


Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e
del Mare - Direzione Generale Valutazioni Ambientali
E.prot DVA-2011-0013004 del 30/05/2011



Spett.le Ministero dell'Ambiente e
della Tutela del Territorio e del Mare
Direzione generale per le valutazioni Ambientali
Via Cristoforo Colombo 44
00147 ROMA

Spett.le Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti,
l'Architettura e l'Arte Contemporanea
Via San Michele 22
00153 ROMA

Spett.le Regione Piemonte
Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale
Direzione Ambiente Settore Compatibilità ambientale e
procedure integrate - Ufficio Deposito
Via Principe Amedeo 17
10123 TORINO

Spett.le Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.
Piazza della Croce Rossa n. 1
00161 ROMA



OSSERVAZIONI

anche ai sensi degli artt. 165 e 183 D.lgs 163 2006 in relazione al Progetto Preliminare "Cintura di Torino e connessioni alla linea Torino – Lione" ("Nuova linea Torino – Lione tratta nazionale") CUP J11H03000030008 della **Società Immobiliare S. Eligio S.r.l.** (CF 01845390010), con sede in Torino, Corso Monte Cucco n. 33, in persona dell'Amministratore Unico Sig.ra Mary Girodo

**** ** ****

La Società Immobiliare S. Eligio S.r.l. è proprietaria nel Comune di Rivalta Torinese, Via Einaudi n. 9, di un terreno dell'estensione complessiva di mq 21.000 circa con entrostante edificio adibito a civile abitazione a 2 pft.

Il suddetto fabbricato è stato realizzato negli anni settanta in forza di licenze edilizie n. 219/72 del 25/1/1973 e n. 24/73 del 13/3/1973 (quest'ultima avente ad oggetto la strada privata di accesso) ed è perfettamente conforme al titolo edilizio e regolarmente accatastato.

L'edificio è abitato da due nuclei famigliari: uno di essi è oggi composto dalla scrivente – ottantasettenne e bisognosa di assistenza – che vi ha risieduto sin dall'epoca di costruzione con il marito (ivi deceduto nel corso del 2008, con tutte le conseguenze sul piano affettivo che la circostanza ha comportato); il secondo nucleo è oggi composto dal Sig. Alberto Tavolada, nato il 4/2/1962 a Rivoli.

La descrizione e la valutazione del compendio immobiliare, unitamente all'attestazione della conformità ai titoli edilizi, sono contenute nell'allegata Relazione Tecnica a firma del Geom. Paolo Azzalin alla quale si fa rinvio.

Presa visione degli elaborati di progetto (v., in particolare, l'elaborato 0040

00 R 13 P5 IF0001 003 B e la relazione giustificativa espropri D040 00 R 43 RG AQ0000 001 A, pag. 11) dai quali risulta che il descritto compendio immobiliare sarebbe oggetto di procedura espropriativa per la realizzazione della tratta nazionale della nuova linea ferroviaria Torino - Lione, la scrivente osserva, nel pubblico interesse, quanto segue:

Trattandosi di area legittimamente edificata, ove venisse confermata l'opzione di tracciato contenuta negli elaborati depositati per la consultazione, secondo i criteri di legge, il compendio immobiliare di proprietà della Società Immobiliare S. Eligio S.r.l. dovrebbe essere indennizzato al valore di mercato, come quantificato dalla perizia allegata a firma del Geom. Paolo Azzalin.

Non solo: sarebbe difficilmente ristorabile per equivalente il gravissimo pregiudizio che si verrebbe a determinare in capo ai residenti ed, in particolare, in capo alla scrivente, tenuto conto delle condizioni di età e di salute.

Si richiede, quindi, che, in relazione a tali fondamentali considerazioni ed anche tenuto conto dei principi di buon andamento, razionalità ed economicità dell'azione amministrativa, si provveda ad una rivisitazione del progetto che preveda una diversa soluzione di tracciato nel tratto in questione.

**** ** ****

L'osservante, anche attraverso propri delegati, intende partecipare al procedimento del quale è stato comunicato l'avvio e chiede che le sia trasmessa comunicazione personale di ogni determinazione assunta.

Confidando nell'accoglimento dell'osservazione, si porgono cordiali saluti.

Allegati:

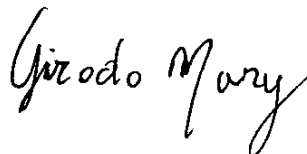
- 1) Perizia a firma del Geom. Paolo Azzalin.

Rivalta, 23/5/2011

(Società Immobiliare S. Eligio S.r.l.)

L'Amministratore Unico Sig.ra Mary

Girodo

A handwritten signature in black ink, reading "Girodo Mary". The signature is written in a cursive style with a large initial 'G' and 'M'.

PERIZIA VALUTATIVA

Il sottoscritto Geom. Paolo Azzalin, C.F. ZZL PLA 61E03 H355 F, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 6291, con studio in Collegno Corso Francia 141, in qualità di tecnico incaricato dalla Sig.ra Girodo Mary nata a Rivoli il 21/07/1924, C.F. GRD MRY 24L61 H355 E, quale Amministratore Unico della Immobiliare S. Eligio s.a.s., partita iva/codice fiscale 01845390010, con sede in Torino Corso Monte Cucco 33, proprietaria dell'immobile, sito in Rivalta Via L. Einaudi n. 9, alla redazione di una perizia valutativa dello stesso.

Si precisa che, L'Amministratore Unico della Società Immobiliare proprietaria, Sig.ra Girodo Mary, risiede nello stesso dalla sua edificazione.

Il sottoscritto espletati tutti i rilevamenti del caso e visionato la documentazione cartacea fornita e rilevata dagli uffici preposti è in grado di riferire quanto segue :

identificativi catastali

- al catasto terreni foglio 7 particella 158 della superficie catastale di mq. 21.017,00
- al catasto edilizio urbano : foglio 7 particella 158, sub 1, cat. A/8 classe 2, vani 20, rendita catastale € 3.253,68, Via Luigi Einaudi n. 9, piano S/T - 1; foglio 7 particella 158 sub 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 120 mq., rendita catastale € 409,03;

ubicazione

L'immobile è sito nel Comune di Rivalta di Torino in Via Luigi Einaudi n. 9, in prossimità della Provinciale 143 che comunica Rivalta con Rivoli, separato dalla stessa da un recente edificato di villette uni-bifamiliari, unico agglomerato urbano presente nell'immediata vicinanza della proprietà, i restanti confini risultano liberi con terreni agricoli coltivati. Ottimo il collegamento viario con il centro di Rivalta e di Rivoli, con passaggi anche di mezzi pubblici. Nell'immediata vicinanza presenza di servizi, quali : il comune, le scuole e ambulatori medici; vicini anche le attività commerciali di primaria necessità.

Inquadramento urbanistico

Il Piano regolatore del Comune di Rivalta di Torino, identifica l'area in esame con le lettere EC1, quali parti del territorio occupato da edifici sorti in area agricola ed adibita ad usi extra agricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25 comma 2 sub 1 della L.U.R.

La costruzione è stata realizzata a seguito del rilascio di Licenza edilizia n° 219/72 in data 25/01/1973 e n° 24/73 del 13/03/1973 per lo spostamento della strada privata di accesso alla proprietà.

Il sottoscritto dichiara la conformità ai titoli sopra menzionati, dell'immobile in esame.

Consistenza

Trattasi di importante proprietà, Villa con parco della superficie complessiva di mq. 21.000,00 circa, di cui coperti circa mq. 300,00.

• Parco

Trattasi di un parco di circa mq. 20.000,00, con alberi di pregio da farsi ammirare per la loro imponenza e maestosità. Molto vario e soprattutto l'aspetto e la qualità delle essenze, con una sistemazione tale da creare ampi spazi ombreggiati e soleggiati, con camminamenti per il passeggio e il relax. Molti hanno valore ornamentale con magnifici fiori dai colori vivaci, con un bel fogliame in autunno, altri una corteccia riccamente scolpita che li rende attraenti in tutte le stagioni.

La composizione è improntata con particolare attenzione, ad allontanare la vista dall'esterno, con siepi di : "carpinus betulus, laurus nobilis e populus nigra pyramidalis".

La zona centrale del parco è piantumato con conifere quali : abies nordmanniana, abies pectinata, cedrus atlantica, cedrus deodara, juglans nigra, fagus purpurea mayor, fagus tricolor, ulmus pumila, quercus rubra, quercus robur, hippocastanum rubicunda, metasequoia, sequoia gigantea.

La zona dei camminamenti e relax con alberi : tamarix ad alberetto, cupressus arizonica conica, cupressus sempervirens pyramidalis, liriodendron tulipifera, liquidambra styraciflua, fagus sylvatica purpurea, lagerstroemia, magnolia stellata, magnolia obovata purpurea, magnolia grandiflora, thuya orientalis, robina pseudoacacia, tilia hybrida.

Il tutto da formare un insieme armonioso con piante fiorifere durante tutto l'anno.

Il parco è attraversato da una strada interna asfaltata di circa mt. 1.000,00 per una larghezza di mt. 4,00, illuminata da una serie di lampioni ai suoi lati, che parte dal cancello carraio allo spiazzo nell'immediata vicinanza inoltre le aree verdi sono attraversate da vialetti e camminamenti.

• Villa

Per lo studio progettuale della villa, vista la sua particolare sagoma e copertura, sono intervenuti due studi: uno italiano lo Studio Scarafia di Collegno è uno di Parigi, dell'Architetto Alix Yves Sorin che, hanno cooperato per la realizzazione della costruzioni nelle sue diverse fasi di realizzazione.

L'edificato, si sviluppa in tre piani, un piano interrato e due piani fuori terra, i diversi livelli dell'edificio, risultano comunicanti da due scale interne, il piano interrato risulta inoltre raggiungibile da una rampa carraia.

La costruzione si presenta di figura irregolare, tondeggianti, con muri perimetrali curvi; particolare la copertura che, è stata realizzata in materiale naturale, con un sistema di fili di paglia provenienti dalla Normandia, e abbaini a luce dei vani del piano primo.

Al piano interrato, trovano collocazione : l'ampia rimessa auto della superficie di circa mq. 110,00; il locale centrale termica, le cantine, la lavanderia, n. 2 ripostigli, n. 2 servizi igienici, la tavernetta oltre a due vani scala di servizio ai tre livelli. Per l'accesso alla rimessa, ampia rampa carrabile.

Al piano rialzato, per una superficie complessiva di circa mq. 300,00, accesso padronale su ampio salone, disposto su due livelli, con imponente camino centrale, il salone risulta a tutt'altezza con vista delle travature lignee della copertura, due servizi igienici con anti bagno e camera letto, e scala di salita al piano primo; sempre al piano rialzato corridoio, cucina due camere letto con servizi igienici e locale disimpegno, le due camere letto hanno armadiate a muro.

Al piano primo, per una superficie complessiva di circa mq. 130,00, piccolo disimpegno all'arrivo della scala, locali ripostiglio, camera con balconata sul salone, due camere letto, cucina e doppi servizi di cui uno accessibile direttamente da una delle camere letto.

Di particolare pregio, risultano i pavimenti e i rivestimenti delle cucine e dei servizi, con sanitari di primaria azienda e piatti doccia e vasche da bagno di ragguardevole dimensione.

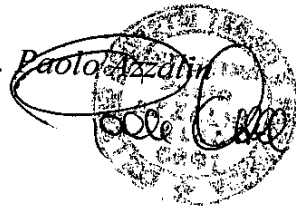
Particolari le finestre in douglass che, risultano ampiamente soddisfacenti il rapporto aereo illuminante dei singoli vani componenti l'unità immobiliare.

Determinazione del valore commerciale dell'immobile, sulla scorta di tutte le considerazioni sopra relazionate, determina il valore complessivo dell'immobile in complessivi € 3.000.000,00 (diconsi € tremilioni/00).

Lo scrivente sulla scorta di quanto sopra relazionato, si disimpegna dell'incarico conferito.

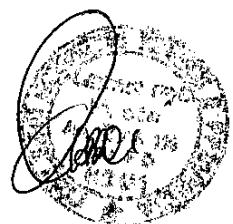
Collegno, li 23 MAG. 2011

Geom. Paolo Azzolini



Allegati :

- *documentazione fotografica*
- *elaborato grafico*

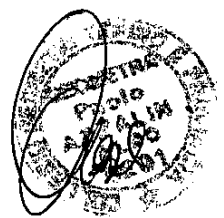


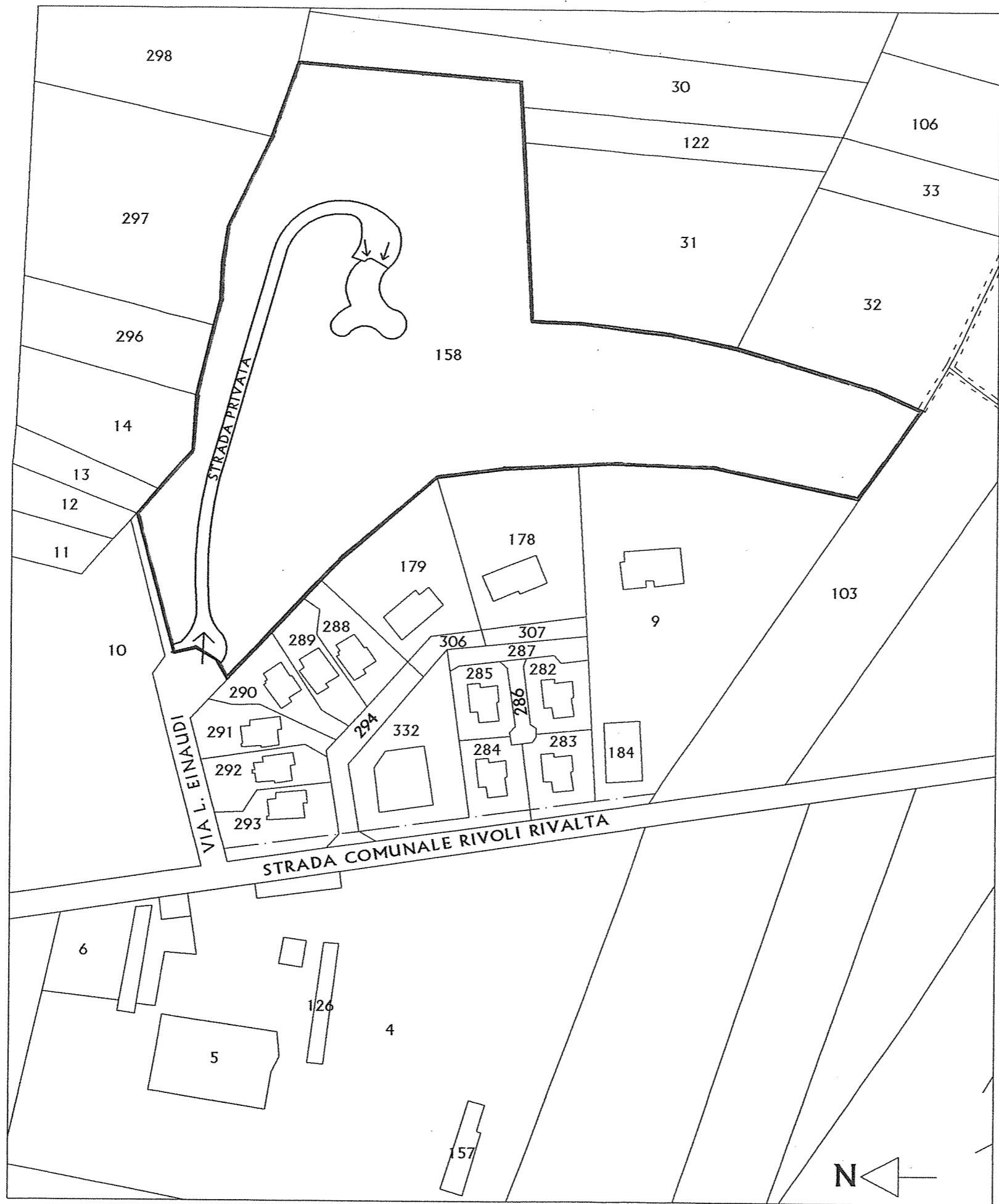




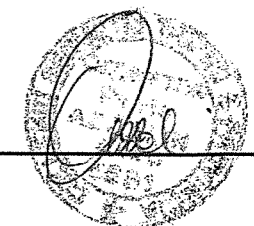
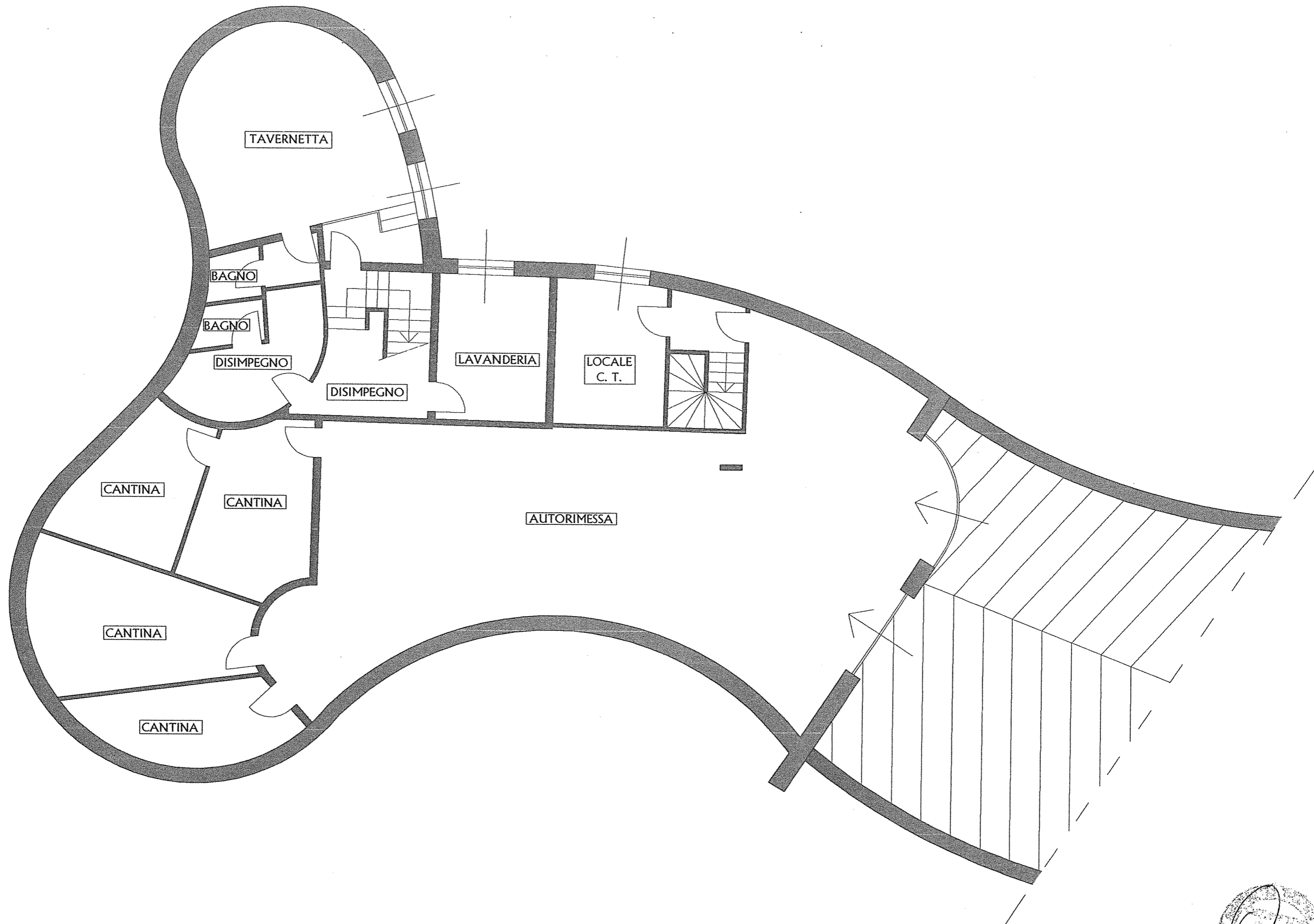




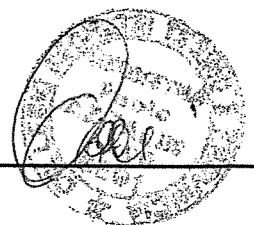
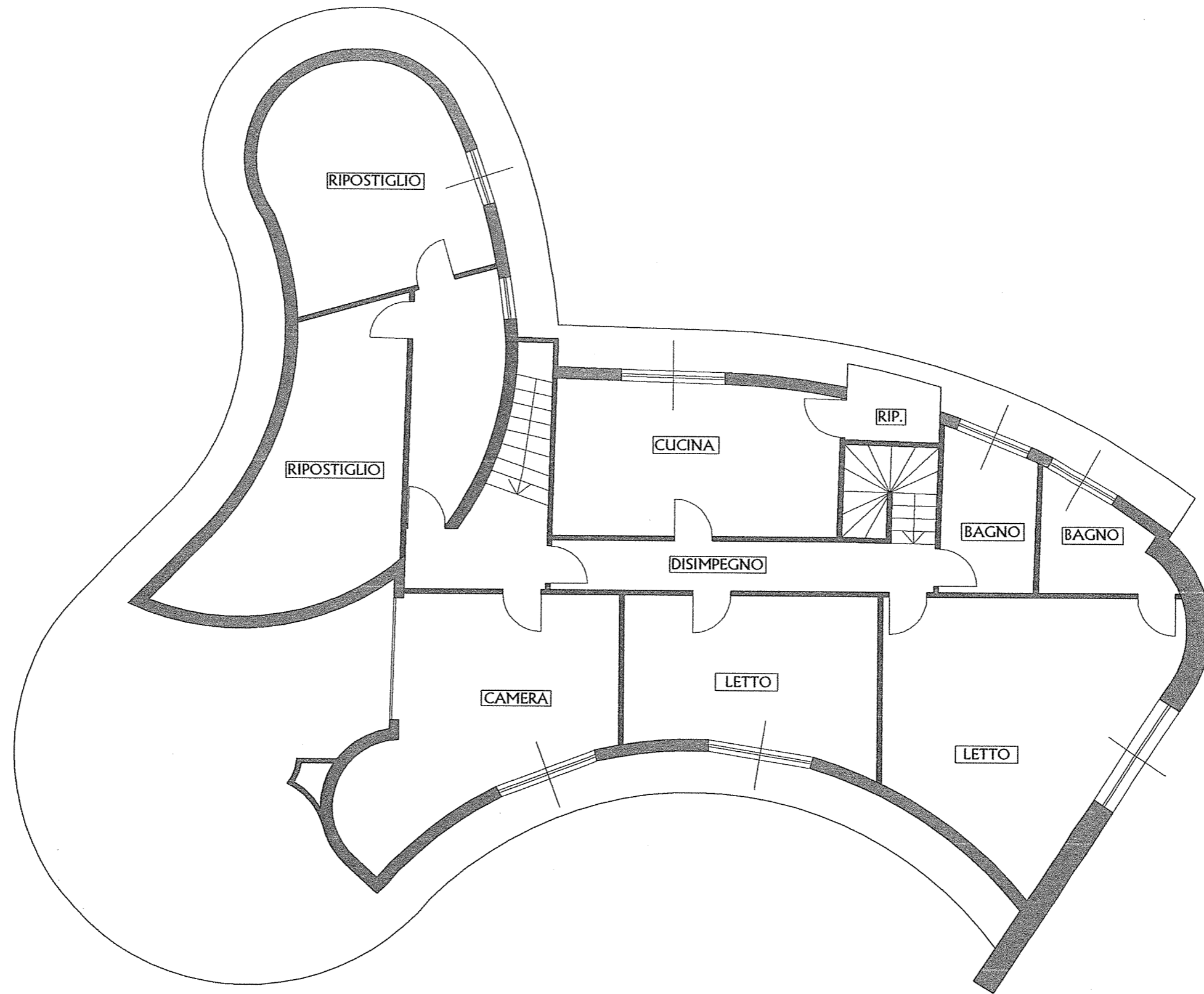




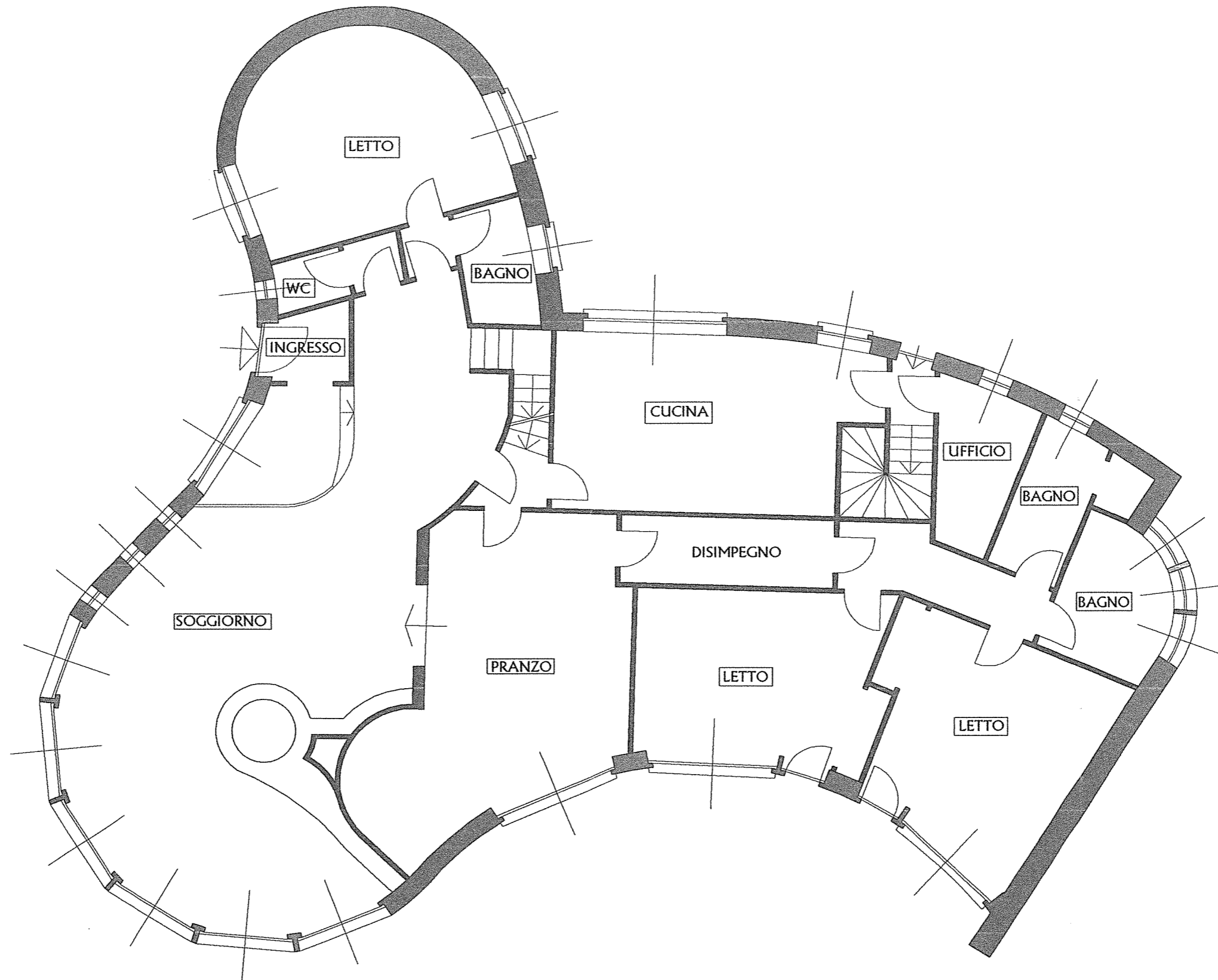
STUDIO SCARAFIA
PLANIMETRIA GENERALE scala 1/1500
Via L. Einaudi, 9 Rivalta di Torino (TO)



STUDIO SCARAFIA
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
Via L. Einaudi, 9 Rivalta di Torino (TO)



STUDIO SCARAFIA
PIANTA PIANO PRIMO
Via L. Einaudi, 9 Rivalta di Torino (TO)



STUDIO SCARAFIA
PIANTA PIANO TERRENO
Via L. Einaudi, 9 Rivalta di Torino (TO)