



**OGGETTO - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE
STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE PREVISTI ALL'INTERNO DEL PALAZZO DEL
GHIACCIO DI TORRE PELLICE**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:



Consorzio Stabile - S.c.ar.l.

Mythos Consorzio Stabile S.c.ar.l.
Sede legale: Via Trottechien, 61 - 11100 Aosta
Sedi operative:
Via Giolitti 24 - 10123 Torino
Via Lampedusa 13 - 20141 Milano
Passage du Verger 5 - 11100 Aosta
Piazza Italia 34 - 07100 Sassari



Claudio Lucchin & Architetti Associati
Via Galvani, 6c - 39100 Bolzano

Coordinatore delle prestazioni specialistiche:

Dott. Ing. Fabio Inzani

Attività di rilievo: arch. Daniela Varnier

Progettazione strutturale: arch. Edi Vuillemoz

Progettazione architettonica: arch. Giovannino Carota

Progettazione impiantistica: ing. Stefano Bonfante

Coordinamento della sicurezza in progettazione: ing. Roberto Taddia

Progettazione antincendio: dott. ing. Fabio Inzani



PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATI DESCRITTIVI

RELAZIONE PROCEDURA DI ASSERVIMENTO

R.WW.E.002a

data:
maggio 2017

scala:

00	maggio 2017	Emissione PROGETTO ESECUTIVO	MYT	Ing. Stefano Bonfante	Ing. Fabio Inzani
Revisione	Data	Descrizione	Emissione	Verifica	Approvazione

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Ubicazione degli interventi.....	3
3. Normativa di riferimento	3
4. Procedura di asservimento.....	3
5. Indennità di Asservimento – Criteri di calcolo	4
6. Indennità di Asservimento – Stima per terreni agricoli	5
7. Descrizione catastale	6
8. Destinazione urbanistica	7
9. Indennità di Asservimento – Riepilogo costi	8
9.1. Stima dei costi per indennizzi terreni agricoli.....	8
9.2. Spese connesse a procedura espropriativa, immissioni in possesso, decreto di asservimento	8
9.3. Riepilogo generale dei costi per l'asservimento delle aree	9
10. Documentazione fotografica area oggetto di asservimento.....	9

1. PREMESSA

Tra gli interventi previsti per la riqualificazione del Palazzo del Ghiaccio di Torre Pellice vi è realizzazione di una **nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche**. Attualmente il piazzale antistante l'ingresso principale sul fronte nord è dotato di un impianto di raccolta delle acque piovane costituito essenzialmente da una caditoia lineare posta in adiacenza al fronte dell'edificio connessa ad un pozzo perdente posizionato in prossimità del centro del piazzale. Nonostante alcuni interventi mirati messi in atto dalla società che attualmente gestisce il complesso abbiano migliorato le condizioni di esercizio del sistema di smaltimento citato (è stato ridimensionato il collegamento tra caditoia e pozzo perdente) lo stesso, sulla base dei dati storici pluviometrici, **non è in grado di fare fronte a precipitazioni particolarmente concentrate**. Si prevede pertanto un intervento risolutore costituito essenzialmente da:

- Realizzazione di un reticolo di raccolta (caditoie e relative tubazioni) in corrispondenza del piano del piazzale con conseguente revisione delle pendenze;
- Messa in opera di una nuova vasca di raccolta (in grado di fare fronte ai picchi di precipitazione senza gravare sulla rete posta a valle) e relativo disoleatore (per separare eventuali depositi di oli ed idrocarburi che si possono venire a trovare sul piazzale);
- Realizzazione di un sistema di pompaggio e relativa rete a valle dello stesso per trasferire il volume di raccolta verso il torrente Pellice.

La situazione critica relativa al piazzale nord si riscontra anche per le porzioni asfaltate presenti all'interno del perimetro di pertinenza del Palazzetto sui fronti est ed ovest. In particolare sono presenti alcune caditoie per la raccolta delle acque piovane che non risultano tuttavia connesse ad un efficace sistema di smaltimento. Si prevede pertanto la realizzazione di un nuovo sistema di raccolta (caditoie e collettori suborizzontali).

Tutte le acque verranno convogliate ad un collettore principale che consentirà lo smaltimento dei volumi di precipitazione verso il torrente Pellice.

Per collegare le aree di pertinenza del Palazzo del Ghiaccio con il torrente attraverso la posa del nuovo collettore di raccolta sarà necessario **l'attraversamento del fondo di proprietà privata (Rif. Catastali: Foglio 18 particella 79)**.

Nell'ambito dello sviluppo del progetto definitivo è stata redatta la presente relazione - ad accompagnamento dell'elenco ditte e del piano particellare per l'asservimento di fondi interessati al progetto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" - con lo scopo di illustrare procedure, criteri di definizione delle indennità di asservimento, stima del terreno, calcolo dei costi totali presunti nell'ambito della procedura connessa agli interventi di cui trattasi.

2. UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Palazzo del Ghiaccio oggetto di intervento è ubicato nel Comune di Torre Pellice, all'estremità ovest dell'abitato cittadino e sul fronte nord dell'alveo del Pellice. L'accessibilità al sito avviene dalla Strada Provinciale SP161. **E' individuato dal PRGC in area F3.** Come da estratto delle norme tecniche di attuazione sono riconducibili alla F) le aree per attrezzature di interesse generale comunale, intercomunale, campeggi, attrezzature varie. Le aree suddette possono contenere servizi sociali e attrezzature e trovano riscontro con lettere e numeri sulle tavole di progetto. Le modifiche di destinazione d'uso sono sempre ammesse per adeguare quelle esistenti alle destinazioni d'uso di progetto escluse le modifiche comportanti incrementi del numero di vani abitabili, che sono ammesse solo relativamente ai disposti dell'art.29 delle N.d.A.. L'area non è assoggettata al R.D. 30/12/1923 n. 3267 ed alla Legge 09/08/1989 n. 45. Non risulta inoltre compresa nelle aree a rischio molto elevato perimetrale dal Piano di Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) e si colloca al di fuori della fascia di 150 metri dalla sponda del torrente Pellice (Legge 8 agosto 1985 n. 431).

L'area di proprietà privata interessata da asservimento è ubicata nel Comune di Torre Pellice. La superficie oggetto di asservimento, classificata nei vigenti P.R.G.C. come area per parco, gioco e sport, per parchi urbani, attrezzature sportive e sport invernali su area pubblica è di circa 350 mq (si tratta di una fascia larga 5 m che si estende per i 70 m di lunghezza della particella).

Si rimanda alle planimetrie catastali, all'elenco ditte ed al piano particellare facenti parte integrale del presente documento per la puntuale individuazione dell'area interessata dalla procedura.

3

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Relazione viene redatta sulla scorta di quanto disposto dalla seguente normativa di riferimento:

- *D.P.R. 08/06/2001 n. 327 s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e s.m.i..*

4. PROCEDURA DI ASSERVIMENTO

Le opere in progetto (passaggio di collettore interrato per lo smaltimento delle acque meteoriche del Palazzo del Ghiaccio nel torrente Pellice) interessano un terreno di proprietà privata come risulta dal piano particellare di asservimento allegato (elaborato R.WW.E.002b). La profondità di posa del collettore (>2 metri) e la tipologia di opera hanno indirizzato per una procedura di asservimento e non di esproprio.

Sarà pertanto necessario occupare detta area attraverso la **procedura di espropriazione per pubblica utilità** definita dalla vigente normativa in merito: D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Come specificato nell'art. 6 del citato D.P.R., l'emanazione degli atti del procedimento espropriativo è spettato alla Società SCR PIEMONTE – società di Committenza Regione Piemonte in quanto autorità competente alla realizzazione dell'opera.

La procedura prevista dal D.P.R. 327/01 e s.m.i., si è articolata sinteticamente nelle seguenti fasi:

- Apposizione del vincolo preordinato all'asservimento sul bene da asservire;
- Dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
- Determinazione indennità di asservimento;
- Emanazione del decreto di asservimento.

Come previsto dall'art. 3 del citato D.P.R., tutti gli atti della procedura espropriativa, incluse le comunicazioni ed il decreto di asservimento, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo.

Colui che risulta proprietario secondo i registri catastali e riceva comunicazione di atti del procedimento espropriativo, ove non sia più proprietario è tenuto di comunicarlo all'amministrazione procedente entro trenta giorni dalla prima notificazione, indicando altresì, ove ne sia a conoscenza, il nuovo proprietario, o comunque fornendo copia degli atti in suo possesso utili a ricostruire le vicende dell'immobile.

A tale proposito, sulla base dell'elenco ditte stilato in fase di progettazione definitiva degli interventi, si provveduto a comunicare l'Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 11 e 16 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., al proprietario del terreno coinvolto nella procedura.

A seguito dell'approvazione del Progetto Definitivo e dell'ottenimento di tutti i pareri/nulla-osta/ autorizzazioni, si è quindi proceduto con l'apposizione del vincolo preordinato all'asservimento e con la dichiarazione di pubblica utilità – ai sensi degli artt. 10, 11 e 19 del D.P.R. 327/01. E' stata quindi trasmessa alla proprietà apposita comunicazione circa la dichiarazione di efficacia del Progetto Definitivo stesso, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 327/01 e s.m.i..

4

5. INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO – CRITERI DI CALCOLO

L'indennità di asservimento del terreno è stata valutata facendo riferimento ai valori di mercato per **aree non edificabili (e/o agricole), non coltivate**.

Per il calcolo delle indennità aggiuntive dovute ai fittavoli, si continua a fare riferimento ai VAM, come previsto dall'art. 42 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

I V.A.M. sono inoltre utilizzati per il calcolo dell'indennità aggiuntiva – se dovuta - per il proprietario diretto coltivatore sia nel caso delle aree agricole (vedi art. 40 comma 4 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.), sia in quello delle aree edificabili coltivate (vedi art. 37 comma 9 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.).

Non è prevista l'occupazione temporanea di aree in quanto le superfici oggetto di asservimento (larghezza circa 5 metri) sono sufficienti per l'apprestamento del cantiere e per la movimentazione dei mezzi. Verrà installata una recinzione di cantiere provvisoria, per tutta la durata delle opere, che delimiterà l'area oggetto di intervento.

Dal momento che trattasi di un terreno incolto non edificabile, per non sfavorire la proprietà, l'indennità di asservimento è calcolata al 90% sul valore di indennizzo di espropriazione (2,5 €/mq desunto da indagini di mercato). La superficie di asservimento non presenta coltivazioni e/o piantumazioni.

Per la fascia oggetto di asservimento vengono dettate delle prescrizioni alla proprietà relative al divieto di coltivare in corrispondenza della stessa ad una profondità superiore a 2,5 m per non rischiare di danneggiare il collettore di prevista realizzazione.

Il terreno da asservire è ubicato nel Comune di Torre Pellice, Regione agraria n. 7 - "Val Pellice" (rif. tabelle anno 2015 valide per il corrente anno 2016).

6. INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO – STIMA PER TERRENI AGRICOLI

La valutazione delle superfici da asservire e dell'entità totale delle indennità dovute per terreni agricoli risulta dall'elaborazione di due documenti il "piano particellare d'asservimento" e "l'elenco ditte".

- **Il Piano particellare di asservimento** è un elaborato grafico che sovrappone alla planimetria catastale l'impronta dell'occupazione degli interventi. La planimetria, redatta in scala 1/1500, è adeguata a definire le superfici oggetto di asservimento e valutarne conseguente la proposta della relativa indennità.
- **L'elenco delle ditte**, sulla base dei dati catastali, definisce sia le particelle che i loro proprietari. Gli indirizzi ai quali inviare tutte le dovute comunicazioni previste dal D.P.R. 327/01 e s.m.i., sono stati verificati con i competenti uffici anagrafe del Comune di Torre Pellice.
 1. PASQUET Bruno: nato a Torre Pellice (TO) il 20/02/1928 – residente a Torre Pellice (TO) in C.so A. Gramsci n. 29;
 2. PASQUET Franco: nato a Torre Pellice (TO) il 04/09/1925 – residente a Torre Pellice (TO) in C.so A. Gramsci n. 25.

5

Previa verifica in loco della particella interessata dall'asservimento, per cui è stata redatta documentazione fotografica giustificativa, si è stabilita la coltura realmente praticata al fine di poter calcolare in modo corretto il valore dell'asservimento.

7. DESCRIZIONE CATASTALE

Come si evince dallo stralcio catastale sottostante, la superficie oggetto di asservimento corrisponde alla particella 79 del Foglio 18 del Comune di Torre Pellice.



Stralcio catastale con individuazione del Palazzo del Ghiaccio e della superficie di asservimento












Viene di seguito riportata la visura catastale relativa alla superficie oggetto di asservimento.

ELENCO DITTE

n.	DITTA INTESTATARIA	CATASTO			DATI DI CLASSAMENTO						
		Foglio	Particella	Quota proprietà	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito (€)	
							ha	are	ca	dominicale	agrario
1	PASQUET BRUNO	18	79	1/2	PRATO IRRIG	3		29	50	8,38	9,14
1	PASQUET FRANCO	18	79	1/2	PRATO IRRIG	3		29	50	8,38	9,14

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Tipologia degli interventi

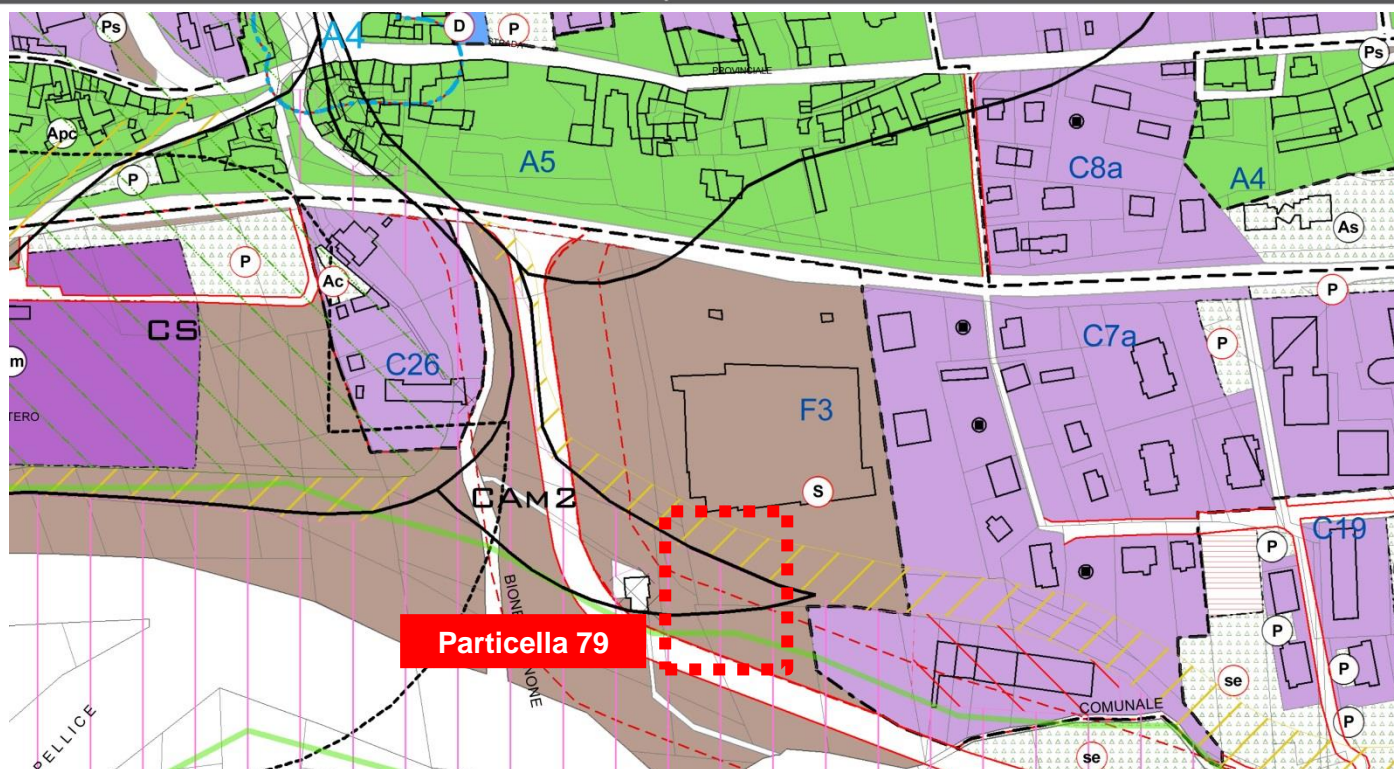
-  Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ammissibilità della concessione singola
-  Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica con obbligo di piano di recupero e inoltre obbligo di piano particolareggiato per la ristrutturazione urbanistica
-  Ristrutturazione urbanistica
-  Ristrutturazione urbanistica e completamento con obbligo di estensione dello strumento urbanistico esecutivo all'intera area
-  Completamento
-  Completamento con obbligo di estensione dello strumento urbanistico all'intera area
-  Nuovo impianto su aree inedificate a destinazione d'uso di progetto residenziale con densità territoriale di 0,30 mc/mq
-  Nuovo impianto su aree inedificate a destinazione d'uso di progetto residenziale con densità territoriale di 0,25 mc/mq
-  Nuovo impianto su aree inedificate a destinazione d'uso di progetto residenziale con densità territoriale di 0,94 mc/mq
-  Nuovo impianto su aree inedificate a destinazione d'uso di progetto residenziale - artigianale
-  Completamento dello stato di fatto su area industriale urbanizzata
-  Nuovo impianto su aree inedificate a destinazione d'uso di progetto industriale
-  Impianti per attrezzature a campeggio, turistiche, varie di interesse comune o pubblico
-  Aree percorse da incendi (D.G.C. 118/2009 ai sensi dell'art.10 L.335/2000)
- Aree per servizi sociali e attrezzature**
-  Aree per attrezzature e servizi sociali
-  Aree per parco, gioco e sport, per parchi urbani, per attrezzature sportive e sport invernali su area pubblica
-  Aree di servizio per l'industria e l'artigianato
-  Area per cimiteri
-  **SIC** Sito di Importanza Comunitaria - Rete natura 2000 - Bosco di Pian Prà

Classificazione del territorio in relazione alla sicurezza geomorfologica, alla idoneità e alla utilizzazione urbanistica

-  Classe I - Edificabile senza condizionamenti e prescrizioni
 -  Classe II1 - aree edificabili dopo analisi di dettaglio del lotto oggetto di intervento e delle aree al contorno in quanto contenenti alle sponde dei corsi d'acqua principali o localmente interessate da modesti fenomeni di dinamica torrentizia. Il condizionamento potrà essere superato a livello di progetto esecutivo degli interventi, fermo restando il divieto di realizzare piani interrati. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo in prossimità dei corsi d'acqua, dovrà essere preceduto anche da uno specifico studio idraulico approfondito del bacino ideologico interessato, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso, tenuto conto della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.
 -  Classe II2 - aree edificabili dopo analisi di dettaglio del lotto oggetto di intervento e delle aree al contorno per condizionamenti derivanti da pendio a moderata attività, ed alla presenza di terreni di copertura limoso-sabbiosi. Il condizionamento potrà essere superato a livello di progetto esecutivo predisponendo opportuna relazione geologica e geotecnica al fine di valutare correttamente l'interazione opera pendio.
 -  Classe IIIa - aree inedificate e inedificabili per dissesto idraulico: aree potenzialmente interessate da fenomeni di dinamica fluviale e torrentizia; fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua minori, di ampiezza non inferiore a 10m misurati dal ciglio superiore di entrambe le sponde (inedificabilità assoluta).
 -  Classe IIIa1 - aree inedificate e inedificabili per caratteri geomorfologici (pendii ad elevata attività e con affioramenti rocciosi); accumuli gravitativi attivi o quiescenti.
 -  Classe IIIa2 - aree inedificate e inedificabili per caratteri morfologici e topografici negativi (scarpate di terrazzo e relative fasce di rispetto).
 -  Classe IIIa3 - aree inedificate e inedificabili in quanto soggette al distacco ed allo scivolamento di masse nevose.
 -  Classe IIIb2 - aree edificate ed edificabili dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale (difese spondali lungo i corsi d'acqua, interventi di risagomatura d'alveo o di adeguamento delle sezioni apicali di conoidi). In assenza di tali interventi saranno consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di superficie e volume, ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale, costruzione di box e locali tecnici non interrati. Nei pendii montani in cui il condizionamento è dato dall'attività o dalla presenza di terreni potenzialmente instabili, l'edificabilità è subordinata ad una specifica relazione geologico-geotecnica che ne verifichi la fattibilità nei riguardi dell'interazione opera/pendio.
 -  Classe IIIb3 - aree edificate ed inedificabili in quanto soggette a fenomeni di dinamica fluviale e torrentizia; successivamente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale sono consentiti interventi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Nelle aree edificate poste in pendii montani o ricadenti sulle scarpate di terrazzo e relative fasce di rispetto è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente senza aumento di superficie e di volume.
 -  Classe IIIb4 - aree edificate ed inedificabili anche dopo la realizzazione di interventi di riassetto territoriale - non sono ammesse nuove edificazioni di nessun genere né un aumento del carico antropico: sono però consentiti ampliamenti non altrimenti localizzabili degli impianti tecnici, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto valutato dall'Autorità competente (Art.9 n.d.a. PAI) - nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua minori intubati e non (per il corso d'acqua intubato attraversante il capoluogo la fascia di rispetto è di 25 metri su entrambe le sponde), è consentito solamente il recupero del patrimonio edilizio esistente senza aumento di superficie e di volume.
 -  Classe IIIc - strutture esistenti da rilocalizzare
 -  Classe IIId - Aree inedificate o con presenza di isolati edifici, inedificabili. Estesi pendii montani da assimilare nell'insieme alla classe IIIa ma in cui, per esigenze urbanistiche particolari, possono essere individuate con successive Varianti di Piano aree attribuibili a classi meno condizionanti (es. Classe II) a seguito di indagini di dettaglio da svilupparsi in relazione agli interventi previsti.
 -  Tratti d'alveo intubati
- NOTA:
Le definizioni utilizzate per le classi di rischio sono riferite ai contenuti della circolare P.G.R.n.7/LAP/96 e successiva N.T.E./99 e alla D.G.R.15/07/2002 N.45-6656.
Le prescrizioni e indicazioni normative di dettaglio riferite alle aree individuate con le suddette classi di rischio, relativamente ai condizionamenti degli interventi in relazione alla zonizzazione di P.R.G., sono definite nell'ambito degli artt. 14 e 14bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nel rispetto dei contenuti della circ. P.G.R.n.7/LAP/96 e successiva N.T.E./99 e alla D.G.R.15/07/2002 n.45-6656, così come integrate nei contenuti delle norme generali specifiche di P.R.G. per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

L'area di proprietà privata interessata da asservimento è ubicata nel Comune di Torre Pellice. La superficie oggetto di asservimento, classificata nei vigenti P.R.G.C. come area per parco, gioco e sport, per parchi urbani, attrezzature sportive e sport invernali su area pubblica è di circa 350 mq (si tratta di una fascia larga 5 m che si estende per i 70 m di lunghezza della particella).

La porzione di terreno evidenziata con il tratteggio giallo indica la classificazione del territorio in relazione alla sicurezza geomorfologica, alla idoneità e alla utilizzazione urbanistica. In particolare si tratta di un'area individuata in **Classe IIIa2 - aree inedificate e inedificabili per caratteri morfologici e topografici negativi (scarpate di terrazzo e relative fasce di rispetto).**



9. INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO – RIEPILOGO COSTI

9.1. Stima dei costi per indennizzi terreni agricoli

Nel sottostante prospetto vengono riportati i valori totali di:

- indennità di asservimento;
- eventuali indennità aggiuntive per coltivatori diretti/ fittavoli.

Quanto riportato è riscontrabile dall'esame del relativo piano particellare di asservimento e dall'elenco ditte facenti parte del progetto e calcolato in base ai criteri definiti nei precedenti paragrafi.

Intervento di riqualificazione e manutenzione straordinaria del Palazzo del Ghiaccio - Comune di Torre Pellice:

- Valore totale indennità di asservimento aree agricole: 787,50 €*
- **TOTALE GENERALE INDENNIZZO: 787,50 €**

*Calcolo indennità di asservimento: 2,5€ (desunto da indagini di mercato) x 90% x 350 (superficie di asservimento).

9.2. Spese connesse a procedura espropriativa, immissioni in possesso, decreto di asservimento

Nel sottostante prospetto vengono riportati i costi stimati per:

1. spese tecniche per immissioni in possesso, redazione di stati di consistenza;
2. spese per comunicazioni e notifiche nei confronti dei soggetti interessati dall'asservimento;
3. spese connesse all'emanazione del Decreto di asservimento (trascrizione atti).

Spese per comunicazioni e notifiche

- N° soggetti: 2
- Costo comunicazione/notifica: 15 €
- N° comunicazioni/notifiche (per ogni soggetto): 10 (5x2)
- **Spesa totale per notifiche: 150 €**

Spesa per immissioni in possesso (registrazione, trascrizione, atti)

- N° ditte: 1
- Costi di registrazione: 1.000 €
- Spesa per trascrizioni atti: 50 €

TOTALE SPESE: 1200 €

9.3. Riepilogo generale dei costi per l'asservimento delle aree

La sommatoria delle precedenti voci di spesa presunte determina un valore totale di costi inerenti la voce di spesa pari a € 1.987,50 **arrotondata a 2.000 €**.

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA OGGETTO DI ASSERVIMENTO

Comune di Torre Pellice, Foglio 18 mappale 79. N° riferimento P.P.E: 1.

