



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata
Espropri – Grandi Interventi di Edilizia Residenziale
Pubblica
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel 050 910251
e-mail: espropri@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it
Orario di apertura al pubblico:
martedì: 9.00 – 13.00
giovedì: 15.00 – 17.00

Pisa, 01/12/2022

Oggetto: Allargamento tratto finale della via Nicola Zucchelli in San Giusto. Cessione volontaria al Comune delle aree necessarie ai lavori da parte dei sig.ri ~~VAGLINI Nilo, VAGLINI Rosanna, GHIARA Maurizio, MARCON Enrico, MARCON Nausica e ROSSI Maria Rosa.~~

RELAZIONE

Premesso che:

- con delibera C.C. n°62 del 05/12/2013, immediatamente esecutiva, venne approvato il progetto per la realizzazione dell'opera pubblica "People Mover" che com'è noto collega l'Aeroporto con la Stazione Centrale di Pisa attraverso una linea ferroviaria lunga circa un 1 Km;
- con successiva delibera C.C. n.6 del 13/03/2014, immediatamente esecutiva, venne disposta l'efficacia della variante allo strumento urbanistico, da cui scaturì, tra l'altro, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree necessarie;
- il relativo avviso di approvazione venne pubblicato sul B.U.R.T. in data 26/03/2014;
- a seguito del decreto dirigenziale emanato con Provvedimento DN-19/269 del 27/03/2014 ai sensi dell'art.22/bis del T.U. in materia di espropri del Responsabile dell'Ufficio Espropri comunale, venne avviata la procedura espropriativa che interessò la vecchia via privata Zucchelli di proprietà dei frontisti ed un'ulteriore fascia costituita in parte da terreni agricoli privati incolti ed in parte da resedi di abitazioni private, necessari per la realizzazione del People Mover ed il conseguente spostamento verso est del tracciato originario della suddetta via.

Ciò premesso, l'attuale tracciato stradale della via comunale Nicola Zucchelli, sita in località San Giusto in fregio al People Mover è derivante dalla soprarichiamata procedura espropriativa.

A seguito del suddetto spostamento, dal sopralluogo effettuato risulta che il primo tratto della strada, proveniente dalla via Quarantola, ha una larghezza di ml.3,80 + 1,50 di marciapiede con un progressivo allargamento in prossimità della rotatoria (vedasi estratto Google Earth allegato).

Il secondo tratto, compreso tra la predetta rotatoria e le abitazioni poste più a sud, ha una larghezza inferiore, pari a ml.2,55-270 ed è privo di marciapiede.

L'attuale ridotta larghezza dell'intera via Zucchelli ed in particolare della parte finale è dovuta alla realizzazione della passerella pedonale di servizio sopraelevata del confinante People Mover (vedasi foto allegata).

Tale passerella aggetta verso la strada per una larghezza di ml.0, 90 ed un'altezza dalla sede stradale che varia da 1,60 ad un 1,70, tali da impedire di fatto l'agevole accesso di veicoli di particolari dimensioni, tipo le ambulanze o i furgoni, nonché l'incrocio tra due normali autovetture.

La presente situazione si è creata per il fatto che durante le operazioni di occupazione d'urgenza delle aree necessarie alla realizzazione del People Mover non è era stato possibile prevedere il reale ingombro di detta passerella in funzione sia delle quote della struttura ferroviaria che di quelle del piano stradale della via Zucchelli e tenerne quindi conto già all'epoca per l'esproprio di una fascia della larghezza necessaria.

Per ovviare a tale inconveniente viene di fatto usata una strada alternativa posta ad est degli edifici esistenti che attraversa numerosi terreni privati (vedasi velatura verde rigata nel relativo grafico allegato), per i quali annualmente il Comune, tramite la PISAMO S.p.A. corrisponde ai proprietari un canone di affitto per l'occupazione temporanea. Tale strada in origine avrebbe dovuto avere un utilizzo limitato al solo periodo di esecuzione dei lavori del People Mover, ma di fatto, per le suddette necessità, ad oggi continua ad essere usata.

Un altro motivo per cui si è reso finora necessario mantenere la predetta strada alternativa era già sorto per la posa in opera della tubazione del gas per uso domestico, in quanto data la ridotta sezione del tratto finale della via Zucchelli non potevano essere rispettate le prescritte distanze di sicurezza.

Per trovare una soluzione migliorativa e definitiva la PISAMO S.r.l. ha in programma un intervento di allargamento della sede stradale dell'ultimo tratto della via Zucchelli per una fascia di almeno un 1,00-1,50 ml., per poter trasferire anche la tubazione del gas su tale via, consentendo così all'Amm.ne Com.le di liberare i terreni privati interessati dall'occupazione della suddetta strada provvisoria.

Trattandosi di un adeguamento della viabilità esistente, già previsto dal vigente Regolamento Urbanistico, il suddetto intervento non necessita di variante urbanistica.

La Società PISAMO, tramite il suo direttore Ing. Fiorindi, ha dato quindi incarico ad uno studio tecnico privato di contattare i proprietari fronteggianti il tratto stradale stretto per verificare la loro disponibilità alla cessione volontaria delle rispettive porzioni di terreno che sarebbero interessate dai lavori di allargamento.

Dai contatti avvenuti con detto studio tecnico è emerso che i proprietari hanno già espresso il loro favorevole consenso alla cessione, sottoscrivendo in data 26/02/20 un impegno in cui si sono dichiarati disposti a cedere le loro porzioni di pertinenze ognuno per la propria quota al fine di adeguare la carreggiata della via Zucchelli per portarla ad una larghezza di 4 ml a partire dal cordolo dell'aiuola sottostante la passerella del People Mover (vedasi foto allegata).

Nell'impegno firmato gli interessati hanno dichiarato di essere a conoscenza che le indennità relative alla loro cessione sarebbero state calcolate sulla base dei prezzi unitari stabiliti dal Comune di Pisa nell'ambito degli espropri relativi al People Mover e che avrebbero provveduto ai necessari aggiornamenti degli atti catastali con spese a carico della Società PISAMO.

Detti aggiornamenti catastali risultano al momento regolarmente effettuati come si può evincere dalla planimetria catastale allegata, ove le aree oggetto di cessione per l'allargamento sono identificate dalle particelle evidenziate con velatura rosa e la strada esistente con velatura verde.

Per poter effettuare il contratto di cessione delle aree interessate dall'allargamento sono stati pertanto avvisati i proprietari sig.ri ~~VAGLINI Nilo, VAGLINI Rosanna, GHIARA Maurizio, MARCON Enrico, MARCON Nausica e ROSSI Maria Rosa~~ che hanno accettato il corrispettivo relativo alle suddette aree determinato secondo i valori unitari pagati per l'esproprio People Mover sottoscrivendo i relativi impegni di accettazione sulla base dei quali il Comune di Pisa provvederà alla liquidazione dei corrispettivi.

Avvenuto detto pagamento, potrà essere rogato l'atto che trasferirà la proprietà al Comune, le cui spese, come già confermato dal direttore Ing. Fiorindi, con Pec prot.n.137221 del 24/11/22, saranno interamente assunte dalla Società PISAMO, tramite notaio di propria fiducia.

Anche le spese relative ai lavori di realizzazione dell'allargamento saranno sostenute per intero dalla PISAMO S.r.l. che si rivarrà direttamente su Pisamover a fronte degli accordi già esistenti.

Trattandosi di aree la cui cessione all'Amministrazione Comunale non è derivante da alcun specifico impegno previsto da convenzione urbanistica, ma da accordo bonario con i proprietari interessati, è di competenza della Direzione Patrimonio procedere, previo opportuni accordi e verifiche con la PISAMO S.r.l., all'istruttoria relativa alla stipula del succitato atto di cessione volontaria.

AD/ad

File: Relazione x delibera C.C.
allargamento via Zucchelli

LA DIRIGENTE
(Ing. Daisy Ricci)

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
(Geom. Antonio DOLFI)

Allegati:

- Estratto Google Earth della zona
- Foto tratto da allargare della Via Zucchelli
- grafico strada alternativa occupata temporaneamente
- planimetria catastale illustrata