

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Tribunale in Via Natalelli

Via Natalelli, 25, 97100 Ragusa RG, Italia



Indice

1	Premessa
2	Dati Anagrafici
3	Destinazione d'uso
4	Consistenze
5	Certificazioni e Vincoli
6	Caratteristiche Intrinseche
7	Caratteristiche Estrinseche
8	Impiantistica
9	Tabella di Calcolo
10	Comparabili
11	Conclusioni ed indicazioni

1. Premessa

La storia del Tribunale di Ragusa. Il Tribunale di Ragusa fu istituito con Regio Decreto 31 maggio 1928 n° 1320, a seguito dell'istituzione della provincia di Ragusa, avvenuta con R.d.l. 2 gennaio 1927 n° 1, contestualmente ai tribunali di Aosta, Brindisi, Enna, Pescara, Pistoia, Rieti, Varese e Vercelli. Con il Regio decreto 9 dicembre 1928 n° 2822 si stabilì la data di inizio del funzionamento del tribunale, fissandola per l'1 febbraio 1929. Con lo stesso decreto vennero assegnati al nuovo tribunale un presidente, quattro giudici, un procuratore del re ed un sostituto procuratore, un cancelliere capo, cinque cancellieri, un segretario capo, un segretario, un ufficiale giudiziario e due uscieri. Nel corso dei decenni successivi, l'organico dei giudici venne progressivamente aumentato, fino a raggiungere il numero di otto, un presidente e sette giudici. A seguito della unificazione degli uffici giudiziari, operata nel 1999, con la soppressione delle preture del circondario, i giudici di queste passarono al tribunale unificato, il quale ebbe così un organico di 15 magistrati che è quello attuale. L'unificazione degli uffici giudiziari, se ha comportato, fra l'altro, la soppressione della Pretura di Vittoria, ha tuttavia altrimenti conservato la struttura di tale ufficio, trasformato in Sezione distaccata del Tribunale di Ragusa. A partire dal 13 settembre 2013 ha accorpato il Tribunale di Modica che vanta antiche e gloriose tradizioni. Quest'ultimo, infatti, venne istituito nel 1361, dopo che Federico IV d'Aragona, con decreto del 27 febbraio di quell'anno, aveva concesso a Federico Chiaramonte l'esercizio del potere giurisdizionale nella Contea di Modica, limitatamente ai giudizi di primo grado e con espressa riserva, in linea con le limitazioni imposte agli altri feudatari del regno, della giurisdizione di "appellazione" alla Magna Curia di Palermo. Già alla fine del XIV secolo, dopo la ribellione al potere centrale e la sconfitta dei Chiaramonte, la situazione della Contea cambiò però radicalmente. Infatti Martino d'Aragona, con diploma reale del 20 giugno 1392, assegnando il feudo a Bernardo Cabrera, il quale aveva contribuito, economicamente e militarmente, a sconfiggere il ribelle Chiaramonte, in segno di riconoscenza per il determinante aiuto ricevuto, concesse al prezioso alleato una vastissima e particolare autonomia non solo amministrativa, ma anche giurisdizionale, tale da rendere la Contea un vero e proprio regnum in regno. Nel diploma re Martino precisò infatti espressamente che il Conte avrebbe governato nel suo "comitato" come egli stesso nel suo regno. Alla fine del 1300 Modica ebbe, quindi, una propria Gran Corte e una Curia di appellazione di secondo e terzo grado, con giurisdizione, civile e penale, piena e completa, con la sola eccezione del reato di lesa maestà, riservato al giudizio della Magna Curia di Palermo. L'autonomia delle istituzioni giudiziarie di Modica si rafforzò e si stabilizzò nel XV secolo con la istituzione delle Corti capitaneali (dirette da un capitano di giustizia) e delle Corti

giuratorie (formate da quattro giurati, che si occupavano degli affari meno importanti, avevano anche il compito di tentare la conciliazione delle parti e potevano applicare solo pene pecuniarie). Nella seconda metà del XV secolo fu istituito anche il Tribunale del Santo Uffizio, composto da Magistrati appartenenti al clero (soprattutto Domenicani). Alcuni istituti giuridici di origine medioevale, diffusi nella Contea di Modica, meritano di essere ricordati anche per la loro singolare analogia con istituti simili introdotti solo di recente nel nostro ordinamento giuridico. Vanno a tal fine ricordati la c.d. “composizione” (per mezzo della quale con il pagamento di una certa somma di denaro si poteva evitare l’espiazione della pena detentiva ed ottenere persino il proscioglimento), la figura del Procuratore dei poveri e la possibilità di commutare la reclusione in una sorta di obbligo di dimora. Lo speciale ordinamento giuridico della Contea venne riconosciuto nel XVII secolo anche dall’imperatore Filippo IV, il quale, resistendo alle interessate sollecitazioni dei senati cittadini di Palermo e di Messina, decise, uniformandosi al parere espresso dal più autorevole giurista dell’epoca, Mario Cutelli, di mantenere la gran Corte di Modica per non compromettere “l’universale compostezza ed il rispetto antiquo delle leggi che si costuma in quelle terre”. Attraverso alterne vicende la Contea di Modica mantenne una certa autonomia fino al 1721, quando passò sotto dominio asburgico e poi sotto quello borbonico. L’unità d’Italia determinò l’inserimento del l'ex Tribunale di Modica nella nuova organizzazione giudiziaria, di cui ha seguito l’evoluzione. Fino al 2003 gli uffici giudiziari erano alloggiati in due diversi edifici, angusti ed assolutamente insufficienti in relazione alle esigenze operative dell’ Amministrazione della Giustizia. Nel settembre del 2003, ultimati i lavori di costruzione del nuovo Palazzo di Giustizia (iniziati negli anni settanta), gli Uffici giudiziari si sono trasferiti nel nuovo edificio, che è stato ufficialmente inaugurato il 29 gennaio 2004 dal Presidente della Camera On. Pierferdinando Casini.

2. Dati Anagrafici

L'oggetto di stima è ubicato in Via Natalelli, 25, 97100 Ragusa RG, Italia, tipologia Fabbricato, con classificazione Complesso la proprietà è Comune COMUNE DI RAGUSA.

Redazione ed attuazione delle verifiche tecniche dei livelli di sicurezza sismica ai sensi dell'O.P.C.M. n.3274/2003 e s.m. e i. relative all'edificio/ponte/infrastruttura/altro/strategico ai fini di protezione civile/rilevante in conseguenza di un eventuale collasso denominato: "Tribunale di Ragusa", sito in Via Natalelli a Ragusa Il Palazzo del Tribunale di Ragusa, immobile oggetto d’incarico, è stato progettato nei primi anni sessanta dallo studio romano Battaglini – Tenco – De Santis, vincitori del concorso nazionale all’uopo bandito. I lavori ebbero inizio alla fine del 1965, appaltati alla ditta Battaglia che portò a compimento i lavori nel marzo del 1968. La stessa

ditta si occupò della realizzazione delle opere in cemento armato, il cui progettista fu l'Ing. Carmelo Poidomani. La costruzione, posta nel cuore del centro storico di Ragusa, si articola in più elevazioni e presenta un accesso, posto a sud, pedonale e carrabile su via Carlo Alberto dalla Chiesa, strada che costeggia la vallata S. Domenica, un ingresso esclusivamente pedonale, posto a nord, lungo la Via Natalelli ed un ingresso laterale da Via Traspontino. In fase di demolizione di tutti i fabbricati presenti nell'area, dove sorge l'attuale Tribunale, è stata mantenuta la scalinata che lo costeggia e lo separa dal ponte vecchio. Il fabbricato, di superficie complessiva 11.558 mq, è composto da sette impalcati di diversa estensione più il torrino scala. La struttura portante è in c.a. intelaiata, gli orizzontamenti del secondo, terzo, quinto, sesto e di copertura sono realizzati in latero-cemento di spessore variabile $s=14+5\text{cm}$, $s=20+5\text{cm}$, $s=35+5\text{cm}$ e $s=50+5\text{cm}$; per quanto riguarda il primo e il quarto impalcato sono realizzati con solai nervati. Per quanto attiene il piano di fondazione, è stato riscontrato, attraverso i disegni esecutivi acquisiti e rilievo visivo, che insiste su diverse quote a profondità variabili e non conosciute, il tutto messo in evidenza dalla presenza di setti in c.a. posti all'estremità nord del piano terra, del piano primo e del secondo piano. Alcuni prospetti del fabbricato sono caratterizzati da un "frangisole" in c.a. a vista che, oltre a schermare la facciata posta a sud e parte di quelle poste a est ed a ovest, strutturalmente diviene elemento di collegamento, dal lato sud, fra i solai degli impalcati primo, secondo, terzo e quarto e l'impalcato quinto e sesto e, a est ed a ovest, tra i solai quinto, sesto e settimo. Durante la fase di rilievo è stata accertata la presenza di qualche elemento strutturale e diversi elementi secondari interessati da lesioni.

3 NORMATIVE DI RIFERIMENTO D.M. 14 Gennaio 2008 Norme tecniche per le costruzioni Circolare 2 Febbraio 2009, n.617, C.S.L.PP. Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

4 UBICAZIONE DELLA STRUTTURA La struttura è ubicata nel Comune di Ragusa in via Natalelli. L'area oggetto di studio è identificata dalle seguenti coordinate geografiche: WGS 84 ED 50 N 36°,923766 N 36°,924837 E 14°,728706 E 14°,729521 Quota: 490 m slm Al fine della determinazione della azione sismica la normativa specifica che "Vengono, infatti, utilizzate al meglio le possibilità offerte dalla definizione della pericolosità sismica italiana, recentemente prodotta e messa in rete dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV)". Conformemente a quanto scritto il sistema di riferimento che viene dall'INGV utilizzato va sotto il nome di ED50.

5 CARATTERISTICHE DEL SITO I risultati della valutazione della sicurezza dell'immobile in oggetto sono connessi dalla caratterizzazione del sito, pertanto è indispensabile procedere ad una campagna conoscitiva mediante indagini geognostiche e geofisiche al fine di determinare il modello geologico del sito ricostruendo i caratteri litologici stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e di pericolosità geologica del territorio in esame. L'area ha una stratigrafia di natura prevalentemente calcarenitica, in un contesto geostrutturale

interessato da sistemi di fessurazione a scala locale, è caratterizzata da versanti vallivi degradanti verso l'alveo del torrente Fiumicello, con morfologie localizzate, costituite da forme strutturali (giunti di tensione) e carsiche (cavità da dissoluzione e volumi detritici di alterazione). Le morfologie antropiche sono rappresentate da sottoservizi vari, vecchie cisterne ed antiche "latomie" realizzate per l'estrazione di conci lapidei da costruzione. Il fabbricato ha fondazioni a quote diverse, realizzati in scavi del tipo "a mezza costa", pertanto sono possibili differenti condizioni geomeccaniche nel volume significativo, con fenomeni di decompressione ed alterazione più marcate nella porzione di valle rispetto a quelle di monte, più profonda e confinata, quindi in linea generale meno decompressa ed alterata. Pertanto per determinare il modello geologico è stata definita la tipologia e la quantità delle indagini geognostiche e sismiche finalizzate ad una ottimale determinazione dei parametri geotecnici e di risposta sismica locale per una corretta analisi delle condizioni prestazionali dello stato di fatto. I carotaggi della profondità di 30 metri, oltre a fornire l'effettiva stratigrafia del sito ed il grado di fessurazione (RQD), consentono, attraverso l'esecuzione del sondaggio sismico Down- Hole al loro interno, una corretta determinazione dei parametri elastici e delle VS30, necessari per la determinazione della risposta sismica locale. Il carotaggio supplementare, della profondità di 15 m, da ubicare nell'area antistante l'ingresso del tribunale è necessario per una più corretta caratterizzazione geotecnica del sottosuolo nel volume più interno e confinato dell'ammasso roccioso. I carotaggi supplementari di piccolo diametro, della profondità di 10 m, sono stati programmati al fine di accertare la presenza di eventuali cavità o volumi detritici direttamente al di sotto delle opere in oggetto, nell'ambito di uno spessore roccioso, teoricamente in grado di fornire l'effetto volta. Considerata l'estensione delle superfici di sedime, le acquisizioni dei dati di microtremore sismico, da effettuare attraverso indagini sismiche HVSr, sono state previste allo scopo di accertare eventuali eterogeneità locali nelle frequenze di picco e nei parametri VS30. Le tomografie sismiche consentono una ottimale individuazione di possibili volumi di alterazione e/o detritici nel sottosuolo interessato, lungo gli stendimenti di indagine.

6 ELEMENTI NON STRUTTURALI AD ALTA VULNERABILITÀ I fabbricati hanno una presenza elevata di elementi non strutturali come infissi, tamponamenti, rivestimenti, tegole, comignoli, controsoffitti, etc, questi elementi devono essere soggetti ad una valutazione della sicurezza specifica, infatti, secondo le funzioni che ricoprono e le posizioni che occupano nell'immobile, alcuni potrebbero collaborare passivamente con la struttura sotto le azioni orizzontali variandone la rigidità e altri potrebbero danneggiarsi compromettendo la sicurezza degli occupanti. Sono stati censiti e raccolti in una documentazione fotografica gli elementi non strutturali ritenuti ad alta vulnerabilità presenti nel fabbricato in oggetto.

7 SICUREZZA E PRESTAZIONI ATTESE Per la valutazione della sicurezza si intende un procedimento quantitativo volto a, (rif. Circolare n. 617 § C.8.3): -stabilire se una struttura

esistente è in grado o meno di resistere alle combinazioni delle azioni di progetto contenute nelle NTC, oppure -a determinare l'entità massima delle azioni, considerate nelle combinazioni di progetto previste, che la struttura è capace di sostenere con i margini di sicurezza richiesti dalle NTC, definiti dai coefficienti parziali di sicurezza sulle azioni e sui materiali. La verifica della sicurezza da svolgere per l'edificio in oggetto è stata resa necessaria dalle disposizioni delle OPCM 3274 art. 2 comma 3. Il fine ultimo delle verifiche della sicurezza dell'immobile sarà quello di permettere di stabilire quali provvedimenti adottare affinché l'uso della struttura possa essere conforme ai criteri di sicurezza delle NTC. Le alternative sono sintetizzabili nella continuazione dell'uso attuale, nella modifica della destinazione d'uso o nella adozione di opportune cautele e, infine, nella necessità di effettuare un intervento di aumento o ripristino della capacità portante, che può ricadere nella fattispecie del miglioramento o dell'adeguamento. (rif. Circolare n. 617 § C.8.3) Nel caso in cui l'opera non soddisfi le verifiche relative alle azioni controllate dall'uomo, ossia prevalentemente ai carichi permanenti e altri azioni di servizio, i suddetti provvedimenti sono necessari e improcrastinabili. (rif. Circolare n. 617 § C.8.3) Nel caso in cui si manifesti invece l'inadeguatezza dell'opera rispetto alle azioni ambientali, non controllabili dall'uomo e soggette da alta variabilità nel tempo e di incertezza nella loro determinazione, la norma non impone l'obbligatorietà immediata dell'intervento o del cambiamento di destinazione d'uso o la messa fuori servizio dell'opera. Le decisioni da adottare dovranno necessariamente essere calibrate sulle singole situazioni (in relazione alla gravità dell'inadeguatezza, alle conseguenze, alle disponibilità economiche e alle implicazioni in termini di pubblica incolumità). La norma precisa che dovranno essere i proprietari o i gestori delle singole opere, siano essi enti pubblici o privati o singoli cittadini, a definire il provvedimento più idoneo. (rif. Circolare n. 617 § C.8.3) 8

PROCEDURE PER L'IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO È indispensabile ricercare tutti quegli elementi identificativi che possono permettere di descrivere il processo storico ed evolutivo del fabbricato eseguendone un'attenta anamnesi, che consiste nell'accurata ispezione mediante verifiche e indagini degli ambienti costituenti il fabbricato al fine di rilevare eventuali processi innescati dall'uomo e/o dalle azioni ambientali. 8.1 Analisi storico-critico Ai fini di una corretta individuazione del sistema strutturale esistente e del suo stato di sollecitazione è importante ricostruire il processo di realizzazione e le successive modificazioni subite nel tempo dal manufatto, nonché gli eventi che lo hanno interessato. Sulla base dei dati raccolti nella fase di ricerca storica, si possono trarre conclusioni di tipo operativo per la modellazione meccanica globale dell'edificio. Nello specifico per l'edificio in esame, di proprietà del Comune di Ragusa, si è proceduto alla ricerca documentale che ha permesso di definire l'anno di costruzione, tipologia costruttiva e gli interventi che si sono susseguiti nel tempo.

- Committente: Comune di Ragusa

- Scopo: Valorizzazione immobiliare
- Data riferimento stima: 01/07/2020
- Data del Rapporto di Stima: 23/07/2020
- Classificazione: Complesso
- Diritto di Possesso: Piena proprietà
- Sopralluogo: 01/07/2020
- Corrispondenza con rappresentazione catastale: SI

Dati Catastali

Tipo Catasto	Comune Catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza Catastale	Classe	Coltura	Superfici
Catasto-NCEU	RAGUSA	280	2083-						
			2084-						
			2020-						
			2085-						
			2094-						
			2095-						
			2096-						
			2097-						
			2086-						
			2097-						
			2086-						
			2097-						
			2086-						
			2098-985-		a10	6500			
			2105-						
			2099-						
			2087-						
			2106-						
			2088-						
			2089-						
			2090-						
			2092-						
			2093-						
			2104-						
			2101-						
			2110-						
			2102-						
			2108						

3. Destinazione d'uso

- Stato Occupazione: Occupato: UFFICIO PUBBLICO - PALAZZO DI GIUSTIZIA
- Destinazione: Direzionale di cui la destinazione prevalente è Direzionale

4. Consistenze

Tipo	Mq	Coeff.	Mq/Ragg.
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio UFFICI	4236.68	1,00	4'236,68
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio CORRIDOI	1695.32	1,00	1'695,32
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali ARCHIVI	880	1,00	880,00
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali SCALE	403.8	0,50	201,90
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali AUTORIMESSA	450	0,50	225,00
Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) PORTICATO	290	0,50	145,00

5. Certificazioni e Vincoli

- Titoli Autorizzativi: Si: Visita di Collaudo e Certificato di Collaudo” del 10.03.1969
- Destinazione urbanistica: UFFICI E DIREZIONALE Possibile destinazione previa deroga consiglio comunale TURISTICO RICETTIVO
- Agibilità: Si: agibilita anno 2004
- Abitabilità: No
- Attestato Prestazione Energetica: Si: xxxx
- Immobile Vicolato: Si: vincolo paesaggistico art. 134 lett. a) livello di tutela 1 (basso)
- Altri Vincoli: no
- Immobile Rispondente Vigenti NormeAntisismiche: No
- Presenza Fonti Inquinamento: No

Allegati

Piano Sesto A0.pdf

Piano Quinto A0.pdf

Piano Quarto A0.pdf

Piano Secondo A0.pdf

Piano Terzo A0.pdf

Piano Terra A0.pdf

Piano Primo A0.pdf

6. Caratteristiche Intrinseche

- Tipologia Costruttiva: Intelaiatura in cemento armato
- Stato Conservazione:
 - Finiture Edificio: Buono
 - Finiture Edificio Unita: Buono
 - Strutture: Buono
 - Serramenti Chiusure: Buono
- Stato Conservazione Medio: Buono
- Qualità delle Finiture: Signorili
- Piani: T,1°,2°,3°,4°,5°,6°
- Epoca di Costruzione: 1967/2000
- Interventi Significativi: manutenzione ordinaria costantemente effettuata
- Altra caratteristica specifica: ottima posizione in zona centrale

7. Caratteristiche Estrinseche

- Ubicazione: Centrale
- Destinazione Prevalente della Zona: Terziaria
- Contesto: Signorile
- Collegamenti: Ottimi
- Posizione rispetto contesto circostante: Ottimo
- Altra caratteristica specifica: OTTIMA POSIZIONE
- Valori OMI
 - Osservatorio: OMI 2019 2020
 - Zona: B1 CENTRALE

- Tipologia: A 10 - UFFICI
- Stato Conservativo: OTTIMO
- Valore Minimo: 750,00
- Valore Massimo: 1'150,00
- Valore Medio: 950,00

8. Impiantistica

- Impianto Idrico: Funzionante certificato
- Impianto Riscaldamento: Funzionante certificato
- Impianto Condizionamento: Funzionante certificato
- Impianto Elettrico: Funzionante certificato
- Cablaggio: Funzionante certificato
- Impianto Sicurezza e Videosorveglianza: Funzionante certificato
- Ascensore Montacarichi: Funzionante certificato
- Stato Conservazione Medio Impianti: Ottimo
- Servizi Igienici: Completi funzionanti

9. Tabella di Calcolo

Comparabile	PALAZZO UFFICI LIMITROFO 001
Indirizzo	Piazza S. Giovanni, 97100 Ragusa RG
Stato Conservativo	Ottimo
Valore €	4'500'000,00
Superficie lorda ragguagliata	5'581,00
OMI Medio €	950,00
Valore Unitario €/mq	806,31
Coefficienti	
KT - Temporale	1,00
KP - Ubicazione	1,00
KS - Stato Manutenzione	1,00
K - Caratteristiche Strutturali	1,00
K - Caratteristiche Tecnologiche	1,00
KC - Consistenza	1,00
K - Sconto	0,00
Coefficiente Globale	1,000
Valore Unitario Ragguagliato €/mq	806,31
Valore Medio Ragguagliato €/mq	806,31
Scostamento percentuale	0,00 %

10. Comparabili

PALAZZO UFFICI LIMITROFO: 001

Piazza S. Giovanni, 97100 Ragusa RG

PALAZZO LIMITROFO



- Destinazione uso prevalente: Direzionale
- Periodo Stima: giugno 2020
- Valori OMI

- Osservatorio: omi 2019-2020
- Zona: centrale
- Tipologia: uffici
- Stato Conservativo: ottimo
- Valore Minimo: 750,00
- Valore Massimo: 1'150,00
- Valore Medio: 950,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale <i>coevo</i>		1,00
Stato Conservazione Medio Impianti <i>xx</i>	Ottimi	1,00
Consistenza Immobile <i>limitrofo</i>	5581	1,00
Tipologia Costruttiva <i>xx</i>	Intelaiatura in cemento armato	1,00
Stato Conservazione Medio <i>xx</i>	Ottimo	1,00
Sconto Trattativa <i>xx</i>		0,00
Ubicazione <i>centrale</i>		1,00
Coefficiente Globale		1,00

Valori

Valore Unitario	806,31
Valore Unitario Ragguagliato	806,31
Valore di Mercato	4'500'000,00

11. Conclusioni ed indicazioni

Alla luce delle considerazioni estimali sopra esposte, assumendo il valore unitario di stima pari a **€/mq 806,31** considerata la consistenza ragguagliata del bene pari a **mq. 7'383,90**, ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame risulta pari a **€ 5'953'691.00** oltre IVA se dovuta.

Si evidenzia che la presente valutazione è stata svolta nel presupposto della regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene per l'utilizzo richiesto, e del rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612

Il Tecnico valutatore

Ing. Ignazio Alberghina

Comune di Ragusa

Dirigente Tecnico

ordine ingegneri provincia di Catania n:2726

ignazioalberghina@gmail.com

t7yFDuojRkXYnkPK2Q1ZvPB426u2

Il Dirigente