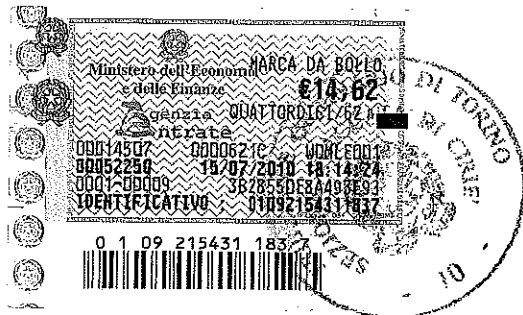




COMUNE DI S. MAURIZIO CANAVESE		
Arr. il	17 LUG. 2010	
Prot. N.	11783	
Cat.	Class.	Fasc.
Risposto il		

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto SIFLETTO geom. Pier Giorgio nato a Ciriè' il 12 marzo 1957, domiciliato presso lo studio tecnico omonimo, ubicato in Ciriè', via Matteo Pescatore n.12, Cod.Fisc.: SFL PGR 57C12 C722V, regolarmente iscritto al Collegio dei geometri di Torino e Provincia al n. 5608, avendo ricevuto incarico dall'Amministrazione Comunale di San Maurizio Canavese, di redigere una perizia di STIMA riguardante il valore dei terreni in proprietà posseduti nel Comune di Ciriè', distinti in mappa al Foglio 15, mappali n. 52, 57, 58, 59, 60 e 307 (ex 70 a),

In ottemperanza all'incarico ricevuto, effettuato sopralluogo sulla località, consultati gli Archivi telematici e cartacei del Catasto Terreni presso l'Ufficio del Territorio di Torino e telematici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, visionata la Mappa Governativa Catastale, visionato il Piano Regolatore di Ciriè, (sia Vigente che Preliminare), assunte adeguate informazioni sui valori dei cespiti della zona trasferiti recentemente in regime di libero mercato, tenuto conto di tutte le variabili in grado di influenzare la commerciabilità dei terreni oggetto di valutazione, è in grado di riferire quanto segue:

Il Comune di San Maurizio Canavese risulta proprietario dei seguenti terreni ubicati nel Comune di Ciriè' e distinti al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 15, mappale n. 52, prato irriguo di classe 2^a, ettari 1, are 28 e centiare 40, (mq. 12.840,00), Reddito Dominicale Euro 125,99, Reddito Agrario Euro 109,42;
- Foglio 15, mappale n. 57, prato irriguo di classe 2^a, ettari 1, are 73 e centiare 60, (mq. 17.360,00), Reddito Dominicale Euro 170,35, Reddito Agrario Euro 147,93;
- Foglio 15, mappale n. 58, prato irriguo di classe 2^a, are 26 e centiare 30, (mq. 2.630,00), Reddito Dominicale Euro 25,81, Reddito Agrario Euro 22,41;
- Foglio 15, mappale n. 59, prato irriguo di classe 2^a, are 64 e centiare 05, (mq. 6.405,00), Reddito Dominicale Euro 62,85, Reddito Agrario Euro 54,58;

nuovo Complesso Aziendale Agricolo. Confinando poi direttamente con la strada comunale denominata Via San Maurizio, può essere altresì utilizzato per la nuova realizzazione di un Impianto di Distribuzione del Carburante e dei relativi servizi accessori;

Il secondo lotto formato dal mappale n. 52, viceversa, in base alle norme di attuazione del Nuovo P.R.G.C. , visto l'attraversamento da parte di un corridoio ecologico è al momento inedificabile anche a fini agricoli.

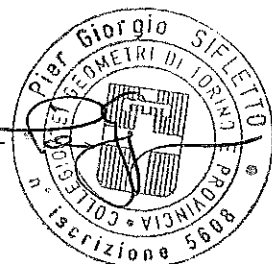
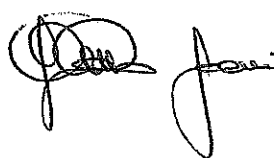
Visto quanto sopra esposto, il sottoscritto perito, ritiene congruo, assegnare ad ogni singolo lotto il seguente valore commerciale:

- lotto 1) mappali n. 57, 58, 59, 60 e 307, €/mq. 13,00 , (diconsi Euro tredici e zero centesimi il metro quadrato), che moltiplicato per la sua superficie di mq. 31.464,00 porta ad un valore complessivo pari ad Euro 409.032,00 - (diconsi Euro quattrocento novemilazerotrentadue e zero centesimi); ($\text{€} \cdot 13,00 \times \text{mq} \cdot 31.464,00 = \text{€} \cdot 409.032,00$);
- lotto 2) mappale n. 52, €/mq. 6,00 , (diconsi Euro sei e zero centesimi il metro quadrato), che moltiplicato per la sua superficie di mq. 12.840,00 porta ad un valore complessivo pari ad Euro 77.040,00 - (diconsi Euro settantasettemilazeroquaranta e zero centesimi); ($\text{€} \cdot 6,00 \times \text{mq} \cdot 12.840,00 = \text{€} \cdot 77.840,00$);

Quanto sopra riferisce il perito sottoscritto a disimpegno del mandato conferitogli.

Cirie' li 12 luglio 2010

In fede



Visura storica per immobile

Visura n.: 615550 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/07/2010

Dati della richiesta	Comune di CIRIÉ (Codice: C722)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO
	Foglio: 15 Particella: 52

INTESTATO

1	MARCHINO Anna;CARDINA FU LUIGI FRANCESCO MAR RAMELLO	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

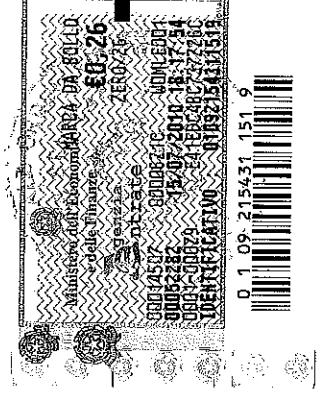
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca				
1	15	52		-	PRATO IRRIG 2	1	28 40		Dominicale Euro 125,99 L. 243.960	Agrario Euro 109,42 L. 211.860	Impianto meccanografico del 01/06/1977
Notifica					Partita		1347				

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCHINO Anna; CARDINA FU LUIGI FRANCESCO MAR RAMELLO		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/06/1977			

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2010

Data: 28/06/2010 - Ora: 18.19.09

Visura n.: 658560 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CIRIE' (Codice: C722)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 15 Particella: 57

INTESTATI

1	BELTRAMO Leandro;FU GIUSEPPE	(8) Usufrutto per 1/1
2	COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE	(1) Proprieta'

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

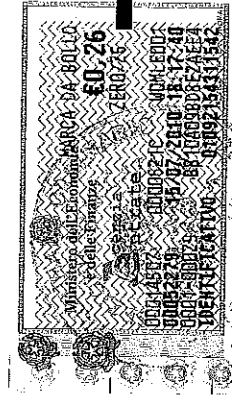
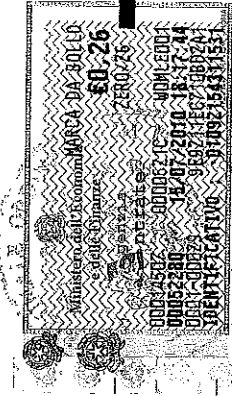
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	15	57		-	PRATO IRRIG 2	1 73 60		Dominicale Euro 170,35 L. 329.840	Agrario Euro 147,93 L. 286.440
Impianto meccanografico del 01/06/1977									
Notifica					Partita	1912			

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Patronimico	Indirizzo		
1	BELTRAMO	Leandro;FU	GIUSEPPE			(8) Usufrutto per 1/1
2	COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE					(1) Proprieta'
Impianto meccanografico del 01/06/1977						
DATI DERIVANTI DA						

Rilasciata da: Servizio Telematico



0-1.09.215/31 153 1

0-1.09.215/31 154 2

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2010

Dati della richiesta	Comune di CIRIE' (Codice: C722)
Catasto Terreni	Provincia di TORINO
	Foglio: 15 Particella: 58

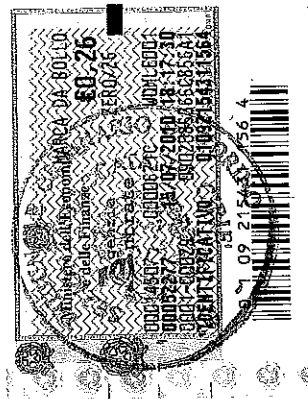
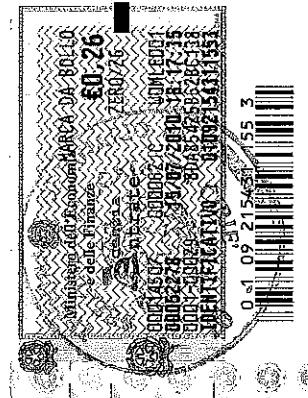
Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	15	58		-	PRATO IRRIG 2	26 30		Dominicale Euro 25,81 L. 49.970
								Agrario Euro 22,41 L. 43.395
Notifica								Impianto meccanografico del 01/06/1977
						Partita	4110	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE		(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2010

Data: 27/05/2010 - Ora: 15.57.09

Visura n.: 626995 Pag: 1

Fine

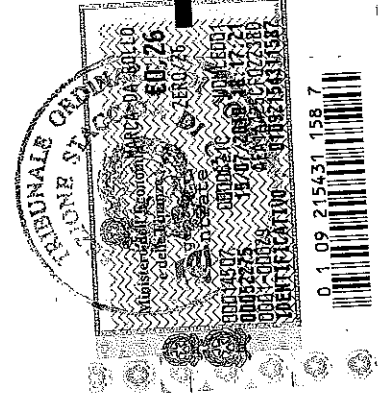
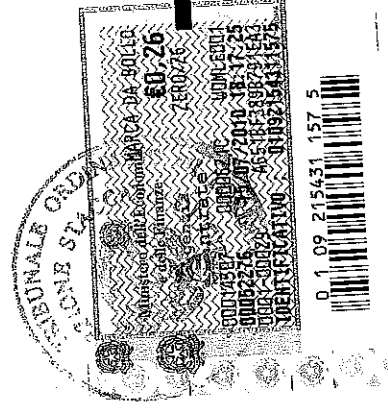
Dati della richiesta	Comune di CIRIÉ (Codice: C722)	
Catasto Terreni	Provincia di TORINO	
Immobile	Foglio: 15 Particella: 59	

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito
	Foglio Particella Sub Porz		ha are ca		Dominicale Agrario
1	15 59	- PRATO IRRIG 2	64 05		Euro 62,85 L. 121.695
Notifica	Partita 4110		Impianto meccanografico del 01/06/1977		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE		(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2010

Visura n.: 627124 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CIRIÉ (Codice: C722)	
Catasto Terreni	Provincia di TORINO	
	Foglio: 15 Particella: 60	

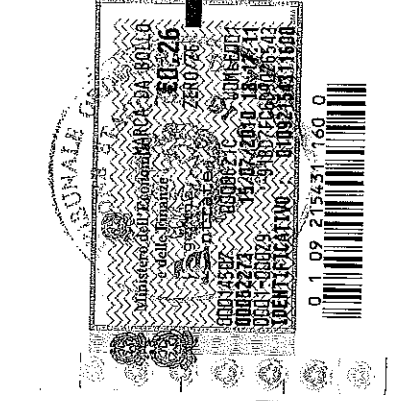
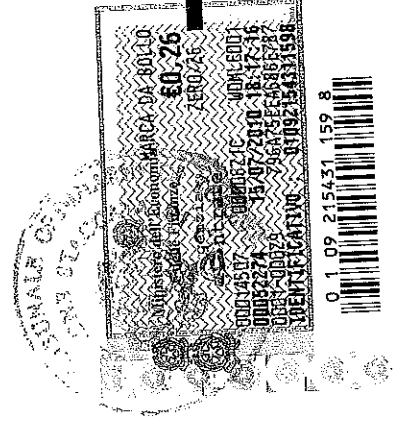
Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Agrario	
1		15	60		-	PRATO IRRIG 2	21	97		Euro 18,72 L. 41.743	Euro 18,72 L. 36.251
Notifica							Partita		4110		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE		(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2010

Data: 10/07/2010 - Ora: 12.13.01

Visura n.: 518252 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di CIRIÉ (Codice: C722)	
Catasto Terreni	Provincia di TORINO	
	Foglio: 15 Particella: 307	

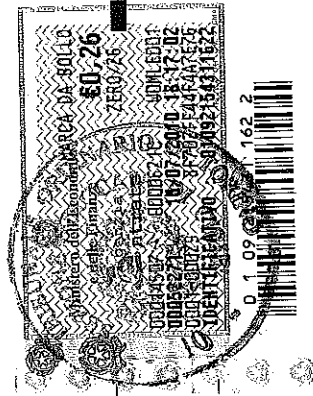
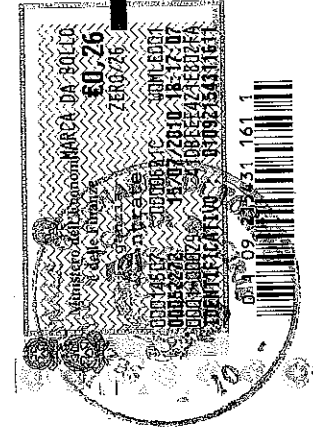
Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	15	307		-	PRATO IRRIG 2	28 72		Dominicale Euro 28,18	Agrario Euro 24,47
FRAZIONAMENTO del 14/12/2007 n. 820067 .1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n. TO0820067)									
Notifica		Partita							

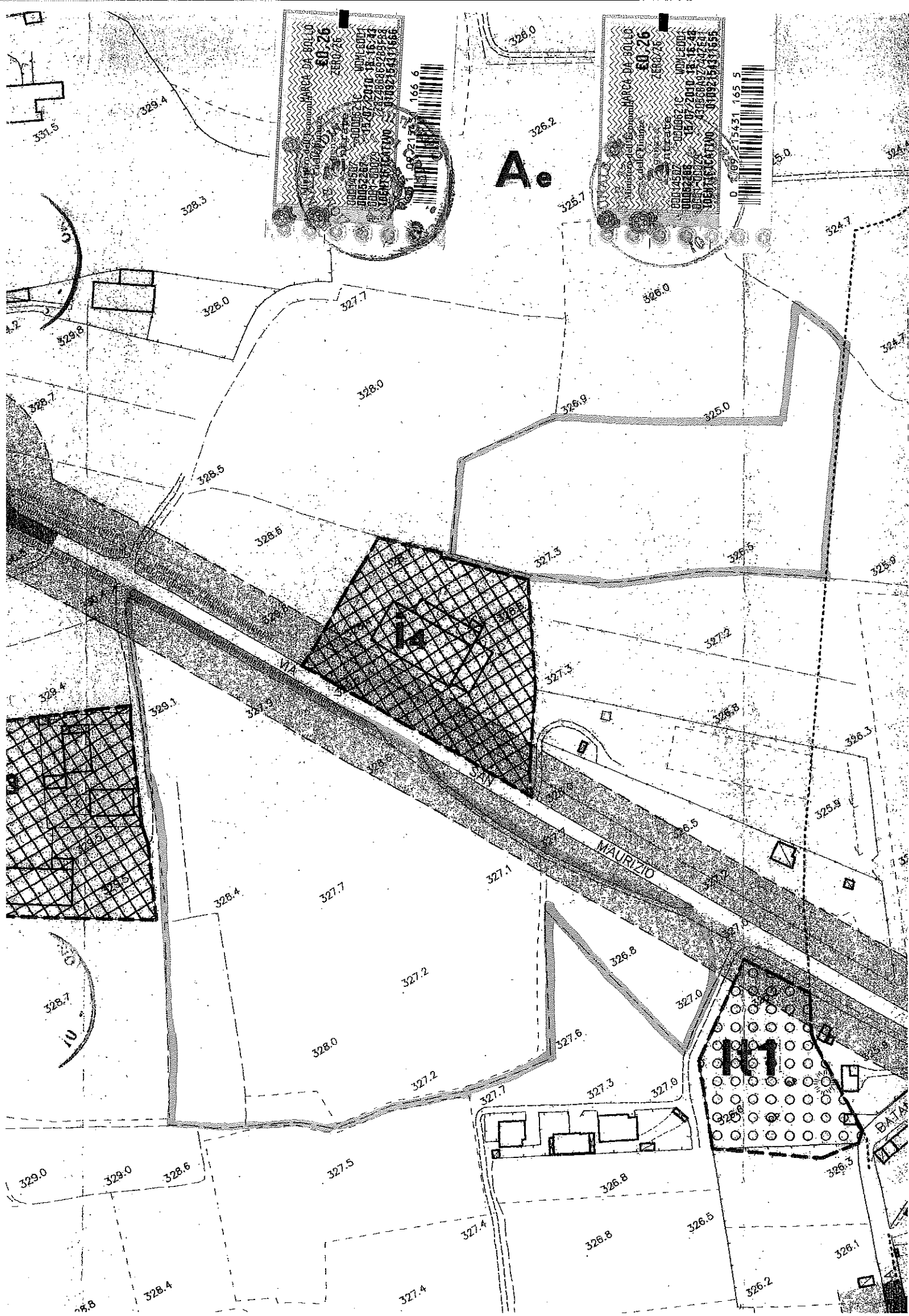
INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELTRAMO Leandro;FU GIUSEPPE		(8) Usufrutto per 1/1
2	COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE		(1) Proprieta'

Rilasciata da: Servizio Telematico







A.

14

BA17A

PARTE SECONDA: IL TERRITORIO AGRICOLA

ART. 15. AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA (Ae)

1. Il P.R.G. individua come aree destinate all'attività agricola tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti N.T.A. risultino utilizzate ai fini produttivi agricoli e non siano diversamente destinate dal P.R.G.
2. Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per la residenza a servizio dell'azienda si utilizzano gli indici di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.U.R. sapendo che, in ogni caso, la volumetria complessiva per le sole abitazioni rurali che compete ad ogni azienda agricola, non può superare i 1.500 mc.
3. Per la porzione di area agricola compresa nel perimetro del pre-parco della Mandria ex L.R. 54/78 gli indici di densità fondiaria per la residenza rurale sono i seguenti:

• terreni a colture orticole e floricole specializzate.....	mc/mq	0,03
• terreni a colture legnose specializzate	mc/mq	0,03
• terreni a seminativo e a prato permanente.....	mc/mq	0,02
• terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi alle aziende agricole, terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvopastorali per costruzioni superiori a 300 mc per azienda.....	mc/mq	0,01
4. Rimane invariato il limite di 1.500 mc. di abitazione che competono ad ogni azienda agricola e gli indici fissati dal 12° comma dell'art. 25 della L.U.R. per i tipi di colture non espressamente sopra richiamate.
5. Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale per il quale il Comune abbia accertato condizioni di disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, l'ampliamento della residenza rurale può essere consentita entro il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,05.
6. Nelle aree agricole sono ammesse:
 - la residenza al servizio dell'azienda agricola oltreché gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. 35/84¹;
 - le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati ecc.);
 - impianti, intesi come strutture, infrastrutture e attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ancorché non nocivi o molesti, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola di cui all'art. 2135 Codice Civile e comunque con un limite della superficie di vendita di 250 mq;
7. In assenza dei requisiti di cui all'art. 25 della L.U.R., sono altresì ammesse:
 - attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante ed attrezzature minime del ristoro per gli utenti della strada annessi agli impianti di distribuzione del carburante; tali

¹ Per la residenza al servizio dell'azienda agricola si intende l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione aziendale.

L.R. 35/84, art. 2

c) la ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici rurali da destinare ad alloggi agrituristici o da utilizzare per la locazione ai turisti e l'allestimento di aree per la sosta e il soggiorno presso le aziende agricole, di turisti provvisti di tende o caravans.

attrezzature minime di ristoro dovranno avere una superficie di calpestio non superiore a 40 mq;

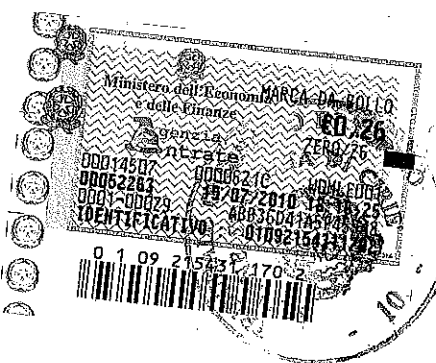
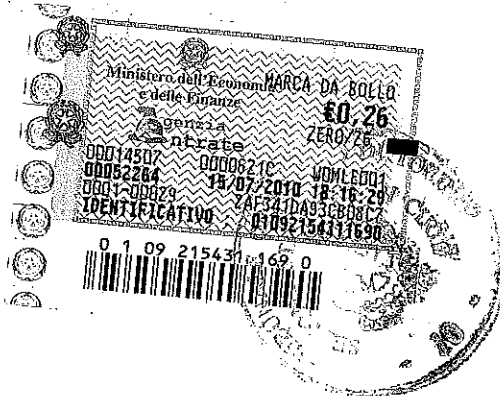
Si richiamano al riguardo il D. Lgs. (32/98, 346/99, 383/99) e la Circ. P.G.R. n. 11/COM del 30.12.99

- piccoli fabbricati in struttura lignea e comunque realizzati con materiali e tipologie consoni al contesto rurale, di superficie max. di mq 12.00 ed h max. di mt. 2.50 (in caso di copertura con tetto a falde, per altezza massima si intende la media tra la quota di imposta ed il massimo livello di colmo della copertura), da destinarsi al ricovero attrezzi agricoli.
8. Nella porzione di area agricola compresa nel perimetro del pre-parco della Mandria sono ammesse esclusivamente le destinazioni di cui ai punti 1. e 2..
 9. Sono ammessi altresì in tutto il territorio agricolo, gli allevamenti zootecnici industriali alle seguenti condizioni:
 - non sia superato il rapporto di 40 q.li di peso vivo di bestiame da allevamento per Ha di superficie aziendale;
 - il fabbricato per il ricovero di animali sia ubicato ad una distanza non inferiore a mt. 12.50 dall'abitazione del proprietario e mt. 50 dalle abitazioni dei terzi e comunque nel rispetto del regolamento comunale d'igiene;
 - se ubicati nel centro aziendale, i fabbricati destinati all'allevamento di cui sopra, concorrono al conteggio del rapporto massimo di copertura ammesso;
 - se esterni al centro aziendale devono essere serviti da strada veicolare con adatta attrezzatura per la sosta degli automezzi ed il carico e scarico del bestiame e disporre di una superficie libera complessiva - adeguatamente drenata e sistemata - pari almeno a due volte la superficie coperta dell'impianto.
 10. Gli impianti, intesi come strutture, infrastrutture ed attrezzature per l'allevamento di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C. non sono ammessi in tutto il territorio agricolo se non previsti espressamente da un Piano Agricolo Zonale (P.A.Z.). In questo caso per la loro realizzazione si dovrà prevedere una superficie libera pari almeno a 2/3 della superficie dell'intero lotto.
 11. La nuova edificazione nelle aree agricole - compresi ampliamenti, sopra-elevazioni, ricostruzioni anche parziali dei fabbricati preesistenti va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.
 12. In fase di nuova edificazione o comunque di intervento soggetto a Concessione Edilizia, il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aia, cortile, deposito di letame, orti familiari ecc.. Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. In caso di interventi su di centri aziendali esistenti, è comunque possibile prevedere una nuova perimetrazione del centro aziendale, con l'eventuale ampliamento dello stesso.
 13. La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui ed in Comuni diversi - componenti l'azienda (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti e di quelli abbandonati). Nella porzione di area agricola compresa nel perimetro del pre-parco della Mandria ex L.R. 54/78 non è consentito l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni alla "zona di pre-parco".
 14. La densità fondiaria si calcola, per ogni azienda agraria, al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se compresi nel corpo dell'abitazione.

15. L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura.
16. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.
17. La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
- densità fondiaria: indici di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.U.R.
 - distanza dai confini di proprietà e di zona: minimo mt. 5.00
 - confrontanza: minimo mt. 10.00
 - le fasce di rispetto previste dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 01.04.1968 n. 1404.
18. I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole o agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare però i limiti di distanza dai confini, confrontanza e fasce di rispetto di cui al comma precedente ed il rapporto di copertura max. di 1/3 rispetto alla superficie del lotto pertinente.
19. Nella porzione di aree agricole comprese nel perimetro del pre-parco l'edificazione delle attrezzature agricole (esclusi gli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono consentiti) sia per quanto riguarda le nuove costruzioni che l'ampliamento di quelle esistenti, è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- l'altezza massima mt. 6 all'intradosso, esclusi i silos;
 - superficie coperta edificabile pari a 100 mq/ha per aziende in superficie fino ad 1 ha con incremento di 25 mq per ogni ha eccedente il primo per tutte le altre aziende fino ad un massimo di 1.500 mq.
20. I locali per il ricovero di animali, concimaie, deposito di letame ecc. devono rispettare una distanza minima di mt. 12.50 dai locali di abitazione del proprietario e mt. 25 dalle abitazioni di terzi e comunque nel rispetto del regolamento comunale d'igiene.
21. La concessione per la residenza rurale è rilasciata:
- a) agli imprenditori agricoli riconosciuti come tali ai sensi delle leggi nazionali n. 153/75 e n. 352/76 e delle leggi regionali n. 27/75 e n. 18/82 anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla precedente lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo.
22. Tuttavia la concessione può essere rilasciata - previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche in forma associata ed anche non a titolo principale - a coloro che producano, unitamente alla richiesta di concessione, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale. In tal caso la concessione è rilasciata a titolo oneroso e subordinata all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti di acquedotto e di fognatura esistenti o previste dal Comune nel triennio ovvero a provvedere con appositi impianti privati qualora non sia possibile intervenire diversamente.
23. Per i fabbricati delle aziende agricole esistenti ed attive (fatte salve in ogni caso le norme specifiche per quelli classificati beni culturali-ambientali) sono consentiti interventi di categoria III, IV, VA, di cui al precedente art. 13; previa verifica della densità fondiaria ammessa di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.U.R., è ammessa anche la categ. VII; sono altresì ammessi interventi di categoria VB, anche in deroga al limite di 100 mq di incremento di superficie utile, qualora i fabbricati abbiano caratteristiche tipologiche di valore documentario.
24. Per i fabbricati esistenti nelle aree agricole che non risultino destinati all'attività agricola o per i quali la stessa venga a cessare, sono ammessi interventi di categoria III, IV, VA, IX, a condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale), alle attività agrituristiche, ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ad attività turistico-ricettive, alla residenza, artigianali di servizio e artigianali di produzione purché, queste ultime:

- siano svolte da imprese con non più di 10 addetti;
- siano compatibili con la residenza;
- il tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti e all'ambiente circostante in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

25. Le condizioni di insediabilità sotto i profili sopraindicati sono stabiliti dal Comune in sede di rilascio della concessione convenzionata ai sensi dell'art.49 della L.R. 56/77, sentito il parere delle autorità sanitarie.
26. Ogni cambiamento rispetto alla attività autorizzata costituisce modifica delle condizioni insediative ed è pertanto sottoposta a nuova procedura autorizzativa e a verifica di compatibilità.
27. Sono altresì ammessi interventi di categoria VB, anche in deroga al limite di 100 mq di incremento di superficie utile, qualora i fabbricati abbiano caratteristiche tipologiche di valore documentario.
28. Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti sulle aree agricole l'ampliamento del fabbricato residenziale esistente nel limite massimo di 60 mq di superficie utile, purché gli stessi fabbricati non abbiano già usufruito di analoga categoria di intervento "una tantum" ai sensi della precedente Variante 1 al presente P.R.G.C. (qualora tale intervento sia stato eseguito in parte e comunque ammesso il raggiungimento dell'incremento di superficie utile pari a 60 mq). Tale ampliamento potrà essere previsto anche nel recupero di eventuali volumi lordi esistenti chiusi da tre lati, ancorché staccati dal fabbricato principale. Gli interventi di completamento "una tantum", quelli di categ. III, e quelli di cat. VB si escludono vicendevolmente.
29. I volumi recuperati ad altri usi dovranno comunque presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con la nuova destinazione.
30. Ai fini dell'aumento del 20% della superficie utile prevista dalla categoria III il calcolo della superficie esistente è esteso a tutti i locali comunque destinati, purché chiusi su tutti i lati, completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a mt. 2.50.
31. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario si richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 38.



ART. 38. SEDIMI VIARI, FASCE DI RISPETTO, ALLINEAMENTI,

1. Il P.R.G.C. definisce sedime viario la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili).
2. I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultano, a qualsiasi titolo utilizzati alla adozione delle presenti N.T.A. per il passaggio delle persone e/o dei veicoli, ferrovia compresa costituiscono in ogni caso sedime viario i passaggi privati non gravati di servitù di pubblico passo non assoggettati ad uso pubblico.
I sedimi viari sono considerati di progetto quando sono individuati come nuovi tracciati stradali o ampliamenti di quelli esistenti, nella cartografia di P.R.G.C..
3. Lungo le linee ferroviarie si richiamano integralmente gli artt. 40, 42, 49, 52, 54 del titolo III del 753/80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e servizi di trasporto attività di terzi in prossimità delle ferrovie".
4. In particolare, chi intende intervenire nei modi e nelle forme ammesse all'interno di una fascia di rispetto di 30 m della ferrovia Torino-Ceres dovrà ottenere relativo Nulla Osta per le opere in progetto da parte dell'Ente interessato preliminarmente al rilascio della concessione edilizia o altro titolo ad edificare.

TERRITORIO AGRICOLO

1. Il P.R.G.C. prevede, a norma dell'art. 27 della L.U.R., per i soli sedimi viari, esistenti e/o di progetto, che ricadono in territorio agricolo, adeguate fasce di rispetto il cui limite opposto al ciglio della strada costituisce allineamento di fabbricazione indicato in cartografia, in difetto di specifiche indicazioni cartografiche di P.R.G.C. relative alle fasce di rispetto, il Comune è tenuto a far rispettare i disposti di cui al D.M. 1404 del 1/4/1968 per quanto in vigore, e del Nuovo Codice della Strada di cui alla L. 100/91 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 495 del 16/12/1992 e ss.mm.ii..
2. All'interno delle seguenti zone urbanistiche: nuclei frazionali, nuclei rurali, aree di completamento, aree per attività industriali e/o artigianali comunque definite, aree per attrezzature e servizi sociali di interesse comunale e generale e degli impianti tecnologici, in difetto di specifiche indicazioni cartografiche, per gli interventi di cat. I, II, IV, non sussistono particolari obblighi di allineamento se non quelli che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno di volta in volta fornire per migliorare le condizioni di viabilità; per interventi di cat. III, V, VI, si dovranno rispettare gli allineamenti in atto come definiti dall'art. 13 "Parametri urbanistici" delle presenti N.T.A.; per interventi di cat. VII e VIII dovrà essere rispettato il D.M. 1444 del 2/4/1968 art. 9-2° comma.
3. È sempre fatta salva, in merito a quanto previsto al precedente comma, la compatibilità con il Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
- * 4. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione: sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, parchi pubblici, cabine di distribuzione elettrica, nelle fasce di rispetto maggiori o uguali a mt. 10 sono consentiti impianti per la distribuzione del carburante sempre a titolo precario e purché destinino a verde di arredo almeno la metà della superficie complessivamente impegnata dall'impianto.
5. Per i fabbricati rurali esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di cat. III purché avvengano sul lato opposto a quello del sedime viario da salvaguardare; Per gli altri edifici sono ammessi interventi di cat. V, nonché ampliamenti una tantum di 60 mq ai sensi penultimo comma dell'art. 15 della N.T.A., purché avvengano all'interno di volumi preesistenti, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere arretramenti per particolari condizioni di viabilità.
5. **Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere autorizzati aumenti di volume nei limiti di cui all'art. 27, 12° comma, della L.R. n. 56/77; è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere arretramenti per particolari condizioni di viabilità**

0,015 ha. L'autorizzazione alla realizzazione dei depositi potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione degli stessi una volta cessata l'attività.

Art. 59 Terreni agricoli

- 1 I Terreni agricoli comprendono i suoli agricoli individuati nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 non diversamente definiti dalle presenti norme. Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

In queste zone le nuove costruzioni sono ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi commi, esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie e collegate alla produzione agricola e precisamente:

a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli di cui al comma 3 dell'Art. 25 delle Lur 56/1977.

Uso corrispondente = U6/1.

b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, ecc.

Uso corrispondente = U6/2.

c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari e floricoli ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.

Uso corrispondente = U6/3.

d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggiere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.

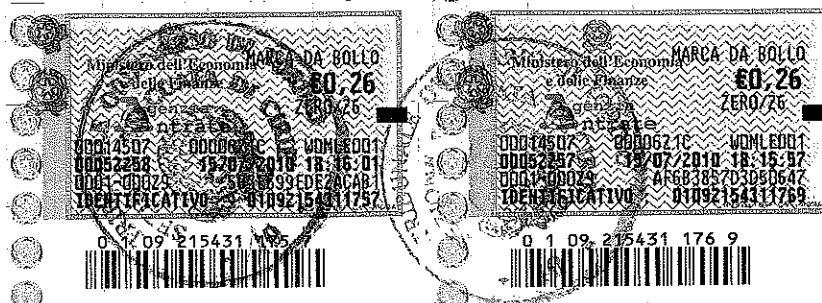
Uso corrispondente = U6/4.

e) gli edifici e gli impianti florovivaistici ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti, nonché servizi connessi a tale attività.

Uso corrispondente = U2/3.

- 3 Non è ammessa la collocazione di nuove abitazioni (U6/1) né di nuove attrezzature (U6/2, U6/3 e U6/4) se non nelle pertinenze di unità aziendali già esistenti, salvo il caso in cui si dia corso all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo intero complesso aziendale, come tale approvato e finanziato ai sensi della vigente legislazione di settore.

- 4 *Indici urbanistici - ecologici:*
a) Abitazioni agricole (U6/1)



In misura complessiva contenuta entro i seguenti indici speciali di densità con riferimento all'insieme dei terreni dell'azienda ricadenti nel comune o nei comuni contermini entro la distanza massima di 3 chilometri dai confini comunali e compresi quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti norme:

- $H = 7,50$ mt.
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.
- distanza dagli impianti di cui agli Usi U6/3 e U6/4 > 20 mt.
- distanza tra i fabbricati > 10 mt.
- lotto minimo di intervento = 10.000 mq (in proprietà)
- gli indici di If per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art.25 della Lur 56/1977, sono:

If = 0,02 mq/mq per colture protette in serre fisse

If = 0,017 mq/mq per colture orticole o floricole specializzate

If = 0,01 mq/mq per colture legnose specializzate

If = 0,007 mq/mq per terreni a seminativo e a prato

If = 0,003 mq/mq per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno

Tale possibilità edificatoria può essere espletata da un soggetto avente i requisiti una sola volta e per una sola abitazione entro il limite di 0,17 mq/mq con riferimento al fondo su cui insiste l'edificio e per una Slp massima complessiva di 500 mq.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola del Ciriace e secondo gli eventuali criteri descritti nell'Elaborato G1 del PRG.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Slp e fino al conseguimento di una superficie unitaria complessiva non superiore a 200 mq di Slp, indipendentemente dalla applicazione dei suddetti indici.

b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U6/2, U6/3, U6/4)

In misura complessiva contenuta entro i seguenti indici speciali di densità, con riferimento all'insieme di terreni dell'azienda ricadenti nel Comune o nei Comuni contermini entro la distanza massima di 3 Km dai confini comunali e compresi quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti norme:

- If = 0,013 mq/mq
- SC = 0,01 mq/mq
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.
- distanza tra i fabbricati > 10 mt.
- $H = 7,50$ metri
- A = 10 alberi/100 mq di Slp
- Ar = 20 arbusti/100 mq di Slp
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt. per U6/2 e U6/3; > 20 mt. per U6/4

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Slp per U6/2 e U6/3 e del 10% di Slp per U6/4.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola ciriace secondo i criteri descritti nell'Elaborato G1 del PRG.

c) Impianti e strutture florovivaistiche (U2/3)

- If = 0,5 mq./mq. con un massimo di Slp di 10.000 mq.
- $H = 7,50$ mt.

Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici esistenti alla data di adozione del presente Progetto Preliminare di PRG in qualunque Terreno essi siano inseriti.

ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa sulle distanze, di cui alla disciplina di Tessuto.

- 3 Nei nuovi interventi edilizi e urbanistici localizzati in fregio alla viabilità da riqualificare, l'eventuale collocazione di recinzioni dovrà prevedere l'arretramento di almeno mt 1,50 dal ciglio stradale.

Art. 50

Impianti ed attrezzature per la mobilità

1 *Movicentro*

L'area così classificata è destinata alla realizzazione di un parcheggio di interscambio integrato con la Stazione ferroviaria di Cirié, il Sistema Ferroviario metropolitano (linea SFM2 Pinerolo-Torino-Aeroporto-Cirié) ed il servizio di trasporto extraurbano su gomma. In questa zona sono consentiti i seguenti usi integrati con l'attrezzatura principale: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4.

Il PRG si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- It = 0,40 mq/mq
- Ip = 20%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

2 *Parcheggi di attestamento e servizio*

Tali parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale.

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Ip = 20%

* 3 *Impianti di distribuzione carburanti*

Gli impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori dovranno rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia, nonché le seguenti prescrizioni:

- Hmax del fabbricato = mt. 4,00
- Hmax delle pensiline = mt. 5,00
- If = 0,10 mq/mq (comprensivo di autolavaggio, depositi, locali commerciali, ecc)
- Ip = 40%
- A = 20 alberi per ettaro; Ar = 40 arbusti per ettaro.

Le costruzioni dovranno insistere nella fascia di rispetto della viabilità o all'esterno della stessa per pari profondità mentre ai fini dell'applicazione dell'If verrà presa in considerazione tutta la superficie del lotto in proprietà.

4 *Parcheggi privati*

Per tutti gli interventi edilizi comportanti incremento di Slp degli usi residenziale, terziario e commerciale dovrà essere ed individuato il relativo incremento di area a parcheggio privato, anche scoperta, nel limite minimo di 1 mq di superficie lorda a parcheggio ogni 3,33 mq di Slp, nella misura dovuta ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 oppure di un posto auto ogni due abitanti insediati, reperito su suolo privato eventualmente anche al di fuori dell'area di intervento. La presente norma non si applica al Recupero previsto dalla Lr. 21/98. Rimane salva, ove dovuta, la dotazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'art.21 della Lur.



libero (spogliatoi, punti di ritrovo e ristoro, attrezzature per ippovie, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati

- If = 0,002 mq/mq per un massimo di SIp non superiore a mq.200
- Ip = 75%
- A = 100 alberi/ha
- Ar = 200 arbusti/ha

Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.

Art. 63 Corridoi ecologici

- 1 Il Progetto preliminare de PRG individua nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* (scala 1:5.000), nella Tavola Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000 e nell'Elaborato P5, i *Corridoi ecologici* come connessioni ambientali e paesaggistiche nel territorio di Ciriè, volte alla ricucitura ecologica ed al collegamento del territorio ai capisaldi naturalistici della Stura (e vicino Parco della Mandria) e del Torrente Banna.
Tali connessioni coinvolgono terreni agricoli e naturali, il sistema idrografico principale e minore, aree urbanizzate, in cui dovranno svilupparsi azioni di arricchimento e diversificazione vegetale, essere individuati (o valorizzati se esistenti) percorsi per la fruizione e l'accessibilità, essere preservati i livelli di permeabilità del suolo.
- 2 I *Corridoi ecologici* principali sono costituiti:
 - dalle direttrici est-ovest dei sistemi fluviali del Torrente Banna a Nord e della Stura a Sud;
 - dalla direttrice intermedia est ovest costituita dal corridoio verde della *Città Giardino lineare* e dal suo prolungamento verso Nole e verso S. Maurizio;
 - dalla direttrice nord-sud, "da "fiume a fiume" costituite da macchie arborate di nuovo impianto lungo il sistema dei percorsi campestri e delle bealere, dalle sponde del Banna, lungo il confine ovest del comune fino alla Stura, con una derivazione verso l'area ex Ipca e verso il ponte sulla Stura con la successiva connessione con il Parco della Mandria e la Reggia di Venaria;
 - dalle sponde del Torrente Banna, lungo il confine est di Ciriè fino alla Stura;
- 3 I corridoi ecologici, principali e non, possono essere in tutto o in parte attuati attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite (essenzialmente sentieri, filari di alberi, acque), è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti comunitari, regionali, provinciali e comunali.
- * 4 Nei terreni interessati dai corridoi ecologici è vietata l'edificazione ed è previsto:
 - il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
 - la realizzazione di *percorsi pedonali e ciclabili* o di *ippovie*.

Art. 64 Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

- 1 Per il reticolo idrografico si fa riferimento alla distinzione operata nella Relazione geologica (Elaborato P4) nei quali è stato separato:
 - un *reticolo idrografico principale*;
 - un *reticolo idrografico minore artificiale*.Le fasce di rispetto previste ai fini idrogeologici sono le seguenti:

Reticolo idrografico principale:

comprende il Torrente Stura, interessato dalle Fasce fluviali, come definite nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e aggiornate in relazione alle modificazioni determinate dalla dinamica del corso d'acqua durante gli eventi alluvionali più recenti e significativi e il Torrente Banna, interessato dalle fasce a pericolosità moderata (Em) elevata (Eb) e molto



Reg. Cron.
2019/2010

TRIBUNALE DI TORINO

SEZIONE DISTACCATA DI CIRIE'

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2010, addì 14 del mese di Luglio, in Cirie', nella Cancelleria del Tribunale, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Sig. SIFLETTO PIER GIORGIO nato a Cirie' il 12 marzo 1957, domiciliato in Cirie', presso lo Studio Tecnico omonimo, in via Matteo Pescatore n. 12, richiedendo di asseverare con giuramento, la sopraestesa relazione.

Il perito presta il giuramento di rito, pronunciando le seguenti parole: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Perito

Il Cancelliere

IL CANCELLIERE - CI
Gabriele SARTI

