



Numero 135.604 di Repertorio Numero 42.607 di Raccolta
VENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il ventitrè febbraio duemilaventidue.

In Alessandria, corso Roma n. 127.

Avanti a me **GIUSEPPE MUSSA Notaio** alla residenza di Alessandria, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona.

Sono comparsi i signori:

CHIAVARINO MASSIMO, nato a Chivasso il 18 aprile 1964, residente a Verolengo (TO), strada per Chivasso n. 19, di stato civile libero, codice fiscale CHV MSM 64D18 C665K come dichiara;

CHIAVARINO MAURO, nato a Chivasso il 16 marzo 1960, residente a Trino Vercellese (VC), via Riccardo Lombardi n. 5 bis, coniugato in regime di separazione dei beni, codice fiscale CHV MRA 60C16 C665K come dichiara;

PIAZZA dr. DANIELE, nato a Vimercate il 29 giugno 1976, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore *ad interim* (tale nominato con Decreto del Presidente dell'ente n. 36 del 2 novembre 2021) dello

"ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO PIEMONTESE", con sede in Valenza (AL), piazza Giovanni XXIII n. 6, codice fiscale 95000120063 (già "ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO VERCELLESE-ALESSANDRINO", già "ENTE DI GESTIONE DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO TRATTO VERCELLESE/ALESSANDRINO E DEL TORRENTE ORBA", già "ENTE DI GESTIONE DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO TRATTO VERCELLESE/ALESSANDRINO", già "ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO VERCELLESE-ALESSANDRINO E DEL BOSCO DELLE SORTI DELLA PARTECIPANZA DI TRINO"), a quanto infra autorizzato e munito dei necessari poteri in forza di **determinazione** n. 255 del 25 ottobre 2021 che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa avuta dai comparenti.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, convergono e stipulano quanto segue.

I signori **CHIAVARINO MASSIMO** e **CHIAVARINO MAURO**, congiuntamente per l'intero, vendono con tutte le garanzie di legge compresa quella per evizione all'"ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO PIEMONTESE" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista, i terreni siti in **COMUNE DI SALUGGIA (VC)**, all'interno della **Z.S.C. "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)"**, censiti al Catasto Terreni del Comune di Saluggia:

- **foglio 25, mappale 89**, incolto produttivo di classe unica, are 26 (ventisei) centiare 20 (venti), redditi dominicale euro 0,68 e agrario euro 0,27;
- **foglio 25, mappale 90**, bosco misto di 2°, are 18 (diciotto) centiare 90 (novanta), redditi dominicale euro 1,46 e agrario euro 0,39;
- **foglio 25, mappale 148**, pascolo di classe unica, are 9 (nove) centiare 35 (trentacinque), redditi dominicale euro 0,58 e agrario euro 0,87;

Reg.to a Alessandria
il 03/03/2022
n. 2347 serie 1T
esatti € 1.100,00

- foglio 25, mappale 181, bosco misto di 3°, are 20 (venti) centiare 20 (venti), redditi dominicale euro 1,25 e agrario euro 0,42;

a confini:

- i mappali 89 e 90 formano un unico corpo, con: strada vicinale Giaron e mappali 88, 238, 240, 75, 96, 95, 219, 221 e 223;

- i mappali 148 e 181 formano un unico corpo, con: strada vicinale Giaron e mappali 147, 49 e 150 ed il fiume Dora Baltea.

I terreni saranno **destinati in maniera permanente e definitiva alla conservazione della natura**; essi sono finalizzati all'attuazione del Progetto **LIFE 19 NAT/IT/000883 LIFE INSUBRICUS - Urgent Actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area**".

Pervenuti:

- per 2/3 dalla successione della madre Capra Maria, deceduta, senza testamento, il 7 febbraio 2021 (dichiarazione di successione registrata a Torino II al n. 408675 vol. 88888/21);

- per 1/3 dalla successione del padre Chiavarino Giuseppe, deceduto, senza testamento, il 24 aprile 2021 (dichiarazione di successione registrata a Torino II al n. 488308 vol. 88888/21 e al n. 66770 vol. 88888/2022).

I terreni vengono trasferiti in proprietà nello stato in cui si trovano, con pertinenze, accessioni, comunioni, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti, convenendo le parti di accettare la loro misura catastale come misura reale degli stessi, con rinuncia ad ogni eccezione al riguardo.

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- che non esiste persona a cui spetti, in dipendenza di questa vendita, il diritto di prelazione di cui alle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817;

- che i terreni hanno tutte le caratteristiche risultanti dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Saluggia in data 23 novembre 2021 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura ad istanza dei Comparenti;

- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Le parti dichiarano che sui terreni non insistono fabbricati di alcun genere.

Gli **effetti** attivi e passivi decorrono da oggi.

La società venditrice garantisce che quanto forma oggetto di vendita è di sua esclusiva proprietà, libero da ipoteche e da trascrizioni che ne impediscano il trasferimento e libero altresì da liti pendenti, tributi arretrati, privilegi fiscali o di altra natura.

La vendita è fatta ed accettata, come le parti dichiarano, per il **prezzo**, pattuito in conformità alla **stima sintetica del valore** redatta dal dottore forestale Luca Cristaldi in data 11 ottobre 2021 che, in copia, debitamente vidimata dai comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera **"C"** per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa avuta dai comparenti, di **euro 6.636,21 (seimilaseicentotrentasei virgola ventuno)**.

Ad ogni effetto di legge, i signori CHIAVARINO MASSIMO, CHIAVARINO MAURO e PIAZZA dr. DANIELE, nella citata sua qualità, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

a) che il **prezzo** sarà pagato con mandato n. 261 emesso dall'ente acquirente presso la Banca Popolare di Milano, filiale di Valenza, in data odierna;

b) con riferimento all'art. 35, comma 22 Legge 248/2006, che la compravendita è stata conclusa **senza mediatori**.

Le parti, debitamente avvertite da me notaio, dichiarano di **non voler richiedere** il deposito prezzo o di altre somme ex art. 1 c.63 legge 147/2013, come modificato dalla legge n. 124/2017.

La parte venditrice:

- dichiara che la vendita **non è soggetta ad IVA**;

- **rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale**, con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi obbligo al riguardo.

Le **spese** del presente atto e conseguenti sono a carico dell'ente acquirente.

Richiesto

io notaio ho rogato questo atto da me letto ai comparenti che lo approvano e meco notaio sottoscrivono, essendo le ore sedici e venti.

Consta di sei pagine di tre fogli scritte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia.

Firmati: CHIAVARINO MASSIMO

CHIAVARINO MAURO

DANIELE PIAZZA

GIUSEPPE MUSSA Notaio



REGIONE PIEMONTE

ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO PIEMONTESE

DETERMINAZIONE N. 255

Valenza, 25 ottobre 2021

Imp.di spesa n. 307/2021 cap. 68100 € 6.636,21 Terreni
Imp.di spesa n. 308/2021 cap. 68100 € 2.170,59 Notaio

Oggetto

Acquisto di terreni finalizzati all'attuazione del Progetto LIFE 19 NAT/IT/000883 'LIFE INSUBRICUS – “Urgent actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area”: impegni di spesa a copertura degli oneri derivanti dall'acquisto e affidamento di incarico per la definizione del rogito allo Studio Mussa Notai Associati Capitoli: 68100 – CUP C16J19000420003 C.I.G. ZD1339539E.

Considerata la nota del 7 maggio 2020 trasmessa dalla Commissione europea al Parco Lombardo della Valle del Ticino con la quale è stato comunicato l'esito positivo della fase di valutazione della full proposal del progetto LIFE 19 NAT/IT/000883 'LIFE INSUBRICUS – “Urgent actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area”

valutato che nella nota del Parco Lombardo della Valle del Ticino pervenuta in data 08/09/2020 (prot. n. 8108) è stata comunicata la sottoscrizione con la Commissione Europea del Grant Agreement che disciplina nel dettaglio i rapporti tra il Parco del Ticino, capofila di progetto LIFE 19 NAT/IT/000883 'LIFE INSUBRICUS – “Urgent actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area” e la Commissione stessa;

considerata la sottoscrizione dell'Accordo di paternariato (Partnership Agreement) relativo al Progetto LIFE 19 NAT/IT/000883 'LIFE INSUBRICUS – “Urgent actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area” tra Ente Parco e il beneficiario incaricato del coordinamento Parco Lombardo della Valle del Ticino avvenuta in data 26/1/2021;

considerato che il Progetto prevede, all'azione B1, l'acquisizione dei seguenti terreni in comune di Saluggia (VC) di proprietà dei sigg.ri Giuseppe Chiavarino (decaduto), Massimo Chivarino e Mauro Chiavarino da parte dell'Ente-Parco:

Foglio di mappa	Mappali	c.f. intestatari (parti venditrici)
25	89	CHVMSM64D18C665K CHVMRA60C16C665K
25	90	
25	148	
25	181	

di dare atto che il passaggio di proprietà dei terreni elencati, anche per la parte di Giuseppe Chiavarino, avverrà a seguito di definitivo atto di successione agli eredi Massimo e Mauro Chiavarino;

considerato che l'acquisizione dei suddetti terreni è necessaria al fine di dare attuazione al sopra richiamato progetto "LIFE 19 NAT/IT/000883 'LIFE INSUBRICUS – "Urgent actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area", ammesso a finanziamento dalla Commissione Europea;

dato atto che i costi per l'acquisto dei terreni sono riconosciuti dal programma LIFE a determinate condizioni, tra cui l'obbligo di destinare permanentemente a scopi di tutela della natura i terreni acquistati con il contributo LIFE e che tale dichiarazione deve essere registrata nella Nota di Trascrizione relativa all'atto di compravendita;

viste le stime elaborate dal Responsabile del Settore Agroforestale dell'Ente-Parco, dott. Luca Cristaldi, che si allegano alla presente determinazione;

rilevato che, era stato dato atto che gli oneri derivanti dall'acquisizione dei suddetti terreni, di cui € 6.636,21 relativi al valore stimato pari al prezzo complessivo pattuito con la parte venditrice, trovano copertura finanziaria nell'ambito del finanziamento ammesso di cui al progetto "LIFE 19 NAT/IT/000883 'LIFE INSUBRICUS – "Urgent actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area";

considerato la verifica di congruità dell'importo di acquisto pattuito, predisposta dall'ufficio tecnico dell'Ente;

valutata la lettera di impegno formale alla vendita dei terreni agricoli in comune di Saluggia sottoscritta dalla Proprietà nella quale si concordava il valore dei terreni (prot. 188 del 27.1.2020)

rilevata la necessità di avvalersi di uno studio notarile al fine della redazione del rogito di acquisto, in considerazione del fatto che si tratta dello svolgimento di una funzione pubblica che richiede idonea qualificazione;

considerato che sono stati richiesti i preventivi ai seguenti studi notarili:

Studio Notarile	indirizzo	Richiesta preventivo prot.	Risposta preventivo prot.	Preventivo o.f.c. euro
Studio Notarile Bonomo	Chivasso (TO)	4579/12.10.2021	4785/21.10.2021	2.290,69
Studio Notarile Mussa	Alessandria	4580/12.10.2021	4591/13.10.2021	2.170,59
Studio Notarile Russo	Chivasso (TO)	4581/12.10.2021	-	-

rilevato che il preventivo proposto dallo studio Mussa Notai Associati con sede legale ad Alessandria in via Roma 127, è risultata la miglior offerta;

valutato che il preventivo risulta così suddiviso (prot. di ingresso 4591/13.10.2021):

VOCE	Totali	NOTE
Prezzo di acquisto terreni	€ 6.636,21	
Onorario	852,94	
<i>Imposte e tasse</i>	1.130,00	
totale affidamento	€ 1.982,94	
IVA	187,65	
ritenuta di acconto 20%	€ 170,59	852,94*20%
importo spettante al netto della ritenuta di acconto	€ 2.000,00	

VOCE	Totali	NOTE
Oneri complessivi servizi studio notarile per rogito di acquisto	€ 2.170,59	

ritenuto che l'incarico a studio notarile per la redazione del rogito di acquisto possa essere assimilato ad incarico di servizio professionale tecnico – amministrativo, e che pertanto, in considerazione dell'entità economica dell'incarico, ricorrano le condizioni per un affidamento diretto ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera a) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.;

considerato che, nell'ambito delle suddette spese, quelle relative all'incarico professionale comprendono l'onorario, le visure ipotecarie e catastali e le spese dello studio, complessivamente € 1.982,94 IVA 22% esclusa, unico importo per il quale viene acquisito in codice identificativo di gara (C.I.G.);

ritenuto che il rogito di acquisizione dei terreni sopra indicati, sia da considerare una spesa urgente in quanto necessaria al fine di dare attuazione immediata al progetto "LIFE 19 NAT/IT/000883 'LIFE INSUBRICUS – *Urgent actions for long-term conservation of Pelobates fuscus insubricus in the distribution area*"; relativamente alla disponibilità delle aree sulle quali devono essere effettuati gli interventi, che devono iniziare entro tempi brevi al fine di non perdere il finanziamento concesso dalla Commissione Europea nell'ambito del suddetto progetto, nonché al fine di garantire entro i tempi più brevi possibili, in coerenza con progetto definitivo ammesso a finanziamento, la sopravvivenza della specie target *Pelobates fuscus insubricus*, anfibio inserito come specie prioritaria nell'allegato II della Direttiva 92/43/CEE e considerato altresì in "pericolo (EN)" dalla Lista Rossa della IUCN;

rilevato che la spesa di € 6.636,21, senza oneri fiscali, pari all'importo spettante alla parte venditrice, trova copertura sul cap. 68100 del bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario;

rilevato altresì che la spesa complessiva di € 2.170,59 o.f.c., comprensivo delle varie voci sopra elencate per il rogito notarile, trova copertura sul capitolo 68100 del bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario;

visto l'articolo 36, comma 2, lettera a) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

tutto ciò premesso

IL DIRIGENTE

Visti gli articoli 4, 16 e 17 del D.lgs. n. 165/2001 (e s.m.i.);

vista la L.R. n. 7 dell'11/4/2001 nonché il regolamento regionale di contabilità approvato con D.P.G.R. del 5/12/2001 n. 18/R;

vista la L.R. n. 23 del 28/7/2008 "*Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale*";

visto l'art. 20 della L.R. n. 19/2009 (e s.m.i.);

acquisito sul presente atto parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.lgs. n. 267 del 18/8/2000, con attestazione della copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.lgs. n. 267 del 18/8/2000;

nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate e in conformità con gli indirizzi e i criteri disposti nella materia del presente provvedimento dal Consiglio dell'Ente-Parco con propria deliberazione n. 45 del 16/7/2021;

DETERMINA

di affidare allo Studio Mussa Notai Associati, con sede legale ad Alessandria in via Roma 127, p. IVA 02498110069, l'incarico professionale per la redazione del rogito di acquisto relativo all'acquisizione al patrimonio dell'Ente di gestione dei seguenti terreni così censiti al N.C.T. del Comune di Saluggia (VC), in area compresa all'interno della *Zona Speciale di Conservazione Isolotto del Rifano (Dora Baltea)* (cod. IT 1120013):

Foglio di mappa	Mappali	c.f. intestatarii (parti venditrici)
25	89	CHVMSM64D18C665K CHVMRA60C16C665K
25	90	
25	148	
25	181	

di dare atto che gli oneri derivanti dall'acquisizione dei suddetti terreni, sono così costituiti:

VOCE	Totali	NOTE
Prezzo di acquisto terreni	€ 6.636,21	
Onorario	852,94	
<i>Imposte e tasse</i>	1.130,00	
totale affidamento	€ 1.982,94	
IVA	187,65	
ritenuta di acconto 20%	€ 170,59	852,94*20%
importo spettante al netto della ritenuta di acconto	€ 2.000,00	
Oneri complessivi presso studio notarile per rogito di acquisto	€ 2.170,59	

di dare atto altresì che, nell'ambito delle suddette spese, quelle relative all'incarico professionale comprendono l'onorario, le tasse associate, le visure ipotecarie e catastali e le spese dello studio, complessivamente € 1.982,94 IVA 22% esclusa;

di assumere, a copertura degli oneri derivanti da tutte le voci di costo relative al rogito notarile, complessivamente € 2.170,59,00 o.f.c., sul capitolo 68100 del bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario;

di assumere, a copertura del prezzo di acquisto spettante alla parte venditrice, il seguente impegno di spesa: € 6.636,21, senza altri oneri fiscali, sul capitolo 68100 del bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario dando atto che il passaggio di proprietà dei terreni elencati, anche per la parte di Giuseppe Chiavarino, avverrà a seguito di definitivo atto di successione agli eredi Massimo e Mauro Chiavarino;

di dare comunicazione allo studio notarile dell'affidamento di incarico mediante lettera contratto secondo gli usi del commercio unita al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

di autorizzare la liquidazione dei corrispettivi spettanti allo studio notarile e alla parte venditrice, nei termini previsti per le transazioni immobiliari innanzi a notaio pubblico ufficiale.

Nell'atto di compravendita e nella sua trascrizione dovrà essere riportata la frase: "I terreni saranno destinati in maniera permanente e definitiva alla conservazione della natura"

Alla liquidazione si provvederà sulla base di idonea documentazione contabile.

La fattura dovrà riportare, a pena di irricevibilità, la dicitura Progetto LIFE19/NAT/IT/00883 – LIFE INSUBRICUS, oltre ai riferimenti di legge (numero e data della determinazione dirigenziale di affidamento dell'incarico, C.U.P. e C.I.G.).

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso entro il termine di sessanta giorni, innanzi alle sedi di Giurisdizione Amministrativa. Il presente provvedimento sarà reso pubblico sull'albo pretorio on line ai sensi della legge 18/06/2009 n. 69.

La presente determinazione dirigenziale sarà pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente-Parco, sul sito istituzionale www.parcopopiemontese.it

Allegati: Preventivo prot. n. 4591 del 13.10.2021
Stima terreni
Lettera di incarico

**IL DIRETTORE
DARIO ZOCCO**

Sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005

Visto in ordine alla regolarità contabile

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
EUGENIO TIMO**

Sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005

*copia conforme all'originale
per uso amministrativo*

**IL DIRETTORE
DARIO ZOCCO**

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
EUGENIO TIMO**

Valenza,

.....

.....

DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO

(Art. 23 c.2 bis D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto **GIUSEPPE MUSSA Notaio** in Alessandria, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, che la presente copia redatta su supporto cartaceo, composto da **sei** pagine su **tre** fogli, è conforme all'originale, contenuta su supporto informatico e certificata nonché firmata dal Direttore, **DARIO ZOCCO** con firma digitale la cui validità è stata da me notaio accertata mediante il sistema di verifica e-sign del Consiglio Nazionale del Notariato, dal quale risulta la vigenza (dal giorno 9 ottobre 2019 al giorno 9 ottobre 2022) del certificato di detta firma emesso da InfoCert..

Alessandria, Corso Roma n. 127, il ventotto gennaio duemilaventidue.

Firmato: **GIUSEPPE MUSSA** Notaio

N. 57/2021

Del 23/11/2021



DIRITTI DI SEGRETERIA

RICEVUTA BONIFICO CRO
000002888203780248342
1044840IT

IN DATA 04/11/2021

IMPORTO € 25,00

COMUNE DI SALUGGIA

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di VERCELLI

Prot. 11736

del 23/11/2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 30 - D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.

Identificativo valore bollato n. 01191986813283

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO URBANISTICO

- Vista la richiesta pervenuta in data 08/11/2021 – prot. n. 11105 prodotta dal Sig. **CHIAVARINO MAURO** nato a CHIVASSO il 16/03/1960 codice fiscale **CHVMRA60C16C665K**, residente in TRINO, Via Riccardo Lombardi n. 5/bis e dal Sig. **CHIAVARINO MASSIMO** nato a CHIVASSO il 18/04/1964 codice fiscale **CHVMSM64D18C665K**, residente in VEROLENGO, Strada per Chivasso n. 17, in merito alla certificazione della destinazione urbanistica dei terreni siti in questo Comune e distinti al N.C.T. e nella relativa mappa al **Foglio n. 25 mappali n. 89, 90, 148 e 181;**
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- Visto l'art. 49 del vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27.09.2018;
- Vista la **Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale** adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 19/07/2014, successivamente integrata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 25.09.2014 e n. 33 del 23.10.2014 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-2813 del 18.01.2016, subordinatamente alle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte e di cui all'Allegato A, successivamente pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 4 del 28.01.2016;
- Vista la **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2017 del 09.03.2017** "PRGC vigente – Correzione cartografica ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. A) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii." e relativi atti;
- Vista la **Variante Parziale n. 01/2018 al P.R.G.C. vigente di cui all'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.** approvata con Deliberazione del C.C. n. 31 del 27/09/2018 e relativi atti;
- Vista la **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1/2019 del 18/02/2019** "Individuazione edificio ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera H bis) della Legge Regionale n. 56/77 e ss.mm.ii. per l'applicazione della L.R. 16/2018 e s.m.i – Tab.B – art.21 bis, e approvazione perimetrazione area da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera E) della già citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii." e relativi atti;

CERTIFICA

alla data odierna, la destinazione urbanistica dei sottodescritti terreni:

Foglio. n. 25 mappale n. 89:

- inserito in "Area destinata ad attività agricole" - Area Agricola Normale
- compreso in inserito in Piano d'Area del Parco Fluviale del Po Torinese

- in **S.I.C. e Z.P.S. "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)"** con i vincoli delle misure di **conservazione della "rete natura 2000"** approvata con **DGR n.54-7409/2014** e con i vincoli della **norma di gestione nell'ambito del "Piano di Gestione"**
- in **fascia di rispetto stradale**
- in **"sistema ambientale"** macchie e corridoi primari a matrice naturale (**Zona 1a**) previste dal **PTCP**
- **Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica**- Tav PR3- ,_compreso in **classe III - Aree ad elevata pericolosità geomorfologica** "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente – classe IIIa: Aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni ad uso agricolo Sottoclasse IIIa1:Aree potenzialmente soggette alla dinamica Dora Baltea:i settori interessati dalle Fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli art.39 e 30 delle NdA del PAI" come normato all'art.70 delle N.T.A.
- in **Fascia "B" della Dora Baltea (P.A.I.)**

Foglio. n. 25 mappale n. 90:

- Inserito in **"Area destinata ad attività agricole"** - Area Agricola Normale
- compreso in **inserito in Piano d' Area del Parco Fluviale del Po Torinese**
- in **S.I.C. e Z.P.S. "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)"** con i vincoli delle misure di **conservazione della "rete natura 2000"** approvata con **DGR n.54-7409/2014** e con i vincoli della **norma di gestione nell'ambito del "Piano di Gestione"**
- in **"sistema ambientale"** macchie e corridoi primari a matrice naturale (**Zona 1a**) previste dal **PTCP**
- **Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica**- Tav PR3- ,_compreso in **classe III - Aree ad elevata pericolosità geomorfologica** "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente – classe IIIa: Aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni ad uso agricolo Sottoclasse IIIa1:Aree potenzialmente soggette alla dinamica Dora Baltea:i settori interessati dalle Fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli art.39 e 30 delle NdA del PAI" come normato all'art.70 delle N.T.A.
- in **Fascia "B" della Dora Baltea (P.A.I.)**

Foglio. n. 25 mappale n. 148:

- Inserito in **"Area destinata ad attività agricole"** - Area Agricola Normale
- compreso in **fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e Demaniali**
- in **inserito in Piano d' Area del Parco Fluviale del Po Torinese**
- in **S.I.C. e Z.P.S. "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)"** con i vincoli delle misure di **conservazione della "rete natura 2000"** approvata con **DGR n.54-7409/2014** e con i vincoli della **norma di gestione nell'ambito del "Piano di Gestione"**
- in **fascia di rispetto stradale**
- in **"sistema ambientale"** macchie e corridoi primari a matrice naturale (**Zona 1a**) previste dal **PTCP**
- **Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica**- Tav PR3- ,_compreso in **classe III - Aree ad elevata pericolosità geomorfologica** "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente – classe IIIa: Aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni ad uso agricolo Sottoclasse IIIa1:Aree potenzialmente soggette alla dinamica Dora Baltea:i settori interessati dalle Fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli art.39 e 30 delle NdA del PAI" come normato all'art.70 delle N.T.A.
- in **Fascia "A" della Dora Baltea (P.A.I.)**
- in **Fascia "B" della Dora Baltea (P.A.I.)**

Foglio. n. 25 mappale n. 181:

- inserito in **"Area destinata ad attività agricole"** - Area Agricola Normale
- compreso in **fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e Demaniali**
- in **inserito in Piano d' Area del Parco Fluviale del Po Torinese**



- in S.I.C. e Z.P.S. "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)" con i vincoli delle misure di conservazione della "rete natura 2000" approvata con DGR n.54-7409/2014 e con i vincoli della norma di gestione nell'ambito del "Piano di Gestione"
- in "sistema ambientale" macchie e corridoi primari a matrice naturale (Zona 1a) previste dal PTCP
- Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica- Tav PR3- ,_compreso in classe III - Aree ad elevata pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente – classe IIIa: Aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni ad uso agricolo Sottoclasse IIIa1: Aree potenzialmente soggette alla dinamica Dora Baltea: i settori interessati dalle Fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli art.39 e 30 delle NdA del PAI" come normato all'art.70 delle N.T.A.
- in Fascia "A" della Dora Baltea (P.A.I.)

Il presente certificato conserva la validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (art. 15 l. 183 del 12.11.2011).

Saluggia, lì 23/11/2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO URBANISTICA



Geom. Linda MARIN



Art. 25

Sistema delle reti ecologiche e delle zone di salvaguardia ambientale

25.01 Gli interventi ecologico-ambientali si articolano in tre tipologie: Rinaturalizzazione dei fontanili e Rinaturalizzazione delle zone umide, rinaturalizzazione dei canali irrigui.

25.02 Rinaturalizzazione dei fontanili (RIFO) è la categoria d'intervento finalizzata all'eliminazione di condizioni di degrado dei fontanili, mediante opere sistematiche di riqualificazione spondale, ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche raggiungibili attraverso la rivitalizzazione delle vie d'acqua.

Non è consentito l'interramento, l'intubamento o la cementificazione delle sorgive e degli alvei contenenti le relative acque di scolo neppure in connessione con lo svolgimento delle pratiche agricole o con l'effettuazione di interventi di miglioramento fondiario. Eventuali opere di sistemazione idraulica dovranno essere eseguite attraverso l'uso esclusivo di tecniche di ingegneria naturalistica.

La rinaturalizzazione spondale e l'eventuale messa a dimora di alberi d'alto fusto e fitoassociazioni naturaliformi nelle aree libere contigue è da effettuarsi mediante l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone.

25.03 Rinaturalizzazione delle zone umide (RIZU) è la categoria finalizzata ad assicurare il recupero delle zone umide sia in termini di superficie che in termini di diversificazione e rinaturalizzazione per la conservazione della biodiversità. Le zone umide sono infatti ambienti ricchissimi di biodiversità e sono anche zone chiave per la sosta delle specie migratrici lungo la rotta migratoria del Mar Mediterraneo centrale che collega i continenti europeo ed africano.

Non è consentito l'interramento o la cementificazione delle sorgive neppure in connessione con lo svolgimento delle pratiche agricole o con l'effettuazione di interventi di miglioramento fondiario. Eventuali opere di sistemazione dell'area dovranno essere eseguite attraverso l'uso esclusivo di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere salvaguardati i canneti e favorita la piantumazione di siepi arbustive con funzione di ecotono.

25.04 Rinaturalizzazione dei canali irrigui (RICI) è la categoria finalizzata alla ricostituzione dei corridoi ecologici ed al miglioramento della qualità dei corsi d'acqua basata sulla funzionalità ecologica e non più esclusivamente sull'ingegneria idraulica. La ricostruzione dell'ecosistema corso d'acqua rappresenta una preziosa opportunità per recuperare la biodiversità legata a tali ambienti. Inoltre i corsi d'acqua, oltre che fornire habitat a moltissime specie, rappresentano anche l'ossatura della rete ecologica che permette agli organismi di spostarsi in un territorio sempre più antropizzato.

Dovrà essere favorita la ricostruzione e riqualificazione della cenosi vegetazionale spondale e la piantumazione di alberature autoctone.

25.05 Nella tav. IV2 sono riportate le macchie e corridoi primari a matrice naturale (zona 1a) e le macchie e corridoi secondari a matrice mista (zona 1b) del sistema delle reti ecologiche previste dal PTCP vigente alla tavola P2A/1-6.

Per tali aree e per quelle individuate nella medesima tavola IV2 del Piano, oltre all'applicazione delle tipologie di intervento ecologico-ambientale dove ne ricorra il caso, si applicano per la zona 1a le disposizioni del Piano d'Area del Parco Fluviale e del Progetto Territoriale Operativo del fiume Po e per la zona 1b le disposizioni dell'art.12 punto 1.d), punto 2.h), punto 3.a), punto 3.b), punto 3.d)1., 3.d)2., 3.d)3. del PTCP vigente.

Art. 58

Infrastrutture viabilistiche

58.01 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e le piste ciclabili; generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del PRG, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

58.02 Le strade disegnate nelle tavole di piano come strade in progetto non possono avere una larghezza inferiore a m 10,50 (marciapiedi compresi). Le altre strade che i S.U.E con destinazione residenziale prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 9,50 (marciapiedi compresi). Le strade che i S.U.E con destinazione produttiva prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 10,50 (marciapiedi compresi). Il comune può comunque richiedere diverse sezioni stradali, ma non inferiori a quelle sopra indicate, per esigenze di pubblica utilità (raccordo viabilità esistente, realizzazione di percorsi non veicolari, maggiore importanza dell'asse stradale, ecc.).

58.03 Nel progetto delle OOUU in attuazione dei S.U.E. è necessario prevedere la segnaletica orizzontale e verticale delle strade e le isole ecologiche. La loro localizzazione, il numero e l'inserimento ambientale deve essere concordato con gli uffici comunali.

58.04 Le fasce di rispetto sono evidenziate nelle Tavole IV1, OP1a, OP1b; tali fasce, sia nel centro abitato che fuori da esso, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo e comunque nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 commi 1, 2, 3 della L.R. 56/77.

Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi

pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

58.05 *Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo Art. 59, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori.*

58.06 *Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U5/3).*

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale e ferroviaria di cui al successivo Art. 59, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti) di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza al perimetro degli impianti.

58.07 *Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.*

58.08 *All'interno del centro abitato, per le strade di larghezza inferiore a metri 6, la distanza di una nuova recinzione dalla mezzzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 3, per le strade con ampiezza da metri 6 a metri 8 compresi la distanza di una nuova recinzione dalla mezzzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 5, per le strade con ampiezza superiore a metri 8 la distanza di una nuova recinzione dalla mezzzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 6.*

In deroga all'interno di tali fasce è consentito l'allineamento con il filo delle recinzioni esistenti fermo restando che nei casi di diversi fili esistenti viene considerato quello a maggior distanza dalla mezzzeria stradale.

58.09 *Ai sensi del DPR 16.12.1996, n. 495, per motivi di sicurezza della circolazione, fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano pari a metri 3 per le strade di tipo C (extraurbana secondaria) ed F (locale).*

Art. 66

Norme generali

66.01 *I Territori agricoli comprendono le zone relative ai Terreni agricoli, ed ai Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato.*

66.02 *In tutti i Territori agricoli, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come terreni o Territori agricoli di qualunque tipo.*

66.03 *Nei Territori agricoli, ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e delle risorgive.*

66.04 *Per l'applicazione delle Norme dei Territori agricoli si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione attestata la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti Norme. La realizzazione degli impianti con destinazione d'uso U6/4 sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.*

66.05 *Nei Territori agricoli, il rilascio della concessione per nuovi fabbricati di abitazione e per interventi con aumenti di Sul ad uso abitativo U6/1 è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo, ex Ln 153/75 e Lr 63/78, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo (uso U6/1).*

66.07 *Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo. L'amministrazione Comunale può ammettere l'intervento con riduzione della distanza dalla strada fino all'allineamento sul fronte della stessa nei casi in cui ciò non arrechi pregiudizio all'ampliamento della strada esistente o prevista dal Piano.*

66.08 *In tutti i Territori agricoli è sempre ammesso, compatibilmente con la disciplina di zona sugli interventi edilizi, l'uso U6/5 - Strutture agrituristiche, come disciplinato dalle norme vigenti in materia.*

66.09 *In tutti i Territori agricoli sono sottoposti a tutela i filari di alberi lungo la viabilità campestre.*

Art. 67

Terreni agricoli (normali)

67.01 *Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con*

la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della Lur 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di PRG. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso procedure di cui agli Artt. 10 e 19 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola i terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es: depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7 Art. 17 della Lur 56/77 e s.m.

67.02 I Terreni agricoli comprendono i suoli agricoli individuati nelle Tavole PR1a, PR1b, OP1a, OP1b non diversamente definiti dalle presenti Norme e non rientranti tra quelli normati al successivo Art. 68. Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

67.03 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.

Il permesso di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, è rilasciato unicamente a:

- imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'Art. 1 del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'Art. 2 della legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto;
- soggetti di cui al 3° e 4° comma, Art. 25 Lur 56/77 e s.m.i. in relazione alle relative limitazioni.

Ai soggetti privati possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriali in agricoltura, intendono realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori, quali magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos.

Le nuove costruzioni possono avere le seguenti destinazioni:

- a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali.
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, silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole ed essiccatoi.
Uso corrispondente = U6/2.
- c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli, ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine e 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, 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 florovivaisti, 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 i servizi connessi a tale attività.
Uso corrispondente = U6/6.

67.04 Non è ammessa la collocazione né 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.

67.05 Indici urbanistici - ecologici:

- a) Abitazioni agricole (U6/1)
Con riferimento all'insieme dei terreni dell'azienda ricadenti nel Comune di Saluggia e/o nei Comuni contermini entro la distanza massima di 3 km, comprensivi di quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti Norme:
 - $H_{max} = 7,50 \text{ m}$
 - distanza dagli impianti di cui agli Usi U6/3 e U6/4 $> 20 \text{ m}$
 - lotto minimo di intervento = 10.000 mq (in proprietà)
 - gli indici di U_f per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art. 25 della Lur 56/1977, sono:
 $U_f = 200 \text{ mq/ha}$ per colture protette in serre fisse;
 $U_f = 170 \text{ mq/ha}$ per colture orticole o floricole specializzate;
 $U_f = 100 \text{ mq/ha}$ per colture legnose specializzate;

$U_f = 70 \text{ mq/ha}$ per terreni a seminativo e a prato;

$U_f = 30 \text{ mq/ha}$ per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno.

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

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola saluggese.

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

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

- $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
- distanza dai confini di proprietà e di zona $> 5 \text{ m}$ per U6/2 e U6/3; per U6/4 valgono le normative igienico sanitarie di settore
- $U_f = 130 \text{ mq/ha}$
- $Sc = 100 \text{ mq/ha}$

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Sul per U6/2 e U6/3 e del 10% di Sul per U6/4 ed un'altezza massima per la destinazione U6/2 pari a quella massima esistente.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola saluggese.

Le attività zootecniche di nuovo impianto sono sottoposte a periodici controlli da parte dell'Autorità sanitaria finalizzati, in particolare, all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie.

Le nuove aziende zootecniche superiori a 25 capi di suino debbono essere realizzate ad una distanza superiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano così come definito nella tavola OP2.

Le nuove porcilaie devono disporre di una fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto intorno alle porcilaie esistenti sono determinate in 150 m . All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto, con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute in uno studio preliminare, redatto da un esperto agronomo/perito agrario, tenuto conto del regime dei venti e dell'utilizzo di essenze appartenenti alle specie vegetali autoctone esistenti nel territorio comunale.

La realizzazione della fascia piantumata intorno alle porcilaie, (come sopra descritta) è condizione per il rilascio dei previsti titoli abilitativi per interventi edilizi di restauro, ristrutturazione, ampliamento, nuove costruzioni, ecc.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche superiori a 25 capi di suino.

Per aziende zootecniche con allevamenti di altre differenti tipologie vengono stabilite fasce di rispetto pari a 100 m nel caso superino un numero di capi bestiame superiore al corrispondente UBA 25 e pari a 50 m con capi bestiame compresi tra 7 e 25 UBA così come determinato dalla tabella A dell'allegato della D.G.R. 12-5250/2002.

In tutte le fasce di rispetto delle attività zootecniche non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali, anche di tipo rurale, salvo quello del conduttore.

c) Impianti e strutture florovivaistiche (U6/6)

- $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ con un massimo di Sul di 10.000 mq
- $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

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

67.06 La realizzazione delle recinzioni in area agricola dovrà essere predisposta nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (Art. 26, 4° comma e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con DL 3 aprile 1992 n. 285, modificato dal DL 1 settembre 1993 Art. 26, 4° comma e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

In fregio ai cavi irrigui gestiti da terzi, le recinzioni dovranno essere realizzate a mt. 3,50 dalla sponda del cavo garantendo, comunque, l'accesso da parte dei mezzi meccanici del gestore per qualsiasi tipo di manutenzione del cavo irriguo. In particolari casi si dimostri l'impossibilità di un diverso intervento le recinzioni potranno essere realizzate a filo sponda secondo le specifiche tecniche dettate dal gestore del cavo e dimostrando che il gestore ha comunque accesso alla restante parte del cavo.

Art. 69

Aree soggette a tutela ambientale

69.01 Il Piano individua le aree di salvaguardia dei fontanili alle quali si applica l'art. 25.02, le aree umide alle quali si applica l'art. 25.03 e le aree di rinaturalizzazione dei canali irrigui alle quali si applica l'art. 25.4 delle presenti Norme.

69-02 Il piano individua terreni rinaturalizzati. In tali ambiti le aree boscate e la vegetazione ripariale dovranno essere conservate, potenziate e riqualificate attraverso appropriati interventi finalizzati ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della piana fluviale.

69.03 Il Piano individua le aree facenti parte del sistema Comunitario delle aree protette Rete Natura2000 – il Sito di tipo B "Mulino vecchio (fascia fluviale del Po)" IT1110050 ed il Sito di tipo C "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)" IT1120013 – nonché le aree protette ai sensi della L.R. 29 giugno 2009, N.19, e s.m. e i. – la "Riserva naturale regionale del Mulino Vecchio" e la "Riserva naturale regionale dell'Isolotto del Ritano" –. Il soggetto deputato alla loro gestione è individuato nell'Ente di gestione delle aree protette del Po e della Collina torinese, ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 29 giugno 2009, N.19, così come modificato dall'Art. 8 della L.R. 3 agosto 2011, N.16.

Ogni trasformazione urbanistica prevista e consentita dai relativi Piani d'Area, soggetta a concessione od urbanizzazione, è subordinata al preventivo parere dell'Ente di gestione. Inoltre, nell'area ricompresa all'interno dei Siti della Rete Natura2000 si applica il regime di protezione previsto dalla Direttiva 'Habitat' 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, recepita dalla legislazione nazionale con il D.P.R. 357/97, modificato e integrato dal D.P.R. 120/2003.

Il Piano individua altresì le aree soggette al Piano d'area della fascia fluviale del Po – Area stralcio della Dora Baltea fino all'approvazione del Piano Naturalistico ai sensi dell'art. 27 della L.R. 29 giugno 2009, N.19, e s.m. e i.

69.04 Tutti gli interventi che possono avere un'incidenza significativa sugli habitat e gli ecosistemi tutelati dai Siti di Importanza Comunitaria IT1110050 e IT1120013 devono rispettare le "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte" D.G.R. n. 54-7409 del 7 aprile 2014.

Art. 70

Aree soggette a tutela idrogeologica

70.01 Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.

Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica e privilegiando il criterio geomorfologico ritenuto maggiormente cautelativo, il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geomorfologica:

Classe I: aree a scarsa pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche. Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C.(D-M- 14/01/2008)

Classe II: aree a moderata pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici attuabili a livello locale.

Aree situate nella fascia di transizione tra il limite esterno di fascia C del PAI e l'altipiano retrostante, comprendenti parte della scarpata principale in sinistra idrografica della Dora Baltea o prossime ad essa. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico locale, oltre al rispetto delle N.T.C. di cui al D.M. 14/01/2008.

Classe III: aree ad elevata pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Classe IIIa: aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni ad uso agricolo

Sottoclasse III a1: aree potenzialmente soggette alla dinamica Dora Baltea: i settori interessati dalle fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli art. 29 e art. 30 delle NdA del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 48 della L.R. 3/2013 e s.m.i.

Per le attività agricole esistenti, ad esclusione degli ambiti di dissesto, ed in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole connessi alla conduzione aziendale. Previa fattibilità (estesa anche all'eventuale via d'accesso) accertata da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche ai sensi delle norme vigenti, la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Le recinzioni e le opere relative a nuove costruzioni di fabbricati non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque né limitare significativamente la capacità d'invaso delle aree inondabili.

Per gli edifici sparsi non rurali, risultando compresi nella fascia B e /o nella fascia A del PAI, sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, mentre per gli insediamenti rurali è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria; qualora fattibili sul piano tecnico e previa esecuzione di studio di compatibilità geomorfologica che definisca le condizioni di pericolosità e

rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, saranno ammessi eventuali ampliamenti funzionali e ristrutturazioni purché non comportanti incrementi del carico antropico.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, se non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Classe IIIb: aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia

Sottoclasse III b generica: porzioni di territorio urbanizzate nella quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico. L'ambito all'interno della fascia B del PAI è invece soggetto alle disposizioni dell'art. 30 delle N.d.A. del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. all'art. 48 della L.R. 3/2013.

In tali aree le previsioni urbanistiche sono subordinate all'attuazione delle opere di riassetto territoriale ed al loro collaudo. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico e, pertanto non sono ammissibili nuove edificazioni.

Sottoclasse III b2: l'utilizzo degli ambiti a tergo del limite della fascia B del PAI è condizionato al rispetto di quanto contenuto nello studio (approvato con D.C.C.n.37 del 23.10.2015) denominato "Analisi idrodinamica e valutazione del rischio idraulico nel tratto di territorio del Comune di Saluggia compreso tra il rilevato ferroviario e il Canale Cavour", che è da intendersi integralmente richiamato come prescrizione di tale classe. Lo stesso costituisce documentazione tecnica di riferimento da utilizzare in fase di attuazione del PRG, anche in relazione ai contenuti della nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n.7/Lap. Le analisi di pericolosità e le valutazioni di rischio contenute nello studio di cui sopra sono da ritenersi conformi ai criteri tecnici individuati dalla D.G.R.n.64-7417 del 7 aprile 2014 per la valutazione del rischio dei territori di fascia C posti a tergo del limite di progetto della fascia B e possono, (punti 7.6 e 7.10) definirsi in accordo ai contenuti della DGR 2-11830 del 28.07.2009.

L'ambito compreso tra il limite della fascia A e la fascia B del PAI è invece soggetto alle disposizioni dell'art.30 della N.d.A. del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.48 della L.R.3/2013 e s.m.i.

Sottoclasse III b3: aree comprese nella fascia B del PAI nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio edificato esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; sono pertanto da escludersi nuove unità abitative e completamenti. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

70.02 Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico ammissibili devono essere coerenti con quanto previsto dalla pianificazione del bacino. Le norme d'uso dei suoli relative alle fasce fluviali vigenti, di cui al titolo II delle N.d.A. del PAI, sono cogenti e non derogabili, salvo quanto previsto dalle deliberazioni n. 75/2001 e n. 15/2003, rispettivamente del Segretario generale e del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Si ricorda, inoltre che le aree di inondazione nonché gli elementi di criticità ed a rischio idraulico individuati dovranno essere inserite nel Piano di protezione civile comunale.

70.03 La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U.N.48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006.

70.04 La fascia di rispetto ex art.29 L.R.n.56/77 si applica a partire dal piede dell'argine o della sponda naturale. Gli ambiti interessati da tale applicazione sono i seguenti:

- lungo i canali Cavour, De Pretis e Farini per un'ampiezza di 150 m per sponda;
- lungo il Canale del Rotto, il Naviglietto, la Roggia Camera per un'ampiezza di 50 m;
- per la restante rete riportante tale fascia in carta per un'ampiezza di 25 m.

All'interno della fascia non sono ammessi nuovi interventi edilizi. Nel dettaglio, si applica quanto previsto dalla sottoclasse IIIa nelle aree non edificate, mentre per le aree edificate indicate con la sottoclasse IIIb2, si applicano le norme previste da tale sottoclasse. Ai fini dell'attuazione di quanto prevede la sottoclasse IIIb2, inoltre, dovrà essere prodotta, nell'ambito del corso d'acqua artificiale interessato dalla previsione urbanistica, la seguente documentazione:

- una valutazione in ordine alla funzionalità del medesimo, così come previsto al punto 1.5 dell'Allegato A, Parte II, alla D.G.R.n.64-1417 del 07/04/2014, che contenga una descrizione delle caratteristiche del corso d'acqua, un censimento delle opere di regolazione eventualmente presenti e una relazione in merito alla gestione dello stesso, verificando in particolare se assolva un compito esclusivamente di tipo irriguo, oppure se possa diventare collettore delle acque di piena, al pari dei corsi d'acqua naturali;
- specifiche verifiche idrauliche in corrispondenza di eventuali opere di attraversamento, atte a valutare l'idoneità dei manufatti a smaltire, con adeguato franco idraulico, le portate di massima piena.

Nell'ambito della fascia di rispetto di 25 m ex art.29 L.R.56/77, così come modificato dalla L.R.3/13 vale comunque il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dalla sponda, ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 e dell'art.96 del R.D.523/1904 in caso di presenza di corsi d'acqua naturali.

Aspetti prescrittivi delle aree soggette a tutela idrogeologica

71.01 Per ciascuna classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità alla utilizzazione urbanistica si propongono le prescrizioni di carattere generale formulate sulla base delle valutazioni condotte e tenendo conto delle prioritarie esigenze di tutela della pubblica incolumità e di salvaguardia del territorio.

Pertanto, l'ammissibilità di qualsiasi intervento dovrà essere subordinata al rispetto delle indicazioni che nel seguito vengono raggruppate per le tematiche: Reticolo idrografico, Locali interrati e P.A.I.

Le specifiche norme relative alla tutela idrogeologica delle aree oggetto di nuova edificazione sono contenute nell'elaborato OP3a.

71.02 Reticolato idrografico

Gli interventi di manutenzione sul reticolato idrografico, naturale o artificiale, pubblico o privato, devono essere attuati da soggetti preposti chiaramente individuati.

E' fatto divieto assoluto di intubamento di tutti i corsi d'acqua, demaniali e non, senza possibilità di deroga, così come previsto dall'Art. 41 del D.Lgs. 152/1999 e dall'Art. 21 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e l'interramento delle teste dei fontanili.

Devono essere rispettate tutte le prescrizioni contenute al punto 3.10 della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP estese a tutti i corsi d'acqua sia pubblici che privati. In particolare, gli attraversamenti degli alvei in corrispondenza dell'accesso ad insediamenti di qualsiasi tipo devono essere sempre realizzati "a rive piene" mediante solette oppure griglie carrabili. Quelli incubati già esistenti devono essere normalmente sottoposti a manutenzione finalizzata al mantenimento della loro pervietà.

In occasione di interventi aventi per oggetto l'alveo e/o le sponde del corso d'acqua sul quale insistono, essi devono essere attentamente verificati sotto il profilo della compatibilità idraulica e, se necessario, devono essere strutturalmente adeguati "a rive piene". Gli alvei non dovranno subire restringimenti e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei tratti incubati degli stessi. Questi ultimi dovranno, per quanto possibile, essere strutturalmente adeguati privilegiando il ripristino delle sezioni di deflusso a cielo libero oppure, in alternativa, la copertura con griglie. Non è ammessa la posa in alveo, anche parziale, di condotte di linee elettriche, fognarie, idriche, di gas, di telecomunicazioni, ecc. che ne limitino la sezione.

Sono previsti interventi di riassetto territoriale finalizzati a creare temporanee vie di deflusso al ruscellamento diffuso ed incontrollato e che consistono nell'individuazione cartografica di aree da destinarsi alla comunicazione dei deflussi provenienti dalle vie di drenaggio e raccolta delle acque superficiali.

Sotto il profilo dell'uso del suolo deve essere attuata l'osservanza di quanto previsto dall'Art. 29 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

Per quanto riguarda i canali principali e le fontane individuati nella Tavola IV2 si prescrive che:

- le nuove edificazioni rispettino la distanza indicata al punto 70.04 per i canali e le rogge e quella di 100 m per le fontane;
- la fascia di rispetto come sopra delimitata sia esclusivamente adibita: a verde ornamentale o coltivo, a parcheggio, a viabilità spondale o a strutture pertinenziali;

71.03 Locali interrati

Nella **Classi I**, sotto il profilo della presenza della falda idrica superficiale, la realizzazione dei locali interrati è di norma consentita. Tuttavia, qualora siano previsti interventi di entità tale da interessare potenzialmente il suo livello di massima escursione, questo dovrà essere adeguatamente verificato e documentato; da esso dovrà comunque essere mantenuto il franco di almeno 0,50 m.

Nella **Classe II** di pericolosità geomorfologica ed idoneità alla utilizzazione urbanistica la realizzazione di locali interrati è di norma sconsigliata. L'intervento è ammissibile a condizione che: sia realmente motivato il suo carattere di indispensabile funzionalità e di non diversa localizzazione, sia dimostrata l'esclusiva origine antropica dei fenomeni presenti, l'azione delle acque presenti caratteri di bassa energia ed il raggiungimento di altezze di pochi centimetri, il rischio di inondabilità sia eliminabile attraverso la realizzazione di programmi manutentivi e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, senza comportare effetti negativi sulle aree limitrofe e condizionamenti della loro capacità edificatoria.

Nella **classe III** la realizzazione di locali interrati non è ammessa.

71.04 P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – in quanto normativa sovraordinata, ed in particolare devono essere rigorosamente rispettati i disposti di cui agli Artt. 28, 29, 30 e 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Stima sintetica del valore di mercato
di terreni localizzati all'interno della Z.S.C.
“Isolotto del Ritano (Dora Baltea)”
IT1120013

L'elaborato comprende un appezzamento localizzati nella Z.S.C. IT1120013 “Isolotto del Ritano (Dora Baltea)”, per il quale è previsto l'acquisto dei terreni per il ripristino di habitat per la specie *Pelobates fuscus insubricus*, nell'ambito del progetto LIFE NATURA LIFE19 NAT/IT/000883. Essi saranno destinati definitivamente alla conservazione della natura.

Il Sottoscritto Luca Cristaldi, Dottore Forestale, Iscritto al n. 124 dell'Albo provinciale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Alessandria, in qualità di Responsabile del Settore agro-forestale delle Aree protette del Po vercellese-alessandrino, ha provveduto alla stima sintetica del probabile valore di mercato degli appezzamenti citati in premessa.

Nell'espletamento dell'incarico professionale affidato allo scrivente, durante il mese di gennaio 2020, sono stati realizzati sopralluogo al fine di verificare direttamente le condizioni di campagna del sito.

Metodologia

La presente stima intende fornire il valore di mercato, comprensivo di suolo più soprassuolo, dei terreni sopra elencati.

Per la stima si è provveduto all'acquisizione dei ‘Valori Agricoli Medi’ per tipo di coltura e per le regioni agrarie più recenti, per la zona agraria in oggetto.

Il riferimento legislativo è costituito dall'art. 16 della Legge 22/10/1971 n. 865 e dall'art. 14 della Legge 28/01/1977, n. 10.

Si è quindi verificato che tali valori corrispondono al valore medio di compravendita registrato per le aree oggetto di stima negli anni passati e all'attualità.

I terreni oggetto di stima sono censiti presso il Comune di Saluggia (VC) e sono rappresentati catastalmente nella tabella seguente. Essi, già di proprietà di Capra Maria, C.F. CPRMRA39C70L779D, a seguito del suo recente decesso, sono succeduti una prima volta a Giuseppe Chiavarino, Massimo Chiavarino e Mauro Chiavarino; successivamente, a seguito del decesso di Giuseppe Chiavarino, sono nuovamente succeduti a Massimo Chiavarino C.F. CHVMSM64D18C665K e Mauro Chiavarino C.F. CHVMRA60C16C665K, che risultano essere ad oggi gli intestatari dei mappali.

La superficie oggetto di stima risulta essere di 0.76.05 ettari.

L'uso del suolo è riconducibile in parte a bosco di alto fusto, in parte a bosco ceduo e in parte a prato. Il relativo valore unitario, comprensivo valore del suolo assommato a quello del valore del soprassuolo boschivo, è riportato nella seguente tabella, con riferimento agli ultimi valori agricoli medi disponibili per il Comune di Saluggia.

Tabella: Valori agricoli medi per le colture presenti sui terreni oggetto di stima secondo la L. 865/71 e la L. 19/77 valevoli per il Comune di Saluggia (Regione Piemonte)

Qualità di coltura riscontrata	Valore [€ / ha]
	Comune di Saluggia
	(Regione Agraria 6)
Prato	14.461
Bosco ceduo	6.391
Bosco alto fusto	7.064

Sulla base delle superfici di uso del suolo rilevate in campo è stata elaborata la seguente tabella che riporta il valore di stima complessivo degli appezzamenti.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie mappale (mq)	Superficie parziale (mq)	Uso suolo	Regione Agraria	Valore Agricolo Medio (€)	Importo stima (€)
Saluggia	25	89	2.620	1.415	Prato	6	14.461,00	2.046,23
				1.205	Bosco ceduo	6	6.391,00	770,12
Saluggia	25	90	1.890	650	Prato	6	14.461,00	939,97
				1.240	Bosco ceduo	6	6.391,00	792,48
Saluggia	25	148	935	935	Bosco alto fusto	6	7.064,00	660,48
Saluggia	25	181	2.020	2.020	Bosco alto fusto	6	7.064,00	1.426,93
Totale			7.465					6.636,21

Conclusioni

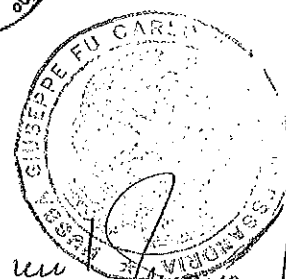
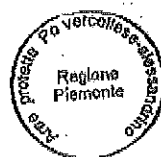
Il valore complessivo di stima dei terreni da acquistare, con piccola approssimazione, risulta pari a 6.636,21 €.

Tanto lo scrivente ha potuto constatare e si pregia di riferire nell'espletamento dell'incarico assegnatogli.

Casale Monferrato, 11 ottobre 2021

**Il Responsabile
del Settore Agro-Forestale
Luca Cristaldi**

Luca Cristaldi
Giuseppe Fiori
Massimiliano Molero
Daniela Preme



Luca Cristaldi

Certifico io GIUSEPPE MUSSA Notaio alla residenza di Alessandria,
che la presente copia composta di 22 pagine è conforme all'originale
esistente presso questo Ufficio e si rilascia ad uso
Alessandria, Corso Roma n. 127,