

ALLA AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.p.A.

OSSERVAZIONI DELLA ECUADOR S.p.A.

alla apposizione del vincolo espropriativo

e alla approvazione del progetto definitivo

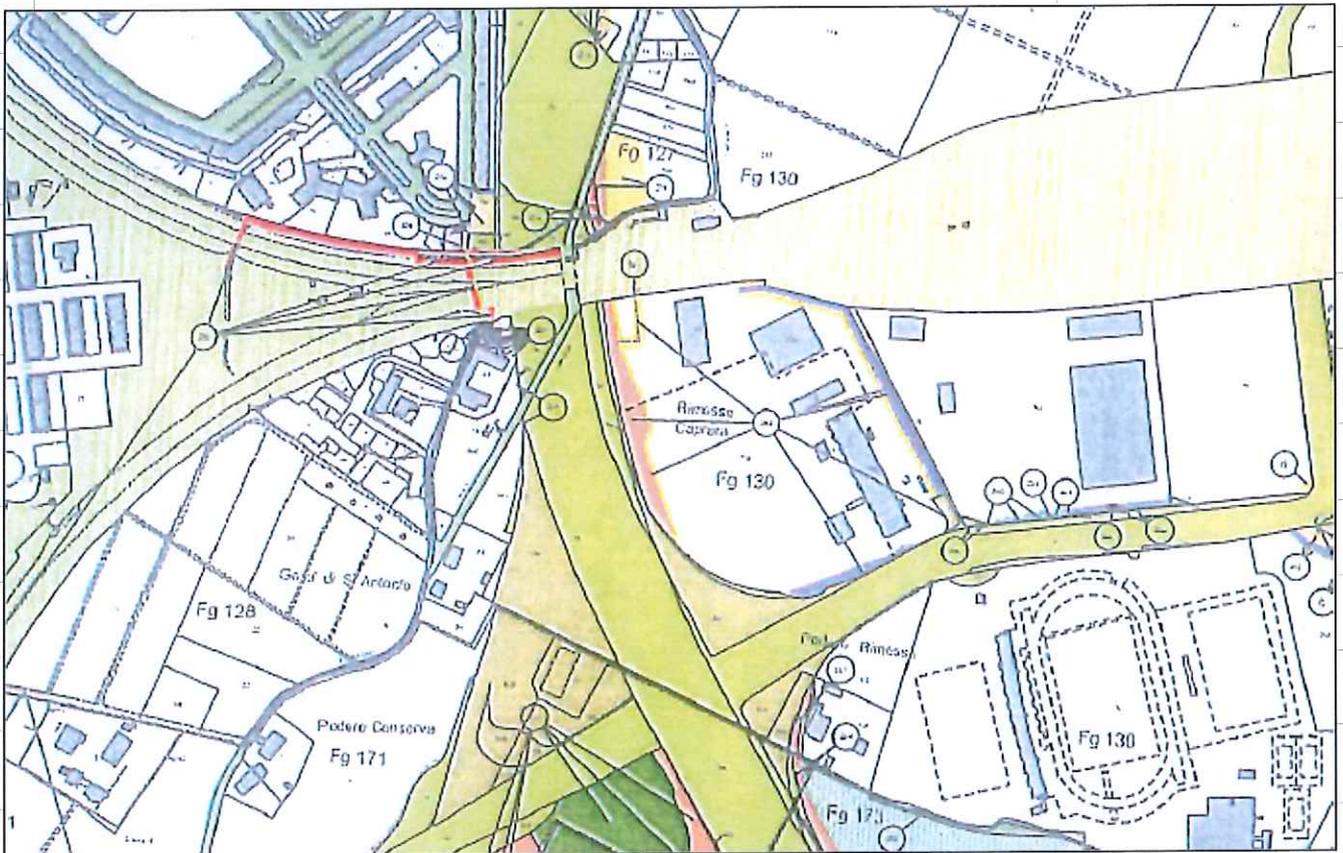
del c.d. "Passante evoluto" della Tangenziale di Bologna

La società esponente, con sede in Argelato (BO), Via dei Lanaioli n. 42, agli effetti del presente atto rappresentata ed assistita come da allegata procura in calce dall'avv. Benedetto Graziosi, presso la cui pec benedetto.graziosi@pec.studiograziosi.com è domiciliata

premesse

- di essere proprietaria del compendio immobiliare sito in Bologna, via del Terrapieno n. 46, contraddistinto al Catasto al foglio 130, mappale 2066 sub 1-2-3- e 113 sub. 7-10-14, su cui insiste una media struttura commerciale non alimentare "Bricoman" con relativa superficie di vendita dotata di aree pertinenziali (parcheggio e verde privato) di mq. 15.000 circa;
- di avere ricevuto il 28.9.2020 l'avviso del deposito presso la sede di codesta Società del progetto completo di tutti gli elaborati relativo al c.d. "Passante evoluto" della Tangenziale di Bologna, deposito effettuato anche presso la Segreteria del Comune di Bologna del progetto ma con gli elaborati essenziali;
- che tale progetto è finalizzato alla imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, su tutte le aree necessarie, e contempla anche il compendio immobiliare di proprietà della esponente; e ciò è stato il motivo della notifica;

- che, peraltro, la tavola degli elaborati essenziali che l'esponente ha potuto consultare, che qui di seguito si riproduce, non è di facile lettura e interpretazione quanto alla natura dei vincoli stessi e alla loro finalizzazione e ciò non si evince neppure dal piano particellare che indica la superficie di proprietà Ecuador da occupare o da asservire;



- che è quindi necessario documentare ulteriormente la consistenza della situazione di fatto e di diritto onde darne compiuta conoscenza a codesta Società Autostrade anche ai fini delle sue definitive determinazioni;
- che ai fini di questa migliore comprensione dei presupposti di fatto, risulta essenziale una sovrapposizione della tavola del progetto con l'elaborato che rappresenta l'effettivo stato di fatto;

- che è peraltro rilevante anche la comparazione mediante sovrapposizione del progetto di Autostrade con le tavole del progetto di intervento sulla proprietà della società Ecuador in corso di presentazione alla Civica Amministrazione che ne prevede una sostanziale riorganizzazione e ristrutturazione e che verrà attuato quanto prima;

- che la società esponente si è data carico di effettuare sia la ridetta sovrapposizione tra stato di progetto e stato di fatto, sia di predisporre un elaborato di comparazione tra progetto di ampliamento della autostrade, stato di fatto e stato di progetto di cui al ridetto nuovo intervento. Queste tavole costituiscono gli allegati docc. 1-2 (rappresentanti lo stato di fatto), e i docc. 3-4 (rappresentanti il progettato nuovo insediamento), documentano graficamente le interferenze del progetto di ampliamento della Autostrade con il comparto/lotto della soc. Ecuador attuale e subito prossimo.

considerato

- che le previsioni espropriative che si possono dedurre dagli ancora sommari dati cartografici comportano:

a) la espropriazione di una porzione di lotto sul confine ovest, per una presumibile estensione di mq. 1.802 (area di colore rosso/arancio),

b) l'imposizione di una servitù coattiva (colore blu) per la realizzazione, parrebbe, di elettrodotti e/o acquedotti, sul lato in parte ovest, e poi nord, est e sud, per complessivi circa

1.722 mq.;

c) l'occupazione temporanea di una striscia di terreno parallela a quella destinata alla imposizione della servitù, sul lato nord e est, di complessivi 2.505 mq. (colore giallo);

- che tali previsioni comportano ablazione e asservimento parziali che sono disciplinate anche quanto alla indennità dell'art. 33 del T.U. n. 327/2001;

- che se questi espropri e asservimenti saranno attuati saranno causa di gravi e permanenti pregiudizi al lotto edificabile sia attuale così come è storicamente configurato, sia quanto alla sua idoneità all'intervento in corso di approvazione. Con conseguente suo rilevante deprezzamento.

In relazione a quanto sopra si formulano le seguenti

Osservazioni

1. Sulle singole previsioni cartografiche e la loro modifica

a) La localizzazione del tracciato della servitù permanente sul confine nord/ovest potrebbe essere razionalmente sostituita traslandola tale quale di pochi metri a ovest sull'area ("*Area di proprietà ANAS*"), che è di equivalente superficie ed attualmente abbandonata e incolta, la quale fa parte urbanisticamente, dello stesso quadrante e ne ha la stessa destinazione giuridica. Ciò affrancherebbe la proprietà Ecuador da un vincolo che riguarda la strada di accesso e comporta forti limitazioni al suo uso al servizio dell'edificio (si vedano le tavv. docc. 2-3 che rappresentano la strada e l'accesso).

Oltre a ciò pare evidente che gli scavi necessari per realizzare le eventuali servitù di elettrodotto e/o acquedotto interesserebbero aree dotate di moltissimi storici "sottoservizi" di varia natura, con conseguente necessità di un loro costoso trasferimento.

b-c) Anche l'asservimento della striscia di terreno a sud, benché di modesta estensione, compromette la realizzazione del progetto di intervento perché si tratta di una parte della superficie che in esso è prevista come area a verde pubblico da cedere al Comune (cfr. doc. 4). Anche per essa non pare da escludere la possibilità di un suo spostamento in fregio alla strada pubblica, al pari della servitù a L rovesciata sul lato ovest di cui non si comprende la funzionalità.

d) Anche la perimetrazione dell'area destinata ad esproprio per l'ampliamento della sede autostradale non pare, alla luce delle tavole progettuali di codesta società, una previsione essenziale o inderogabile. Si tratta di una superficie che è importante per la riqualificazione dell'insediamento commerciale, perché consente il mantenimento della quota di verde privato, mentre pare che la sua modesta estensione ne possa comportare la eliminazione.

*

2. Sul pregiudizio economico per la società Ecuador

E' ben noto, ed altresì evidenziato negli stessi atti di codesta società, che tutti gli espropri parziali comportano per i soggetti espropriati la c.d. "sconfigurazione" dell'assetto proprietario del lotto, cui deve

corrispondere la corresponsione della quota indennitaria aggiuntiva di cui al ridetto art. 33 T.U. n. 327/ 2001.

Il pregiudizio economico è nel caso particolare, perché come si è evidenziato, è in corso di perfezionamento un progetto di ristrutturazione dell'intero insediamento industriale che lo valorizzerà sensibilmente. Ove tale perfezionamento fosse reso impossibile dagli effetti urbanistici della dichiarazione di pubblica utilità del progettato ampliamento dell'autostrada, di tale deprezzamento della proprietà Ecuador, dovrà essere necessariamente tenuto conto nella determinazione dell'indennità di espropriazione e asservimento, aggravando i costi di realizzazione del progetto di "Passante".

Per tutti tali motivi

l'esponente chiede che codesta Società voglia in accoglimento delle osservazioni:

- a) modificare il progetto quanto alla localizzazione delle servitù di elettrodotto e/o acquedotto e dell'area da occupare di urgenza, traslandole verso est sul sedime del "fosso" di proprietà ANAS;
- b) ridurre la porzione sud del lotto interessato dalla analoga servitù, così da allinearne il tracciato alla strada pubblica;
- c) eliminare la servitù a L rovesciata prevista sul lato ovest, di cui non è comprensibile la *ratio*;
- d) eliminare o ridurre l'ampiezza dell'area destinata all'ampliamento della sede autostradale o sua pertinenza.

Si deposita:

1-2. Tavole che rappresentano graficamente lo stato di fatto storico e legittimo della proprietà Ecuador e le interferenze che subirà dalle previsioni vincolistiche del progetto Autostrade;

3-4. Tavole che rappresentano il progetti di p.d.c. di ristrutturazione del comparto in caso di approvazione di parte del Comune di Bologna e le interferenze che tale progetto subirà dalle previsioni vincolistiche del progetto Autostrade.

5. Delega a presentare le osservazioni.

Bologna, 28.11.2020


(avv. Benedetto Graziosi)

COMUNE DI BOLOGNA	
IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN VIA DEL TERRAPIENO N.46 (BOLOGNA)	
LA PROPRIETA': EQUADOR S.P.A. Via S. Rocco 11 - CENTENARIOS 40090 - FUSO DI ANGELATO (BO)	
OGGETTO DELL'ELABORATO: STATO DI FATTO PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO NEL PROGETTO DEL PIANO PARTICELLARE DI AUTOSTRADE SpA	
SCALA:	TAVOLA:
1:500	AR.SF
DATA:	01
27/11/2020	

LEGENDA:

	POSIZIONE DELL'ESTRO OGGETTO DI ESPROPRIO PER LEZIE STRADALE
	POSIZIONE DELL'ESTRO OGGETTO DI ESPROPRIO PER LEZIE STRADALE INTERFERENZE
	POSIZIONE DELL'ESTRO OGGETTO DI ESPROPRIO PER LEZIE STRADALE TRASPARENZA
	LAMPIONE STRADALE
	LAMPIONE STRADALE
	CANTINA
	BOTOLA/PROZETTO
	ALBERO
	AREE ESPROPRIE E FABBRICATI DI PROPRIETA' EQUADOR S.P.A. NON REGISTRATI (P. 112, 113, 114, E 113A/B/C/D/E/F/H)
	FABBRICATI DOMIZIO DI PROPRIETA' EQUADOR S.P.A. INTERFERENZA REGISTRATI (P. 120, 121 E 119F)
	CONFINI CATASTALI (MURALE 113 Indicazione grafica di legge NC1)



PLANIMETRIA GENERALE
Scala 1:500



REV.	DATA	COMMITTO	APPROVATO
0	18/11/2020	EMMISSIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE	
COMUNE DI BOLOGNA			
NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE INSEGNA BRICOMAN ITALIA S.R.L. SITO IN VIA DEL TERRAPIENO N.46 (BOLOGNA) PERMESSO DI COSTRUIRE			

LA PROPRIETA':
ECUADOR S.P.A.
 Via S. Maria Maddalena, 11 - CERGHIPOSSO
 40050 - FIANO DI ARGELETO (BO)

PROGETTISTA ARCHITETTONICO
 Ing. ANDREA BENNI
 Via S. Maria Maddalena, 11 - CERGHIPOSSO
 40050 - FIANO DI ARGELETO (BO)
 E-MAIL: ab6@benniassociati.com

GIOMI. STEFANO DAINESI
 Via S. Maria Maddalena, 11 - CERGHIPOSSO
 40050 - FIANO DI ARGELETO (BO)
 E-MAIL: stefanodainesi@benniassociati.com

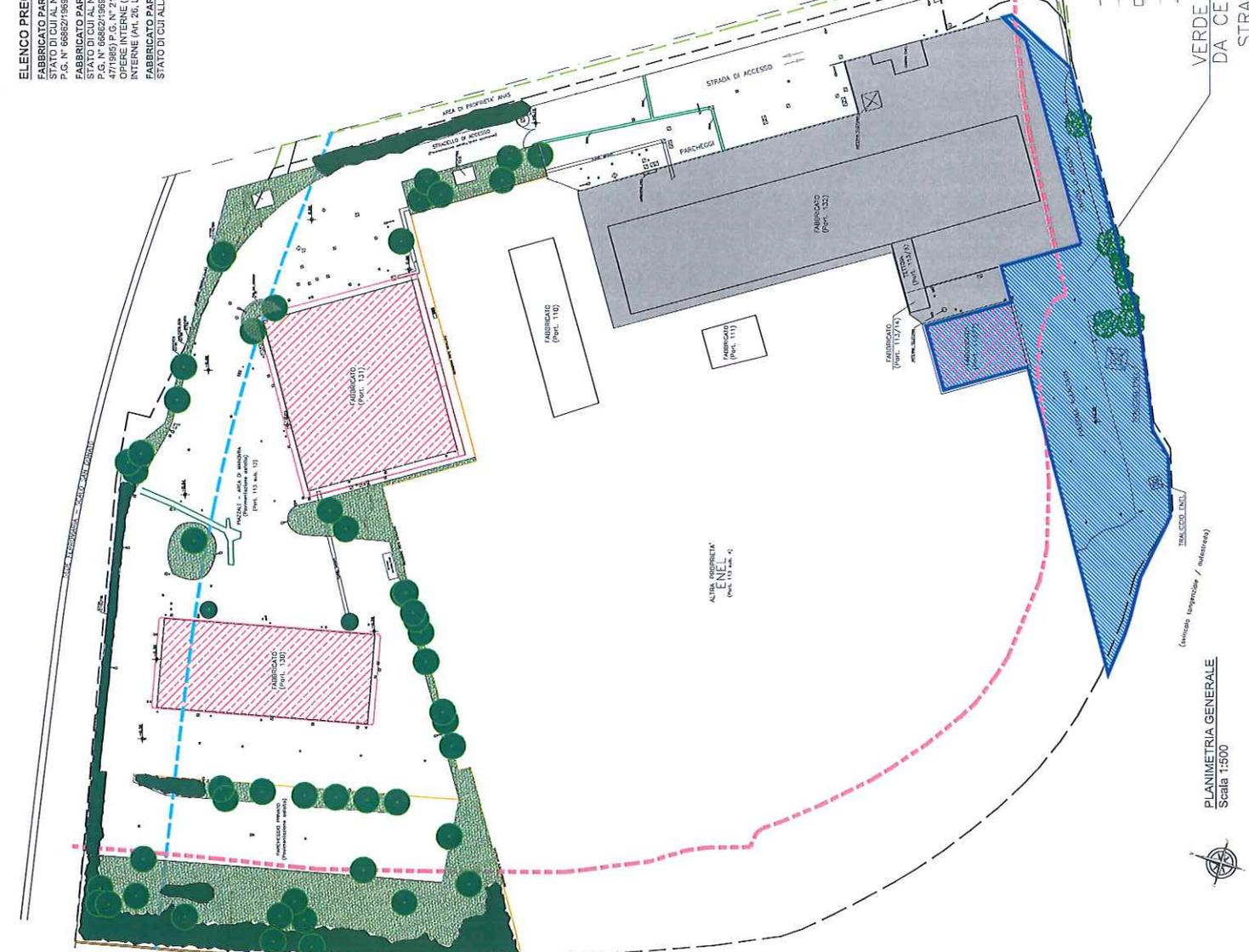
OGGETTO DELL'LABORATORIO:	SCALA:	TAVOLA:
TIPO DI PROGETTO ARCHITETTONICO STATO DI FATTO PLANIMETRIA GENERALE	1:500	AR.SF 01
	DATA:	
	18/11/2020	

ELENCO PRECEDENTI EDILIZI
 FABBRICATO PART. 130
 STATO DI CUI AL NULLA OSTA P.G. N° 20531/1988 E ALLA VARIANTE IN C.O. NULLA OSTA P.G. N° 68862/1989 P.U.T. N° 13611/1989.
 FABBRICATO PART. 131
 STATO DI CUI AL NULLA OSTA P.G. N° 20531/1988 E ALLA VARIANTE IN C.O. NULLA OSTA P.G. N° 68862/1989 P.U.T. N° 13611/1989. ASSEVERAZIONE OPERE INTERNE (AI. 26. L.93/89 47/1989) P.G. N° 27699/1985. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA P.G. N° 16943/1986. ASSEVERAZIONE INTERNE (AI. 26. L.93/89 47/1989) P.G. N° 16943/1986. ASSEVERAZIONE OPERE INTERNE (AI. 26. L.93/89 47/1989) P.G. N° 44167/1989.
 FABBRICATO PART. 141 - SUB. 7
 STATO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA P.G. N° 14056/1980. P.U.T. N° 9009/1980

LEGENDA:

- LIMITE VINCOLO AUTOSTRADA (segni di segnalazione grafica da sanzionare P.C.I.)
- LIMITE VINCOLO FERROVIARIO (segni di segnalazione grafica da sanzionare P.C.I.)
- CONFINI CATASTALE - IMPALE 1:3 (segnatura grafica da sanzionare P.C.I.)
- CONFINI CATASTALE - IMPALE 1:3 (segnatura grafica da sanzionare P.C.I.)
- LAMPIONE STRADALE
- CAROTINA
- BOTTIGLIAZZETTO
- ALBERO
- AREE SCOPERTE E FABBRICATI PROPRIETA' "ECUADOR S.P.A." NON PRESENTI IN PROGETTO (P.C.I. N° 10349/1915-14)
- FABBRICATI USATI DA PROPRIETA' "ECUADOR S.P.A." NON PRESENTI IN PROGETTO (P.C.I. N° 10349/1915-14)
- PRESENTE PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (P.C.I. 131 E 1317)
- AREA DA CEDERE: VERDE PUBBLICO
- AREA DA CEDERE: STRADA PUBBLICA
- AREA DA CEDERE: PARCHEGGIO PUBBLICO

N.B.: PER VINCOLO ELETTROTELECOMUNICAZIONI E PER AREE DI INTERESSE PUBBLICO, VERBALE DI ACCORDO IN DATA 04/04/2018 N° EDI04042018-0207117
N.B.: PER I DETTAGLI DEL VERDE VEDERE ELABORATI SPECIFICI TAVOLE P/VI/PA/VE/CO/CA



2

PLANIMETRIA GENERALE
 Scala 1:500



ECUADOR S.p.A.

Via dei Lanaioli n. 42 - Blocco 11
40050 Centergross - Fung di Argelato (BO)
Tel. 051-6646072 - Fax 051-863482
Part. IVA 00702291204
Cod. Fisc. 80023830377

Spett.Le

STUDIO LEGALE
AVV. BENEDETTO GRAZIOSI
Via Dei Mille, 7/2
40121 BOLOGNA

C.A. Prof. Avv. Benedetto Graziosi

Funo di Argelato (BO), 30/11/2020

OGGETTO: ECUADOR SPA / AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA

Egr. Avvocato,

Con la presente La incarichiamo di presentare le osservazioni in merito ad AUOTOSTRADE relativamente al compendio immobiliare ubicato in Bologna Via del Terrapieno 46.

In attesa di Suo cortese riscontro, cordialmente Salutiamo.

In fede

ECUADOR SPA
(Emilia Giberti)

ECUADOR S.p.A.
Via dei Lanaioli n. 42 - Blocco 11/
40050 Centergross - Fung di Argelato (BO)
Tel. 051-6646072 - Fax 051-863482
Part. IVA 00702291204
Cod. Fisc. 80023830377

