



COLOMION S.p.A.

RIQUALIFICAZIONE AREA BOSCO – VALLON CROS SEGGIOVIA BIPOSTO AD AMMORSAMENTO FISSO "BOSCO VALLON CROS" SCIOVIA MONOPOSTO A FUNE ALTA "VALLON CROS"

ITALIA	REGIONE PIEMONTE	CITTA' METROPOLITANA DI TORINO	COMUNE DI BARDONECCHIA
--------	------------------	--------------------------------------	---------------------------

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO DELL'ELABORATO

PERIZIA DI STIMA DEI TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO
INTERESSATI DALLE OPERE

CODICE GENERALE ELABORATO

COMMESSA	CODICE OPERA	AREA PROGETTAZIONE	LIVELLO PROGETTO	N° ELABORATO	VERSIONE
B858-19	RABVC	UB	D	9.3	0

IDENTIFICAZIONE FILE: B858-19_RABVC_UB_D_9.3_0.doc

Versione	Data	Disegnato	Approvato	Oggetto
0	04/2019	AV	FB	Prima emissione
1				
2				
3				

RESPONSABILE DI PROGETTO



- dott. ing. Francesco BELMONDO
PROGETTISTI



- dott. ing. Francesco BELMONDO

TIMBRI – FIRME



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

-

FIRMA



BBE S.r.l. Via Brunetta, 12 – 10059 SUSÀ (TO)
Tel. 0122/32897 – Fax 0122/738012
e-mail info@bbesrl.it
P.IVA 08807870012

Questo elaborato è di proprietà della società Colomion S.p.A., Regione Molino, 18 – 10052 Bardonecchia (To)
Qualsiasi divulgazione o riproduzione anche parziale deve essere espressamente autorizzata

SOMMARIO

01. Premessa.....	4
02. Descrizione dell'area in esame	4
02.01 Inquadramento geografico	4
02.02 Inquadramento geologico.....	6
02.03 Inquadramento vegetazionale	6
02.04 Inquadramento faunistico	8
02.05 Capacità d'uso del suolo	8
03. Aree oggetto di perizia gravate da uso civico	9
04. Inquadramento urbanistico	11
05. Descrizione del progetto	11
06. Metodologia di stima canoni dovuti per le aree soggette ad uso civico.....	11
07. Determinazione dei canoni dovuti.....	12
08. Conclusioni	14

01. Premessa

La presente relazione di perizia viene presentata al fine di determinare la stima dei canoni dovuti per aree di proprietà comunale gravate da uso civico ed interessate dalla realizzazione della seggiovia biposto ad ammortamento fisso "Bosco – Vallon Cros" e della sciovia monoposto a fune alta "Vallon Cros".

L' area oggetto di perizia risulta iscritta al Catasto Terreni del Comune di Bardonecchia – Sezione B – Melezet, foglio 32 mappale 1-2; tali terreni risultano inseriti nell'elenco dei beni comunali gravati da Uso Civico.

02. Descrizione dell'area in esame

02.01 Inquadramento geografico

Il Comune di Bardonecchia dista da Torino circa 90 km ed è situato in Alta Valle Susa in una vasta conca nella porzione occidentale della Provincia di Torino, nel settore superiore della valle della Dora Riparia. La conca ha un'ampiezza pari a 179,5 kmq, e si apre al centro di un grande anfiteatro di cime abbastanza elevate (molte superano i 3.000 m, con quota massima di 3.505 m), in cui convergono quattro valli: di Rochemolles, del Fréjus, della Rho e di Melezet con la Valle Stretta, dalle quali scendono gli omonimi torrenti.

Il territorio comunale ha forma allungata da sud-ovest a nord-est, ed è attraversato dalla Dora di Melezet e dal torrente Rochemolles, dalla cui confluenza nasce la Dora di Bardonecchia.

Il capoluogo, completamente urbanizzato, si è sviluppato sul conoide alluvionale, formato dalla confluenza della Dora di Melezet, Torrente Rho, torrente Fréjus e il torrente Rochemolles; è suddiviso in due borghi: il Borgo Vecchio ed il Borgo Nuovo: l'antico nucleo abitato è costituito dal Borgo Vecchio. Bardonecchia è ubicata all'imbocco dei due trafori del Fréjus, autostradale e ferroviario, ed è quindi facilmente raggiungibile. Grazie anche alla comoda accessibilità, la località è diventata luogo privilegiato per il turismo, soprattutto invernale, legato alla presenza degli impianti sciistici dislocati in 4 zone ben distinte: Campo Smith - Colomion, Les Arnauds, Melezet - Valle Stretta, Fregiusia - Jafferau.

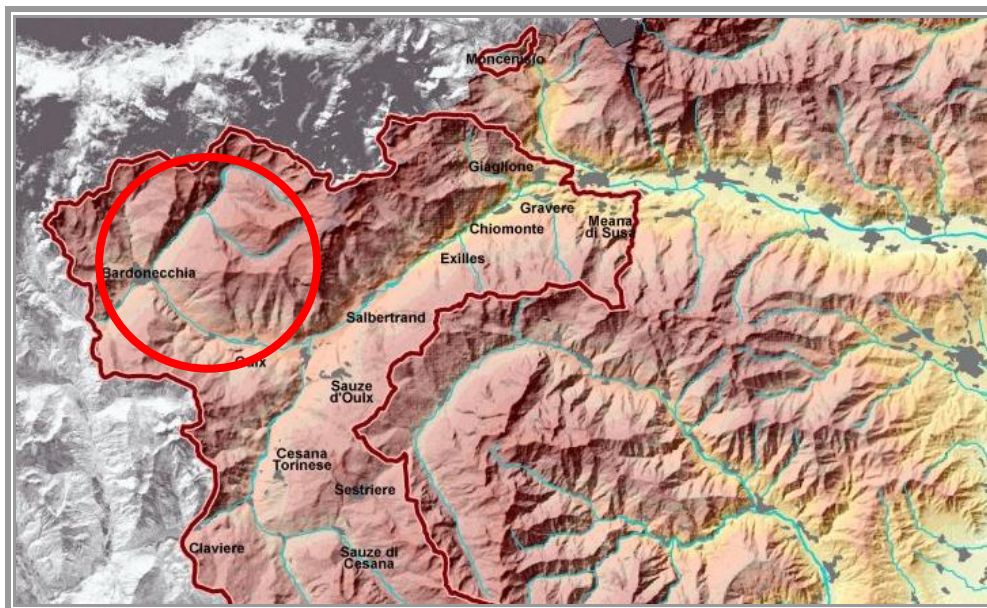


Figura 1 - Inquadramento geografico

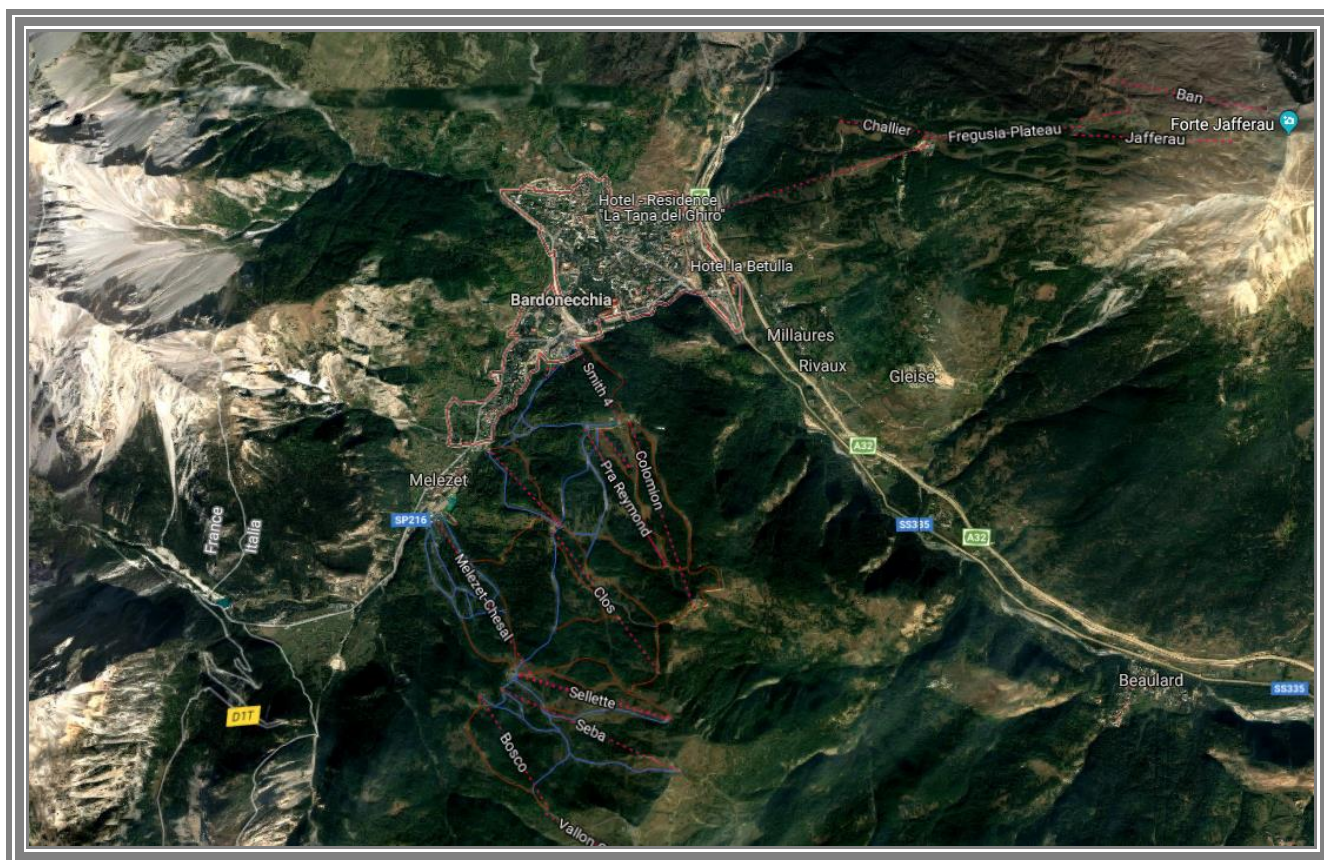


Figura 2 - Vista satellitare in 3D – (Fonte Google)

02.02 Inquadramento geologico

L'area interessata rientra nella unità litotecnica dei calcescisti (Zona Piemontese, Giurassico-Cretaceo) e si caratterizza per la presenza di suoli da poco a mediamente evoluti (entisuoli, inceptisuoli) che si sviluppano a partire da calcescisti formando strati più o meno potenti a seconda della morfologia e provvisti di orizzonti organici mai troppo profondi.

02.03 Inquadramento vegetazionale

Le formazioni vegetali vedono l'alternarsi di coperture boschive e di coperture erbacee occupanti per lo più superfici destinate alla pratica dello sci e pertanto di origine artificiale. Queste ultime tendono spontaneamente ad essere colonizzate dalle specie tipiche della flora delle formazioni limitrofe, rappresentate fitosociologicamente, a seconda della quota, dal Trisetetum Flavescentis o dal Xerantemo - Brometum squarrosi o dal Rumicetum Alpinum alle quote inferiori, dall'Arrhenatheretum Elatioris alle quote maggiori.

Le superfici forestali sono in gran parte inquadrabili nei seguenti Tipi Forestali:

- Acero Tiglio Frassineto – fino ai 1.400-1.500 m di quota
- Alneto di Ontano Bianco – nelle fasce spondali dei corsi d'acqua alle quote inferiori
- Lariceto su rodoreto-vaccinieto e su pascolo – con le varianti a prateria e a nocciolo e latifoglie

Il tipo prevalente è il lariceto pascolato che forma estesi boschi un tempo molto utilizzati ai fini pascolivi e che tende, in seguito all'abbandono, ad una seppur lenta rinaturalizzazione con l'ingresso della Picea, del Pino silvestre e alle quote inferiori, delle latifoglie mesofile. Alle quote inferiori risulta evidente la mescolanza del larice con le latifoglie: Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Populus tremula, Sorbus aucuparia e S. aria, Prunus avium, Corilus avellana.



Figura 3 - Particolare di Larix decidua



Figura 4 - Particolare di Pinus Cembra

02.04 Inquadramento faunistico

Nei boschi sono ancora presenti il cervo, il capriolo, il cinghiale, e la volpe.



Figura 5 – Volpe



Figura 6 Capriolo

Oltre il limite del larice (2000 metri) si incontra il camoscio, la marmotta, l'aquila e talvolta il gipeto che da poco ha fatto la sua inaspettata apparizione nei nostri cieli. Sono molte le specie animali che popolano la conca di Bardonecchia con le sue valli limitrofe: avvoltoi, albanelle, poiane, galliformi per non parlare degli innumerevoli passeriformi.

E' stata segnalata anche la ricomparsa di alcuni esemplari di lupo nell'oasi naturalistica di particolare pregio costituita dal Parco Naturale del Gran Bosco di Salbertrand e sul territorio di alcuni Comuni dell'Alta Valle Susa.

02.05 Capacità d'uso del suolo

La "Carta delle capacità d'uso dei suoli del Piemonte" (2010) inserisce il suolo della zona di interesse nella sesta classe di capacità d'uso, ovvero suoli con limitazioni severe che li rendono generalmente non adatti alla coltivazione e limitano il loro uso al pascolo in alpeggio, alla forestazione, al bosco o alla conservazione naturalistica e paesaggistica.

03. Aree oggetto di perizia gravate da uso civico

Le aree oggetto di perizia sono iscritte al catasto terreni del Comune di Bardonecchia Sez. B (Melezet):

- **Foglio 32 mappale 1**, di 739'275 mq, intestato al Comune di Bardonecchia per 1000/1000, qualità:

- pascolo	classe 2	211'200 mq
- pascolo arborato	classe U	528'075 mq

- **Foglio 32 mappale 2**, di 833'775 mq, intestato al Comune di Bardonecchia per 1000/1000, qualità:

- incolto produttivo	classe U	533'775 mq
- pascolo arborato	classe U	300'000 mq

Le particelle catastali gravate da uso civico nella zona di intervento sono individuate graficamente in colore blu nella tavola seguente (estratta dagli elaborati di progetto e fuori scala). Nella *tabella 1* sono riportate le superfici delle porzioni di mappale soggette ad uso civico interessate, suddivise per tipologia di intervento realizzato.

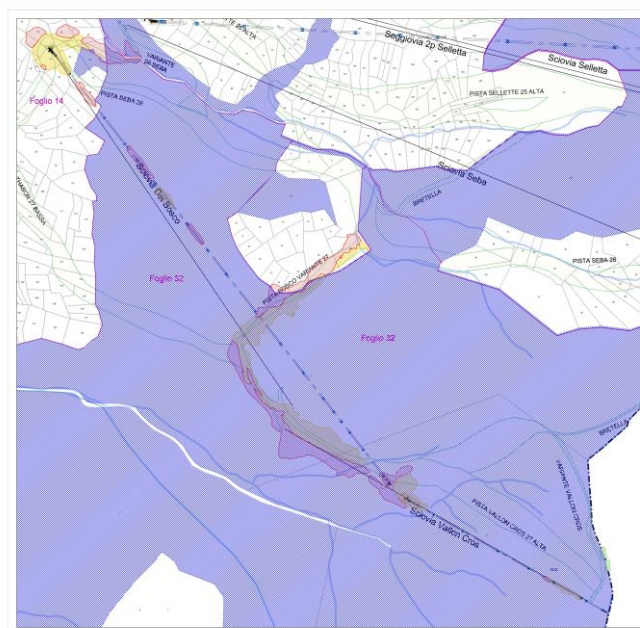


Figura 7 - Estratto della tavola di progetto con evidenziate le particelle gravate da uso civico

Lotto 1 – Seggiovia biposto ad ammortamento fisso “Bosco – Vallon Cros”**Tabella 1 - Aree occupate stabilmente per la durata della concessione gravate da uso civico**

	Mappale	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Numero	Area [m ²]
Seggiovia	F32 P1	1001,00	10,00	-	10010,00
	F32 P2	104,00	10,00	-	1040,00
Sostegni	F32 P1	5,00	5,00	14	350,00
	F32 P2	5,00	5,00	2	50,00
Stazione di monte e garitta	F32 P2	Area individuata su planimetria			131,00
				TOTALE	11'581,00

Lotto 2 – Sciovia monoposto a fune alta “Vallon Cros”**Tabella 2 - Aree occupate stabilmente per la durata della concessione gravate da uso civico**

	Mappale	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Numero	Area [m ²]
Sciovia	F32 P2	514,00	5,00	-	2'570,00
Sostegni	F32 P2	2,00	2,00	n. 7	28,00
Stazione di valle e garitta	F32 P2	Area individuata su planimetria			243,00
Stazione di monte e garitta	F32 P2	Area individuata su planimetria			76,00
				TOTALE	2'917,00

04. Inquadramento urbanistico

Dalle risultanze del Piano Regolatore vigente, variante Passerella Giolitti approvato con D.C.C. n. 10 del 14/03/2017 i mappali interessati presentano il seguente inquadramento urbanistico:

- Foglio 32 mappale 1: risulta a destinazione urbanistica Agricola E, regolamentata dall'art. 13 e 22 delle N.T.A. E' altresì soggetto a vincolo idrogeologico ex R.D. 30/12/1923 n. 3267 e ricade nelle classi geologiche IIIA4, III indifferenziata 1, IIIA1 e IIIA2, normate dall'art. 35 delle N.T.A.
- Foglio 32 mappale 2: risulta a destinazione urbanistica Agricola E, regolamentata dall'art. 13 e 22 delle N.T.A. E' altresì soggetto a vincolo idrogeologico ex R.D. 30/12/1923 n. 3267 e ricade nelle classi geologiche IIIA4, III indifferenziata 1, IIIA1, IIIA2 e IIIA3, normate dall'art. 35 delle N.T.A.

Tali aree sono inserite nell'elenco dei terreni gravati da uso civico a seguito dei Decreti commissariali di assegnazione a categoria del 09/07/1932 e 15/09/1932.

05. Descrizione del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di risalita costituito da una seggiovia biposto ad ammorsamento fisso in località "Bosco – Vallon Cros" e di una sciovia monoposto a fune alta sul versante di "Vallon Cros".

Per una esaustiva descrizione dell'opera si rimanda agli elaborati progettuali.

06. Metodologia di stima canoni dovuti per le aree soggette ad uso civico

La stima dei canoni dovuti per le aree soggette ad uso civico per le quali si richiede il mutamento di destinazione d'uso avviene secondo i criteri indicati dal Settore Usi Civici della Regione Piemonte e nello specifico:

- **Canone annuo minimo** del 3% di 2 volte il VAM, per i mancati frutti, il non uso da parte degli usocivisti, compreso l'eventuale depauperamento del fondo;

- **Canone annuo da rivalutare** con l'ISTAT pari a 0,295 €/mq per l'esercizio dell'attività richiesta;
- **Una tantum** per le aree occupate da **strutture/opere stabilmente ancorate** al suolo per cui è dovuto un diritto di superficie pari a 21,00 €/mq per una durata di concessione di 30 anni;

07. Determinazione dei canoni dovuti

Aree occupate stabilmente per la durata della concessione

Per quanto riguarda il **canone annuo minimo** il valore agricolo medio di riferimento è pari a 678,00 €/ha, VAM del pascolo riferito alla Regione Agraria n. 5 anno 2019, stabilito dalla commissione espropri per la provincia di Torino, mentre la superficie su cui si riscontra il non uso da parte della popolazione usocivista risulta pari a

$$10'010,00 + 1'040,00 = 11'050,00 \text{ mq (seggiovia)}$$

$$2'570,00 \text{ mq (sciovia)}$$

Alla luce della metodologia illustrata il canone annuo minimo per i mancati frutti ed il mancato godimento del fondo risulta pari a:

$$(678,00 \text{ €/ha} * 2) * 3\% = 40,68 \text{ €/ha ovvero } \mathbf{0,004068 \text{ €/mq}}$$

Da cui il canone annuo per la superficie interessata pari a:

$$0,004068 \text{ €/mq} * 11'050,00 \text{ mq} = 44,95 \text{ € (seggiovia)}$$

$$0,004068 \text{ €/mq} * 2'570,00,00 \text{ mq} = 10,45 \text{ € (sciovia)}$$

Considerando un periodo di durata della concessione di 30 anni ed il pagamento anticipato dell'intero canone si ottiene:

$$44,95 \text{ €} * 30 \text{ anni} = \mathbf{1'348,50 \text{ € (seggiovia)}}$$

$$10,45 \text{ €} * 30 \text{ anni} = \mathbf{313,50 \text{ € (sciovia)}}$$

Per quanto riguarda il **canone annuo da rivalutare** annualmente secondo l'indice ISTAT è pari a 0,295 €/mq e si applica sulla superficie di 11'050,00 mq per la seggiovia e 2'570,00 mq per la sciovia.

Alla luce della metodologia illustrata il canone annuo per l'esercizio dell'attività risulta pari a:

$$0,295 \text{ €/mq} * 11'050,00 \text{ mq} = 3'259,75 \text{ € (seggiovia)}$$

$$0,295 \text{ €/mq} * 2'570,00 \text{ mq} = 758,15 \text{ € (sciovia)}$$

Considerando un periodo di durata della concessione di 30 anni ed il pagamento anticipato dell'intero canone, quindi senza adeguamento ISTAT, si ottiene:

$$3'259,75 \text{ €} * 30 \text{ anni} = \mathbf{97'792,50 \text{ € (seggiovia)}}$$

$$2'570,00 \text{ €} * 30 \text{ anni} = \mathbf{77'100,00 \text{ € (sciovia)}}$$

Per le **aree occupate stabilmente da strutture o opere** si determina **una tantum** pari a 21,00 €/mq per la superficie interessata;

Seggiovia; 400,00 mq per i sostegni e 131,00 mq per la stazione di monte e garitta, per complessivi 531,00 mq, pertanto:

$$21,00 \text{ €/mq} * 531,00 \text{ mq} = \mathbf{11'151,00 \text{ €}}$$

Sciovia; 28,00 mq per i sostegni e 319,00 mq per la stazione di monte, valle e garitta, per complessivi 347,00 mq, pertanto:

$$21,00 \text{ €/mq} * 347,00 \text{ mq} = \mathbf{7'287,00 \text{ €}}$$

08. Conclusioni

Nel prospetto seguente sono riepilogati i canoni calcolati in precedenza, il canone annuo per l'esercizio dell'attività è riportato con la cifra complessiva riferita al periodo di concessione di 30 anni.

Canoni per aree occupate stabilmente	
Canone annuo mancati frutti e mancato uso del fondo per 30 anni	1'662,00 €
Canone annuo per l'esercizio dell'attività per 30 anni	174'892,50 €
Una tantum per opere/strutture stabili	18'438,00 €
TOTALE 194'992,50 €	

Il ristoro dovuto alla popolazione usocivista per il mancato utilizzo dei fondi per la durata della concessione ammonta a complessivi **194'992,50 €** (centonovantaquattromilanovecentonovantadue/50), suddivisi in 30 canoni da **6'499,75 €**

Susa, 30/04/2019

Il progettista

Dott. Ing. Francesco BELMONDO

