

COMUNE DI SALUZZO



AREA VIA PIGNARI

(AMBITO CSI1 EX 52ES03 E AREE CONNESSE)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA**

VARIANTE

ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE COMPLESSIVO

(D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 - Art. 18)

Progettista:

dott. ing. Dario ALBERTO

C.F. LBR DRA 68H05 H727Q
Via Villafalletto, 28 - 12037 Saluzzo (CN)
cell: 348-4048751
e-mail: ad.ing@live.it

Sindaco

Segretario
comunale

Responsabile
del Procedimento

Data adozione
Prog. Preliminare:

Data approvazione
Prog. Definitivo:

Data: luglio 2018
Agg.:

Elaborato:

Rev: 3

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
DELLE AREE PUBBLICHE**

Rif.: **J01**

Premessa

Nell'ambito della predisposizione degli elaborati progettuali del PPE dell'ambito CSI1 si era provveduto alla redazione di un piano particellare d'esproprio, in modo da garantire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico di iniziativa pubblica indipendentemente dagli accordi convenzionali che l'Amministrazione Comunale avrebbe formalizzato con gli eventuali proponenti l'intervento, secondo quanto specificatamente previsto dalla normativa regionale urbanistica vigente.

In sede di predisposizione della variante n. 01 al PPE, risalente a Luglio 2018 e quindi con una parte degli interventi previsti già realizzati e/o in corso di realizzazione a cura del soggetto attuatore del comparto B (società DIMAR S.p.A.), è stato aggiornato anche il presente documento relativo al piano particellare di esproprio. Gli aggiornamenti riguardano:

- modifiche cartografiche, derivanti sia da lievi correzioni di errori formali nel PPE originario sia dalle variazioni intervenute in sede di progettazione esecutiva degli edifici del comparto B e relative opere di urbanizzazione connesse;
- modifiche catastali, derivanti dai frazionamenti e dai passaggi di proprietà intervenuti dalla data di redazione del PPE originario al momento attuale.

Per quanto concerne invece i valori delle indennità di esproprio non sono state effettuate variazioni, in quanto nel lasso di tempo intercorso non sono intervenuti elementi significativi in grado di modificare i valori commerciali delle aree: le variazioni intervenute hanno riguardato per lo più frazionamenti interni alle aree e/o atti di successione. Si rileva, tuttavia come siano in corso alcune procedure esecutive che potrebbero condurre in futuro ad una rivisitazione dei valori commerciali di alcune aree interne all'ambito CSI-1, ma al momento attuale le procedure sono aperte e risulta quindi impossibile un aggiornamento dei valori di riferimento.

Il rilievo dello stato di fatto

Nella fase propedeutica alle attività di redazione del progetto originario dello strumento urbanistico esecutivo è stato effettuato un rilievo topografico di dettaglio dell'intera area del PPE e dei tratti di viabilità esterna interessati dagli interventi di adeguamento richiesti dalla conferenza dei servizi relativa al rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Il rilievo della situazione esistente aveva evidenziato alcune differenze di una certa entità fra quanto riportato a catasto e lo stato dei luoghi, peraltro situazione già nota a priori e legata alla situazione di impianto del catasto stesso per l'intera area di Via Pignari, con scostamenti che raggiungono anche 1,50 ÷ 2,00 m in più punti.

Il progetto del PPE è stato realizzato sulla situazione effettiva dell'area, con utilizzo della base topografica del rilievo. Completata la fase di progettazione preliminare, si è quindi cercato di

sovrapporre il progetto delle nuove opere alla cartografia catastale di base, riscontrando differenze di superfici che percentualmente rimangono comunque contenute entro valori accettabili per tutte le particelle interessate.

Le differenze sono state riscontrate soprattutto per l'area perimetrata del PPE, dove la base catastale risulta di più antica fattura, mentre per l'area di Via Bovo sono stati effettuati recenti frazionamenti legati proprio nuove realizzazioni stradali di Via Bovo e della tangenziale est di Saluzzo che hanno consentito già di correggere le impostazioni originarie con i relativi errori. Si osserva, peraltro, come l'area interna alla perimetrazione del PPE sia tutta quanta interessata dalle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, o come aree per opere di urbanizzazione o per aree di intervento e trasformazione edilizia, per cui i mappali in questione risultano quasi tutti interessati nella loro interezza, ad eccezione di alcune aree perimetrali (3 casi) dove ricorrono previsioni di frazionamento e non già di acquisizione completa.

In sede di redazione della presente variante n. 01 al PPE è stata effettuata una ulteriore procedura di revisione cartografica, cercando di migliorare ulteriormente l'adattamento della cartografia catastale alla situazione effettiva dei luoghi, in ragione dei nuovi programmi di trattamento delle informazioni topografiche e di disegno numerico oggi disponibili. Questa operazione ha condotto a piccole modifiche nelle superficie reali di alcuni mappali, che sono state opportunamente aggiornate e presentano quindi lievi differenze rispetto a quanto riportato nel progetto originario del PPE.

Destinazione attuale dei beni oggetto di esproprio

Nel corso dei rilievi topografici originari effettuati in sede di redazione del PPE originario si era provveduto all'accertamento della destinazione d'uso attuale dei beni oggetto di esproprio. In sede di predisposizione della presente variante è stata aggiornata la situazione dei mappali e della loro destinazione. La situazione dei diversi mappali interessati dall'intervento risulta la seguente:

Comparto A

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
101	59	86	AURORA UNO S.R.L.	8555	PRATO IRRIGUO	NO
	59	300	AURORA UNO S.R.L.	12958	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2082	AURORA UNO S.R.L.	151	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2085	AURORA UNO S.R.L.	3365	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2219	AURORA UNO S.R.L.	8473	PRATO IRRIGUO	NO
	59	50	FERROVIE DELLO STATO SPA	32	SEDIME FERROVIARIO	NO
	59	2081	COMUNE DI SALUZZO	73	STRADA PUBBLICA	NO

Comparto B

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
201	59	2023	DIMAR S.P.A.	26	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2213	DIMAR S.P.A.	2817	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2216	DIMAR S.P.A.	2144	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2217	DIMAR S.P.A.	55	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2218	DIMAR S.P.A.	53	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2220	DIMAR S.P.A.	22	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2221	DIMAR S.P.A.	60	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2225	DIMAR S.P.A.	7	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2228	DIMAR S.P.A.	2546	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2230	DIMAR S.P.A.	71	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2241	DIMAR S.P.A.	28	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2244	DIMAR S.P.A.	1583	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2245	DIMAR S.P.A.	11766	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2246	DIMAR S.P.A.	19345	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2247	DIMAR S.P.A.	358	PRATO IRRIGUO	NO
59	2248	DIMAR S.P.A.	5473	PRATO IRRIGUO	NO	

Sottopasso Interno PPE (comparto B)

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
201	59	2227	DIMAR S.P.A.	2545	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2229	DIMAR S.P.A.	62	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2234	DIMAR S.P.A.	46	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2240	DIMAR S.P.A.	484	PRATO IRRIGUO	NO
	59	2243	DIMAR S.P.A.	1490	PRATO IRRIGUO	NO

Comparto C

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
301	59	79	MONTEVECCHI/PASCHETTA	5186	SEMINATIVO	NO
302	59	80	FINA MARIA	5082	INCOLTO	NO
303	59	2242	DIMAR S.P.A.	143	PRATO IRRIGUO	NO
304	59	134	F.LLI BAROLO	8022	INCOLTO	NO
305	59	178	MONTEVECCHI/MONTEVECCHI	4103	SEMINATIVO	NO
	59	186	MONTEVECCHI/MONTEVECCHI	1162	SEMINATIVO	NO
306	59	504	SALUZZO CENTER S.A.S. DI SOLA VALTER E C.	1200	PRATO	NO
	59	2239	SALUZZO CENTER S.A.S. DI SOLA VALTER E C.	2733	INCOLTO	NO
307	59	2235	PEIRONE FELICE	1507	GIARDINO	NO
308	59	185	OCCELLI/OCCELLI/OCCELLI	390	FRUTTETO	NO
	59	458	OCCELLI/OCCELLI/OCCELLI	2400	FRUTTETO	NO
309	59	487	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	1525	PRATO	NO
	59	488	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	1000	PRATO	NO
	59	489	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	1010	PRATO	NO
	59	490	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	1058	PRATO	NO
310	59	2226	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	3938	PRATO IRRIGUO	NO
	59	505	MELIFIORI PIERO	1775	PRATO	NO
	59	600	MELIFIORI PIERO	540	INCOLTO	NO
311	59	538	GILETTA R.	2250	FRUTTETO	NO
312	59	540	VIANO/VIANO/VIANO	5386	FRUTTETO	NO
313	59	2276	GILETTA C. / GILETTA E.	596	FRUTTETO	NO
	59	2277	GILETTA C. / GILETTA E.	2671	FRUTTETO	NO

Sottopasso Esterno PPE

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
501	59	2231	DIMAR S.P.A.	283	EX STRADA	NO
	59	2232	DIMAR S.P.A.	53	EX STRADA	NO
	59	2233	DIMAR S.P.A.	160	EX STRADA	NO
	59	2250	DIMAR S.P.A.	109	PRATO	NO
	59	12	FERROVIE DELLO STATO SPA	1987	LINEA RFI PER MORETTA	NO
	59	28	FERROVIE DELLO STATO SPA	15017	LINEA RFI PER SAVIGLIANO	NO
	59	15	PROVINCIA DI CUNEO	778	MARCIAPIEDE LATO STRADA	NO
	59	16	PROVINCIA DI CUNEO	281	SCARPATA STRADALE	NO
	59	2223	COMUNE DI SALUZZO	138	PRATO	NO
	59	2237	COMUNE DI SALUZZO	1182	PRATO	NO
	59	Strada Prov.	STRADE PUBBLICHE	59935	VIA SAVIGLIANO	NO

CONNESSIONE VIA BOVO - TANGENZIALE EST: ROTATORIE E NUOVA STRADA

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
1	58	410	DIMAR S.p.A.	53	PRATO IRRIGUO	NO
	58	477	DIMAR S.p.A.	5	PRATO IRRIGUO	NO
	58	479	DIMAR S.p.A.	1163	PRATO IRRIGUO	NO
	58	481 (parte)	DIMAR S.p.A.	539	PRATO IRRIGUO	NO
	58	482	DIMAR S.p.A.	1468	PRATO IRRIGUO	NO
	58	485 (parte)	DIMAR S.p.A.	178	PRATO IRRIGUO	NO
2	58	336 (parte)	Comune di Saluzzo	926	strada	NO
	58	334 (parte)	Comune di Saluzzo	139	strada	NO
	58	383 (parte)	Comune di Saluzzo	713	strada	NO
	58	396 (parte)	Comune di Saluzzo	181	strada	NO
	58	409	Comune di Saluzzo	169	strada	NO
3	58	strada (parte)	PROVINCIA DI CUNEO	3504	strada	NO

NUOVA ROTATORIA CON S.P. 137

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
1	58	475	DIMAR S.p.A.	270	FRUTTETO	NO
	58	487	DIMAR S.p.A.	709	FRUTTETO	NO
2	58	342 (parte)	Comune di Saluzzo	440	strada	NO
	58	343 (parte)	Comune di Saluzzo	318	strada	NO
3	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO	1234	strada	NO
	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO	4425	strada	NO

AMPLIAMENTO DI VIA BOVO

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	STATO ATTUALE	PRESENZA DI IMMOBILI
1	58	481 (parte)	DIMAR S.p.A.	539	PRATO IRRIGUO	NO
	58	474	DIMAR S.p.A.	11	FRUTTETO	NO
	58	485 (parte)	DIMAR S.p.A.	178	PRATO IRRIGUO	NO
	58	488	DIMAR S.p.A.	26	INCOLTO (AREA INDUSTRIALE)	NO
	58	489	DIMAR S.p.A.	68	INCOLTO (AREA INDUSTRIALE)	NO
	58	490	DIMAR S.p.A.	62	INCOLTO (AREA INDUSTRIALE)	NO
2	58	332 (parte)	Comune di Saluzzo	113	strada	NO
	58	336 (parte)	Comune di Saluzzo	2048	strada	NO
	58	334 (parte)	Comune di Saluzzo	660	strada	NO
	58	340 (parte)	Comune di Saluzzo	289	strada	NO
	58	341 (parte)	Comune di Saluzzo	423	strada	NO
	58	342 (parte)	Comune di Saluzzo	1143	strada	NO
4	58	338 (parte)	Miroglio Textile s.r.l.	1680	strada	NO
	58	343 (parte)	Comune di Saluzzo	1382	strada	NO
3	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO		strada	NO
	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO	2048	strada	NO

Gli interventi in progetto, sia sulle aree interne al PPE sia nelle zone esterne al perimetro dell'area normativa, non coinvolgono edifici esistenti.

Definizione dei valori minimi ai fini I.C.I. determinati dal Comune di Saluzzo.

La valutazione dell'indennità di esproprio viene effettuata in conformità alla normativa vigente ed alla giurisprudenza secondo il principio del valore di mercato del terreno, sia esso edificabile o inedificabile.

Nella fase preliminare alla determinazione delle stime dei valori di mercato è stata effettuata una verifica sull'entità dei valori venali minimi stabiliti dal Comune di Saluzzo per le aree edificabili, da utilizzarsi quale riferimento per i privati nella determinazione dell'ICI da versare per le aree di nuova edificazione previste dal nuovo Piano Regolatore Comunale. tali valori sono stati fissati con la deliberazione della Giunta Comunale di Saluzzo n. 70 del 15/04/2009: la quantificazione del valore venale è stata effettuata dall'Amministrazione con procedimento estimativo analitico che teneva in considerazione le specificità proprie di ogni singola zona. Per i diversi comparti di trasformazione urbana sono stati fissati i valori ai quali fare riferimento al

fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta si stia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato con la medesima deliberazione allo scopo di ridurre al minimo il contenzioso :

- CS-1 (ex Cardolle)	⇒	14,00 €
- CS-2 (stabilimento Minerva Medica)	⇒	62,50 €
- CS-3 (Piazza XX Settembre)	⇒	464,50 €
- CS-4 (Via Pignari)	⇒	109,00 €
- CS-5 (Via Torino - ex silos Consorzio)	⇒	131,00 €
- CS-6 (Vigna Ariaudo - Via Cuneo)	⇒	55,00 €
- CS-7 (Via Monviso - Via della Croce)	⇒	comparto edificato saturo
- CS-8 (Via Circonvallazione)	⇒	347,00 €
- CS-9 (Via della Croce - discoteca)	⇒	comparto edificato saturo
- CS-10 (Via Circonvallazione)	⇒	59,00 €
- CS-11 (Zona Via Torino - Via Pinerolo)	⇒	pec approvato
- CS-12 (C.so Roma)	⇒	369,50 €
- CS-13 (C.so Matteotti)	⇒	158,00 €
- CS-14 (Via Don Soleri)	⇒	75,00 €
- CS-15 (Via Savigliano ang. C.so Ancina)	⇒	comparto edificato saturo
- CS-16 (Via Don Soleri - Via Savigliano)	⇒	58,50 €
- CSI-1 (Via Pignari)	⇒	45,50 €
- CSI-2 (Via Torino)	⇒	26,00 €

Le aree interessate dal PPE di Via Pignari e dalle opere di urbanizzazione e di adeguamento della viabilità esterna ad esso collegate insistono per la maggior parte sul comparto produttivo integrato CSI-1, zona normativa di PRGC specifica per il PPE in oggetto, ed in parte su aree esterne rivolte verso Via Savigliano - Via Don Soleri (sottopasso per la parte esterna alla perimetrazione di PPE) e su Via Bovo - Via Lagnasco (adeguamento della viabilità esterna).

In particolare proprio le aree esterne al PPE ed interessate dall'adeguamento delle connessioni alla viabilità esterna, disposte nella zona di Via Bovo, risultano però perimetrate come parte integrante del CSI-1, in quanto gli estensori del nuovo piano regolatore hanno voluto legare la realizzazione degli interventi di trasformazione delle intersezioni di innesto sulla rete viaria esistente in modo inscindibile all'attuazione delle previsioni edificatorie del comparto stesso. Lo scenario che viene a delinarsi prevede perciò 4 diversi ambiti normativi per le aree oggetto di esproprio, con conseguente necessità di definizione di almeno 4 diversi prezzi di mercato:

- aree interne al comparto CSI-1 del PRGC, dotate di edificabilità specifica per aree commerciali ed artigianali;

- aree che si estendono al di fuori della perimetrazione del CSI-1 e che rientrano nell'ambito dei comparti CP-D3 e CP-D1 o nella fascia di verde attrezzato prevista dal PRGC lungo l'asse di Via Bovo, a lato della zona D1 della Miroglio Tessile;
- aree ricadenti in zona D1 a nord della ferrovia per Savigliano, all'interno di contesto già edificato ed urbanizzato;
- area che si estende a nord della linea ferroviaria per Moretta, all'interno del comparto di trasformazione urbana CS-16, di futura realizzazione.

Cenni sulla normativa espropriativa

Il procedimento per l'attuazione dei Comparti di intervento del PPE in progetto è definita dall'articolo 46 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. che prevede quale sia il procedimento da attuare prima di procedere con l'espropriazione delle aree.

Qualora i proprietari non costituiscano il Consorzio obbligatorio, il Comune procede a norma del titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla espropriazione degli immobili degli aventi titolo che non abbiano stipulato la convenzione.

Poiché la legge 22 ottobre 1971, n. 865 è stata abrogata dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i., occorre definire quale sia la norma da applicare al caso di specie per l'attuazione del procedimento.

La norma procedimentale non può che essere quella di cui al Capo IV - "La fase di emanazione del decreto di esproprio", Sezione I - Del modo di determinare l'indennità di espropriazione" ed in particolare dall'articolo 20 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. che così definisce il procedimento:

1. Divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità, entro i successivi trenta giorni il promotore dell'espropriazione compila l'elenco dei beni da espropriare, con una descrizione sommaria, e dei relativi proprietari, ed indica le somme che offre per le loro espropriazioni. L'elenco va notificato a ciascun proprietario, nella parte che lo riguarda, con le forme degli atti processuali civili. Gli interessati nei successivi trenta giorni possono presentare osservazioni scritte e depositare documenti.

2. Ove lo ritenga opportuno in considerazione dei dati acquisiti e compatibile con le esigenze di celerità del procedimento, l'autorità espropriante invita il proprietario e, se del caso, il beneficiario dell'espropriazione a precisare, entro un termine non superiore a venti giorni ed eventualmente anche in base ad una relazione esplicativa, quale sia il valore da attribuire all'area ai fini della determinazione della indennità di esproprio.

3. Valutate le osservazioni degli interessati, l'autorità espropriante, anche avvalendosi degli uffici degli enti locali, dell'ufficio tecnico erariale o della commissione provinciale prevista dall'articolo 41, che intenda consultare, prima di

emanare il decreto di esproprio accerta il valore dell'area e determina in via provvisoria la misura della indennità di espropriazione.

4. L'atto che determina in via provvisoria la misura della indennità di espropriazione è notificato al proprietario con le forme degli atti processuali civili e al beneficiario dell'esproprio, se diverso dall'autorità procedente.

5. Nei trenta giorni successivi alla notificazione, il proprietario può comunicare all'autorità espropriante che condivide la determinazione della indennità di espropriazione. La relativa dichiarazione è irrevocabile.

Appare evidente che l'articolo 20 del D.P.R. 327/201 e s.m.i. necessita di una importante quanto necessaria prerogativa quale la dichiarazione di pubblica utilità.

Questa senz'altro viene apposta a mente dell'articolo 40 comma 4 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. in quanto la deliberazione di approvazione del PPE conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato.

Il prezzo di esproprio

Il prezzo di esproprio delle aree è determinato in attuazione dei disposti di cui al Capo VI – "Dell'entità dell'indennità di espropriazione" del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

In particolare l'articolo 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. definisce il momento al quale riferire la determinazione dell'indennità di espropriazione: tale momento coincide con l'accordo di cessione o l'emanazione del decreto di esproprio.

La quantificazione, seppur definita prima di tale momento, poco si dovrebbe discostare da quella stabilita in sede provvisoria, poiché ben difficilmente in un breve arco temporale possono modificarsi le caratteristiche del bene oggetto di esproprio.

Nel caso in questione non esiste un vero e proprio vincolo espropriativo, ma le aree sono espropriate in virtù di una norma urbanistica (legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.) che ne detta il procedimento: occorre pertanto definire quale sia il valore delle stesse, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura.

Una prima differenziazione riguarda l'estensione dell'esproprio rispetto all'unitarietà delle singole particelle catastali, ovvero se l'espropriazione dei beni sia totale o parziale.

Se parziale si attueranno i disposti di cui all'articolo 33 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. (Espropriazione parziale di un bene unitario) che così recita:

1. Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.

Se totale si attueranno le disposizioni di cui agli articoli 36, 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

L'articolo 36 (Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica) così recita:

1. Se l'espropriazione è finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata, nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene e non si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni seguenti

L'articolo 37 (Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile) così recita:

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

In ogni caso appare del tutto evidente che la determinazione dell'indennità non può che riferirsi al valore di mercato del bene come peraltro affermato nelle ormai numerose sentenze di Corte Costituzionale in materia di determinazione di indennità di esproprio, in relazione ai principi fondamentali della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo (CEDU)¹.

Quindi, in tutti e tre i casi, la determinazione dell'indennità parte da una stima di valore di mercato degli immobili; se l'area viene acquisita integralmente tale valore si estende a tutta l'intera superficie dell'immobile ma se l'esproprio è parziale tale valore potrebbe essere anche maggiore di quello di mercato in virtù di una potenziale diminuzione del valore della porzione residua non soggetta ad esproprio.

Determinazione dell'indennità di esproprio

Per poter definire l'indennità di esproprio occorre verificare il valore di mercato delle aree oggetto di esproprio attraverso una indagine sui valori di beni simili.

Le aree commerciali/artigianali quale quella considerata presentano indici edificatori che sono legati soprattutto alla superficie utile realizzabile al piano (superficie di vendita o utilizzabile per l'attività produttiva), in quanto la volumetria assume scarso significato nell'ambito di tali destinazioni d'uso. La SUL massima, da NTA, risulta pari a 100.920 m², con un limite del rapporto di copertura pari a 0,60. Occorre però considerare come nel caso delle attività commerciali le aree da destinarsi a standard per servizi secondo la normativa regionale vigente siano significativamente elevate, comportando di fatto una sensibile riduzione della superficie fondiaria disponibile per l'edificazione, su cui occorre rispettare il rapporto di copertura. Il PPE prevede la realizzazione di una superficie coperta complessiva dell'ordine dei 40.000 m², per

¹ Corte Cost. 24 ottobre 2007 n. 348 - Corte cost. n. 181 del 10 giugno 2011 - Corte Cost. 22 dicembre 2011 n. 338

una SUL di circa 49.000 m². Il rapporto fra la SUL e la superficie totale del comparto produttivo integrato risulta indicativamente uguale a 1/3; la SUL risulta ripartita in modo quasi uguale fra la destinazione commerciale e la destinazione artigianale.

Per quanto attiene l'andamento del mercato immobiliare del saluzzese, si rileva come le aree artigianali siano quelle che presentino una dinamica più attiva: negli ultimi anni sono state realizzate nuove aree di questo tipo lungo la strada per Revello, nella zona di Via Torino e proprio in adiacenza alla nuova tangenziale est, nell'area di Via Sabatini.

Poiché le dinamiche del mercato sfociano nella stipula di atti di compravendita, appare evidente che il valore dei beni sia espressione di tale atti e che quanto dichiarato negli stessi sia uno specchio dell'andamento dei valori del mercato immobiliare.

Infatti nelle valutazioni circa il valore di mercato di un bene, il metodo di stima per valori di immobili simili sul territorio è di gran lunga il più utilizzato e dovrebbe selezionare i valori di quei beni con caratteristiche il più prossime a quelle del bene oggetto di stima.

Gli atti di compravendita di aree interne al PPE stipulati dopo il 12 novembre 2008, data di adozione del progetto definitivo del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, sono i seguenti:

- rogito Notaio Grosso Ivo di Cuneo in data 29 luglio 2009 repertorio 82.261 raccolta 17.756
- rogito Notaio Bonanno Carlo di Saluzzo in data 15 dicembre 2009 repertorio 48.578 raccolta 18.811
- rogito Notaio Quaglia Elio di Saluzzo in data 02 aprile 2010 repertorio 45.473 raccolta 11.002
- rogito Notaio Quaglia Elio di Saluzzo in data 23 gennaio 2012 repertorio 47.588 raccolta 12.510
- rogito Notaio Stuffo Maria Luisa di Canale in data 3 luglio 2012 repertorio 12.520 raccolta 3.744

Per tutti questi atti la destinazione d'uso delle aree al momento del passaggio di proprietà risultava già uguale a quella attuale, in quanto a seguito dell'adozione del progetto definitivo del nuovo PRGC veniva già identificato il comparto CSI-1, con conseguente previsione di predisposizione di PPE e variazione delle destinazioni d'uso ammesse. Nel periodo di salvaguardia, intercorso fra l'adozione del nuovo PRGC da parte del Comune e la sua approvazione definitiva da parte della Regione Piemonte, si poteva già dare attuazione alle previsioni del nuovo piano ma con l'applicazione delle norme più restrittive fissate dai due piani: per l'area CSI-1 di Via Pignari, quindi, si poteva avviare la predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo ma con le limitazioni alle destinazioni d'uso già fissate dal piano preesistente, che prevedeva una ripartizione al 70% per le attività artigianali ed il restante 30% per il commercio. Con l'entrata in vigore del nuovo piano tale limitazione è stata superata, con il

vincolo della percentuale di destinazione d'uso commerciale stabilita dal Piano del Commercio del Comune di Saluzzo, che individuava per l'area una localizzazione commerciale di tipo "L2", secondo la classificazione operata dalla normativa regionale. La perimetrazione della "L2", come oggi adottata dalla regolamentazione comunale, prevede una destinazione d'uso commerciale quasi uguale a quella artigianale, impostazione ripresa dal presente progetto di PPE, che prevede una SUL commerciale di poco superiore ai 25.200 m² ed una SUL produttivo/artigianale (con possibilità di artigianato di servizio, attività direzionali, esercizi di vicinato, pubblici esercizi quali bar ristoranti e locali di spettacolo) di 23.800 m².

Per gli atti stipulati dal 12/11/2008 al 07/06/2012 il valore di mercato delle aree interne al comparto CSI-1 poteva quindi già assumersi uguale a quello attuale, al limite con una leggera riduzione dovuta al vincolo temporale di dover attendere la formalizzazione dell'approvazione del nuovo piano per dare piena attuazione alle previsioni di destinazione d'uso, con passaggio dal 30% al 51,4% della destinazione commerciale così come oggi risultante dal PPE in adozione.

Soltanto l'ultimo rogito Notaio Stuffo Maria Luisa ha per oggetto il trasferimento di aree con l'attuale destinazione urbanistica, dopo l'approvazione del P.R.G.C. con D.G.R. n. 16-3906 in data 29/05/2012.

I valori dichiarati nei vari atti sono i seguenti:

- rogito Notaio Grosso Ivo - €/mq 112,06
- rogito Notaio Bonanno Carlo - €/mq 135,01 (per la parte interna al CSI-1)
- rogito Notaio Quaglia Elio (2010) - €/mq 55,42
- rogito Notaio Quaglia Elio (2012) - €/mq 64,70 e 65,11
- rogito Notaio Stuffo Maria Luisa - €/mq 286,91

Oggetto degli atti sopra riportati, rogiti Notaio Grosso e Notaio Bonanno, sono terreni che almeno in parte con il successivo rogito Notaio Stuffo sono stati venduti all'ultimo soggetto intestatario.

L'unico atto di compravendita stipulato recentemente, su beni facenti parte del comparto in oggetto e successivamente all'approvazione del PRGC avvenuta con D.G.R. n. 16-3906 in data 29/05/2012 pubblicata sul B.U.R. della Regione Piemonte in data 07/06/2012, è quello di cui al rogito Notaio Stuffo Maria Luisa di Canale in data 3 luglio 2012 repertorio 12.520 raccolta 3744, da cui si desume un valore di mercato di € 286,91 (medio) al metro quadrato di superficie. L'importo complessivo di vendita risulta però parzialmente condizionato, secondo quanto stabilito dall'articolo 6 dell'atto, all'approvazione del PPE ed al rilascio del permesso di costruire per l'edificio "2": deve desumersi pertanto che con tale atto la parte acquirente provveda al riconoscimento alla venditrice anche di tutti gli oneri e spese sostenute per addivenire ai due risultati innanzi indicati. Allo stato attuale, senza approvazione di PPE e senza ottenimento del permesso di costruire, il prezzo di vendita dei terreni risulta pari a 11.010.000,00 euro IVA compresa, da cui si desume un valore di mercato al netto dell'IVA (sulla rata iniziale al 20% ed

al 21% sui pagamenti successivi) pari a 217,75 euro/m². Nell'atto si riscontrano elementi descrittivi che richiamano a previsioni edilizie già in via di definizione, per cui risulta chiaro come il prezzo di vendita sia strettamente correlato agli elementi progettuali in via di definizione col presente PPE nonché alle autorizzazioni commerciali già rilasciate per l'area "L2".

Pare verosimile quindi che il massimo valore delle aree a destinazione commerciale della perimetrazione "L2" possa essere quantificato uniformemente a quanto dichiarato in tale atto di compravendita, che supera e ricomprende i due precedenti atti Notaio Grosso e Notaio Bonanno, atteso che il passaggio di proprietà riguarda proprio le aree dove è già stata rilasciata l'autorizzazione commerciale per la localizzazione di una grande struttura di vendita alimentare, settore che oggi ancora riveste un certo interesse nello scenario del commercio.

Il comparto CSI-1 risulta però contraddistinto da una destinazione di SUL commerciale pari a circa il 51,4%, con la restante parte a destinazione produttivo/artigianale caratterizzata da un valore di mercato inferiore. Nella vicina zona artigianale di Via Sabatini, in fase di completamento, gli ultimi atti di vendita relativi ai passaggi di proprietà dei terreni destinati agli ultimi insediamenti artigianali sono stati stipulati nel corso del 2010 per valori venali dei terreni di 95-110 euro/m² per aree già urbanizzate, complete di viabilità e di tutti i servizi a rete, per un costo unitario che al netto delle opere di urbanizzazione si può stimare intorno ai 50-60 euro/m². Rimanendo nell'ambito della perimetrazione CSI-1, risultano disponibili due ulteriori atti di compravendita risalenti all'aprile 2010 e l'ultimo a gennaio 2012, quindi in un periodo prossimo alla definitiva approvazione del nuovo PRGC da parte della Regione Piemonte, già successivo alla trasmissione delle controdeduzioni del Comune di Saluzzo alle osservazioni formulate dalla Regione Piemonte (documento di maggio 2011). Il prezzo di vendita che risulta dichiarato in tali atti è pari rispettivamente a 55,42 e 65,11 euro/m².

Effettuando l'attualizzazione ed una comparazione tra i due diversi valori si perviene ad un prezzo medio di mercato delle aree non ricomprese nella zonizzazione "L2" pari a circa 62,73 euro/m²; per tenere conto dell'evoluzione del mercato correlata all'iter autorizzativo del nuovo piano regolatore comunale, si ritiene in ogni caso cautelativo assumere come riferimento di mercato l'ultimo prezzo unitario di vendita, che attualizzato arriva ad un valore venale di 66,36 euro/m².

Procedendo al calcolo della media pesata dei valori venali dei terreni sulla base della proporzione delle due destinazioni d'uso ammesse dal PRGC per l'intera superficie del comparto come da scheda di piano al netto delle aree a destinazione residenziale, corrispondente a 139.489 m², si perviene ad un valore di esproprio unico da applicarsi su tutte le aree ricomprese nella perimetrazione CSI-1 di 144,16 euro/m². La determinazione di un valore unico pesato è correlata alla previsione normativa dell'area CSI-1 operata dallo stesso piano regolatore, che ha inteso uniformare in un unico strumento attuativo di iniziativa pubblica la trasformazione di un'area peri-urbana ritenuta di strategica importanza nelle previsioni di

sviluppo della città, con l'obiettivo di pervenire ad una perequazione delle aree ricomprese nella perimetrazione e con destinazioni d'uso diversificate.

Poiché nell'ambito del comparto normativo CSI-1 le aree vengono nella maggior parte dei casi espropriate in modo totale, non si definiscono altri valori venali per espropriazioni parziali.

Sulla scorta degli elementi a disposizione ed avuto riguardo dell'andamento economico generale, si può stimare in € 144,16 al metro quadrato il valore venale medio pesato delle aree interne alla perimetrazione CSI-1.

Quantificazione preliminare dell'indennità di esproprio per le aree esterne alla perimetrazione del PPE

Le aree esterne alla perimetrazione del PPE soggette potenzialmente ad esproprio sono quelle interessate dalle opere pubbliche collegate all'attuazione dello strumento esecutivo, in particolare per l'ampliamento di Via Bovo, richiesto dalla Provincia di Cuneo nell'ambito della conferenza dei servizi per il rilascio delle prima autorizzazioni commerciali, e per la realizzazione del sottopasso stradale e ferroviario previsto dal PRGC a formare un nuovo collegamento stradale fra Via Gatti / Via Lattanzi e Via Don Soleri, nella parte esterna alle perimetrazione del PPE stesso (dalla linea ferroviaria Saluzzo - Savigliano fino a Via Don Soleri). Per tali aree le procedure espropriative seguiranno quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i. relativamente al progetto di opere pubbliche (art. 12, comma 1, lettera a): in tali casi la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta con l'approvazione del progetto definitivo, per cui la determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione risulta correlata a tale fase progettuale, secondo quanto stabilito anche dal D.P.R. 207/2010 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei Contratti (artt. 24 e 31).

In fase di predisposizione del PPE e di stesura del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ad esso correlate viene redatto un "piano particellare preliminare delle aree" interessate dalle opere, con una prima valutazione sommaria dell'indennità di esproprio. Nel seguito si riportano per ciascuna zona specifica le valutazioni di stima sommaria effettuate.

Aree esterne al comparto CSI-1 lungo l'asse di Via Bovo

Per tali aree non sono previste capacità edificatorie legate alle attività commerciali ed artigianali proprie del PPE. Si tratta di aree rientranti nei comparti CP-D3 e CP-D1 o nella fascia di verde attrezzato prevista dal PRGC lungo l'asse di Via Bovo, a lato della zona D1 della Miroglio Tessile.

La variante al PRGC predisposta per le modifiche alla perimetrazione del comparto CSI-1 in dipendenza delle risultanze della conferenza dei servizi per il rilascio della autorizzazione commerciale, prevede che la capacità edificatoria dei nuovi comparti CP-D3 e CP-D1 venga

mantenuta invariata anche a seguito delle piccole correzioni cartografiche necessarie per le richieste di adeguamento di Via Bovo, tutte di lieve entità e contenute all'interno della fascia di rispetto stradale. Il valore venale delle aree da acquisire per la realizzazione delle opere di adeguamento della viabilità esterna al CSI-1 non risulta perciò legato a capacità edificatorie dei terreni, in quanto le stesse vengono trasferite alla porzione rimanente e quindi mantenute inalterate. L'indennità di esproprio può quindi essere determinata mediante la stima del valore venale del bene.

Per la definizione del valore di mercato si può fare riferimento all'indennità di esproprio riconosciuta dal Comune di Saluzzo in occasione della realizzazione dell'asse viario di Via Bovo, realizzato in tempi recenti sulle stesse aree oggetto dell'attuale analisi e compensato con un indennizzo di 25,00 euro/m². Applicando un coefficiente di rivalutazione pari a 1,125 per il periodo dal 2007 ad oggi, l'indennità di esproprio attualizzata risulta pari a **28,13 euro/m²**.

Aree ricadenti in zona D1 a nord della ferrovia per Savigliano e area interna al comparto di trasformazione urbana CS-16

Trattasi di aree già edificate e classificate dal nuovo PRGC come ambito D1, destinato ad attività artigianali ed industriali. La zona di Via Savigliano, in particolare, è caratterizzata soprattutto da insediamenti artigianali e da alcune residenze intercluse. Il sottopasso previsto dal PRGC, in particolare, viene ad interessare la fascia di terreno compresa fra l'attività produttiva/artigianale "Durite s.r.l.", specializzata nella produzione di rivestimenti murali e materiali per pavimentazioni industriali, e il mappale 2211 del foglio 59 compreso fra la linea ferroviaria per Moretta e la strada di Via Savigliano, su cui insiste un edificio unifamiliare di civile abitazione. In sede di sottoscrizione della convenzione relativa al comparto B, il soggetto attuatore DIMAR S.p.A. ha già provveduto all'acquisto della porzione di terreno interessato dalla nuova opera, compresa la porzione di estremità del giardino pertinenziale dell'edificio unifamiliare insistente sul mappale 168 del Foglio 59, frazionata con attribuzione di nuovo numero identificativo (particella 2250 Foglio 59).

Per tali aree si può adottare in via presuntiva lo stesso valore a suo tempo determinato per la fascia ricompresa nel comparto CS-16, collegando il valore dell'area alla potenzialità edificatoria teorica associata, valore che può essere assunto anche come riferimento presuntivo per le aree pertinentziali di edifici residenziali o artigianali / commerciali, come nel caso in questione. Si procede quindi con una valutazione a valore venale della parte da espropriare, adottando valori correnti di mercato per le aree edificabili. Il riferimento commerciale per le aree edificabili è costituito dal prezzo di vendita dei terreni disposti fra Via Bertoni e Via Don Soleri, nella zona adiacente al Consorzio Agrario, a nord del Foro Boario, nelle vicinanze quindi del comparto CS-16: con rogiti Notaio Turturici Lorenzo in Saluzzo del 28/03/2008 rep. 87329 racc. 11377 e rep. 87332 racc. 11378 la società cooperativa edilizia "Foro Boario" ha acquisito 30.302 metri quadrati di terreno insistenti sull'area di PRGC a densità specifica "B-d" per un importo unitario medio di 87 euro/m². Tale valore di mercato deve essere attualizzato mediante il coefficiente di

rivalutazione fornito dall'ISTAT per il periodo marzo 2008 - ottobre 2012, pari a 1,097: si ottiene un importo di riferimento pari a 95,44 euro. I parametri urbanistici risultano però più sfavorevoli per il comparto CS-16, che presenta un'utilizzazione fondiaria che è poco più di 1/3 di quella dell'area "B-d", per cui occorre operare una detrazione al valore venale di riferimento, con riduzione che può stimarsi dell'ordine del 35% e conseguente rideterminazione del costo dell'area a **62,04 euro/m²**.

Il valore venale unitario del bene da espropriare così come innanzi determinato risulta conforme alla D.G.C. n. 70 del 15/04/2009, che fornisce i valori venali minimi delle aree fabbricabili per la determinazione dell'imposta comunale sugli immobili.

Per quanto concerne invece proprio la parte più settentrionale del sottopasso stradale e ferroviario di collegamento fra Via Gatti / Via Lattanzi con Via Don Soleri ricadente all'interno del comparto CS-16, si osserva come la fascia occupata dal nuovo sottopasso sia stata già acquisita in via anticipata dal Comune di Saluzzo in conformità con le previsioni del PRGC, per cui risulta ora in disponibilità dell'Amministrazione.

Regime fiscale

Alle indennità si applicano i disposti di cui all'articolo 81, comma 1, lettera b), ultima parte, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato col D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917², qualora sia corrisposta a chi non eserciti una impresa commerciale una somma a titolo di indennità di esproprio, ovvero di corrispettivo di cessione volontaria per acquisizione coattiva, di un terreno ove sia stata realizzata un'opera pubblica, o una infrastruttura urbana all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C e D, come definite dagli strumenti urbanistici.

Il soggetto che corrisponde la somma opera la ritenuta nella misura del venti per cento, a titolo di imposta.

Con la dichiarazione dei redditi, il contribuente potrà optare per la tassazione ordinaria, col computo della ritenuta a titolo di acconto.

² D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 - Articolo 81 - Redditi diversi

1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente :

b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione ;

Appare del tutto evidente che, data la natura edificabile delle aree e la loro collocazione all'interno di aree omogenee come sopra evidenziate, all'indennità dovrà essere operata una ritenuta del 20%.

Si ricorda che la quantificazione dell'indennità potrebbe essere oggetto di eventuale accertamento e quindi, per quanto esposto nel precedente paragrafo "*Determinazione dell'indennità di esproprio*", potrebbe essere parificata al valore di cui al rogito Notaio Stuffo.

La determinazione delle aree omogenee fa riferimento all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 che così definisce le aree:

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

L'area oggetto di espropriazione non può che considerarsi area omogenea di tipo "D".

Qualora l'area oggetto di espropriazione sia anche un bene strumentale ad una azienda, all'indennità occorre applicare l'aliquota l'I.V.A. ai sensi di legge.

Indennità Coltivatori

Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, a mente dell'articolo 37 comma 9 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura,

sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. Per le aree interne alla perimetrazione CSI-1 non sono previste però colture di particolare pregio ed una parte consistente delle superfici risulta oggi in stato di completo abbandono. Non si ritiene pertanto di dover prevedere in questa fase specifiche indennità per coltivatori diretti o fittavoli o mezzadri.

Elenco ditte

Dalla sovrapposizione della planimetria di progetto con la mappa catastale sono state individuate le particelle interessate dagli interventi di realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione e dagli adeguamenti delle connessioni sulla viabilità esterna. Per ciascun mappale interessato dai lavori in progetto sono state effettuate le opportune visure catastali, avendo cura di controllare gli estratti di mappa aggiornati con l'impianto digitale della stessa mappa a scala comunale, per considerare gli aggiornamenti ed i frazionamenti succedutisi dopo la predisposizione della cartografia catastale digitale.

Per ciascun mappale sono stati censiti i seguenti dati:

- intestatario;
- dati di visura;
- superficie interessata dalle nuove opere, da espropriare.

Per le aree già pubbliche queste non risultano soggette ad esproprio e quindi non vengono indicate all'interno del piano.

Si riportano nel seguito le schede con l'elenco delle ditte delle aree interessate dalle nuove opere e quindi considerate nell'ambito del presente piano particellare.

Tavole planimetriche

Si riportano nel seguito gli estratti di mappa catastale (su base digitalizzata) con l'indicazione cartografica dei mappali interessati dai diversi interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, collegate all'attuazione dei comparti previsti dal PPE (individuati dalle lettere A, B e C), evidenziando con una colorazione diversa le varie partite così come elencate nelle tabelle.

COMPARTO "A"

555-1

260-1

362-1

611-1

482

1

ACQUA

502

Savigliano

2220

2219/a

2221

90

ACQUA

2216

50

ACQUA

34

ACQUA

350

2248

2213

2219

300

300/a

347

2218

101

503

35

2215

374

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

COMPARTO "B"

2280

2231

2207

2001-1

555-1

260-1

7

2232

Saluzzo

2242

2244

Savigliano

2245/a

2247

2213/b

2216/a

2220

1-2

31

1-1

80

2243

201

2226

2221

2216

2245

198

2248

2213

2219

2227

2246/a

2246

2213/a

201

201

2218

2215

600

2239

2248/b

2214

2217

2006

2228

2248/a

2213/a

2077

2079

2

2234

2240

2241

2230

2225

2074

2076

2023

289

2235

2229

2071

2072

2020

500

2069

2073

2019

2078

2068

2163

COMPARTO "C"

28

309 2242
2226/a 303

80/a 302

166 185 186 308 305

Ferrovia

CQUA

2195 2196 219

2206 2194 2192

2129 73 2143

634 128 74

105 256

71 134

16 134 parte 304

134/a

71 134

540/a

312

540

459 504/a 505 310 600/a

459 504 505 306 2239/a

2006 2 306 2234 2239

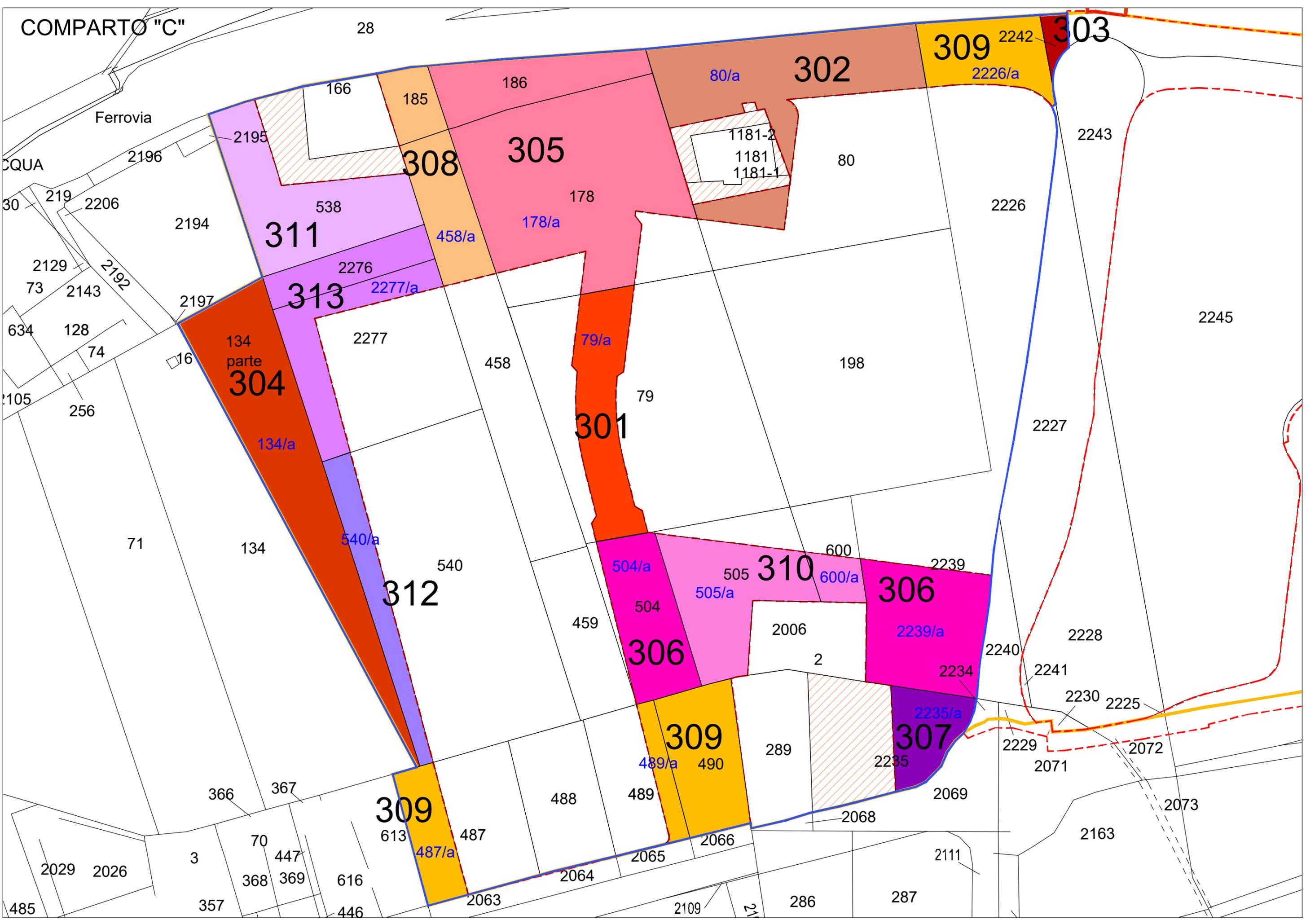
2066 2066 309 2235/a 307

289 2235 2069 2229 2071 2225

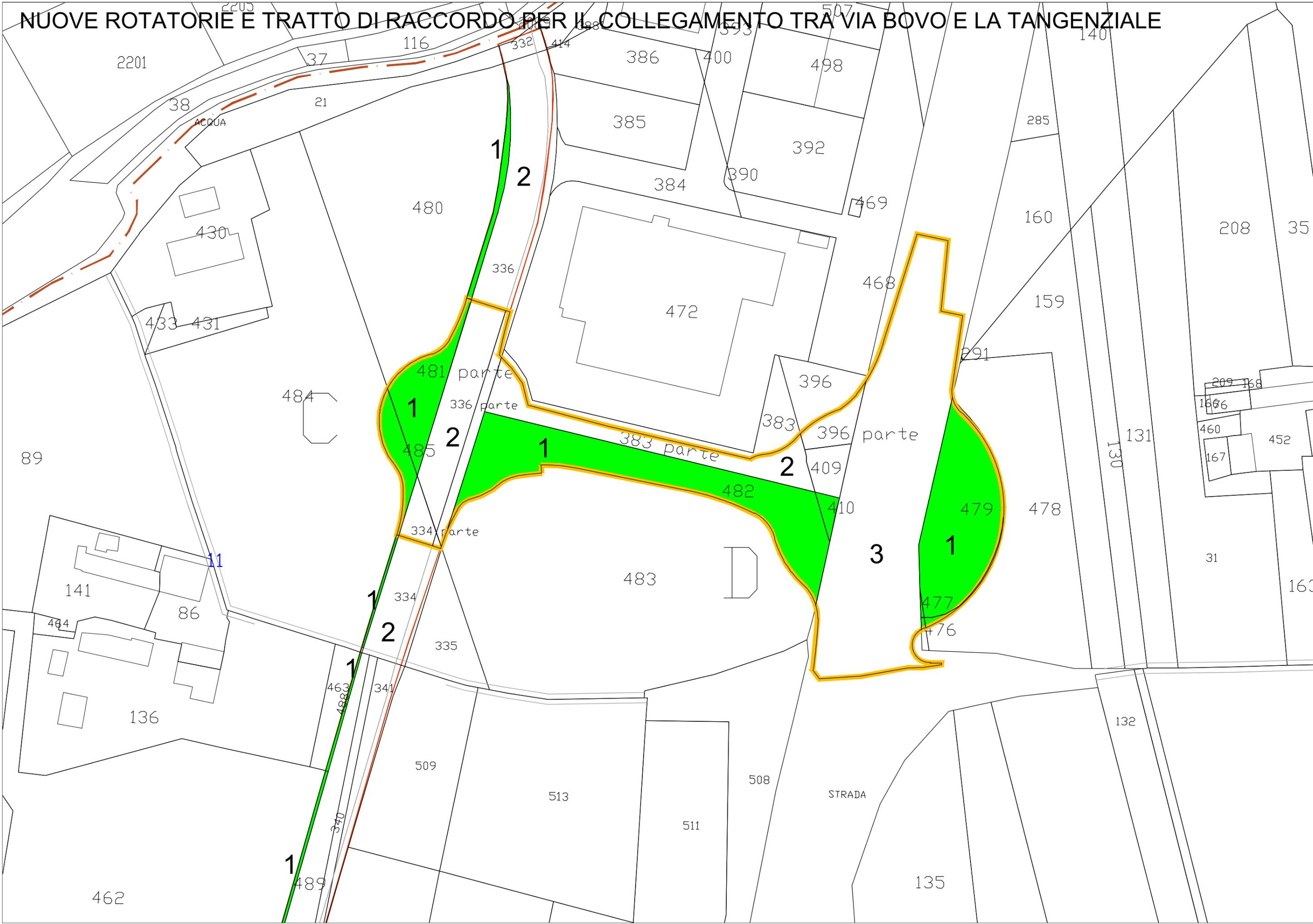
2068 2064 2065 2066 2072 2073

2111 2163

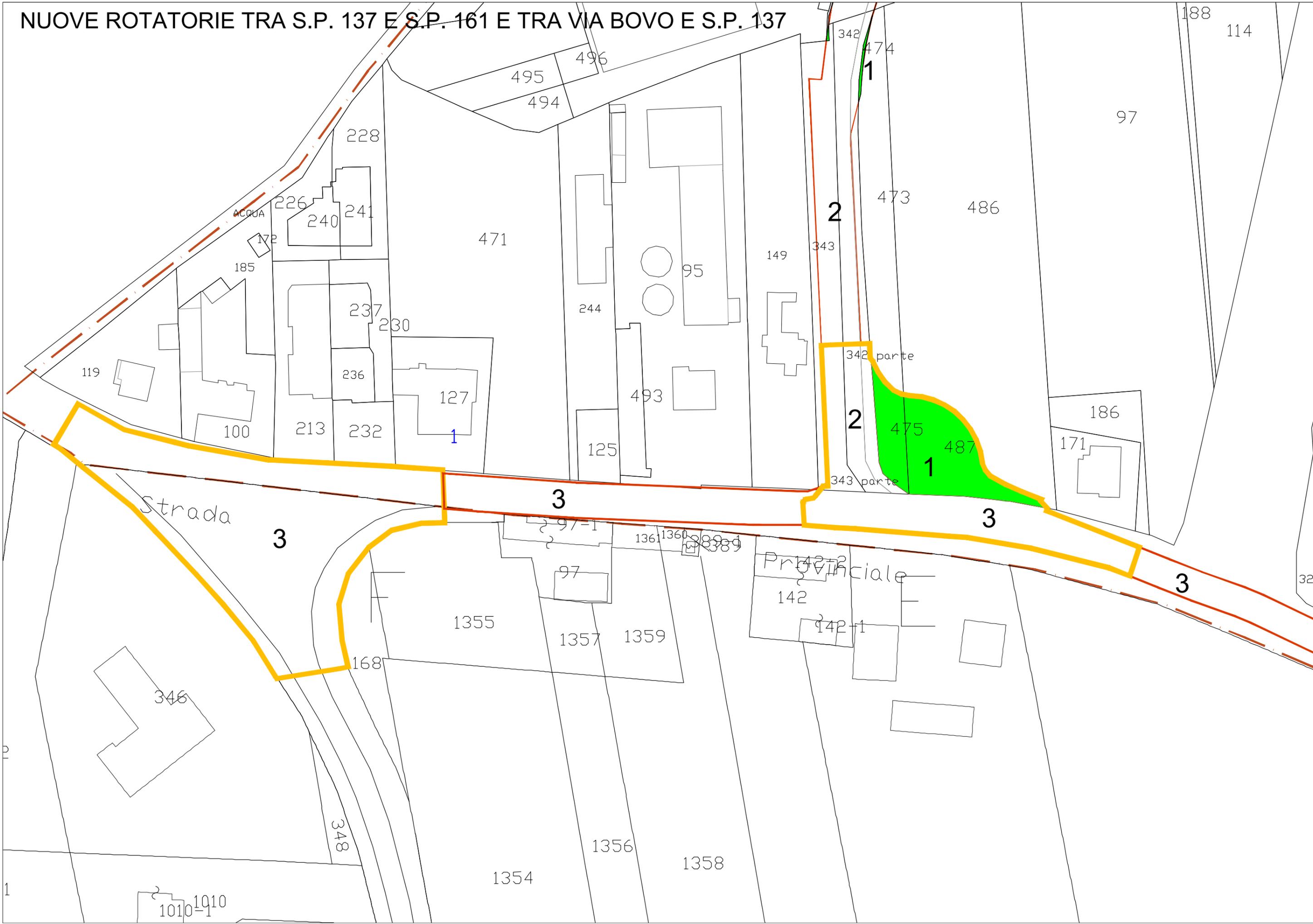
2109 286 287



NUOVE ROTATORIE E TRATTO DI RACCORDO PER IL COLLEGAMENTO TRA VIA BOVO E LA TANGENZIALE



NUOVE ROTATORIE TRA S.P. 137 E S.P. 161 E TRA VIA BOVO E S.P. 137



PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO OO.UU. AREE INTERNE AL PPE E SOTTOPASSO

QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Comparto A

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Sup. da rilievo	Superficie da espropriare	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
101	59	2219	AURORA UNO S.R.L.	8473	8546	686	144.16	98'893.76
	59	300	AURORA UNO S.R.L.	12958	12880	5'774	144.16	832'379.84
	59	2082	AURORA UNO S.R.L.	151	158	158	144.16	22'777.28
	59	2085	AURORA UNO S.R.L.	3365	3052	3'052	144.16	439'976.32
	Totale					9'670		1'394'027.20
	59	50	FERROVIE DELLO STATO SPA	32	59			
	59	2081	COMUNE DI SALUZZO	3670	73			
			TOTALI			9'670		1'394'027.20

Comparto B

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Sup. da rilievo	Superficie da espropriare	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
201	59	2023	DIMAR S.P.A.	26	31	31	144.16	4'468.96
	59	2213	DIMAR S.P.A.	2817	2810	1'056	144.16	152'232.96
	59	2216	DIMAR S.P.A.	2144	2179	931	144.16	134'212.96
	59	2217	DIMAR S.P.A.	55	46	55	144.16	7'928.80
	59	2218	DIMAR S.P.A.	53	61	61	144.16	8'793.76
	59	2220	DIMAR S.P.A.	22	32	32	144.16	4'613.12
	59	2221	DIMAR S.P.A.	60	63	63	144.16	9'082.08
	59	2225	DIMAR S.P.A.	7	4	7	144.16	1'009.12
	59	2244	DIMAR S.P.A.	1583	1639	1'639	144.16	236'278.24
	59	2245	DIMAR S.P.A.	11766	11836	848	144.16	122'247.68
	59	2246	DIMAR S.P.A.	19345	19477	2'293	144.16	330'558.88
	59	2247	DIMAR S.P.A.	358	428	428	144.16	61'700.48
	59	2248	DIMAR S.P.A.	5473	5603	21	144.16	3'027.36
	Totale					7'465		1'076'154.40
			TOTALI			7'465		1'076'154.40

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO OO.UU. AREE INTERNE AL PPE E SOTTOPASSO

QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Comparto C

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Sup. da rilievo	Superficie da espropriare	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
301	59	79	MONTEVECCHI/PASCHETTA	5186	5094	1'125	144.16	162'180.00
	Totale					1'125		162'180.00
302	59	80	FINA MARIA	5082	5164	2'225	144.16	320'756.00
	Totale					2'225		320'756.00
303	59	2242	DIMAR S.P.A.	143	114	143	144.16	20'614.88
	Totale					143		20'614.88
304	59	134	F.LLI BAROLO	8022	8022	2'502	144.16	360'688.32
	Totale					2'502		360'688.32
305	59	178	MONTEVECCHI/MONTEVECCHI	4103	4144	3'404	144.16	490'720.64
	59	186	MONTEVECCHI/MONTEVECCHI	1162	938	1'162	144.16	167'513.92
	Totale					4'566		658'234.56
306	59	504	SALUZZO CENTER S.A.S. DI SOLA VALTER E C.	1200	1124	1'035	144.16	149'205.60
	59	2239	SALUZZO CENTER S.A.S. DI SOLA VALTER E C.	2733	2640	1'466	144.16	211'338.56
	Totale					2'501		360'544.16
307	59	2235	PEIRONE FELICE	1507	1618	593	144.16	85'486.88
	Totale					593		85'486.88
308	59	185	OCCELLI/OCCELLI	390	368	390	144.16	56'222.40
	59	458	OCCELLI/OCCELLI	2400	2393	786	144.16	113'309.76
	Totale					1'176		169'532.16
309	59	2226	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	3938	3865	863	144.16	124'410.08
	59	487	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	1525	1607	568	144.16	81'882.88
	59	489	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	1010	1046	261	144.16	37'625.76
	59	490	SSL DI RABBIA GUALTIERO & C. S.A.S.	1058	1025	1'058	144.16	152'521.28
	Totale					2'750		396'440.00
310	59	505	MELIFIORI PIERO	1775	1662	1'330	144.16	191'732.80
	59	600	MELIFIORI PIERO	540	546	232	144.16	33'445.12
	Totale					1'562		225'177.92
311	59	538	GILETTA R.	2250	2248	1'638	144.16	236'134.08
	Totale					1'638		236'134.08
312	59	540	VIANO/VIANO/VIANO	5386	5386	690	144.16	99'470.40
	Totale					690		99'470.40
313	59	2276	GILETTA C. / GILETTA E.	596	593	596	144.16	85'919.36
	59	2277	GILETTA C. / GILETTA E.	2671	2667	867	144.16	124'986.72
	Totale					1'463		210'906.08
			TOTALI			22'934		3'306'165.44

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO OO.UU. AREE INTERNE AL PPE E SOTTOPASSO

QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

Sottopasso Interno PPE (comparto B)

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Sup. da rilievo	Superficie da espropriare	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
201	59	2227	DIMAR S.P.A.	2545	2542	2'545	144.16	366'887.20
	59	2229	DIMAR S.P.A.	62	53	62	144.16	8'937.92
	59	2234	DIMAR S.P.A.	46	55	55	144.16	7'928.80
	59	2240	DIMAR S.P.A.	484	485	485	144.16	69'917.60
	59	2243	DIMAR S.P.A.	1490	1435	1'490	144.16	214'798.40
		Totale				4'637		668'469.92
			TOTALI			4'637		668'469.92

Sottopasso Esterno PPE

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Sup. da rilievo	Superficie da espropriare	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
501	59	2231	DIMAR S.P.A.	283	301	301	62.04	18'674.04
	59	2232	DIMAR S.P.A.	53	40	53	62.04	3'288.12
	59	2233	DIMAR S.P.A.	160	164	164	62.04	10'174.56
	59	2250	DIMAR S.P.A.	109	103	109	62.04	6'762.36
		Totale				627		38'899.08
	59	12	FERROVIE DELLO STATO SPA	1987				
	59	28	FERROVIE DELLO STATO SPA	15017				
	59	15	PROVINCIA DI CUNEO	778				
	59	16	PROVINCIA DI CUNEO	281				
	59	2223	COMUNE DI SALUZZO	138				
	59	2237	COMUNE DI SALUZZO	1182				
	59	Strada Prov.	STRADE PUBBLICHE	59935				
			TOTALI			627		38'899.08

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO AREE PER ADEGUAMENTO VIABILITA' ESTERNA

QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

CONNESSIONE VIA BOVO - TANGENZIALE EST: ROTATORIE E NUOVA STRADA

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Superficie da espropriare	Superfici pubbliche	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
1	58	410	DIMAR S.p.A.	53	54		144.16	7'784.64
	58	477	DIMAR S.p.A.	5	5		144.16	720.80
	58	479	DIMAR S.p.A.	1163	1'195		144.16	172'271.20
	58	481 (parte)	DIMAR S.p.A.	539	441		144.16	63'574.56
	58	482	DIMAR S.p.A.	1468	1'644		144.16	236'999.04
	58	485 (parte)	DIMAR S.p.A.	178	187		144.16	26'957.92
	Totale					3'526		
2	58	336 (parte)	Comune di Saluzzo	926		926		
	58	334 (parte)	Comune di Saluzzo	139		139		
	58	383 (parte)	Comune di Saluzzo	713		713		
	58	396 (parte)	Comune di Saluzzo	181		181		
	58	409	Comune di Saluzzo	169		169		
	Totale						2'128	
3	58	strada (parte)	PROVINCIA DI CUNEO	3504		3'504		
	Totale					3'504		
TOTALI					3'526	5'632		508'308.16

NUOVA ROTATORIA CON S.P. 137

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Superficie da espropriare	Superfici pubbliche	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
1	58	475	DIMAR S.p.A.	270	283		144.16	40'797.28
	58	487	DIMAR S.p.A.	709	723		144.16	104'227.68
	Totale					1'006		
2	58	342 (parte)	Comune di Saluzzo	440		440		
	58	343 (parte)	Comune di Saluzzo	318		318		
	Totale						758	
3	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO	1234		1'234		
	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO	4425		4'425		
	Totale						5'659	
TOTALI					1'006	6'417		145'024.96

AMPLIAMENTO DI VIA BOVO

PARTITA	Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Visura	Superficie da espropriare	Superfici pubbliche	Valore unitario €/m ²	INDENNITA' DI ESPROPRIO
1	58	481 (parte)	DIMAR S.p.A.	539	104		28.13	2'925.52
	58	474	DIMAR S.p.A.	11	14		28.13	393.82
	58	485 (parte)	DIMAR S.p.A.	178	24		28.13	675.12
	58	488	DIMAR S.p.A.	26	26		28.13	731.38
	58	489	DIMAR S.p.A.	68	68		28.13	1'912.84
	58	490 (parte)	DIMAR S.p.A.	62	40		28.13	1'125.20
	Totale					276		
2	58	332 (parte)	Comune di Saluzzo	113		94		
	58	336 (parte)	Comune di Saluzzo	2048		1'016		
	58	334 (parte)	Comune di Saluzzo	660		503		
	58	340 (parte)	Comune di Saluzzo	289		278		
	58	341 (parte)	Comune di Saluzzo	423		343		
	58	342 (parte)	Comune di Saluzzo	1143		626		
	58	343 (parte)	Comune di Saluzzo	1382		651		
Totale						3'511		
4	58	338 (parte)	Miroglio Textile s.r.l.	1680		1'866		
	Totale					1'866		
3	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO			1'246		
	58	strada	PROVINCIA DI CUNEO	2048		8'720		
Totale						9'966		
TOTALI					276	15'343		7'763.88