

COMUNE DI FELETTO

(Regione PIEMONTE)



(Provincia di TORINO)

Perizia tecnica di stima



OGGETTO: *Incarico di redigere una perizia tecnica di stima, per accertare il valore venale del vincolo di uso civico ed i mancati frutti di terreni comunali, procedimento volto alla regolarizzazione giuridico-amministrativo-economica di una occupazione senza valido titolo, da parte di privati, in carenza della prescritta autorizzazione sovrana. L' area gravata da uso civico è ubicata nel Comune di Feletto (TO) e distinta nel Catasto Terreni nel Foglio n. 7 Particella n. 511.*

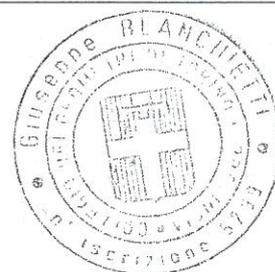
Il sottoscritto Geometra Giuseppe BLANCHIETTI, con studio ad Ivrea (TO) in Via N. Ginzburg n. 3/B, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 5799, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di Feletto (TO) in data 21.01.2014, di procedere alla descrizione e stima del valore venale del vincolo di uso civico ed i mancati frutti di terreni gravati da usi civico (elencati nel decreto del regio commissariato per la liquidazione degli usi civici del 23.05.1939) e siti nel territorio del Comune di Feletto e distinti nel Catasto Terreni al Foglio n. 7 Particelle 466 (ex 180), 491 (ex 179), 492 (ex 179), 463 (ex 180), 481 (ex 186), 482 (ex 186), 296; Foglio 6 n. 329.

1. DATI CATASTALI

Il terreno gravato da uso civico ed oggetto di valutazione, è iscritti nel Catasto Terreni del Comune di Feletto come segue:

Intestazione: *Comune di Feletto*

Immobile: Foglio 7 Particella n. 511 Qualità Ente Urbano Classe - Superficie ca 22 R. D. €.—



R. A. €. ----;

2. ANALISI DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI E DI PROVENIENZA

- a) Con Decreto in data 23.05.1939 veniva istituito l'uso civico dei terreni appartenenti al demanio comunale di Feletto ai sensi dell'art. 11 della Legge 16/06/1927 n. 1766;
- b) La particella in analisi oggetto di vincolo ad uso civico era censita originariamente nel Catasto Terreni del comune di Feletto al Foglio n. 7 Particella n. 180 di mq. 9842, a seguito del frazionamento di detta particella si creavano la particella n. 463 (mq. 8897) e parte della particella n. 466 per mq. 945, quest'ultima è stata oggetto di frazionamento per scorporo di area e fabbricato comunale. A seguito del Tipo Mappale n. 2014/TO0485674 e di Frazionamento n. 2014/TO0485673 del 25.11.2014 la particella n. 463 è stata variata ed ha generato le particelle n. 510 e 511 (oggetto della presente perizia).
- c) Con contratto di locazione del 22.01.2009, registrato a Rivoli il 22.01.2009 al n. 606/1, venivano dato in locazione alla Società TELECOM ITALIA S.p.A. con sede a Milano in Piazza degli Affari n. 2 il terreno di proprietà comunale situato in Strada Provinciale di Agliè S.P.41, ed identificato nel Comune Censuario di Feletto al F. 7 Mappale 180 (ora 511) per complessivi metri quadrati 24 circa (ora mq. 22 definiti a seguito del frazione predetto);
- d) Con l'insediamento dell'attuale Amministrazione comunale (maggio 2011), tra i primi provvedimenti adottati si è provveduto alla verifica della gestione delle proprietà comunali. E' quindi emerso che l'area in oggetto è gravata da uso civico, e quindi si è attivata la procedura di conciliazione con la Società TELECOM ITALIA S.p.A..

3. UBICAZIONE DEI TERRENI E LOCALIZZAZIONE NEL CONTESTO

URBANISTICO ED AMBIENTALE

La porzione di terreno in oggetto è posto ad una quota di circa m. 275 sul livello del mare, in zona pianeggiante e posta all'interno di un'area recintata destinata ad area sportiva.



L'accesso avviene dalla Strada Provinciale di Agliè S.P. 41. Il terreno è individuato nella Variante Parziale n. 7 al P.R.G.C. del Comune di Feletto (approvata con D.C.C. n. 15 del 14.04.2008) con la sigla S6 "Aree per servizi e attrezzature a livello comunale". Il terreno in oggetto risulta inserito tra le aree vincolate paesaggisticamente ai sensi della D.L. 42 del 22.01.2004 in quanto gravato da vincolo di uso civico.

4. PRINCIPALI CARATTERISTICHE FISICHE DEL BENE

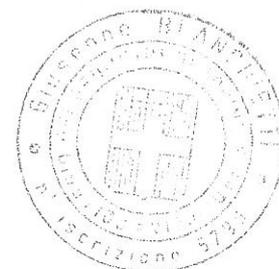
La porzione di terreno oggetto della presente valutazione è attualmente utilizzata dalla Società TELECOM ITALIA S.p.A. per l'installazione di infrastrutture per reti di telecomunicazioni mobili. L'intera particella risulta recintata con rete metallica plastificata con altezza di circa mt. 2,00, al suo interno sono ubicati un shelter per alloggiamento apparati tecnici e un palo poligonale in acciaio con un'altezza di circa 30,00 mt..per installazione sistemi radianti telefonia mobile.

5. RIFERIMENTI AI VALORI

Per quanto riguarda il canone per l'occupazione e uso dell'area si fa riferimento al valore indicato dalla Regione Piemonte in €. 0,58 al mq./anno per il solo terreno libero ed €. 7,00 al mq. forfettari annui per manufatti infissi al suolo (shelter e palo infrastrutture telecomunicazioni), mentre per i mancati frutti e per il non esercizio dell'uso civico originario il canone viene determinato moltiplicando per il doppio del valore agricolo medio (V.A.M.) per l'anno 2014, stabilito dall'Agenzia del Territorio per la Regione Agraria n° 14 della provincia di Torino, facente parte il Comune di Feletto, per un coefficiente del 3% (treper cento) e trasformando il valore stesso in €/mq.. Per quanto attiene il canone annuo di locazione appare congruo il valore annuale di €. 4.500,00 del contratto di affitto.

6. VALUTAZIONI

I terreni gravati da usi civici rappresentano le risorse generalmente utili ed utilizzabili da parte della collettività ed in particolare da parte delle comunità locali. Ne consegue, pertanto la



necessità di ricercare nuove forme di gestione del patrimonio, in funzione delle mutate nuove esigenze e per il costante abbandono dell'attività agricola pastorale.

Pertanto per l'area in oggetto la vocazione agricola appare ormai economicamente non conveniente, mentre l'attuale utilizzo in corso (infrastruttura per reti di telecomunicazioni mobili) porta economicamente maggiori frutti alla collettività.

L'occupazione senza valido titolo dell'area in oggetto (beni del demanio civico) e utilizzati da parte della Società TELECOM ITALIA S.p.A., dall'anno 2009 a oggi, è avvenuto senza valido titolo ed è pertanto soggetto alle disposizioni della Legge Regionale n. 29/09 che contempla la possibilità di sanare l'illegittimità con una conciliazione stragiudiziale.

Vengono qui di seguito riportati i conteggi per la determinazione del valore dell'area ed i mancati frutti derivanti da essa nel periodo temporale 2009-2014.

VALUTAZIONE MANCATI FRUTTI:

- area in oggetto: mq. 22 (particella n. 511 del F. 7);

- V.A.M. (valori agricoli medi): 32.965,00 €/ha per il prato irriguo, maggiorato per due volte.

- moltiplicatore di riferimento: 3%

$\text{mq. } 22,00 / 10.000 \times \text{€. } 32.965,00 \times 2 = \text{€. } 145,05 \times 3\% = \text{€. } 4,35$

TOTALE VALUTAZIONE MANCATI FRUTTI = €. 4,35 x anni 5 = €. 95,70

VALUTAZIONE DELL'USO E OCCUPAZIONE DELL'AREA

Area libera della particella n. 511:

- area in oggetto: mq. 10,00 (area libera della particella n. 511);

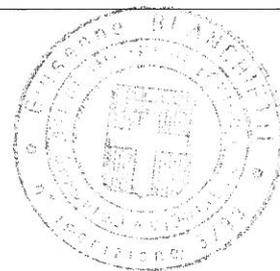
- valore medio a mq. per aree simili: €. 0,58 mq./anno

- valore area libera: mq. 10,00 x €. 0,58 = €. 5,80

- valore complessivo dell'area libera per gli anni pregressi: €. 5,80 x 5 anni = €. 29,00

Manufatti infissi al suolo della particella n. 511:

- area in oggetto: mq. 12,00 (infrastrutture per reti di telecomunicazioni infisse al suolo sulla



- particella n. 511);

- valore medio a mq. per aree occupate infrastrutture per reti di telecomunicazioni: €. 10,00
mq./anno

- valore area occupata da infrastrutture per reti di telecomunicazioni: mq. 12,00 x €. 10,00= €.
120,00

- valore complessivo dell'area occupata da infrastrutture per reti di telecomunicazioni per gli
anni pregressi: €. 120,00 x 5 anni = €. 600,00.

VALORE COMPLESSIVO CANONE FISSO: €. 29,00 + €. 600,00 = €. 629,00

Determinazione del canone variabile:

Per quanto riguarda la determinazione del canone variabile, se si presuppone, a titolo puramente esemplificativo, che l'utile di attività per reti di telecomunicazioni della struttura affidata ad un soggetto privato che la gestisca possa produrre una entrata stimabile, in via prudenziale, in €. 40.000,00 all'anno, si avrà applicando, come espresso in premessa, l'11% all'utile ante tasse di attività così conteggiato ai fine della quantificazione della parte variabile del canone di concessione avremo: €. 40.000,00 x 11% = €. 4.400,00 (parte variabile del canone di concessione). Pertanto il canone di locazione di **€. 4.500,00** del contratto stipulato in data 22.01.2009 appare congruo.

VALORE COMPLESSIVO CANONE VARIABILE: €. 4.500,00 x 5 anni = €. 22.500,00

7. CONCLUSIONI

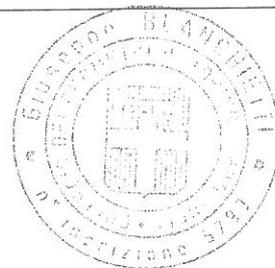
La cifra complessiva dovuta posta a base di conciliazione, per i mancati frutti e per l'uso e l'occupazione dell'area assomma nel periodo temporale dal 2009 al 2014 come segue:

- **VALORE COMPLESSIVO MANCATI FRUTTI: €. 95,70**

- **VALORE COMPLESSIVO CANONE FISSO: €. 629,00**

- **VALORE COMPLESSIVO CANONE VARIABILE: €. 22.500,00**

- **CANONE DI LOCAZIONE PAGATO DALLA SOCIETA' TELECOM ITALIA S.P.A. A**



SEGUITO DI STIPULA CONTRATTO DEL 22.01.2009, DA DEDURRE AI VALORI

PREDETTI: €. 22.500,00

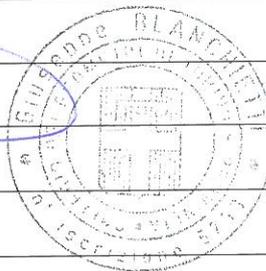
Pertanto la somma dovuta carico della Società TELECOM ITALIA S.p.A. per la regolarizzazione giuridico-amministrativo-economica dell'occupazione senza valido titolo ammonta ad **€. 724,70 (euro settecentoventiquattro/70)**.

Questo è quanto informa ed illustra il sottoscritto geometra in evasione del gradito incarico ricevuto.

Feletto, 15 dicembre 2014

In fede

(Geom. Giuseppe BLANCHIETTI)

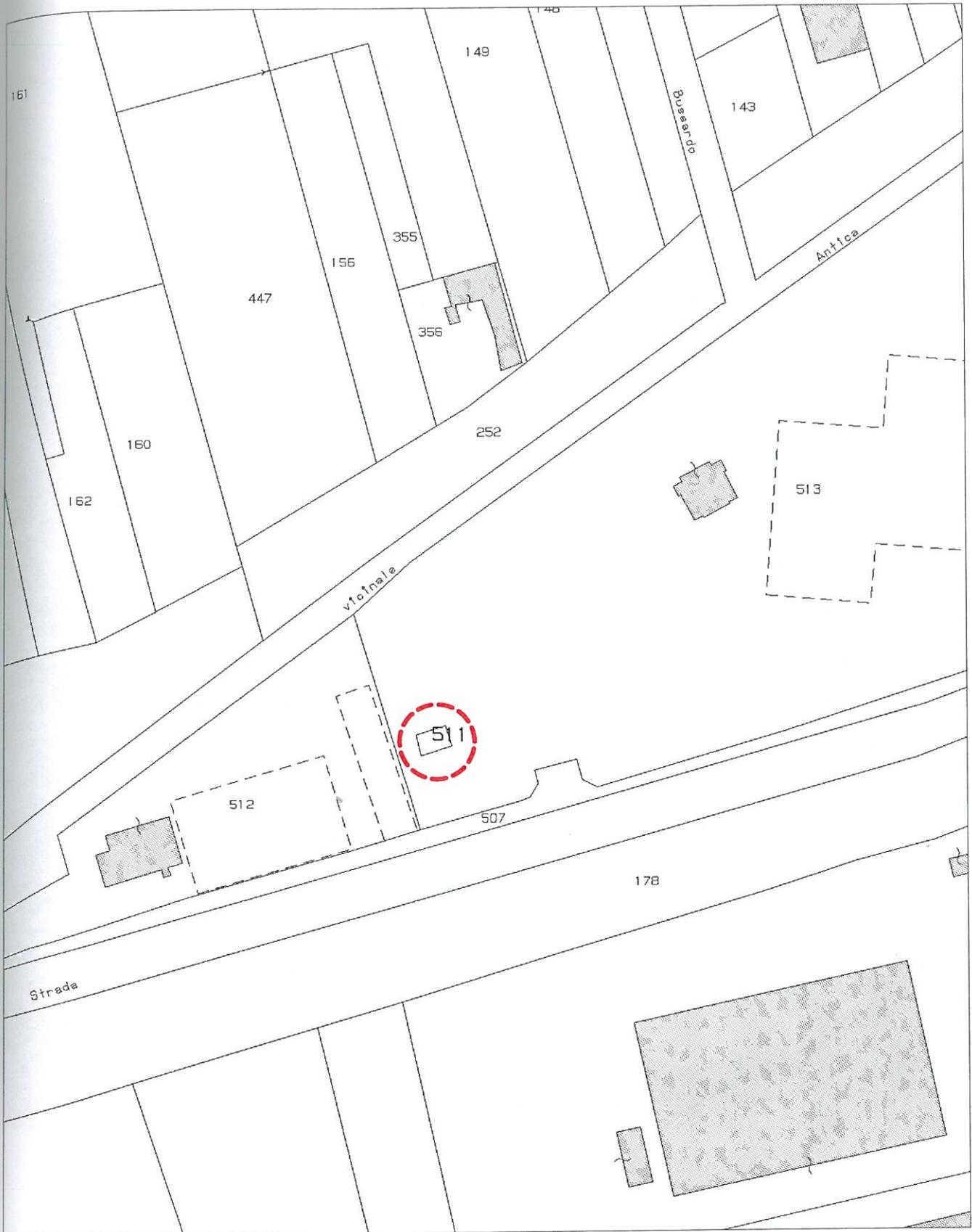


ALLEGATI:

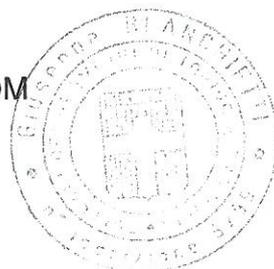
- Allegato 1 – Estratto PRGC
- Allegato 2 - Estratto mappa
- Allegato 3 – Vista aerea
- Allegato 4 – Planimetria viste fotografiche e documentazione fotografica
- Allegato 5 – Visura catastale

ESTRATTO MAPPA

Foglio 7 Mappale n. 511 - scala 1 : 1000



 ANTENNA TELEFONIA TELECOM



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/12/2014

Dati della richiesta	Comune di FELETTO (Codice: D524)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 7 Particella: 511

Area di enti urbani e promiscui dal 25/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	7	511		-	ENTE URBANO	00 22		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 25/11/2014 n. 485673.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. TO0485673) presentato il 24/11/2014
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: sr							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 466 - foglio 7 particella 506 - foglio 7 particella 482

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

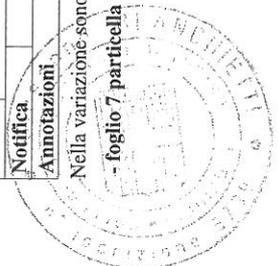
- foglio 7 particella 512 - foglio 7 particella 513 - foglio 7 particella 514 - foglio 7 particella 507

Situazione dell'Immobile dal 25/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	7	511		-	PRATO IRRIG 4	00 22		Dominicale Euro 0,12 Agrario Euro 0,14	FRAZIONAMENTO del 25/11/2014 n. 485673.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. TO0485673) presentato il 24/11/2014
Notifica				Partita					
Annotazioni		di immobile: sr							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 491 - foglio 7 particella 463



Segue

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 505 - foglio 7 particella 506 - foglio 7 particella 507 - foglio 7 particella 508 - foglio 7 particella 509 - foglio 7 particella 510

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FELETTO con sede in FELETTO		85501270012		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 25/11/2014	
DATI DERIVANTI DA						
FRAZIONAMENTO del 25/11/2014 n. 485673.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. TO0485673) Registrazione: presentato il 24/11/2014						

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca [®]	Deduz	Reddito		
1	7	463	-	PRATO IRRIG	4	88 97	Dominicale Euro 50,54	Agrario Euro 55,14	FRAZIONAMENTO del 21/02/2008 n. 79138.1/2008 in atti dal 21/02/2008 (protocollo n. TO0079138)	
Notifica										
Partita										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 179 - foglio 7 particella 180

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 461 - foglio 7 particella 462 - foglio 7 particella 464

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

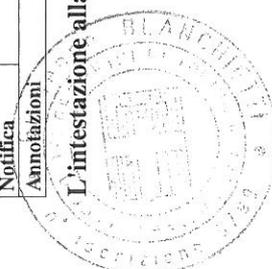
Situazione degli intestati dal 21/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FELETTO con sede in FELETTO		85501270012		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 25/11/2014	
DATI DERIVANTI DA						
FRAZIONAMENTO del 21/02/2008 n. 79138.1/2008 in atti dal 21/02/2008 (protocollo n. TO0079138) Registrazione:						

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	7	180	-	PRATO IRRIG	4	98 42	Dominicale Euro 55,91 L. 108.262	Agrario Euro 61,00 L. 118.104	Impianto meccanografico del 01/03/1977	
Notifica										
Annozzioni										
per particazione										
Partita										
482										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/12/2014

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FELETTO con sede in FELETTO Impianto meccanografico del 01/03/1977	85501270012	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 21/02/2008

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

