



UNIONE MONTANA ALPI GRAIE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PROGETTO NUOVA SCIOVIA "COLLE DELLE LANCE"

ITALIA

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI
TORINO

COMUNE DI
USSEGLIO

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO DELL'ELABORATO

Relazione ristoro economico Regolamento Regionale n. 8/R/2016

CODICE GENERALE ELABORATO

COMMESSA	CODICE OPERA	AREA PROGETTAZIONE	LIVELLO PROGETTO	N° ELABORATO	VERSIONE
ST122-20	RICDL	VA	D	8.6	0

IDENTIFICAZIONE FILE: ST122-20_RICDL_VA_D_10.3_1.doc

Versione	Data	Disegnato	Approvato	Oggetto
0	06/2020	FB	FB	Prima emissione
1				
2				
3				

RESPONSABILE DI PROGETTO



- dott. ing. Francesco BELMONDO
PROGETTISTI



- dott. ing. Francesco BELMONDO
- dott. ing. Alberto BETTINI

TIMBRI - FIRME



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Marco MICHELOTTI

FIRMA

BBE Studio Ing. Associati – Via Brunetta, 12 – 10059 SUSÀ (TO)
Tel. 0122/32897 – Fax 0122/738012
e-mail info@bbsrl.it
P.IVA 07147450014

Questo elaborato è di proprietà dell'Unione Montana Alpi Graie - Città Metropolitana di Torino
Qualsiasi divulgazione o riproduzione anche parziale deve essere espressamente autorizzata

S O M M A R I O

01. PREMESSA.....	3
02. DURATA CANTIERIZZAZIONE	3
03. CALCOLO DEI MANCATI FRUTTI	3
04. CONCLUSIONI	3
05.ALLEGATI	4

01. PREMESSA

Si rende necessario calcolare il ristoro economico derivante per i mancati frutti, ai sensi dell'articolo 26 comma 2 lettera b) del Regolamento Regionale n. 8/R/2016 durante la fase di cantierizzazione della nuova scivola Colle delle Lance oggetto del seguente progetto.

02. DURATA CANTIERIZZAZIONE

La fase di cantierizzazione della nuova scivola Colle delle Lance prevede una durata di 26 settimane come da allegato progettuale denominato ST122-20_RICDL_RG_D_5.7_0-Cronoprogramma.

03. CALCOLO DEI MANCATI FRUTTI

Vista la perizia di stima effettuata dal Geom. Campagno e di seguito riportata in allegata denominata "*Procedimento di reintegra nel possesso con esperimento di conciliazione stragiudiziale per occupazione pregressa senza valido titolo e procedimento per concessione amministrativa con mutamento di destinazione d'uso*" si evidenzia un indennizzo annuo per la cessione del diritto di servitù e del diritto di superficie pari ad €/anno 984,07.

04. CONCLUSIONI

Tenendo conto che la cantierizzazione avverrà durante il periodo estivo non permettendo di usufruire dei terreni gravati da uso civico generando la perdita dei frutti durante il periodo sopra citato come dall'art 26 comma 2 lettera b del Regolamento regionale n. 8/R del 27 Giugno 2016. Considerato che l'impianto rientra all'interno dell'area sciabile di Usseglio vista la Legge R. 2/2009 art 5 bis comma 7 "*Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e di sviluppo montano, l'esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi*

titolo nel periodo dell'anno durante il quale non viene praticata l'attività invernale ed estiva subordinatamente a quanto previsto dall'articolo 21, comma 6."

Ne consegue che l'indennizzo per la per l'occupazione del suolo gravato da uso civico durante la cantierizzazione è riconducibile alla somma di € 984,07 come da perizia asseverata dal tecnico indicato precedentemente e qui di seguito allegata.

05.ALLEGATI

Procedimento di reintegra nel possesso con esperimento di conciliazione stragiudiziale per occupazione pregressa senza valido titolo e procedimento per concessione amministrativa con mutamento di destinazione d'uso



COMUNE DI USSEGLIO (TO)

**PROCEDIMENTO DI REINTEGRA NEL POSSESSO CON
ESPERIMENTO DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE PER
OCCUPAZIONE PREGRESSA SENZA VALIDO TITOLO
E PROCEDIMENTO PER CONCESSIONE AMMINISTRATIVA CON
MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.**

PERIZIA TECNICA DI STIMA

IL PERITO
geom. Silvio Campagno

Ottobre 2021



GEOSERVIZI di Campagno geom. Silvio
Via F. Cavallotti, 14 12100 CUNEO - P.IVA 03487330049
tel. +39 335 6125986 - email s.campagno@geo-servizi.it

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. VERIFICHE PRELIMINARI.....	2
3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
3.1 Vecchia sciovia “Colle delle Lance” (dismessa).....	4
3.2 Nuova sciovia “Colle delle Lance”.....	4
4. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	5
5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE.....	5
5.1 Determinazione del valore agricolo.....	6
5.2 Determinazione del valore venale.....	7
5.3 Determinazione del valore di riferimento.....	7
5.4 Opere sopraelevate o sotterranee.....	8
5.5 Determinazione dell'indennizzo per il prelievo di risorse naturali.....	9
6. VALUTAZIONE DELLE OCCUPAZIONI PREGRESSE.....	9
6.1 Vecchia Sciovia “Colle delle Lance” (dismessa).	10
7. VALUTAZIONE DEI VALORI DI CESSIONE.....	11
7.1 Nuova Sciovia del “Colle delle Lance”.....	12
8. CONCLUSIONI.....	13

**PROCEDIMENTO DI REINTEGRA NEL POSSESSO CON
ESPERIMENTO DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE PER
OCCUPAZIONE PREGRESSA SENZA VALIDO TITOLO
E PROCEDIMENTO PER CONCESSIONE AMMINISTRATIVA
CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

COMUNE DI USSEGLIO /

**A.T.I. "C.C.M. FINOTELLO S.R.L. - B.B.E. (STUDIO INGEGNERI
ASSOCIATI) E SCIOVIE USSEGLIO S.N.C.**

PERIZIA TECNICA DI STIMA

1. PREMESSA.

Con Deliberazione della Giunta dell'Unione Montana Alpi Graie n. 26 del 27 aprile 2021, il sottoscritto geom. Silvio Giovanni Campagno nato a Cuneo il 19/11/1973 (C.F. CMP SVG 73S19 D205Z), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2423, con studio professionale in Cuneo via Felice Cavallotti n. 14, veniva incaricato per la redazione di perizia tecnica di stima di immobili demaniali gravati da uso civico, in parte occupati senza valido titolo da vecchio impianto di risalita (ora dismesso) denominato "Colle delle Lance" ed in parte oggetto di futura occupazione per la realizzazione della nuova sciovia "Colle delle Lance".

La relazione di stima è quindi finalizzata in primis alla determinazione dei canoni dovuti per la procedura di Reintegra nel possesso con esperimento di Conciliazione Stragiudiziale ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 2 dicembre 2009 n. 29 e s.m.i. per quanto riguarda l'occupazione pregressa senza valido titolo (vecchio impianto dismesso) ed

infine dei canoni futuri che dovranno essere versati alla collettività del Comune di Usseglio per la procedura di Concessione Amministrativa con mutamento di destinazione d'uso per quanto riguarda il nuovo impianto di risalita in progetto.

Verranno quindi determinati del valore dell'indennizzo per il mancato uso del bene stesso da parte della collettività (occupazione pregressa del vecchio impianto) e del valore della concessione futura delle aree interessate dal nuovo impianto in progetto.

Sulle porzioni oggetto di Conciliazione Stragiudiziale (vecchio impianto) non seguirà concessione del bene in quanto l'impianto è stato dismesso ed i terreni torneranno in piena disponibilità del Comune.

Ciò premesso, il sottoscritto, dopo essersi recato sul sito oggetto di stima e dopo aver espletato gli accertamenti del caso e quanto necessario per un approfondito esame sulle caratteristiche proprie del bene e del mercato, espone le seguenti considerazioni al fine di fornire esauriente riscontro alla richiesta.

2. VERIFICHE PRELIMINARI.

Per la verifica della qualità demaniale del bene e della presenza del gravame di uso civico, sono state effettuate le opportune ricerche storiche presso gli archivi del Comune di Usseglio, della Regione Piemonte Ufficio Usi Civici e del Commissariato agli usi civici del Piemonte e della Liguria. Tali indagini hanno evidenziato la mancanza del Decreto di Assegnazione a Categoria come previsto dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766 e s.m.i. e del Regio Decreto 26 febbraio 1928 n. 332.

Negli anni dal 1927 al 1933 vennero effettuate operazioni di legittimazione e reintegra di terreni comunali; nel 1973 il Commissario incaricò quale perito istruttore il geom. Domenico Martinetto, il quale depositò due relazioni per la destinazione delle terre di uso civico rispettivamente il 11 marzo 1975 e il 20 marzo 1980. Nelle sue relazioni individua ed elenca i terreni gravati da uso civico, tra cui risultano le aree oggetto della

presente relazione.

La pratica di emissione del Decreto di Assegnazione a categoria non venne però in seguito definita e risulta tutt'ora mancante.

Dovendo procedere con la verifica possessoria dei beni oggetto della presente, si è quindi tenuto conto delle relazioni del perito istruttore degli anni 1975 e 1980 e, seppur formalmente manchi il decreto o successivo accertamento ai sensi della L.R. 29/2009, si ritiene considerare, ai fini della procedura, la presenza dell'uso civico sui terreni in oggetto.

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.

I terreni oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Usseglio frazione Pian Benot, in Provincia di Torino.

Le aree in oggetto sono in parte interessate dall'occupazione pregressa della vecchia sciovia (ora dismessa) ed in parte dalla realizzazione della nuova sciovia a linea singola "Colle delle Lance" (1845,50 – 2203,00 m s.l.m.).

La nuova sciovia verrà infatti costruita in sostituzione della vecchia sciovia omonima in scadenza di vita tecnica lungo un nuovo tracciato e mantenendo pressoché inalterato il posizionamento della stazione di valle. Inoltre, verranno installate due nuove garitte: una a valle per il personale e sede delle apparecchiature di comando e sicurezza ed una a monte, di dimensioni più contenute, per il semplice ricovero del personale di controllo.

Le aree oggetto di perizia risultano iscritte al Catasto Terreni del Comune di Usseglio al foglio 56 mappali 24, 30, 31, 32 e 37 e sono state puntualmente individuate sugli elaborati grafici allegati alla presente; le lunghezze, le aree e le misure in genere che verranno successivamente riportate per i calcoli, sono desunte sia dalle planimetrie suddette, sia dai dati forniti dall'amministrazione comunale.

Si precisa che non verranno prese in esame le aree destinate a piste da sci, in quanto l'uso civico di pascolo viene esercitato esclusivamente nel periodo estivo e quindi la pista di discesa invernale non interferisce con tale diritto.

A tal proposito si richiama la **L.R. 7 febbraio 2017 n. 1**, che ha revisionato la **L.R. 26 gennaio 2009 n. 2**, relativa alle cosiddette "aree sciabili", che all'art. 7 punto 7 riporta: *"Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e di sviluppo montano, l'esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi titolo nel periodo dell'anno durante il quale non viene praticata l'attività invernale ed estiva subordinatamente a quanto previsto dall'articolo 21, comma 6"*.

L'elaborato grafico che individua le aree interessate, allegato alla presente, è la TAV.
2 – Elaborati grafici.

3.1 Vecchia sciovia "Colle delle Lance" (dismessa).

L'occupazione senza valido titolo riguarda appunto la vecchia sciovia le cui opere (linea, tralicci e garitte) insistono catastalmente sui mappali 24, 30, 31, 32 e 37 del foglio 56.

La sciovia si sviluppava per una lunghezza di metri 2.339 ed era completata dalle cabine di partenza ed arrivo.

L'impianto venne autorizzato dal Comune di Usseglio nell'anno 1972 ed entrò in funzione nel 1974 e rimase attivo fino al 2007, tranne alcuni anni in cui rimase fermo.

L'occupazione, da ritenersi senza valido titolo, riguarda la fascia di servitù dell'impianto, pari a ml 2.339 per 3 metri di larghezza, per complessivi mq 7.017. Vanno computate, inoltre, le superfici delle due cabine di manovra (a monte e a valle) e la loro area di pertinenza, pari a mq 294 a valle e mq 72 a monte, per complessivi mq 366. Le aree di pertinenza sono state calcolate per una fascia di metri 3 tutto intorno agli edifici.

L'occupazione complessiva è quindi di mq $7.017 + 366 = \mathbf{mq\ 7.383}$.

3.2 Nuova sciovia "Colle delle Lance".

La nuova sciovia si svilupperà per una lunghezza di metri 2.327 e sarà completata dalle cabine di partenza ed arrivo (garitte).

Verrà realizzata catastalmente sui mappali 24, 30, 31, 32 e 37 del foglio 56.

Il progetto è stato autorizzato con Deliberazione della Giunta Comunale di Usseglio n. 40 del 22 luglio 2010 e, successivamente, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 26-7012 del 8 giugno 2018, è stata approvato l'accordo di Programma tra la Regione Piemonte e l'Unione Montana Alpi Graie per la realizzazione dell'intervento.

L'occupazione, da ritenersi senza valido titolo, riguarda la fascia di servitù dell'impianto, pari a ml 2.327 per 3 metri di larghezza, per complessivi mq 6.981. Vanno computate, inoltre, le superfici delle due cabine di manovra (a monte e a valle) e la loro area di pertinenza, pari a mq 481 a valle e mq 310 a monte, per complessivi mq 791. Le aree di pertinenza sono state calcolate per una fascia di metri 3 tutto intorno agli edifici.

L'occupazione complessiva sarà quindi di $\text{mq } 6.981 + 791 = \text{mq } 7.772$.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Le aree sulle quali sorgerà la nuova sciovia "Colle delle Lance" sono ordinariamente considerate come zone agricole e sono soggette a vincolo sciistico: pertanto su di esse può essere autorizzata la costruzione di impianti di risalita, la realizzazione di piste di discesa, ricoveri per mezzi meccanici di servizio e soccorso, servizi ricettivi per gli sciatori, parcheggi e altri servizi stagionali o permanenti ma in ogni caso finalizzati allo svolgimento dell'attività.

5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE.

Come previsto dall'art. 10 comma 2 della Legge Regionale 2 dicembre 2009 n. 29, dalla Deliberazione della Giunta Regionale 5 ottobre 2018 n. 17-7645 che ne definisce i parametri economici e dal Regolamento n. 8/R del 27 giugno 2016, nel caso di conciliazione stragiudiziale, *"la determinazione del valore venale del bene oggetto del procedimento deve*

essere fatta sulla base degli elementi ricavabili dalla legislazione regionale vigente o da banche dati del mercato immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio, di stima sintetico-comparativa o di valutazione contingente, secondo i principi dell'estimo".

La D.G.R. 5 ottobre 2018 n. 17-7645 definisce poi, quale parametro economico per la base dei calcoli, il "valore di riferimento", dato dalla media aritmetica tra il valore agricolo ed il valore venale degli immobili.

Il canone di occupazione pregressa, come precisato precedentemente, riguarderà solo le porzioni interessate dalla vecchia sciovia che verranno poi reintegrate nel pieno possesso del Comune.

Per quanto riguarda la nuova sciovia, invece, verrà determinato il valore di cessione (quale diritto di servitù) utilizzando gli stessi parametri sopra citati, al fine di ottenere la Concessione Amministrativa di anni 30, come previsto dal Contratto di gestione del 28 gennaio 2020 stipulato tra il Comune di Usseglio / l'Unione Montana Alpi Graie e l'A.T.I. "C.C.M. Finotello s.r.l. – BBE Studio Ingegneri Associati – Sciovie Usseglio s.n.c.”.

5.1 Determinazione del valore agricolo.

Il valore agricolo viene determinato, come previsto all'art. 4 della D.G.R. 17-7645, quale *"ipotetico terreno avente la medesima estensione, localizzazione e morfologia di quello oggetto di conciliazione, che abbia mantenuta la sua originaria destinazione d'uso agro-silvo-pastorale"*.

Nel caso specifico i terreni oggetto di occupazione, sia per il vecchio impianto che per il nuovo in progetto, hanno le seguenti destinazioni colturali:

foglio	mappale	Destinazione catastale	Destinazione per calcolo valore agricolo
56	24	Pascolo	Pascolo
56	30	Pascolo arborato	Pascolo
56	31	Pascolo arborato	Pascolo

56	32	Pascolo	Pascolo
56	37	Pascolo	Pascolo

La valutazione viene effettuata utilizzando come base di riferimento i “Valori Agricoli Medi” determinati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Torino.

Relativamente all’anno 2021, per la Regione Agraria n. 3 “Valli di Lanzo” in cui rientra il Comune di Usseglio, sono stati determinati i seguenti valori per la coltura di Pascolo € 602,00 ad ettaro, pari a €/mq 0,06.

Quale prassi, utilizzata anche in altre valutazioni, il valore agricolo ai fini della D.G.R. 5 ottobre 2018 n. 17-7645, viene individuato quale due volte il v.a.m. (valore agricolo medio); si avrà quindi un prezzo unitario di **€/mq 0,12**.

5.2 Determinazione del valore venale.

Il valore venale, ai sensi dell'art. 4 della D.G.R. 17-7645, è *“determinato detraendo gli eventuali incrementi, rivalutati, apportati dalle opere migliorative; non si considera, a tal fine, il valore di quanto edificato sul terreno, durante il periodo di occupazione, tuttavia il valore del terreno, al lordo delle migliorie, non può essere inferiore al 15% del valore delle costruzioni?”*.

Non esistendo un mercato di terreni analoghi a quelli oggetto di valutazione, verrà utilizzato il metodo estimativo della “incidenza dell'area”; questa metodologia prevede che, stabilito il valore complessivo di un’opera, se ne possa estrapolare il valore parziale del solo terreno quale appunto “incidenza” sul totale.

Trattandosi di aree agricole marginali, l’incidenza applicata sarà pari al 15%, come da ampia letteratura in materia estimativa e nel rispetto della D.G.R. 17-7645.

5.3 Determinazione del valore di riferimento.

Ai sensi della D.G.R. 17-7645/2018 il valore di riferimento risulta pari alla media

aritmetica tra il valore agricolo ed il valore venale.

5.4 Opere sopraelevate o sotterranee.

Il punto 5) della D.G.R. 17-7645/2018, prevede che: *“nel caso di opere sopraelevate o sotterranee, che sono di pubblica utilità, non mutano la destinazione d’uso del terreno e non ostacolano in modo rilevante l’esercizio dell’uso civico sullo stesso, il valore calcolato ai sensi del numero 2) [N.d.A.: Valore di riferimento], limitatamente alle porzioni di terreno interessate, è moltiplicato per un opportuno coefficiente di riduzione; in particolare, si applicano i seguenti coefficienti:*

· 0,25 per l’intera area oggetto di servitù, nel caso di elettrodotti con linee a conduttura interrata e di gasdotti, e per la fascia di proiezione, nel caso di elettrodotti con linee a conduttura aerea e impianti di risalita e funiviari; per “fascia di proiezione” s’intende l’area delimitata dalla proiezione al suolo degli estremi, sul piano orizzontale, dell’opera;

· 0,1 per la fascia di rispetto di elettrodotti con linee a conduttura aerea, gasdotti, impianti di risalita e funiviari, limitatamente alla parte che si estende oltre l’area oggetto di servitù o la fascia di proiezione.”

A tal proposito si richiama la **L.R. 7 febbraio 2017 n. 1**, che ha revisionato la **L.R. 26 gennaio 2009 n. 2**, relativa alle cosiddette “aree sciabili”, che all’art. 7 punto 7 riporta: *“Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e di sviluppo montano, l’esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi titolo nel periodo dell’anno durante il quale non viene praticata l’attività invernale ed estiva subordinatamente a quanto previsto dall’articolo 21, comma 6”.*

L’art. 15 punto 2, cita: *“L’individuazione delle aree sciabili e di sviluppo montano, comprendenti le piste ed i relativi impianti di innevamento e di risalita, con i loro accessori e pertinenze, nonché gli impianti ludico-sportivi e ricreativi tipicamente montani, aventi utilizzo invernale ed estivo, teleferiche, slitte guidate e percorsi naturalistici attrezzati, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza della medesima opera...”.*

5.5 Determinazione dell'indennizzo per il prelievo di risorse naturali.

La Legge Regionale 2 dicembre 2009 n. 29, così come modificata dall'art. 81 della Legge regionale 9 luglio 2020, n. 15, prevede all'art. 2 bis *“Ove il terreno, durante l'occupazione, sia stato impiegato per lo svolgimento di attività lucrative, si presume un prelievo di risorse naturali di valore pari al 6 per cento dell'utile lordo, derivante dalle predette attività, rapportabile al terreno stesso.”*

L'utile lordo dell'attività è stato verificato consultando il Piano Economico della gestione relativa alla vecchia sciovia (dal 1974 al 2007) ed il Piano Economico di progetto della futura sciovia (dal 2022 al 2052).

Come si può vedere dai Piani Economici allegati (Vedasi tav. 1 – Raccolta documentazione) il saldo economico complessivo della gestione delle attività degli impianti di risalita è negativo e non risulta quindi un utile lordo su cui applicare un canone per il prelievo delle risorse.

A conferma di ciò il fatto che i concessionari abbiano ricevuto contributi pubblici per la gestione degli impianti, come anche previsto per il progetto della nuova sciovia del “Colle delle Lance”.

6. VALUTAZIONE DELLE OCCUPAZIONI PREGRESSE

(Vecchia sciovia del “Colle delle Lance”).

Ai sensi del punto 6) della D.G.R. 17-7645/2018, *“l'indennizzo per l'occupazione pregressa è determinato sommando all'indennizzo per il mancato godimento del bene da parte della comunità locale, di cui al numero 7), l'eventuale indennizzo per il prelievo o la compromissione delle risorse naturali, di cui al numero 9), e sottraendovi i canoni eventualmente pagati, di cui al numero 10), nonché il controvalore degli eventuali benefici arrecati alla collettività locale, di cui al numero 11); al risultato di tale somma algebrica si applica un abbattimento dell'80%, che il comune può motivatamente aumentare fino al 90% qualora il soggetto che conclude la conciliazione s'impegni ad impiegare il bene per attività che garantiscano occupazione e ricadute economiche, dirette o indirette, per la comunità locale; nel caso il*

risultato della somma algebrica fosse negativo, non è dovuta alcuna restituzione".

Al punto 7) la D.G.R. chiarisce: "*l'indennizzo per il mancato godimento del bene da parte della comunità locale è calcolato moltiplicando il valore di riferimento, di cui al numero 2) [N.d.A.: valore di riferimento], per il numero di anni di occupazione e per un tasso d'interesse non inferiore al 3%; tale tasso può essere ridotto fino al 2% per il tempo in cui il terreno ha mantenuto la sua originaria destinazione d'uso e non è stato adibito ad usi diversi da quelli agro-silvo-pastorali, se è situato nelle zone altimetriche "montagna" e "collina depressa", secondo la classificazione stabilita con D.C.R. n. 826-6658 del 12 maggio 1988".*

6.1 Vecchia Sciovia "Colle delle Lance" (dismessa).

L'occupazione, come precisato precedentemente, è di complessivi mq 7.383.

Il valore agricolo sarà dunque di €/mq 0,12 x mq 7.383 = € 885,96.

Il valore attuale dell'intero impianto a nuovo, costituito da sciovia, fornitura elettromeccanica, opere civili, cabine a valle e a monte e spese tecniche, può essere stimato in € 500,00 al metro lineare; tale dato emerge dal computo metrico e dal quadro economico depositati con il progetto definitivo della nuova sciovia in progetto.

Pertanto il valore è di complessivi €/m 500,00 x m 2.339 = € 1.169.500,00.

Il valore dell'area, quale incidenza del 15%, sarà di € 1.169.500,00 x 15% = € 175.425,00.

Il valore di riferimento, ai sensi della D.G.R. 17-7645/2018, è di € (885,96 + 175.425,00)/2 = € 88.155,48, pari ad un valore unitario di €/mq 11,94 (€ 88.155,48/ mq 7.383).

Trattandosi di opera sopraelevata, di pubblico esercizio, quale impianto funiviario in servizio pubblico per il trasporto di persone (ai sensi della L.R. 14 dicembre 1989 n. 74 e del Regolamento di cui al D.M. 1 dicembre 2015 n. 203), che non ha mutato la destinazione d'uso del terreno e non ostacola in modo rilevante l'esercizio dell'uso civico, in quanto il pascolo può essere esercitato in tutto il periodo estivo senza limitazioni, come anche

previsto dalla L.R. 7 febbraio 2017 n. 1, che ha revisionato la L.R. 26 gennaio 2009 n. 2, va applicato il coefficiente di riduzione previsto dal punto 5) D.G.R. 17-7645/2018.

L'impianto in esame è costituito da una sciovia, la cui fascia di servitù è stata valutata in metri 3 di larghezza, senza ulteriori fasce di rispetto; il coefficiente di riduzione da applicare è quindi lo 0,25.

Il periodo di occupazione senza valido titolo da prendere in esame va dal 1974 (apertura al pubblico esercizio) al 2007 (anno di chiusura dell'impianto), per un totale di anni 33.

Per questo lasso di tempo il canone per l'occupazione pregressa sarà dunque pari a:

- mq 7.017 (sciovia) x €/mq 11,94 x 3% x 33 anni x 0,25 (coeff. riduzione) = € 20.736,29
- mq 366 (fabbricati) x €/mq 11,94 x 3% x 33 anni = € 4.326,34

Totale dell'occupazione pregressa: € 25.062,63

7. VALUTAZIONE DEI VALORI DI CESSIONE.

(Nuova sciovia in progetto del "Colle delle Lance")

Come precisato nei capitoli precedenti il valore di concessione dei terreni interessati dal progetto della nuova sciovia, per congruità, verrà determinato facendo riferimento agli stessi parametri utilizzati per la Conciliazione sull'occupazione pregressa.

Nello specifico la D.G.R. 17-7645/2018 precisa:

al punto 1): *"la conciliazione deve prevedere il pagamento al comune dell'indennizzo per l'occupazione pregressa del bene, nonché del corrispettivo per la sua cessione all'occupante, previa sdemanializzazione, ove prevista";*

al punto 2): *"tanto l'indennizzo per l'occupazione pregressa, quanto il corrispettivo per la cessione sono calcolati a partire dal valore di riferimento del terreno, pari alla media aritmetica tra il suo valore venale e il valore che avrebbe avuto nel caso avesse mantenuto la destinazione agro-silvo-pastorale (nel seguito, per brevità, "il valore agricolo"), al netto delle migliorie";*

Nella fattispecie in esame il corrispettivo della cessione consisterà nella cessione del diritto di servitù per la durata di anni 30 (trenta) su tutte le opere relative alla sciovia (linea e sostegni) e per la cessione del diritto di superficie per la durata di anni 30 (trenta) su tutte le opere relative alle garitte e cabine di manovra.

La durata trentennale è come stabilita dall'art. 7 del contratto di gestione del 28 gennaio 2020 stipulato tra il Comune di Usseglio / l'Unione Montana Alpi Graie e l'A.T.I. "C.C.M. Finotello s.r.l. – BBE Studio Ingegneri Associati – Sciovie Usseglio s.n.c.”.

Il diritto di servitù e di superficie potranno poi essere prorogati nel caso in cui venga stipulata una nuova concessione; in tal caso verrà determinata il nuovo canone di concessione. I terreni continueranno ad essere vincolati dall'uso civico e ritorneranno nella disponibilità della collettività allo scadere delle concessioni ed allo smantellamento delle opere ed il ripristino dello stato originario.

Si precisa che non verranno prese in esame le aree destinate a piste da sci, in quanto l'uso civico di pascolo viene esercitato esclusivamente nel periodo estivo e quindi la pista di discesa invernale non interferisce con tale diritto.

A tal proposito si richiama la **L.R. 7 febbraio 2017 n. 1**, che ha revisionato la **L.R. 26 gennaio 2009 n. 2**, relativa alle cosiddette "aree sciabili", che all'art. 7 punto 7 riporta: *"Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e di sviluppo montano, l'esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi titolo nel periodo dell'anno durante il quale non viene praticata l'attività invernale ed estiva subordinatamente a quanto previsto dall'articolo 21, comma 6"*.

7.1 Nuova Sciovia del "Colle delle Lance".

L'occupazione prevista, come precisato precedentemente, è di complessivi mq 7.772, di cui 6.981 per la sciovia e 791 per le garitte.

Il valore agricolo sarà dunque di €/mq 0,12 x mq 7.772 = € 932,64.

Il valore dell'impianto, costituito da sciovia, fornitura elettromeccanica, opere civili, cabine a valle e a monte e spese tecniche, viene desunto dal computo metrico e dal quadro

economico depositati con il progetto definitivo della nuova sciovia in progetto, che prevede un costo di € 920.000,00 per la realizzazione delle opere, oltre a circa € 280.000,00 di spese tecniche e somme a disposizione (calcolati in percentuale del 75% su 375.000,00 comprensivi anche della realizzazione delle piste), per un totale di € 1.200.000,00.

Il valore dell'area, quale incidenza del 15%, sarà di € 1.200.000,00 x 15% = € 180.000,00.

Il valore di riferimento, ai sensi della D.G.R. 17-7645/2018, è di € (932,64 + 180.000,00)/2 = € 90.466,32, pari ad un valore unitario di €/mq 11,64 (€ 90.466,32/ mq 7.772).

Si avranno quindi i seguenti valori di concessione del diritto di servitù e di superficie:

- mq 6.981 (sciovia) x €/mq 11,64 x 0,25 (coeff. riduzione) = € 20.314,71
- mq 791 (fabbricati) x €/mq 11,64 = € 9.207,24

Totale del valore di riferimento: € 29.521,95

L'indennizzo per la cessione del diritto di servitù e del diritto di superficie, sarà quindi pari a **€ 29.521,95** in soluzione anticipata, oppure pari a € 29.521,95 / 30 anni = **€/anno 984,07** con adeguamento indice ISTAT per ogni anno.

8. CONCLUSIONI

Per ottenere la Conciliazione Stragiudiziale relativa all'occupazione pregressa della vecchia sciovia del "Colle delle Lance", nonché della concessione amministrativa per il mutamento di destinazione d'uso dei terreni interessati dalla nuova sciovia in progetto del "Colle delle Lance", ai sensi della L.R. 2 dicembre 2009 n. 29, del Regolamento n. 8/R del 27 giugno 2016 e della Deliberazione della Giunta Regionale 5 ottobre 2018 n. 17-7645, dovranno essere versati al Comune di Usseglio le indennità di seguito riportate.

INDENNIZZO PER L'OCCUPAZIONE PREGRESSA:

- Vecchia Sciovia del Colle delle Lance = € 25.062,63
- Abbattimento del 80% = € - 20.050,10
- Indennizzo complessivo per l'occupazione pregressa = € **5.012,53**

INDENNIZZO PER LA CONCESSIONE DEL BENE (diritto di servitù):

- Nuova Sciovia del Colle delle Lance = **€/anno 984,07**

Il canone annuo dovrà essere adeguato annualmente agli indici ISTAT oppure andrà versata l'intera somma anticipata per la durata di anni 30 pari ad € 984,07 x 30 anni = **€ 29.521,95.**

Questo è quanto ha da riferire il sottoscritto certo di avere scrupolosamente svolto l'incarico affidatogli.

Cuneo, 8 ottobre 2021

Il perito



Allegati:

- TAV. 1 - Raccolta documentazione;
- TAV. 2 – elaborati grafici.

A completamento dell'incarico affidatomi, il sottoscritto Campagno Silvio Giovanni, in qualità di perito abilitato, con la presente, conferma la certezza dei contenuti sotto la propria personale responsabilità, dichiara di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al scopo di far conoscere la verità, e rilascio la presente perizia ai sensi della L.R. 29/2009 e relativo Regolamento di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 27 giugno 2016 n. 8/R, nonché ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 5 ottobre 2018, n. 17-7645 che definisce i parametri economici minimi per le conciliazioni stragiudiziali.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Cuneo, 8 ottobre 2021

Il perito



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Silvio Campagno', written over a red circular stamp. The stamp contains the text 'PERITI DELLA PROVINCIA DI CUNEO' around the perimeter, 'Campagno Silvio Giovanni' in the center, and the number '2428' below the name. There is also a small star symbol at the bottom of the stamp.