



Direzione Azioni Integrate
con gli Enti Locali

Comune di Chivasso

PROGRAMMA GENERALE DI GESTIONE DEI SEDIMENTI - STRALCIO TORRENTE ORCO NEL TRATTO TRA CUORGNE' E CHIVASSO - PRIMO PROGRAMMA OPERATIVO - 1° LOTTO - COMUNE DI CHIVASSO

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO REDATTO dalla
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
Direzione Azioni Integrate con gli EE.LL.
Unità Specializzata Tutela del Territorio

REV.	DESCRIZIONE-CONTENUTO	DATA	REDATTO	VERIFICATO
0	1° emissione	aprile 2021	GB	

<u>IL COORDINATORE DEL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Ing. Giovanni PONCHIA Città Metropolitana di Torino	<u>CONSULENZA SPECIALISTICA</u> <input checked="" type="checkbox"/> POLITECNICO DI TORINO DIATI - Dipartimento di Ingegneria dell'Ambiente, del Territorio e delle Infrastrutture Corso Duca degli Abruzzi, 24 10129 Torino  POLITECNICO DI TORINO	<u>visto: IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE</u> <input checked="" type="checkbox"/> Ing. Massimo VETTORETTI Città Metropolitana di Torino
<u>REDATTO DA:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Geom. Giorgio BARBERO Città Metropolitana di Torino		<u>CODICE ID. COMMESSA:</u> 1819A
<u>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Dott. Geol. Gabriele PAPA Città Metropolitana di Torino	<u>CODICE ELABORATO:</u> 1819A_D_B_21_1	
<u>OGGETTO:</u> Elenco ditte	<u>SCALA:</u> //	
	<u>TAVOLA N°:</u> B.14	

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - CALCOLI

LOTTO	P.P. NEW	CODICE intervento	approvato	DITTA	CF	QUOTA	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	MC	COLTURA CATASTA	CLASSE	PRGC	USO CIVICO	AGRICOLIE	Coltura effettivamente praticata	UBICAZIONE	POSIZIONE	RIDUZIONE %	TIPO DI ACQUISIZIONE	SUPERFICIE DI ESPROPRIO TOT [mq]	SUPERFICIE DI ESPROPRIO IN PO [mq]	SUPERFICIE DI ESPROPRIO FPO [mq]	SUPERFICIE IN OCC TEMP [mq]	VALORE DI MERCATO COLTURA PREVALENTE [000€]	VALORE DI MERCATO [000€]	IMPACTO ESPROPRIO [€]
1	86	2_A4_1	si	Vedere elenco a parte	Vedere elenco a parte		CHIVASSO	4	17	12804	INCOLT STER		Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(51%)	A	Saliceti e pioppeti ripari (55%)	IN P.O. 36%	PIANEGGIANTE	90	PARZIALE	10091	3633	6458		€ 3.07	€ 1.11	€ 11.164.40	
1	87	2_A4_1	si				CHIVASSO	4	19	36006	INCOLT PROD	U	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Saliceti e pioppeti ripari (49%)	IN P.O. 37 %	PIANEGGIANTE	90	PARZIALE	4797	1775	3022		€ 3.07	€ 0.98	€ 4.702.21	
1	88	2_A4_1	si				CHIVASSO	4	22	30377	BOSCO MISTO	01	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(99%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O. 57%		100	PARZIALE	1237	705	532		€ 0.05	€ 0.03	€ 36.59	
1	89	2_A4_1	si				CHIVASSO	4	54	73711	BOSCO MISTO	01	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(98%)	A	Saliceti e pioppeti ripari (67%)	IN P.O.		100	PARZIALE	150	150	0		€ 3.07	€ 0.42	€ 62.56	
1	90	2_A4_1	si				CHIVASSO	4	64	11053	INCOLT STER		Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Saliceti e pioppeti ripari (100%)	FUORI P.O.	PIANEGGIANTE	90	PARZIALE	197	0	197		€ 3.07	€ 2.77	€ 544.74	
1	91	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	7	8187	SEMINATIVO	02	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O. 84 %		100	PARZIALE	5023	4219	804		€ 0.05	€ 0.02	€ 89.59	
1	92	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	8	1467	SEMINATIVO	02	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(97%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O. 71 %		100	PARZIALE	612	435	177		€ 0.05	€ 0.02	€ 14.38	
1	93	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	37	2835	SEMINATIVO	02	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(99%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O. 68%		100	PARZIALE	997	678	319		€ 0.05	€ 0.02	€ 24.72	
1	94	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	38	1400	SEMINATIVO	02	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(51%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O. 72 %		100	PARZIALE	633	456	177		€ 0.05	€ 0.02	€ 14.80	
1	95	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	42	3012	BOSCO MISTO	01	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(30%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O.		100	TOTALE	3012	3012	0		€ 0.05	€ 0.01	€ 32.76	
1	96	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	68	5471	INCOLT PROD	U	idrografia-(78%)	A	Alveo e greto (98%)	IN P.O.		100	TOTALE	5471	5471	0		€ 0.05	€ 0.01	€ 60.10	
1	97	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	69	469	INCOLT PROD	U	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(88%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O. 88 %		100	TOTALE	473	416	57		€ 0.05	€ 0.02	€ 7.61	
1	98	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	71	121545	BOSCO MISTO	01	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O. 48%		100	PARZIALE	1678	805	873		€ 0.05	€ 0.03	€ 56.21	
1	99	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	73	1820	INCOLT PROD	U	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Alveo e greto (100%)	IN P.O.		100	TOTALE	1820	1820	0		€ 0.05	€ 0.01	€ 19.79	
1	100	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	75	916	INCOLT PROD	U	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(37%)	A	Alveo e greto (94%)	IN P.O. 37 %		100	TOTALE	916	339	577		€ 0.00	€ 0.003	€ 3.16	
1	107	2_A4_1	si				CHIVASSO	7	104	17800	INCOLT PROD	U	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(59%)	A	Alveo e greto (96%)	IN P.O. 99 %	PIANEGGIANTE	90	TOTALE	17800	17622	178		€ 0.00	€ 0.001	€ 10.87	
1	108	2_A4_1	si				CHIVASSO	7	135	8940	BOSCO ALTO	U	idrografia-(100%)	A	Alveo e greto (87%)	IN P.O.		100	TOTALE	8940	8940	0		€ 0.05	€ 0.01	€ 103.55	
1	110	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	72	1067	INCOLT PROD	U	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Saliceti e pioppeti ripari (100%)	FUORI P.O.	PIANEGGIANTE	90	PARZIALE	516	0	516		€ 3.07	€ 2.77	€ 1.426.84	
1	111	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	74	2648	BOSCO CEDUO	U	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Saliceti e pioppeti ripari (100%)	FUORI P.O.	PIANEGGIANTE	90	PARZIALE	891	0	891		€ 3.07	€ 2.77	€ 2.463.79	
1	112	2_A4_1	si				CHIVASSO	5	3	1347	SEMINATIVO	2	Aree agricole con vocazione agrituristica-11.1(100%)	A	Saliceti e pioppeti ripari (100%)	FUORI P.O.	PIANEGGIANTE	90	PARZIALE	422	0	422		€ 3.07	€ 2.77	€ 1.166.91	

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO - ELENCO DITTE

C.A.	C.1	C.2	C.3		DIRITTO	QUOTA	COMUNE	C.4	
			INTESTAZIONE CATASTALE	IN REDDITO				C.4.1	C.4.2
86	2_A4_1	BORGHESIO ELSA				1/1	CHIVASSO	4	17
87	2_A4_1	PARROCCHIA DI SANTA MARIA ASSUNTA.				1/1	CHIVASSO	4	19
88	2_A4_1	ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO				1/1	CHIVASSO	4	22
89	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	4	54
89	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	4	54
90	2_A4_1	BORGHESIO SERGIO				2/1000	CHIVASSO	4	64
91	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	7
91	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	7
92	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	8
92	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	8
93	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/1	CHIVASSO	5	37
94	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	38
94	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	38
95	2_A4_1	ANSELMO GIANPIERO				1/4	CHIVASSO	5	42
95	2_A4_1	CENA MARIA ROSA				1/4	CHIVASSO	5	42
95	2_A4_1	PAVETTO VIGNA CLOTILDE				1/4	CHIVASSO	5	42
95	2_A4_1	IMBERTI GIANFRANCO				1/4	CHIVASSO	5	42
96	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	68
96	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	68
97	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	69
97	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	69
98	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	71
98	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	71
99	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	73
99	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	73
100	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	75
100	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	75
107	2_A4_1	APPINO MARCO				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	CHIESA PARROCCHIALE DI SANTA MARIA IN CHIVASSO				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	APPINO MICHELE				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	APPINO MICHELE				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	APPINO ANTONIO				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	APPINO ANTONIO				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	DUBLINO GIUSEPPE				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	ARGHIMENTI LORENZO				1/9	CHIVASSO	7	104
107	2_A4_1	APPINO MARCO				1/9	CHIVASSO	7	104
108	2_A4_1	ORTALDA RENATA				2/1000	CHIVASSO	7	135
110	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	72
110	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	72
111	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	74
111	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	74
112	2_A4_1	ROBASTO ANNA				1/2	CHIVASSO	5	3
112	2_A4_1	ROBASTO MARIELLA				1/2	CHIVASSO	5	3

LOTTO	ALTRO [€]	CESSIONE VOLONTARIA art.45 comma 2 [€]	C.D. aree edif art.37 comma 9 [€]	MAGGIORAZIONE AREE EDIF art.38 comma 2 [€]	MAGGIORAZIONE FITTOIC.D. art. 40 e 42 [€]	OGG. CANTIERE (2 ANNI) ART. 50 [€]	TASSO LEGALE ART.20 comma 8 [€]	TOTALE ART.20 [€]	NOTE
1					€ 23.511,87		€ 27,91	€ 34.704,18	prevista ind per fittavolo/CD
1					€ 11.002,29		€ 11,76	€ 15.716,26	prevista ind per fittavolo/CD
1							€ 0,09	€ 36,68	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,16	€ 62,72	
1					€ 107,80		€ 1,36	€ 653,90	prevista ind per fittavolo/CD
1							€ 0,22	€ 69,82	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,04	€ 14,41	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,06	€ 24,78	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,04	€ 14,63	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,08	€ 32,84	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,15	€ 60,25	
1							€ 0,02	€ 7,63	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,14	€ 56,35	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,05	€ 19,84	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,01	€ 3,16	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,03	€ 10,90	NON prevista ind per fittavolo/CD poiché area in alveo
1							€ 0,26	€ 103,81	
1					€ 282,36		€ 3,57	€ 1.712,76	
1					€ 487,56		€ 6,16	€ 2.957,50	
1					€ 230,92		€ 2,92	€ 1.400,75	

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

AREE AGRICOLE

Valori di mercato per le singole destinazioni in atto

COLTURA IN ATTO desunta dagli HABITAT degli studi naturalistici	SEMINATIVO IRRIGUO	Saliceti e pioppeti ripari	Aree agricole (seminativi, prati, nocciolati)	Robinieti	Pratelli aridi	Incolto produttivo	Strada di campagna	Stagno	Alveo e greto	Colture miste : valore coltura prevalente
riduzione	0	-13	10	80	97	97	90	98	98	98
valore	€ 2,72 valore medio di mercato	€ 3,07 rapporto VAM pioppeto/sem	€ 2,45	€ 0,54	€ 0,08	€ 0,08	€ 0,27	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05
										--- valore da mutare a V.U. in caso di parere dell'Agenzia del Demanio
										1.13679937549

POSIZIONE

Fuori piena ordinaria (FPO) zona pianeggiante in riva al fiume
 Fuori piena ordinaria (FPO) zona scoscesa
 In piena ordinaria (PO)
 Posizioni miste : coltura prevalente come FPO + PO valutata come incolto

riduzione	abbattimento
90	10
50	50
20	80
	€ 0,08

>> valore da mutare in 100 in caso di parere dell'Agenzia del Demanio

FORMULA DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE AGRICOLE

$(SUP\ COLT\ PREVA * VALORE\ PREVALENTE + SUP\ RESIDUA * INCOLTO * RIDUZIONE\ POSIZ\ %) * SUP\ FPO +$
 $((SUP\ COLT\ PREVA * VALORE\ PREVALENTE + SUP\ RESIDUA * INCOLTO * RIDUZIONE\ POSIZ\ %) * SUP\ PO * RIDUZIONE\ PO\ %$
 IL VALORE OTTENUTO E' STATO RAPPORATO SULLA SUPERFICIE CATASTALE PER OTTENERE IL VALORE UNITARIO

AREE EXTRA-AGRICOLE FUORI DELLA PIENA ORDINARIA NON PRESENTI

AREE EXTRA-AGRICOLE IN PIENA ORDINARIA

Aree industriali esistenti e di completamento-5,20 (CHIVASSO)
 moltiplicata per abbattimento di posizione

€ 7,03 (tabella IMU del Comune)

OCCUPAZIONI TEMPORANEE

NON CONSIDERATE IN QUANTO SI ACQUISISCONO INTERE PARTICELLE

VALORE AREE SOGGETTE A USO CIVICO

Valore della coltura in atto senza abbattimento (1/2 SALICETO e 1/2 ROBINETTO)
 Se alveo valutata come robinieti

€ 1,81

Calcolativamente è stata considerata la maggiorazione per cessione volontaria di cui all'art. 45 comma 2

VAM PER CD/FITTAVOLI art. 40 e 42 (solo se Fuori Piena Ordinaria - FPO):

Zona agraria n° 14 denominata "Pianura Canavesana Occidentale"
 coltura in atto:
 seminativo pianeggiante
 seminativo scosceso
 bosco
 Saliceti e pioppeti ripari
 Aree agricole (seminativi, prati, noccioli)
 Robinieti
 Prateili aridi / Icnolo

€ 2,74 VAM SEMINATIVO
 € 0,39 VAM PASCOLO
 € 0,71 VAM BOSCO MISTO
 € 3,64 VAM POPPETO (3-7 anni)
 € 2,74 VAM SEMINATIVO
 € 0,55 VAM BOSCO CEDUO
 € 0,09 VAM INCOLTO

Il valore è rapportato alla superficie grafica che risulta fuori dalla piena ordinaria

TASSO LEGALE Art 20 comma 8

0,05% Dal 01/01/2020
 5

CESSIONE VOLONTARIA art 45 comma 2

La maggiorazione del 50% NON è stata considerata in quanto si sono considerati i valori di mercato

Valori Immobiliari da Immobiliare.it:

annuncio <https://www.immobiliare.it/annunci/77120532/>
 tipo terreno agricolo
 località Montanaro, zona Ronchi
 caratteristiche
 mq
 valore
 valore unitario €/mq
valore medio di mercato

5500	2662	7471	9800	2420	2371	8886
€ 7.500,00	€ 7.000,00	€ 20.000,00	€ 24.000,00	€ 7.524,26	€ 7.500,00	€ 24.347,00
€ 1,36	€ 2,63	€ 2,68	€ 2,45	€ 3,42	€ 3,48	€ 3,01
€ 2,72						

1° lotto Comune di Chivasso

VOCE	ALIQUOTA	VALORE
TOTALI sup edificabili - senza maggiorazioni		€ 44.741,37
TOTALI sup agricole - senza maggiorazioni		€ 22.005,40
Imposta di registro aree edificabili	0%	€ 60.369,18
Imposta di registro aree agricole	0%	€ 47.615,36
Imposta ipotecaria	0	€ 2.685,98
Imposta catastale	0	€ 2.685,98
TOTALE COSTI DI REGISTRAZIONE DECRETO		€ 0,00
TOTALE COSTI DI FRAZIONAMENTO		€ 6.250,00
IMPORTO COMPLESSIVO INDENNITA'		€ 57.683,20
ARROTONDAMENTI e/o IMPREVISTI (10%)	12%	€ 6.066,80
TOTALE COMPLESSIVO ART 20 (ESPR+COSTI REG)		€ 70.000,00

*(TRASFERIMENTO A FAVORE DELLO STATO art 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 22, art. 57, comma 8, del TUR)
 *(TRASFERIMENTO A FAVORE DELLO STATO art 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 22, art. 57, comma 8, del TUR)
 *(TRASFERIMENTO A FAVORE DELLO STATO art. 1, comma 2 e 10, comma 3, del dlgs 347/1990 - TUIC)
 *(TRASFERIMENTO A FAVORE DELLO STATO art. 1, comma 2 e 10, comma 3, del dlgs 347/1990 - TUIC)

*Agenzia Entrate : risoluzione n. 66/E del 19 settembre 2018, circ. N. 2/E 21 febbraio 2014

14
 //
 B
 TO:
 9A
 ESSA:
 i Torinc
 ETTO
 LA DIRI
 ERIFIC
 D A C 1 / 1