

1 – LA CONSISTENZA DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso edilizio da espropriare si compone di due distinti corpi di fabbrica, adiacenti lungo il lato perpendicolare alla via Ecce Homo, aventi caratteristiche costruttive e dimensionali diverse, come di seguito illustrato:

1.1– Il corpo principale, il Teatro vero e proprio, come rappresentato nelle tre planimetrie allegate (Alleg.3), comprende:

- il piano terra della superficie lorda complessiva di mq 835, con accesso diretto dalla via Ecce Homo, ed in cui trovano posto il foyer, la platea, i corridoi laterali e le scale di servizio, oltre che il palcoscenico, i camerini per gli attori ed i servizi igienico – sanitari. Sempre a piano terra e al di sotto del secondo corpo di fabbrica da destinare alle attività teatrali complementari, oltre che ad una porzione del foyer, trovano posto anche il locale serbatoio e la sala caldaia con accesso diretto dalla via pubblica;
- il piano a quota tribuna, della superficie lorda in pianta di mq 500, collegato alla platea mediante delle scale e degli ampi corridoi laterali;
- il piano a quota cabina di proiezione, esteso al lordo mq 66, comprende oltre il corridoio di collegamento al vano scala di servizio, anche due locali (vedi Tav.3).

1.2 – Il secondo corpo di fabbrica, da destinare ad attività complementari a quella teatrale, si sviluppa su tre livelli.

Il piano terra, come detto, è stato da sempre annesso al teatro, con la sola eccezione della prima rampa scala che, con accesso diretto dalla via pubblica, da sempre costituisce il connettivo al primo piano ed al secondo piano in ciascuno dei quali trova posto un appartamento completo dei servizi igienico – sanitari e degli accessori.

- In particolare il primo piano, allegato 3/2, è esteso al lordo mq 154, e comprende oltre le due stanze che, disimpegnate mediante un corridoio, prospettano su via Ecce Homo, anche quattro stanze, due delle quali si affacciano su un cortile interno di proprietà di terzi, ed il bagno ed una terrazza.
- L'appartamento a secondo piano, della superficie lorda di mq 136 (allegato 3/3), comprende l'ingresso, tre stanze che prospettano su via Ecce Homo, due stanze che si affacciano su un cortile di proprietà di terzi, il locale destinato a cucina, confinante con quello adibito ai servizi igienico – sanitari. In un'ultima stanza, confinante con il fabbricato destinato a teatro, è ricavata una scala in legno che consente l'accesso al sottotetto.

Le caratteristiche costruttive e di conservazione degli immobili, sono state già descritte nella relazione tecnica del progetto, a cui pertanto si rinvia, mentre le superfici lorde degli immobili sono riportate nelle tavole allegate in calce sub.3 alla presente relazione.

2 – DATI CATASTALI

Gli immobili da acquisire risultano censiti al Catasto Urbano del Comune di Ragusa, come qui di seguito riportato e come risulta dalla visura allegata in calce:

2.1– Cinema – Teatro “La Concordia”, ai civici n°182, 184 e 186 di via Ecce Homo;
 Foglio 267 – zona censuaria 1, part.IIIa 1034 – sub 1, Categoria D3 con rendita di Euro 6.249,13; part.IIIa 1034, sub 2, Categoria C6, Classe 6, consistenza mq 41 con rendita catastale di Euro 190,57, intestato a La Licata Bruno, per 16/100, La Licata Loredana, per 34/100, La Licata Marco per 16/100 e La Licata Rosanna per 34/100;

2.2– Immobile adiacente al cinema della via Ecce Homo:

- Foglio 267 – Zona censuaria 1, part.IIa 1034, sub 3, piano primo, Categoria A3, classe 3 con rendita di Euro 464,81 e sub 4, piano secondo, Categoria A3, classe 3 con rendita Euro 542,28, intestati entrambi alla COMEL s.p.a. per 6/10, a Grana Giuseppe per 3/12 e Grana Monya per 3/12.

3 – DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Le indennità di esproprio spettanti ai singoli proprietari degli immobili da destinare all'attività teatrale sono state determinate sulla base della stima effettuata dall'apposita Commissione nominata con le Determinazioni Commissariali n°16 del 07/02/2006 e n°33 del 07/03/2006. Tale Commissione, con una prima relazione resa in data 04/04/2006 ed una successiva in data 12/12/2006, ha determinato, per gli immobili da espropriare, i seguenti valori:

- Teatro La Concordia: Fg. 267, p.IIa 1034 sub.1 e sub.2:	E 1.111.000,00
- Immobili a 1° piano: Fg. 267, p.IIa 1034 sub.3:	E 116.000,00
- Immobili a 2° piano: Fg. 267, p.IIa 1034 sub.4:	<u>E 103.000,00</u>
totale	E 1.330.000,00