

COMUNE DI PALERMO



COMMITTENTE:



DIREZIONE LAVORI:



IMPRESA ESECUTRICE:



PROGETTO ESECUTIVO

PRIMO LOTTO FUNZIONALE CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

COMMESSA	LOTTO	FASE	ENTE	TIPO DOC.	OPERA/DISCIPLINA	PROGR.	REV.	SCALA
R S 7 2	0 1	E	Z Z	R G	A Q 0 0 0 0	0 0 1	D	

PROGETTAZIONE: ATI (Associazione Temporanea d'Imprese)





(Capogruppo Mandataria)



(Mandante)



Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data
A	Emissione	M. Lascari	15.10.10	R. Piccirillo	15.10.10	S. Esposito	15.10.10
B	Revisione	M. Lascari	14.09.11	R. Piccirillo	14.09.11	S. Esposito	14.09.11
C	Revisione	M. Lascari	10.10.11	R. Piccirillo	10.10.11	S. Esposito	10.10.11
D	Revisione a seguito istr. RS07-1W01-11-298		10.10.11		10.10.11		10.10.11

File:

APPALTATORE	ATI DI PROGETTAZIONE
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="943 129 1141 271"> (Mandataria)  </div> <div data-bbox="1145 129 1544 271"> Sab (Mandante)  </div> </div>
CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA	

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO E TIPO DI OCCUPAZIONE	3
2.1.	Foglio di mappa 35	3
2.2.	Fogli di mappa 116-117	3
2.3.	Foglio di mappa 147	4
2.4.	Foglio di mappa 120-118-122.....	4
2.5.	Foglio di mappa 31/B	4
3.	DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'	5
3.1.	CRITERI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE Vm	5
3.2.	METODO DI STIMA PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO	6
3.3.	OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	7

APPALTATORE	ATI DI PROGETTAZIONE
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="951 129 1134 264"> (Mandataria)  </div> <div data-bbox="1187 129 1497 264"> Sab (Mandante)  </div> </div>
CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA	

1. PREMESSA

La presente relazione allegata al progetto esecutivo, riferisce sulle attività di verifica e aggiornamento degli espropri, nell'ambito del progetto del "*Primo lotto funzionale dell'anello ferroviario nel tratto di linea tra le stazioni di Palermo Notarbartolo e Giachery e proseguimento fino a Politeama*".


Il piano particellare è stato aggiornato sia per tenere conto di tutte le modifiche operate nella fase di progettazione esecutiva che per tenere conto di tutte le variazioni catastali, nel frattempo avvenute fra la fase del definitivo e quella attuale.

L'intero intervento si sviluppa prevalentemente in sotterraneo, interessando per un esteso tratto l'attuale area portuale, la restante parte interessa prevalentemente superfici pubbliche, strade e piazze, di proprietà del Comune di Palermo. Solo per la Fermata Libertà, sarà necessario occupare in parte alcune particelle di proprietà di privati.

I rapporti fra il Comune di Palermo e gli enti competenti presenti all'interno dell'area portuale, in ordine al trasferimento delle aree, siano esse di occupazione in superficie che in sottosuolo, saranno regolamentate attraverso un atto di convenzione/concessione. Conformemente a quanto riportato nella relazione del progetto definitivo, per le aree che si sviluppano su superfici comunali, sia in superficie che in sottosuolo, non sono state previste indennità per ragioni legate alla futura proprietà dell'opera.

Per quanto riguarda l'espropriazione e gli asservimenti che riguardano i suoli privati e le aree portuali è stata prevista l'indennità applicando le norme contenute nel D.P.R. n.327 08/06/2001.

Nei paragrafi successivi, dapprima viene fatta una descrizione del progetto, in relazione al tema degli espropri, con riferimento ai singoli fogli di mappa interessati, segue quindi la descrizione dei criteri seguiti per la determinazione delle indennità.

APPALTATORE	ATI DI PROGETTAZIONE
	(Mandataria) Sab (Mandante)  
CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA	

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO E TIPO DI OCCUPAZIONE

2.1. Foglio di mappa 35

In questo tratto la sede ferroviaria si sviluppa prevalentemente in trincea, collocandosi all'interno dell'area identificata in catasto alla p.lla 1512 già di proprietà delle ferrovie. Terminato il tratto all'aperto, il tracciato si sviluppa in galleria artificiale, sempre all'interno della p.lla precedente ad esclusione dell'impianto di sollevamento, costituito da un manufatto con altezza fuori terra pari a 3.00, che interessa la p.lla 2046/1. Quest'ultima inoltre è interessata, per una fascia di larghezza media pari a 1.50 m lato valle dall'occupazione della sede ferroviaria.




2.2. Fogli di mappa 116-117

La superficie di occupazione della sede ferroviaria è in gran parte interna all'area portuale. La trincea drenante situata a monte rispetto alla nuova sede ferroviaria, occupa per uno sviluppo di circa 100 m, parte del marciapiede della via F.sco Crispi.

Sono previste le demolizioni di due fabbricati, ricadenti all'interno della particella n.68, attualmente destinati il primo a uffici della società Wartsila Italia S.p.a., il secondo ad alloggi della Capitaneria di Porto. Per tali edifici è stata calcolata l'indennità con i metodi esposti nel capitolo successivo.

Sulla particella 18, che è intestata al demanio dello stato (ramo ferrovie), ricade una struttura prefabbricata non inserita nel foglio catastale, adibita ad ufficio dei vigili del fuoco. Anche per questa struttura è prevista la demolizione e pertanto nella perizia delle espropriazioni è stata inserita la relativa indennità.

Nel foglio di mappa 116 foglio, l'intervento interessa una piccola porzione della p.lla 72 della quale non esiste la visura catastale.

APPALTATORE	ATI DI PROGETTAZIONE
	(Mandataria) Sab (Mandante)  
CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA	

2.3. Foglio di mappa 147

La fermata Porto interessa un'area della via F.sco Crispi, quindi esterna alla fascia portuale, dove sono previste sia strutture in sotterraneo che opere fuori terra destinate ai manufatti di accesso alla fermata.

In questo tratto é prevista la demolizione di un edificio attualmente destinato alle attività di officina navale. Questo edificio, individuato nell'elenco ditte con N. piano 13, è costituito da un corpo di fabbrica realizzato con struttura intelaiata in c.a. e da una tettoia esterna (lato mare) realizzata con struttura in acciaio e copertura in lamiera. Nella perizia delle espropriazioni è prevista l'indennità calcolata con i metodi esposti nel capitolo successivo.




Parte dell'intervento interessa le particelle denominate 18, A e 23 delle quali non esistono visure catastali.

2.4. Foglio di mappa 120-118-122

L'intervento interessa per la totalità aree di proprietà del Comune. La sede ferroviaria in questo tratto si sviluppa sempre in sotterraneo, sono tuttavia presenti delle occupazioni permanenti in superficie in corrispondenza dell'incrocio fra la via Amari e la via F.sco Crispi, dove è previsto il manufatto di ingresso al sottopasso pedonale, ed in piazza Castelnuovo (Fermata Politeama) dove sono situati i manufatti di ingresso alla stazione e le varie pertinenza (locali tecnici, etc).

2.5. Foglio di mappa 31/B

Alcuni lotti di proprietà di privati sono interessati dai lavori, in corrispondenza della futura fermata Libertà. Tali p.lle saranno occupate temporaneamente durante la fase di costruzione dell'opera, e ad opera ultimata saranno gravate da una servitù in quanto l'intervento si sviluppa in sotterraneo.

APPALTATORE	ATI DI PROGETTAZIONE
	(Mandataria) Sab (Mandante)  
<p style="text-align: center;">CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA</p>	

3. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

Nel presente paragrafo si riportano i criteri utilizzati per la determinazione delle indennità. In particolare si illustra il calcolo dell'indennità di asservimento e di occupazione temporanea che interessano sia le aree portuali che le ditte private, queste ultime individuate al N.C.E.U. al Foglio 31/b part.IIe 495-496-497-499-506-597.

La servitù oggetto della presente stima è inquadrabile nell'ambito delle servitù prediali stabilite dall'art. 1027 del C.C. che la definisce quale “..peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario”. Il fondo sul quale grava la servitù è detto fondo servente, quello che gode il vantaggio fondo dominante. Nella fattispecie si metterà in atto una servitù di galleria.

Per quanto riguarda le aree portuali si illustra il calcolo dell'indennità per asservimento, occupazione temporanea, demolizione di fabbricati.

3.1. CRITERIO DI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il Valore di mercato del bene è stato determinato sulla base dei valori pubblicati dall' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) sul sito Web dell'Agenzia del Territorio.




Beni di privati

Il valore utilizzato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari è riferito alla Città di Palermo. Valutato il buono stato delle aree soggette ad asservimento, il valore di mercato preso in considerazione è di 3.000 €/mq.

Considerato che le aree sottoposte ad asservimento non sono abitazioni ma giardini privati inedificabili a servizio delle stesse, di conseguenza il valore da attribuire ai giardini si stima intorno al 10% del valore di mercato delle abitazioni.

$$V_m = 3000,00 \text{ €/mq} \times 10\% = 300 \text{ €/mq}$$

Beni demaniali

APPALTATORE	ATI DI PROGETTAZIONE
	(Mandataria) Sab (Mandante)  
CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA	

Analogamente al caso precedente, gli edifici ricadenti all'interno dell'area portuale sono stati stimati utilizzando i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Nella seguente tabella si riporta l'attuale destinazione d'uso dei corpi di fabbrica da demolire:

categoria	edificio
uffici	edificio società Wartsila Italia S.p.a (n. piano 6)
uffici	edificio alloggi Capitaneria di Porto (n. piano 6)
uffici	Prefabbricato Vigili del fuoco
magazzini	Magazzino officina (n. piano 13)

Il calcolo è stato eseguito facendo riferimento alla superficie realmente occupata dagli stessi e non a quella riportata nelle mappe catastali, che, ove riportata, non è congruente con la situazione reale.



Considerato che il valore di mercato, per la tipologia uffici nella stessa zona (Codice di zona B2, Microzona catastale n.7) è variabile fra 1550 e 2100 euro/mq, è stato assegnato il valore pari a 2.000 euro/mq.

Per la *tipologia magazzini* si è fatto riferimento ai prezzi relativi ai fabbricati a destinazione commerciale e tenuto conto dell'altezza del fabbricato, mediamente pari a 4,50 m, si è valutato il fabbricato in relazione alla volumetria, assegnando un valore pari a 450 euro/mc.

3.2. METODO DI STIMA DELL'INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO

In generale l'indennità di servitù deve compensare il proprietario del fondo servente per la penalizzazione gravante sul proprio fondo, a vantaggio del fondo dominante.

In linea di massima il metodo di stima da adottare deve consentire di calcolare il danno subito dal proprietario del fondo servente, ossia determinando la perdita di valore, come ad esempio la minore capacità edificatoria, con conseguenze economiche sul valore del

APPALTATORE	ATI DI PROGETTAZIONE
	(Mandataria) Sab (Mandante)  
CHIUSURA DELL'ANELLO FERROVIARIO IN SOTTERRANEO NEL TRATTO DI LINEA TRA LE STAZIONI DI PALERMO NOTARBARTOLO E GIACHERY E PROSEGUIMENTO FINO A POLITEAMA	

bene, e/o condizioni che possono incidere sul grado di appetibilità del bene in caso di vendita, o in alternativa, se sussistono le condizioni, riferendolo adeguatamente all'incremento di valore del bene del proprietario del fondo dominante, quindi secondo il valore complementare del bene.

Beni di privati

In questo caso nessuno dei soggetti è penalizzato in modo tale da subire un danno economico della rilevanza sopraccitata, tant'è che ciò che si realizza sulle particelle interessate, non crea alcuna limitazione, nelle forma e nei volumi, in quanto la stazione si trova al di sotto del piano di campagna, pertanto gli attuali proprietari godranno del bene nelle stesse condizioni antecedenti l'imposizione della servitù.

In conclusione, l'indennità di asservimento può essere valutata considerando il 10% del valore che si otterrebbe con l'espropriazione del bene, ai sensi dell'artt. 40 e 42 del T.U..

$$I_s = (S \times V_m) \times 10\% = 30 \text{ €/mq}$$

Beni demaniali

L'indennità di asservimento per le aree portuali, in analogia al caso precedente, è stata valutata pari a 30 €/mq.

3.3. OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'occupazione temporanea è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del T.U. delle espropriazioni considerando un periodo di occupazione contenuta nei limiti di 5 anni.