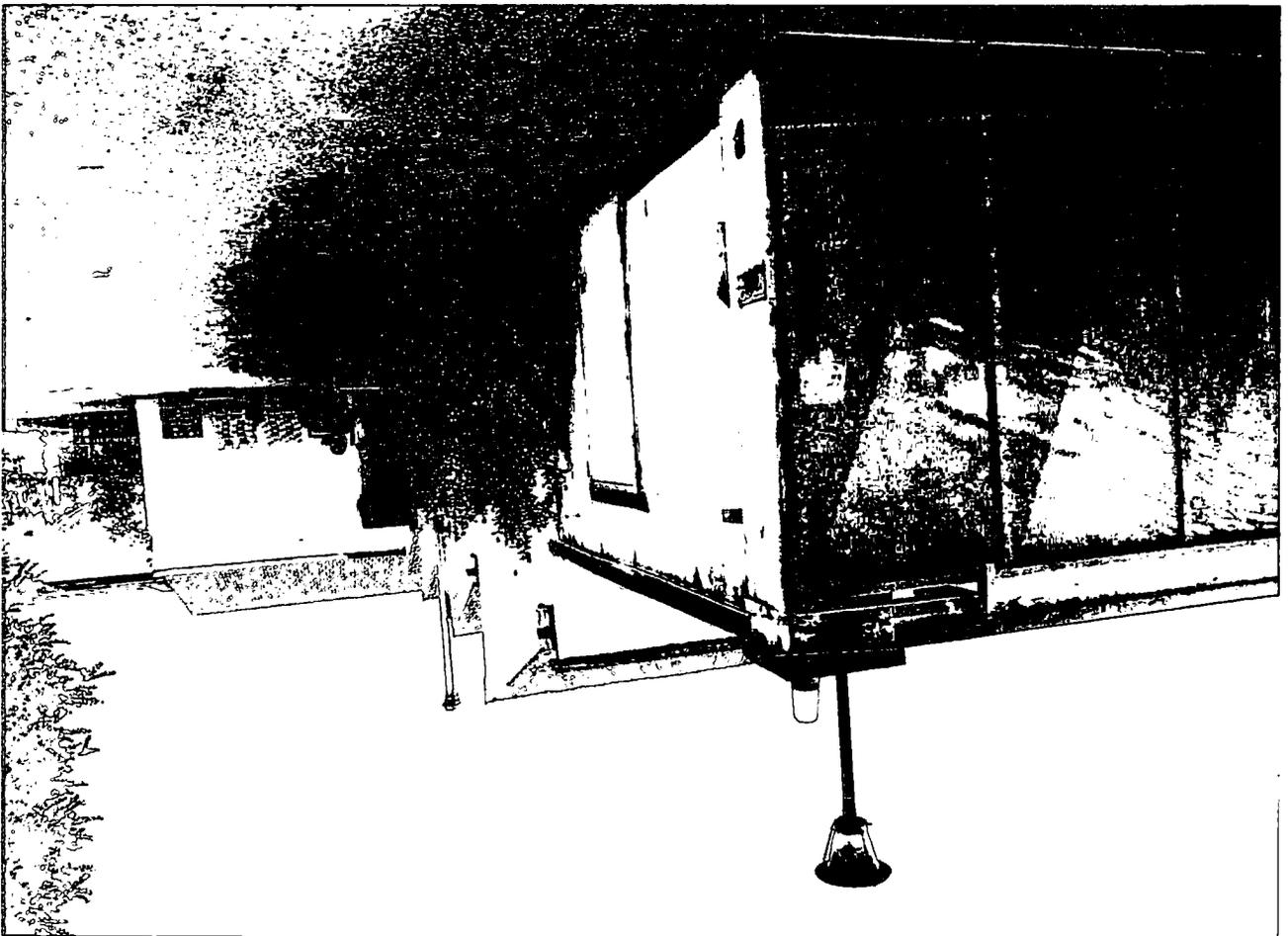
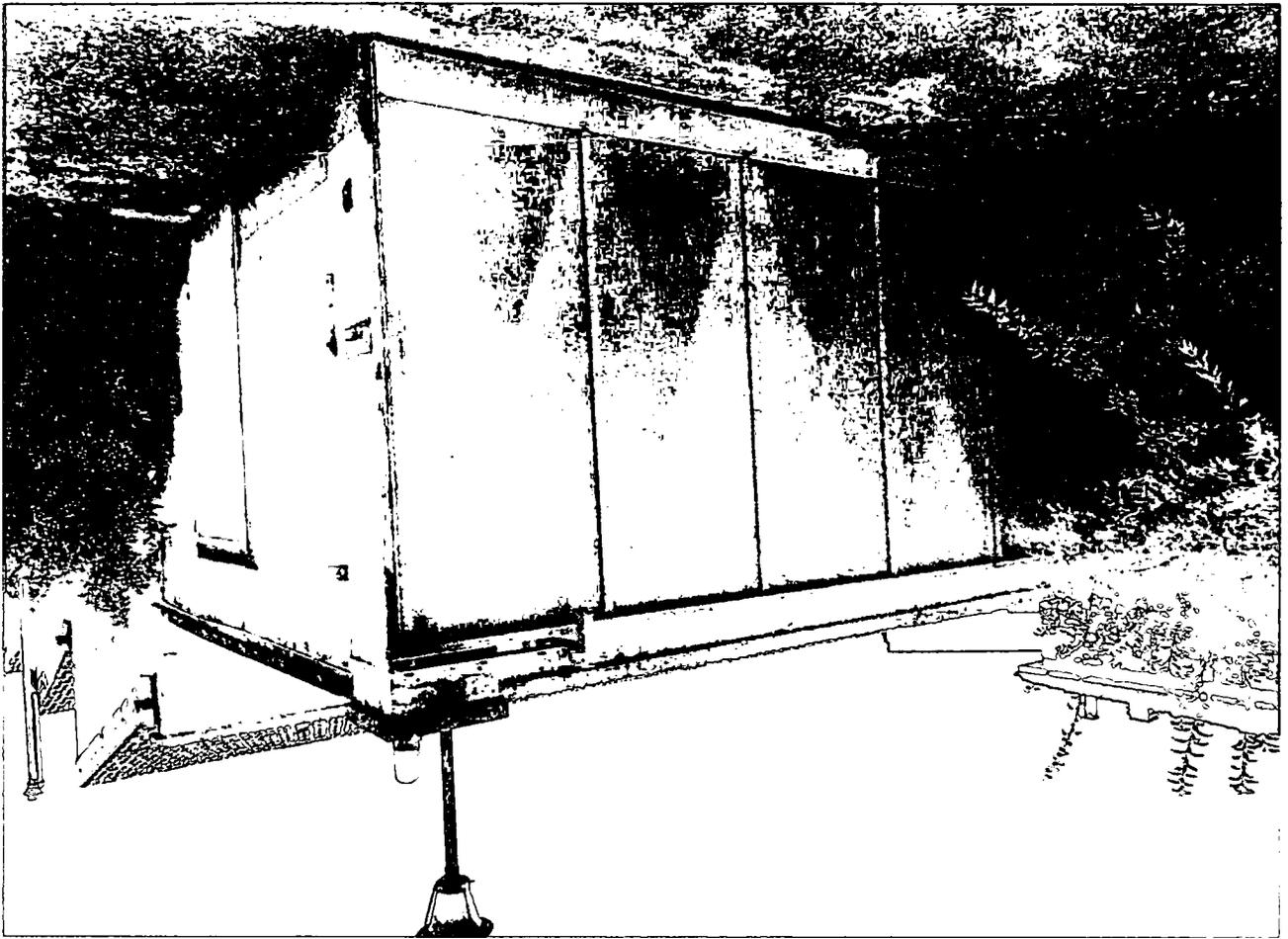
Fabbricati rurali

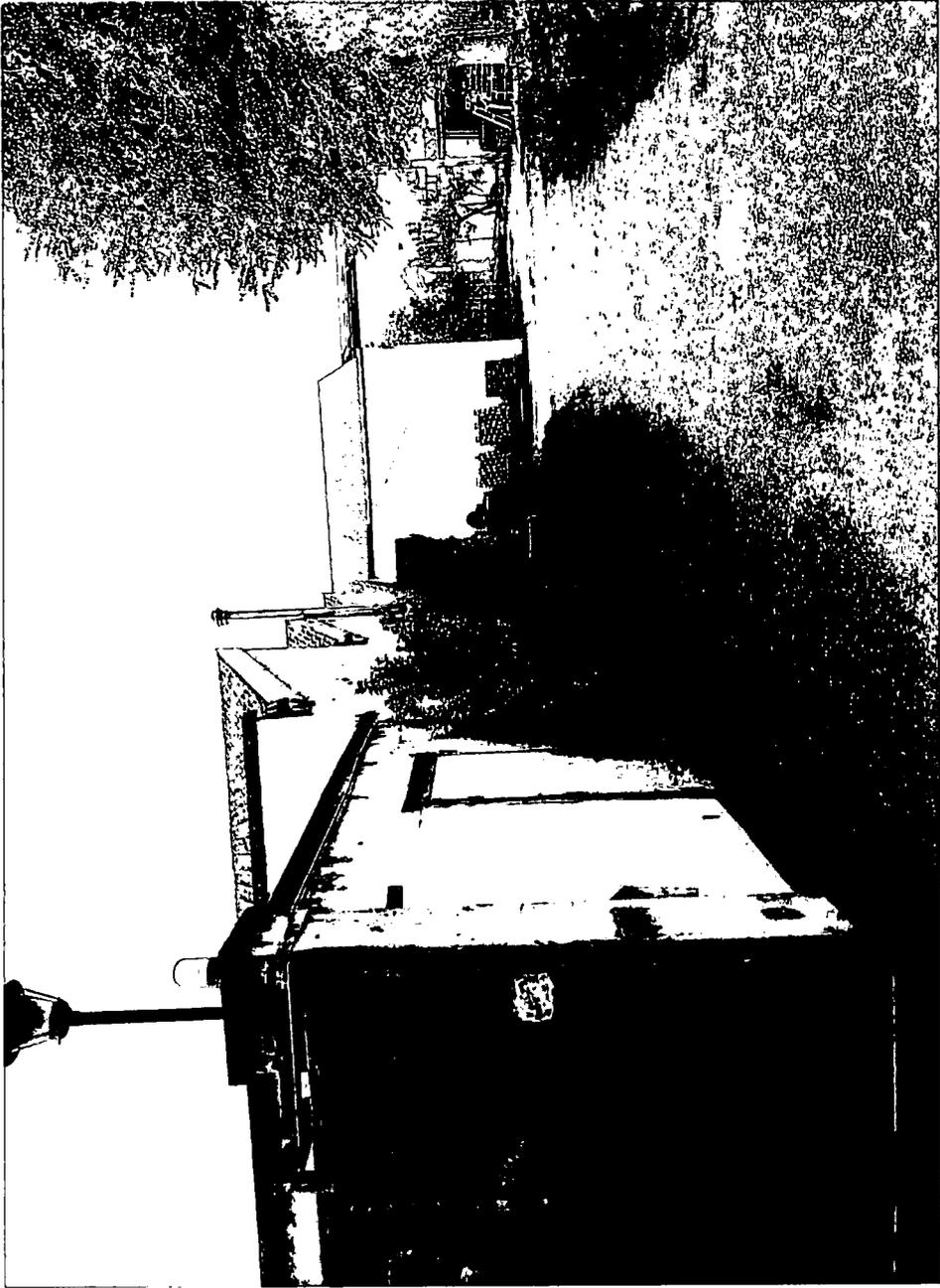
Si ritiene corretto applicare la metodologia per il calcolo delle indennità per i fabbricati rurali commisurata al costo di ricostruzione al netto delle detrazioni per la vetustà.

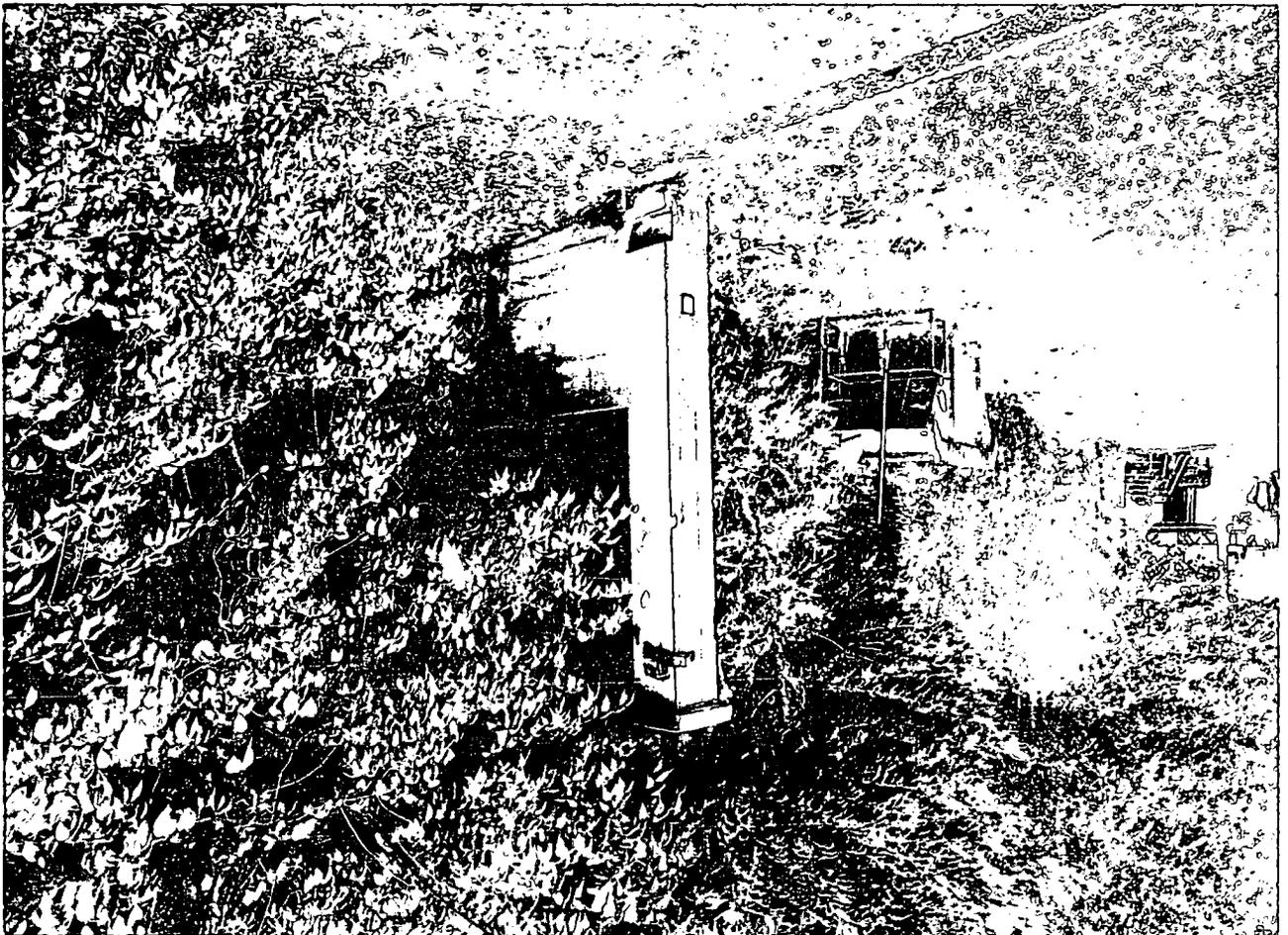
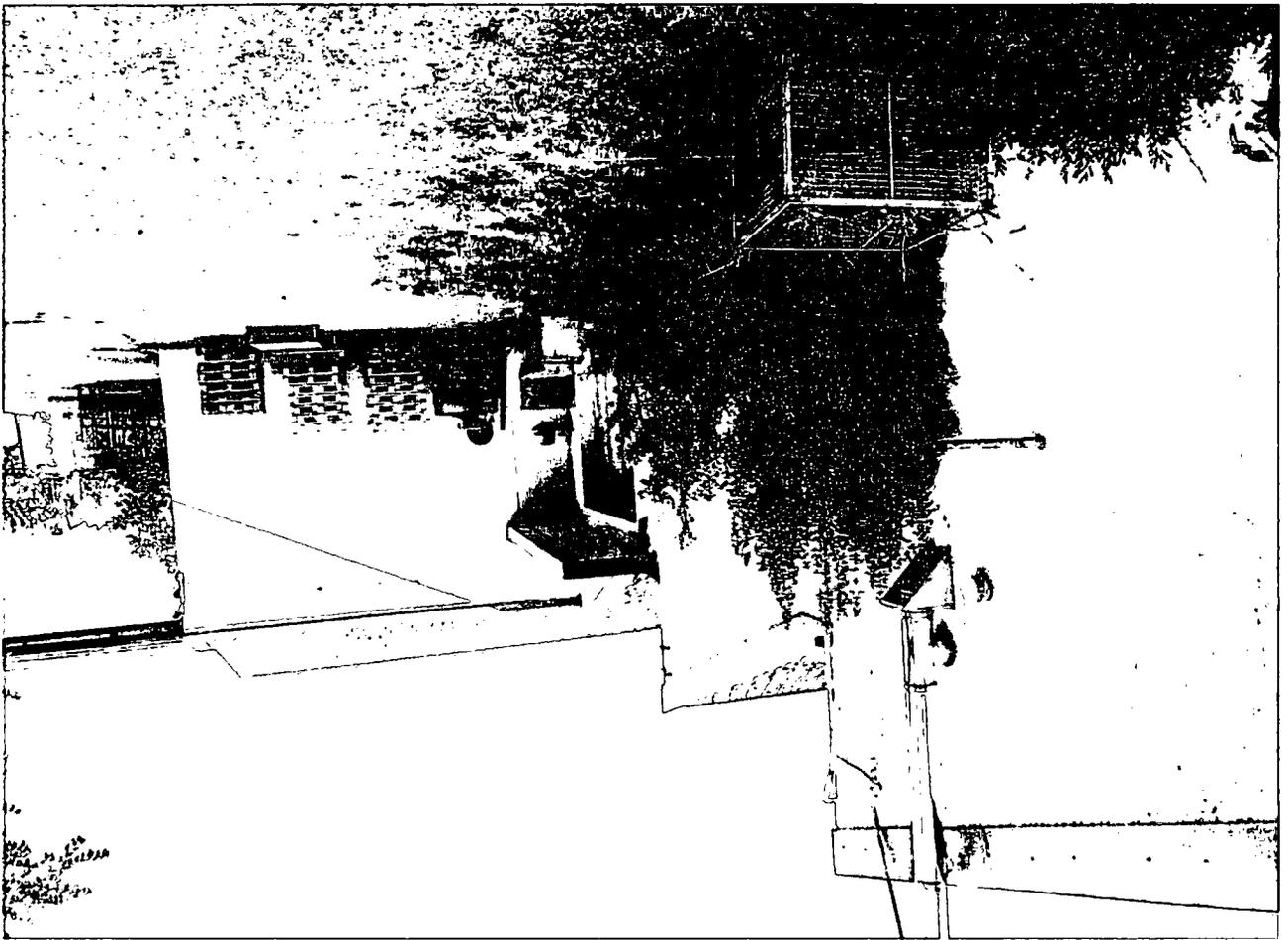
Manufatti in genere

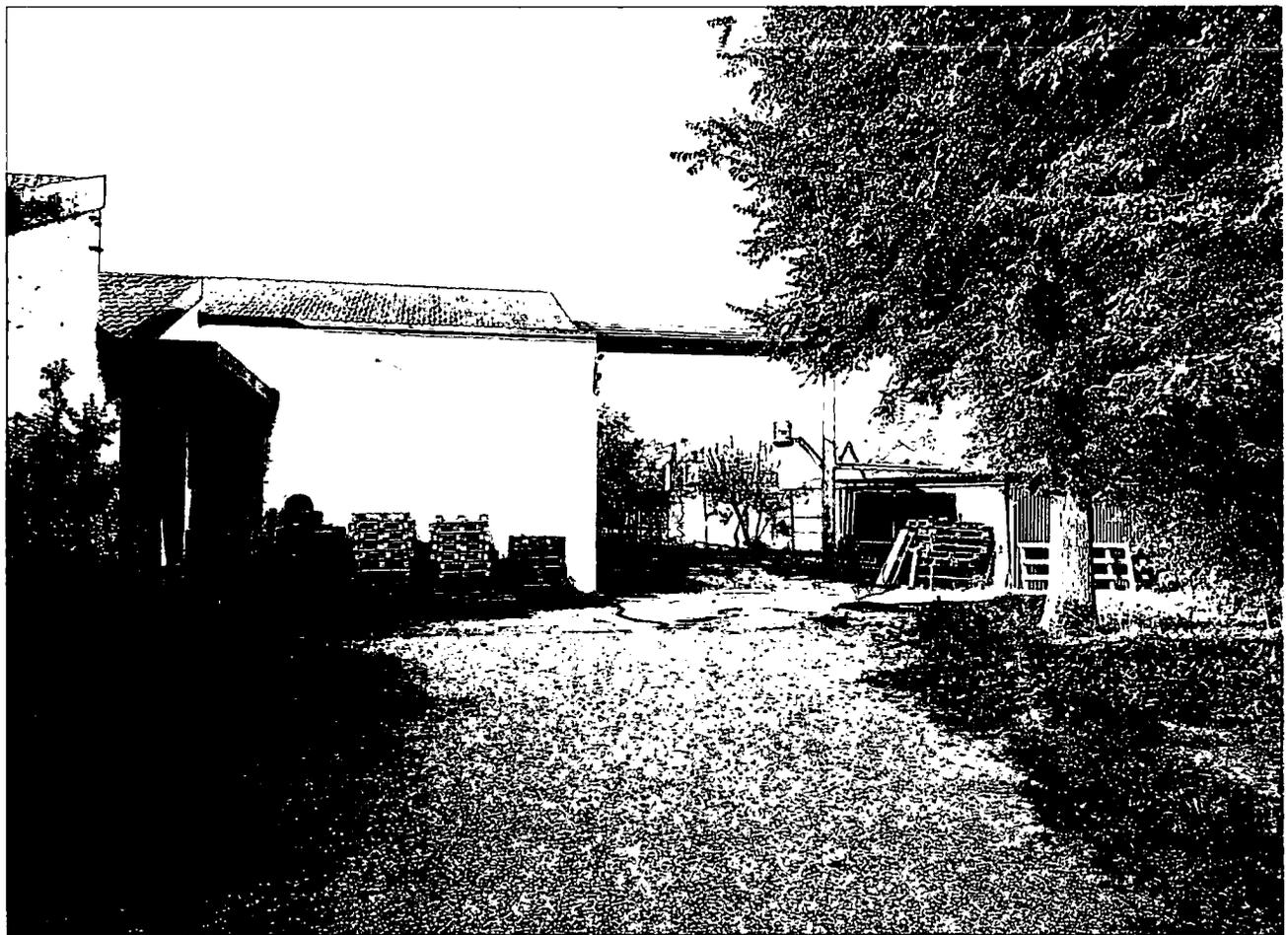
Come sopra citato per i fabbricati rurali si ritiene corretto applicare la metodologia di calcolo delle indennità per i manufatti in genere come recinzioni, alberi, pozzi serre ed ecc., compromessi dalla realizzazione dell'opera pubblica, considerando il danno cagionato equivalente al costo di ricostruzione meno la vetustà.



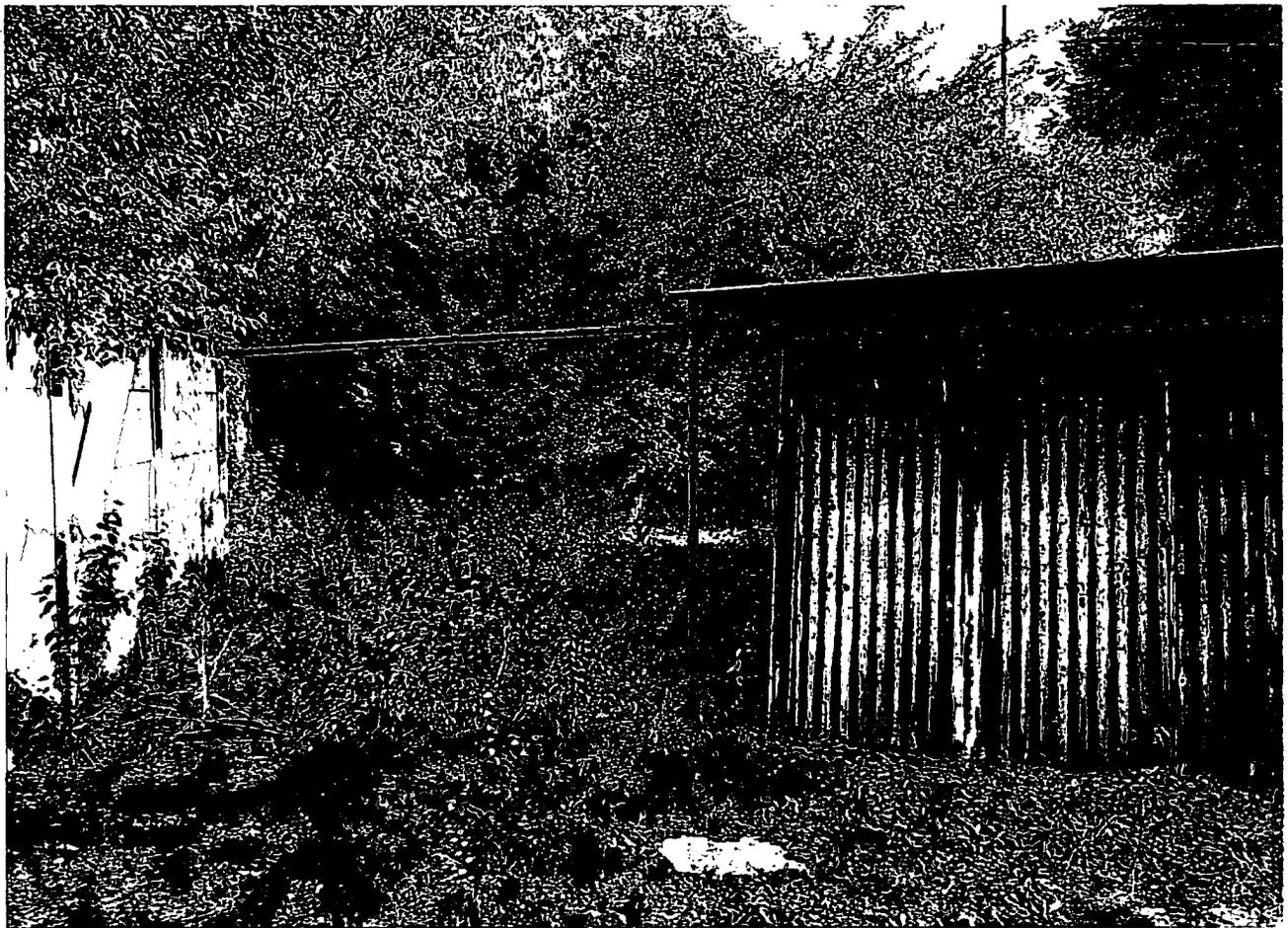
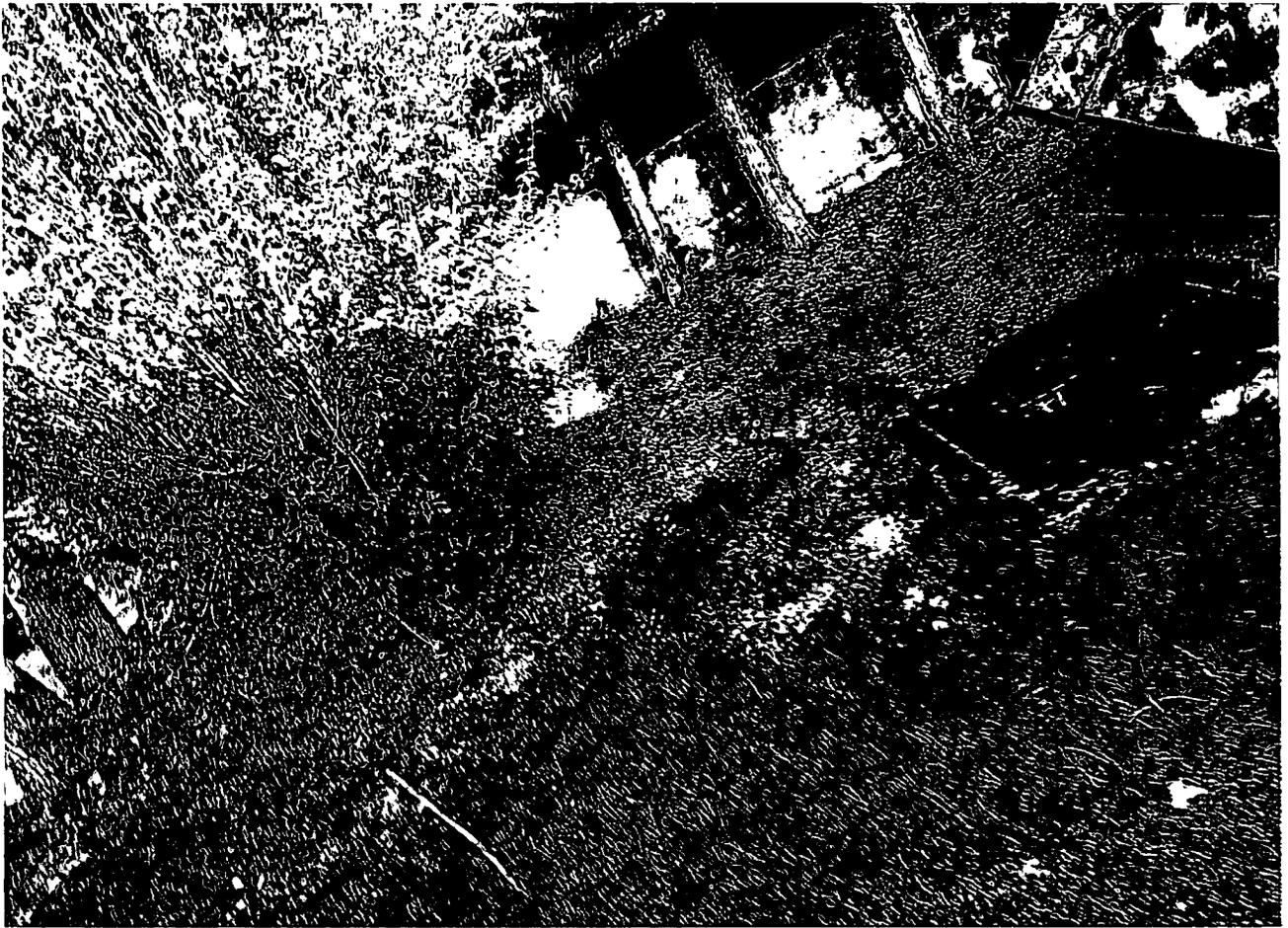


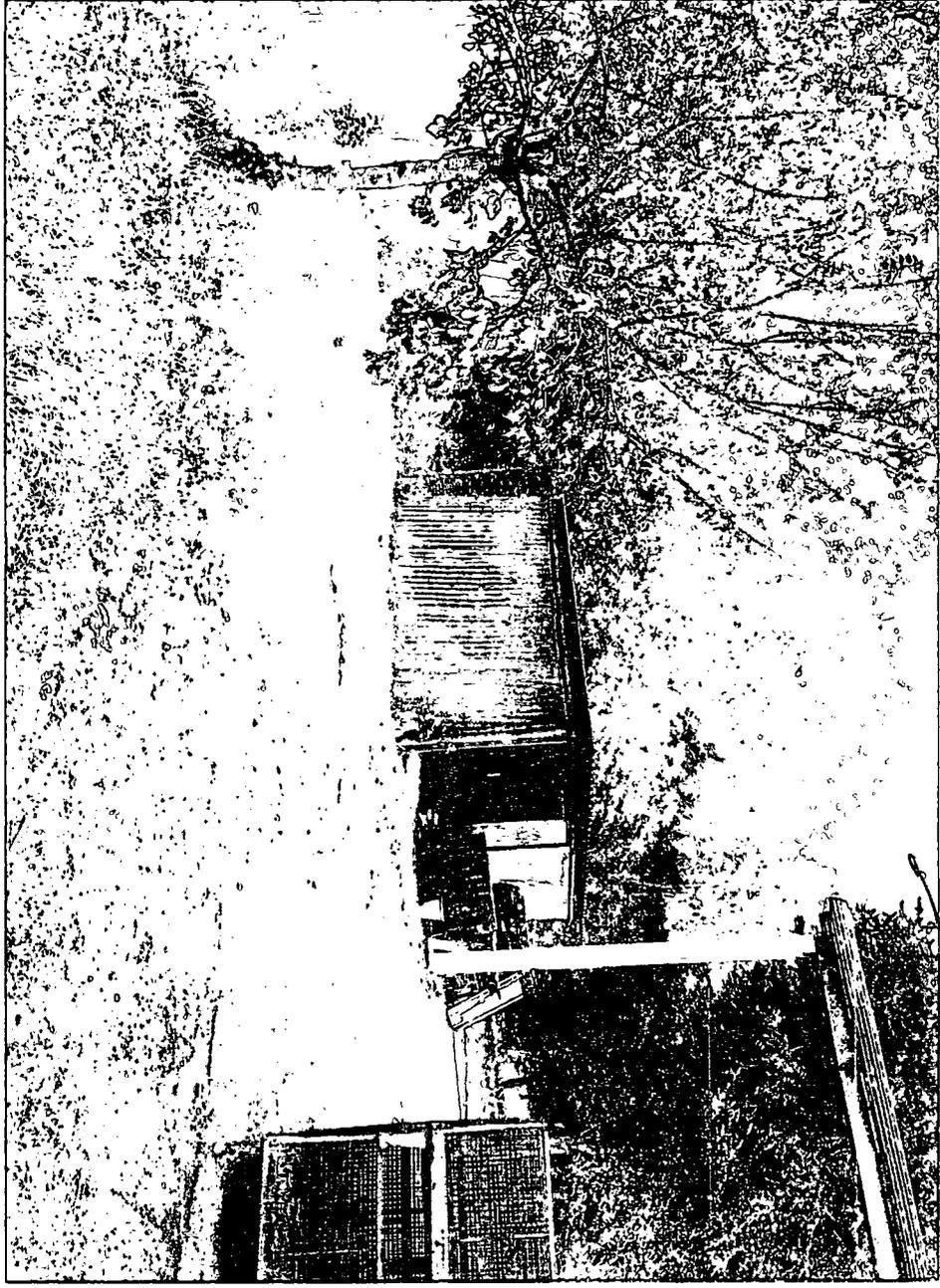












Avv. FILIPPO CREMONINI
Via R. Audinot n. 31
40134 - Bologna
Tel.: 051 - 5877035
Fax 051 - 5877038

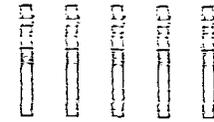
raccomandato

Poste Italiane

24/11/2020 12:37
Euro 014.50

11191 40137 BOLOGNA 20 (8
C)

1-PT0A120A



RP



05262823154-1

Spett.le

AUTO STRADE PER L'ITALIA SPA
VIA BERGAMINI n. 50
00157 ROMA RM

L'ISPESSIONE POSTALE
LATI APRIRE E
PER

APPLICARE SUL RETRO DELLA BUSTA

raccomandata 1 - SI. [1A69 - 1A35]

Posteitaliane
raccomandata ①

STAPLES

