

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sommario

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle indagini peritali	3
3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1	4
3.1 Descrizione del progetto nuova linea AV Salerno Reggio Calabria e raddoppio Cosenza-Paola/S. Lucido	4
3.2 Descrizione dell’impatto del progetto sul complesso immobiliare villaggio Bahja	8
3.2. Identificazione delle aree da espropriare	13
3.3. Analisi dello studio Acustico e vibrazionale.....	15
3.4 Conformità urbanistica aree da espropriare.....	17
4. Impatto della realizzazione del raddoppio della linea ferrata Cosenza Paola	18
5. Conclusioni	19

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Visura Catastale

Allegato n. 2: Elaborato planimetrico

Allegato n. 3: Mappa catastale

Allegato n. 4: - Planimetria intervento tratta su Ortofoto

Allegato n. 5: Rappresentazione del tracciato dell’infrastruttura ferroviaria

Allegato n. 6: Relazione tecnico descrittiva e verifiche della via Villaggio

Allegato n. 7: Rendering ante e post intervento

Allegato n. 8: - Viabilità NCV08

Allegato n. 9: Espropri

Allegato n. 10: Studio acustico e vibrazionale

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura fallimentare n. 4/2019

1. Premessa

In data 23.05.2023 nella procedura fallimentare n. 4/2019, a carico della [REDACTED], la dott.ssa [REDACTED], nella sua qualità di curatore fallimentare, nominava il sottoscritto ing. [REDACTED], iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. [REDACTED], con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva il seguente quesito:

“Valutare il possibile impatto del progetto di raddoppio della galleria (di cui alla allegata documentazione) sul complesso immobiliare "La Bahja" acquisito alla massa attiva del fallimento”

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere compiutamente al quesito posto dal Curatore fallimentare il sottoscritto Esperto provvedeva ad analizzare il progetto relativo alla costruzione della Nuova linea ferroviaria AV Salerno-Reggio Calabria raddoppio Cosenza -Paola/S. Lucido, rinvenuto al seguente link: **Link PFTE Nuova linea AV SA-RC. Raddoppio Cosenza – Paola/S. Lucido**, e gli elaborati riguardanti il tratto ferroviario in prossimità del Villaggio Bahja, che di seguito vengono elencati:

- RC1C03R43BDAQ0001005B – Piano Particellare di esproprio;
- RC1C03R43EDAQ0000003B- Elenco ditte da espropriare;

- RC1C.0.3.R.10.P5.IF.00.0.1.005.B - Planimetria intervento tratta su Ortofoto;
- RC1C.0.3.R.10.PZ.IF.00.0.4.004.A - Rappresentazione del tracciato dell'infrastruttura ferroviaria
- RC1C.0.3.R.13.P7.NV.08.0.0.001.B - Planoprofilo e tracciamento;
- RC1C.0.3.R.13.RH.NV.08.0.0.001.A - Relazione tecnico descrittiva e verifiche della realizzanda via Villaggio Bahja
- RC1C.0.3.R.13.W9.NV.08.0.0.001.A - Book sezioni trasversali correnti via Villaggio Bahja;
- RC1C03R22P6IM0004014B – Studio acustico e vibrazionale
- RC1C03R22RGIM0004001B – Relazione acustica generale

Provvedeva, altresì, ad analizzare la relazione di stima redatta [REDACTED] [REDACTED] con i relativi allegati ed effettuava dei sopralluoghi nel compendio oggetto della procedura fallimentare.

3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1

“Valutare il possibile impatto del progetto di raddoppio della galleria (di cui alla allegata documentazione) sul complesso immobiliare "La Bahja" acquisito alla massa attiva del fallimento”.

3.1 Descrizione del progetto nuova linea AV Salerno Reggio Calabria e raddoppio Cosenza-Paola/S. Lucido

Premesso che il progetto del raddoppio della linea Cosenza- Paola/S. Lucido (Cfr. fig. n. 1) è strettamente correlato alla realizzazione della nuova linea AV

Salerno Reggio Calabria ed è finalizzato a potenziare il traffico dei passeggeri e delle merci della linea si precisa che il detto progetto si sviluppa per un'estensione di circa 22.2 km, di cui circa 17 km in sotterranea (tra galleria naturale e gallerie artificiali) e i restanti 5,2 km all'aperto (comprendenti opere quali trincee, rilevati e viadotti).

Si precisa, altresì, che l'opera più rilevante della parte di intervento in sotterranea è rappresentata dalla nuova galleria Santomarco, inserita nella tratta Paola/S. Lucido – Cosenza, che sarà sia a doppio che a singolo binario con interasse di circa 60 m e con la presenza di bypass (collegamenti trasversali tra le canne) ogni 500 m.

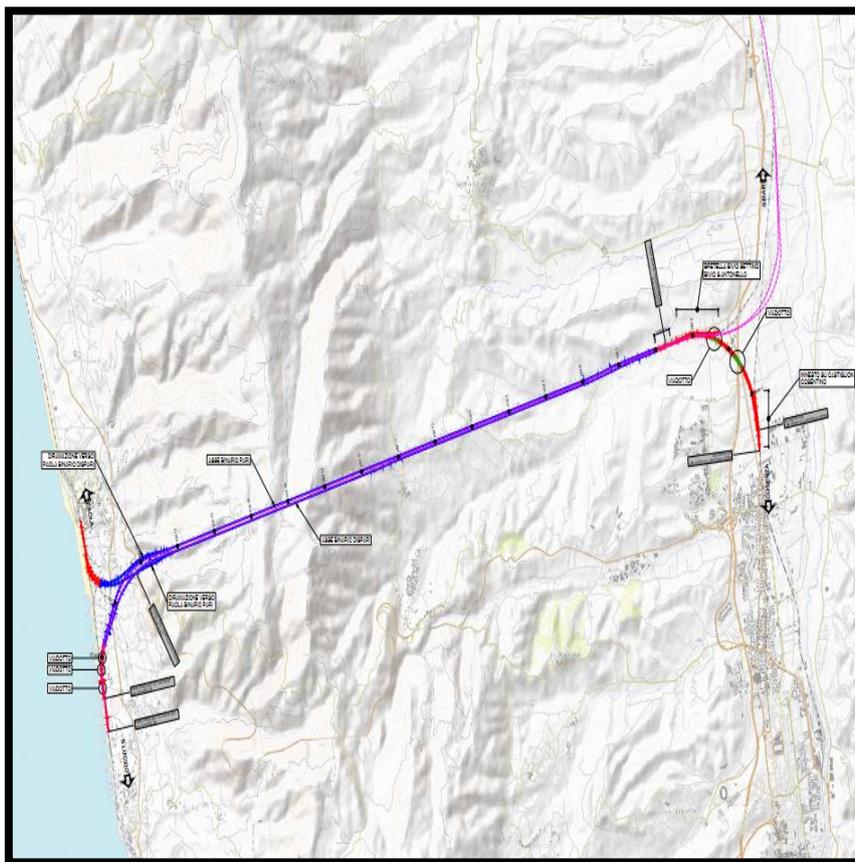


Fig. n. 1 – Rappresentazione del tracciato relativo al raddoppio della linea ferrata Cosenza-Paola/S. Lucido

Tale parte di intervento prevede precisamente nel tratto S. Lucido la realizzazione di due nuove gallerie artificiali distinte (GA05A e GA05B) dopo le quali il tracciato procede all'aperto con un tratto che porta all'innesto sulla linea Tirrenica esistente per una lunghezza totale di circa 1.5 km.

In quest'ultimo tratto, lungo il quale è ubicato il villaggio Bahja, sono previsti, per ciascun binario, due ponti di cui uno di lunghezza 20 m (VI04A e VI04B) e l'altro di lunghezza 30 m (VI05B), sia per lo scavalco di viabilità esistenti che per la risoluzione di interferenze idrauliche (*Cfr. fig. 2*).



Fig. n. 2 – Rappresentazione del tracciato in corrispondenza del villaggio Bahja

Nell'ambito del Progetto di fattibilità sono previsti anche interventi riferiti alle viabilità e più precisamente:

- Adeguamento delle viabilità esistenti interferite dalla nuova linea ferroviaria di progetto;
- Connessione a viabilità di futura realizzazione, i cui progetti sono già stati finanziati

- Realizzazione di viabilità di accesso ai piazzali di emergenza della nuova linea ferroviaria;
- Realizzazione/Adeguamento di viabilità per il collegamento della rete stradale esistente /di progetto alle fermate della linea ferroviaria di progetto;
- Viabilità di ricucitura per connessione fondi e piccole proprietà a carattere prevalentemente agricolo, a seguito di interferenze con la linea ferroviaria di progetto

Si evidenzia che le viabilità in progetto poste in prossimità del villaggio Bahja sono due e sono state identificate con le sigle NV07 e NV08 (Cfr. fig. nn. 3 e 4).



Fig. n. 3– Rappresentazione viabilità NV07 in prossimità del villaggio Bahja



Fig. n. 4– Rappresentazione viabilità NV08 interna al villaggio Bahja

Per ciò che concerne la viabilità identificata con la sigla NV07 si specifica che è finalizzata all'accesso al piazzale d'emergenza della linea ferroviaria ed è collegata sia alla via esistente, denominata Via Casale, che conduce alla Casa Circondariale e alla rampa della S.S. 18 che al piazzale di emergenza della linea ferroviaria. Tale viabilità, sebbene inserita nel progetto presentato, non è presente nel progetto ottimizzato (*Cfr. succ. fig. 5*).



Fig. n. 5 – Confronto tra progetto presentato e progetto ottimizzato

La viabilità, invece, identificata con la sigla NV08 è il rifacimento dell'esistente strada interna al villaggio Bahja ed ha la funzione di garantire il regolare deflusso veicolare all'interno del villaggio stesso.

3.2 Descrizione dell'impatto del progetto sul complesso immobiliare

villaggio Bahja

Il compendio immobiliare di proprietà della società fallita è un villaggio Turistico ubicato nel comune di Paola e censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 26 con le particelle 74 sub 8, 1135 sub 26, 754, 755 e 756. Il lotto che ospita il compendio confina sul lato ovest con la linea Ferroviaria Battipaglia- Reggio Calabria la quale è oggetto di un progetto di

ampliamento, evincibile dalle sottostanti figure (Cfr. fig. n. 6, 7 e 8), la cui realizzazione avrà inevitabilmente un impatto negativo sul villaggio sia in termini di valore immobiliare, a seguito dell'esproprio permanente di una sua parte, che di perdita economica per effetto delle possibili disdette e/o mancate prenotazioni da parte dei turisti a causa della presenza nel villaggio del cantiere relativo all'esecuzione dei detti lavori.



Fig. n. 6 – Stralcio del tracciato relativo al raddoppio della linea ferrata Cosenza-Paola/S. Lucido – in prossimità del villaggio Baja

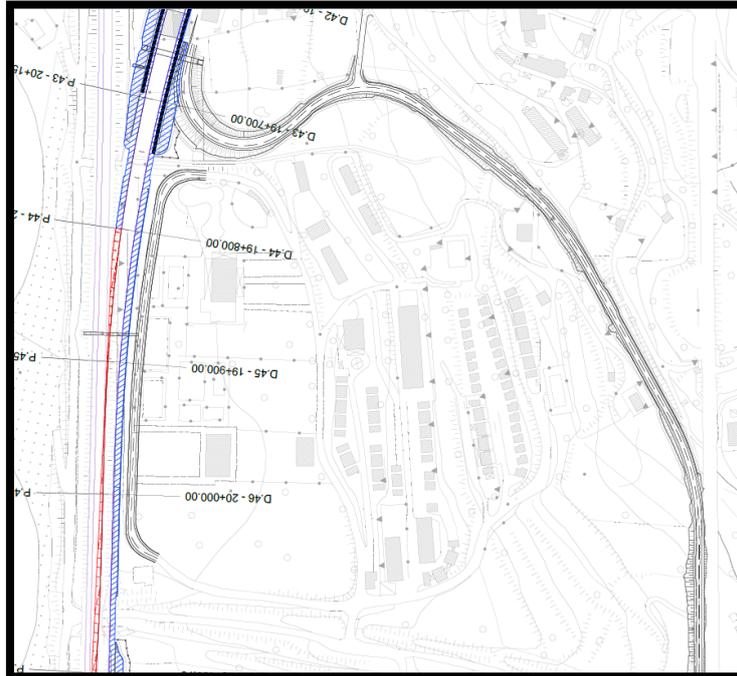


Fig. n. 7 – Stralcio del tracciato relativo al raddoppio della linea ferrata Cosenza-Paola/S. Lucido – in prossimità del villaggio Baja



Fig. n. 8 – Stralcio rendering del nuovo tracciato in prossimità del villaggio Baja

Dall'analisi delle figure sopra rappresentate emerge con evidenza che una porzione dell'area del complesso turistico, precisamente quella ubicata sul confine ovest, sarà interessata dalla nuova infrastruttura ferroviaria e ciò comporterà non solo la riduzione di una parte della sua area ma anche la demolizione, ricostruzione e traslazione verso est della sua viabilità interna. Per una maggiore comprensione di quanto sopra specificato è stata rappresentata nelle sottostanti figure la porzione di area di proprietà della società fallita che sarà interessata dalla procedura di esproprio e dalla redistribuzione degli spazi interni. (Cfr. fig. n. 9 e 10)



Fig. n. 9 – Rappresentazione area del villaggio Baja che sarà interessata dal progetto della nuova linea ferrata.



Fig. n. 10 – Rappresentazione area del villaggio Baja che sarà interessata dall'esproprio e dalla costruzione della strada NV08

Si evidenzia che la realizzazione del progetto di ampliamento della linea ferroviaria, così come rappresentato negli elaborati progettuali (Cfr. all. nn.4 e 5), impone la realizzazione di nuova strada interna (NV08) della larghezza di circa 4m, per come evincibile dalla sottostante figura, con conseguente perdita di parte di quell'area attualmente adibita a giardino a servizio della piscina, a campi da calcio e da tennis (Cfr. fig. 11).

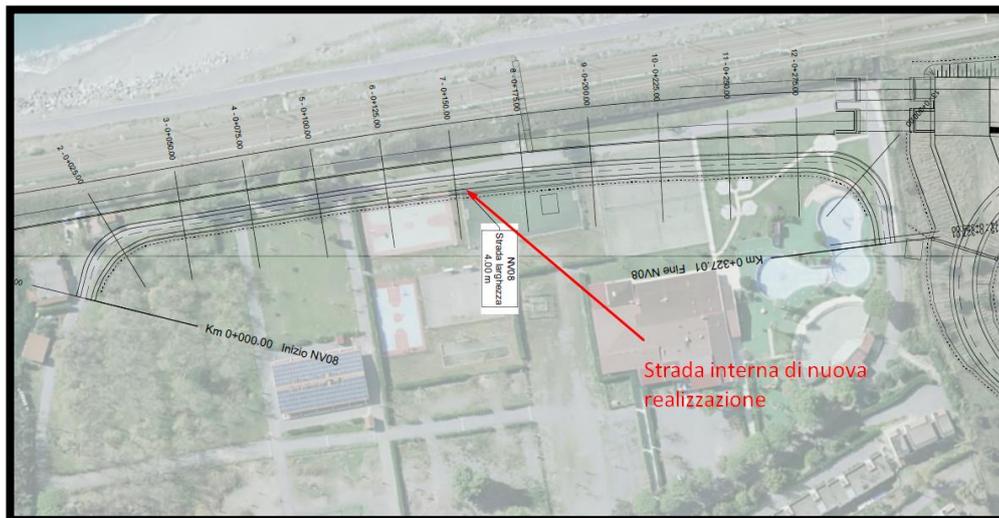


Fig. n. 11 – Strada di nuova realizzazione

3.2. Identificazione delle aree da espropriare

Dall'analisi del piano particellare d'esproprio e dell'elaborato in cui sono individuate le ditte da espropriare si evince che le aeree da espropriare sono rappresentate da una porzione **della particella 74 sub 8** e sono localizzate nella parte ovest del complesso turistico tra l'area sportiva e la ferrovia esistente (Cfr. fig. 12).

Dai suddetti allegati si è evinto che circa 3.073 mq di terreno, identificati con il colore marrone nella successiva figura 12, saranno oggetto di esproprio permanente mentre 2.660 mq, identificati con il colore rosso nella successiva fig. 11, saranno occupate solo temporaneamente dal cantiere per consentire la realizzazione dei lavori di raddoppio della linea ferrata.

Si precisa, poi, che della superficie interessata dall'esproprio permanente circa 2.514 mq saranno utilizzati per deviare le strade e i corsi d'acqua esistenti mentre 559 mq circa saranno sede della nuova linea ferrata.

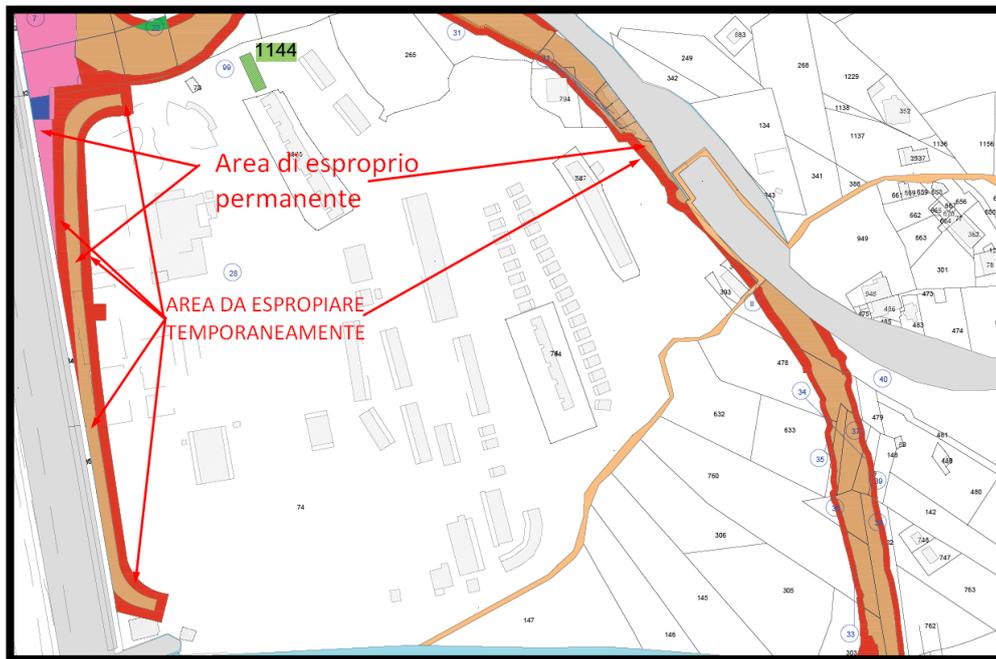


Fig. n. 12 – Stralcio piano particellare di esproprio

A seguito dell'ottimizzazione del progetto le aree rappresentate nella sottostante tabella potrebbero essere escluse dall'esproprio (Cfr. fig. 13).

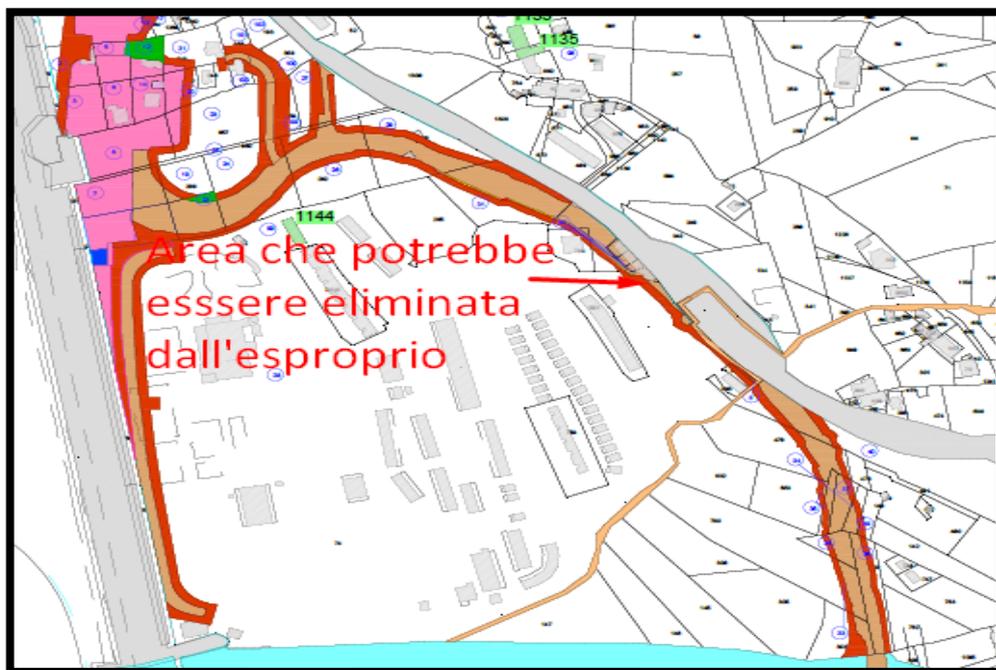


Fig. n. 13 – Stralcio piano particellare di esproprio

3.3. Analisi dello studio Acustico e vibrazionale

Dall'analisi degli elaborati relativi allo studio acustico e vibrazionale allegati al progetto si è evinto che tutti i corpi di fabbrica costituenti il villaggio Bahja sono stati identificati come ricettori e pertanto a ciascun corpo di fabbrica è stato assegnato un codice numerico.

Si precisa che il ricettore è un immobile che sebbene ubicato ad una certa distanza dalla linea ferrata è comunque interessato dai rumori causati dal passaggio dei treni e pertanto al fine di mitigare la propagazione del rumore è stata prevista la posa in opera di barriere antirumore.

Si è rilevato, poi, che nei corpi di fabbrica identificati nella perizia in atti con le sigle C1 e M1 le barriere antirumore previste non sono idonee ad abbattere le emissioni sonore e, pertanto, saranno oggetto di interventi diretti, quali la sostituzione degli infissi etc., finalizzati ad abbattere e/o mitigare il rumore (Cfr. fig. 14 e 15).



Fig. n. 14 – Stralcio studio acustico

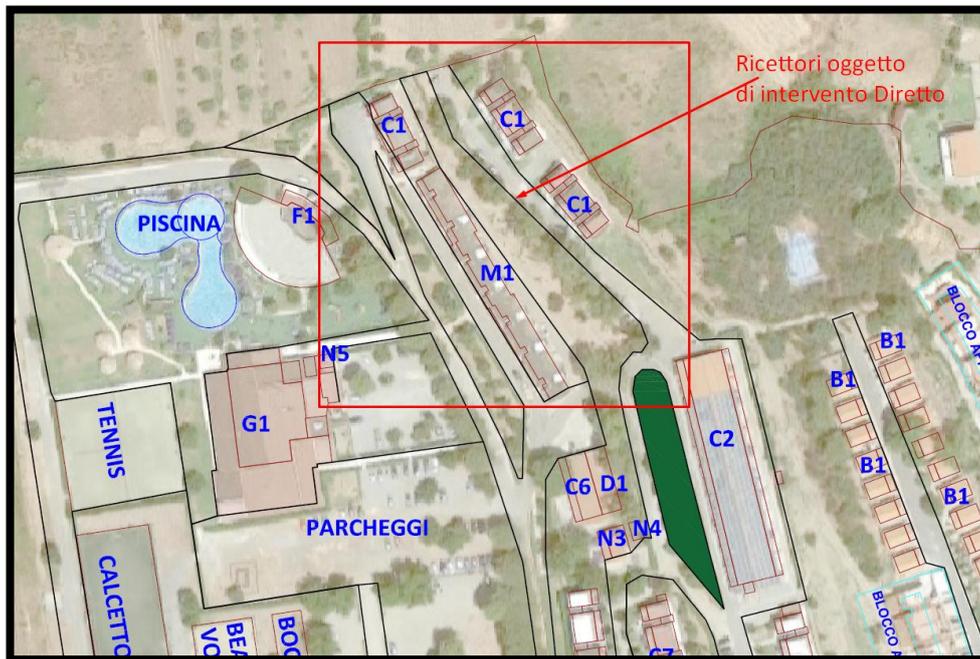


Fig. n. 15 – Stralcio allegato denominato identificazione beni

Dall'analisi del progetto acustico, a parere dello scrivente, emerge che nello studio degli effetti delle emissioni sonore sui corpi di fabbrica e sulle aree costituenti il villaggio turistico sono stati trascurati gli effetti negativi che si potrebbero verificare su alcune aree del compendio immobiliare quali l'area piscina, l'area ospitante le attrezzature sportive, l'area sosta camper e l'area ristorazione con conseguente compromissione della loro funzionalità a discapito del benessere delle potenziali fruitori.

Un ulteriore impatto negativo va segnalato anche sotto il diverso aspetto dell'inquinamento atmosferico conseguenziale all'elevato livello di concentrazione di elementi inquinanti, come le polveri sottili, prodotte dal traffico ferroviario, a causa dell'abrasione di freni binari e ruote, con danni non solo per l'ambiente ma anche per la salute umana.

3.4 Conformità urbanistica aree da espropriare

Dall'analisi della relazione in atti redatta dall'ing. [REDACTED] si è, poi, evinto che sulle aree da espropriare insistono le difformità sotto elencate e che sono evincibili dalla fig.16

- Diversa disposizione del verde attrezzato rispetto al permesso a costruire n. 22848 del 11/11/2005. All'epoca della redazione della perizia l'area è adibita a parcheggio ristorante;
- Diversa disposizione dei campi da gioco rispetto al permesso a costruire n. 22848 del 11/11/2005;
- Diverso utilizzo dell'area destinata a servizi camping rispetto al permesso a costruire n. 22848 del 11/11/2005;
- Diverso utilizzo dell'area destinata a parcheggio rispetto al permesso a costruire n. 22848 del 11/11/2005. All'epoca della redazione della perizia l'area è utilizzata come sosta Camper.

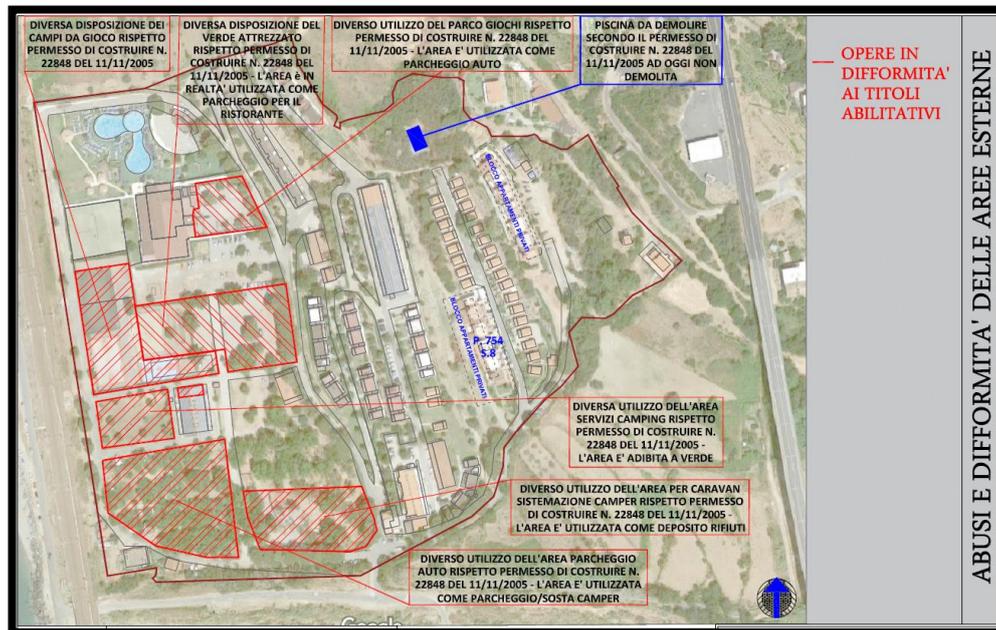


Fig. n. 16 – Abusi e difformità aree esterne

4. Impatto della realizzazione del raddoppio della linea ferrata Cosenza

Paola

A parere dello scrivente la costruzione del raddoppio della linea ferrata, da Paola a San Lucido, produce un impatto negativo sull'attività del villaggio turistico Bahja sotto diversi aspetti.

Si evidenzia, preliminarmente, l'aspetto della riduzione degli spazi fruibili dai potenziali ospiti del villaggio ed in particolare di quelli destinati al relax, al benessere fisico e mentale e allo svago.

Già in fase di esecuzione dei lavori, infatti, il predetto villaggio turistico subirà la sottrazione, temporanea, di un'area di circa 2.660 mq che sarà occupata dal cantiere mentre successivamente sarà privato, con l'esproprio permanente, di un'area di circa 3.073 mq che è in prossimità della piscina, delle attrezzature sportive, e delle zone sosta camper e ristorazione.

Ad opera terminata, poi, il villaggio subirà non solo le emissioni sonore prodotte dal passaggio, secondo quanto previsto nel progetto, di 212 treni al giorno ma anche l'inquinamento atmosferico conseguenziale all'elevato livello di concentrazione degli elementi inquinanti prodotti dal traffico ferroviario, con danni non solo per l'ambiente ma soprattutto per la salute umana.

Non è, poi, trascurabile il prevedibile danno economico che subirà il villaggio Bahja a causa dell'esistenza dei detti lavori, la cui durata è stimata in **8 anni** circa. Si deve tenere presente infatti che già l'esistenza di un cantiere all'interno di una struttura rappresenta un deterrente per i vacanzieri che non vogliono correre il rischio di vedersi rovinati la vacanza per i rumori o le polveri che un cantiere normalmente produce e quindi ancor più nel caso di specie stante la tipologia del cantiere che determinerà anche la chiusura degli accessi alla spiaggia e la riduzione delle aree destinate al relax e al benessere fisico e mentale.

I previsti lavori, quindi potrebbe determinare un danno anche alla curatela per effetto della mancanza di prenotazioni e/o riduzione del loro numero.

Si evidenzia, infine, che si condividono le osservazioni del 12/08/2022 mosse dalla Italiana Vacanze s.r.l. in fase di conferenza dei servizi.

5. Conclusioni

La realizzazione del raddoppio della linea ferrata Cosenza-Paola ha sicuramente un impatto negativo sul valore immobiliare del villaggio turistico

per le motivazioni esposte in precedenza oltre che sulla attività economica dello stesso a causa delle possibili disdette o mancate prenotazioni a seguito dell'esistenza del cantiere, che per tutta la durata dei lavori occuperà un importante area del villaggio, oltre che in termini di immagine per eventuali feedback negativi in caso di lamentele o disagi degli ospiti per le dette motivazioni.

Si evidenzia, infine, che dallo studio della zona di ubicazione del villaggio Bahja, nonché dal sopralluogo eseguito in data 22/06/2023 si è appurato che non è possibile individuare tracciati alternativi per la rete ferroviaria rispetto a quello indicato in progetto e che, pertanto, l'esproprio dell'area del villaggio non può essere evitato.

Più precisamente il raddoppio della rete ferroviaria esistente (attualmente previsto verso il lato est della stessa) non è realizzabile lungo il lato ovest per l'esistenza di una strada comunale che costeggia la costa (*Cfr. foto n.1 e fig. n.17*) e poiché la zona è soggetta ad erosione costiera.

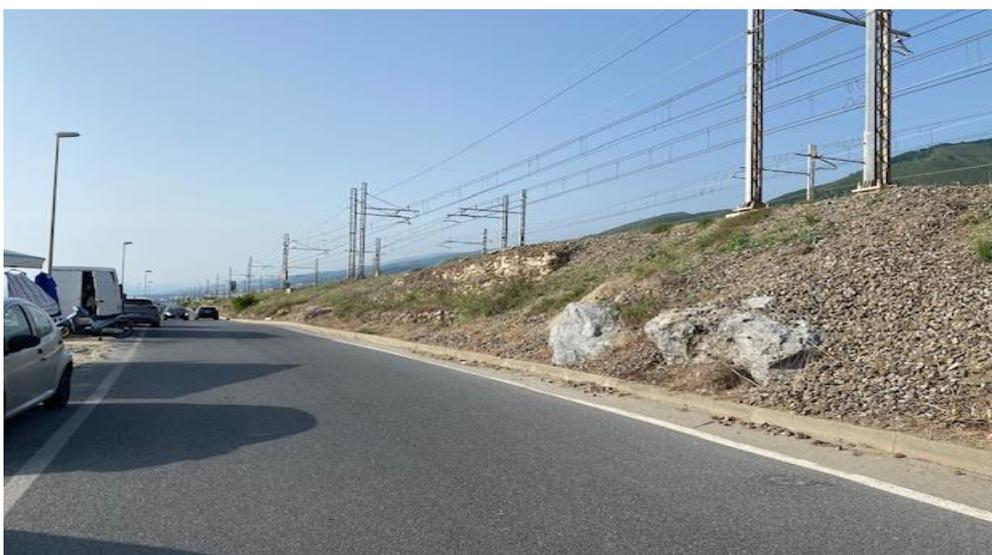


Foto n. 1



Fig. n. 17 – Zona in prossimità del villaggio

Con l'auspicio che la presente relazione possa essere di ausilio all'esimio Curatore e Giudice delegato, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 27.06.2023

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo