

COMUNE DI CHIVASSO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

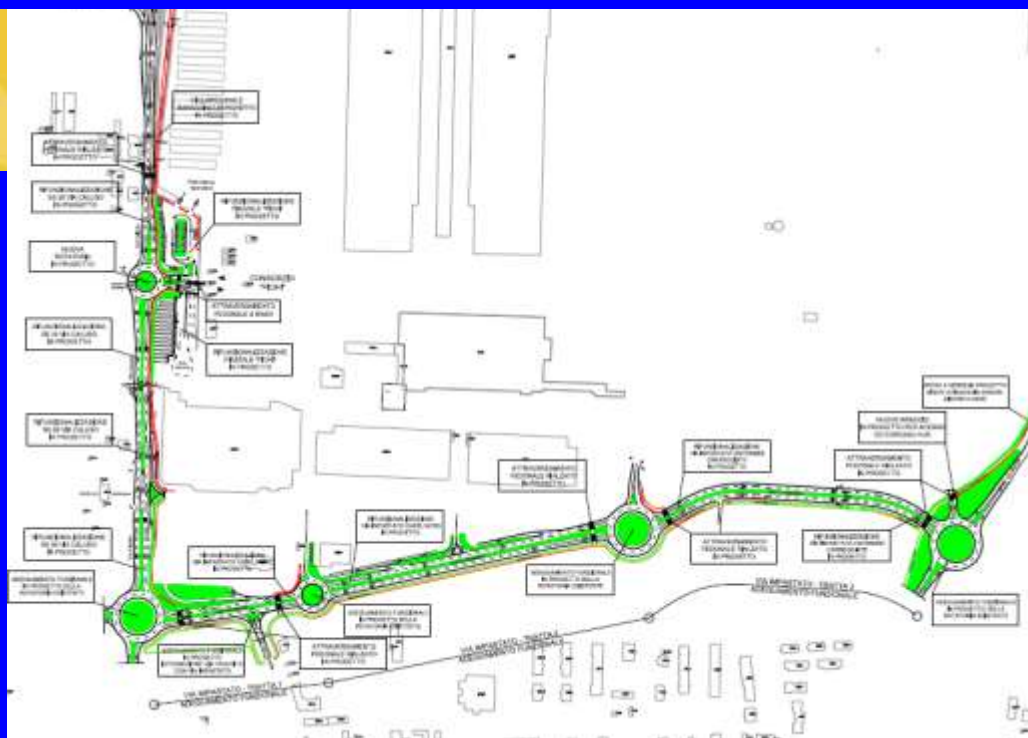
PROGETTO DEFINITIVO

AREA EX-LANCIA – OPERE DI URBANIZZAZIONE

CONNESSE CON LA REALIZZAZIONE

DI UN POLO LOGISTICO IN VIA MAZZÈ

Together we are
road safety



LE PROPRIETÀ:

BIPIELLE REAL ESTATE
GRUPPO BANCO BPM

BIPIELLE REAL ESTATE S.p.A. Società con Unico Socio
Sede legale: Via Polenghi Lombardo, 13 - 26900 Lodi



Via Caluso, 50
10034 Chivasso (TO)
Tel. 011.9100311

LA PROMISSARIA ACQUIRENTE:

A.P.R.C.

A.P.R.C.
63, quai Charles de Gaulle
CS 50112
69 463 Lyon Cedex 06
T. +33 (0)4.37.42.04.20

Commessa: 2021_486

R5.1 Piano Particellare di Esproprio

IRTECO
STUDI E RICERCHE
SUI SISTEMI DI TRASPORTO
WWW.IRTECO.COM



Sistema di Gestione
Qualità Certificato

Rev. 08.1 del 03/11/2021

2021_486_aprc_chivasso_pd_r5-1_piano_part_espr_rev08-1.docx



REVISIONI

Questo rapporto è stato trasmesso e rivisto come segue:

Rev.	Descrizione	Data	Redatto	Control.	Approv.	Firma
0	Prima emissione	24/03/2021	GO-DN	DN	GO	
1	Update 1 bozza	05/05/2021	GO-DN	DN	GO	
2	Update 2 bozza	07/05/2021	GO-DN	DN	GO	
3	Update 3 bozza	11/05/2021	GO-DN	DN	GO	
4	Update 4 bozza	13/05/2021	GO-DN	DN	GO	
5	Finalizzazione	07/06/2021	GO-DN	DN	GO	
6	Revisione testalino	04/08/2021	GO-DN	DN	GO	
7	Nuova emissione	14/10/2021	GO-DN	DN	GO	
8	Innesto ciclopedonale Via Borghetto	19/10/2021	GO-DN	DN	GO	
8.1	Particellare	03/11/2021	GO-DN	DN	GO	

Il professionista incaricato

Dott. Ing. Giorgio OLIVERI

 STUDI E RICERCHE SUI SISTEMI DI TRASPORTO WWW.IRTECO.COM	 Sistema di Gestione Qualità Certificato	Rev. 08.1 del 03/11/2021
		2021_486_aprc_chivasso_pd_r5-1_piano_part_espr_rev08-1.docx

INDICE

1.	Premessa	4
2.	Indennità	5
2.1	Indennità di esproprio.....	5
2.2	Occupazioni temporanee	6
3	Descrizione del bene	7
4	Identificativi catastali ed elenco ditte.....	9
5	Calcolo indennità	10
5.1	Indennità base.....	10
5.2	Indennità aggiuntiva.....	11
5.3	Indennità di occupazione temporanea	11
5.4	Oneri aggiuntivi	11
6	Piano particellare	12

1. Premessa

Il presente piano particellare di esproprio è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche, e ai sensi della L.241/1990 in tema di partecipazione al procedimento amministrativo che impone la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari interessati dall'intervento prima dell'approvazione del progetto definitivo, anche al fine di recepire eventuali osservazioni e/o indicazioni. Il piano è pertanto finalizzato all'individuazione delle Ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che da occupazioni temporanee per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto.

Il piano si compone di:

- Relazione descrittiva: vengono analiticamente elencate le ditte espropriande risultanti dai registri catastali e relativi dati catastali (vedi artt. 3 e 16 del t.u. 8 giugno 2001, n. 327), la superficie totale delle particelle, nonché la quota parte da espropriare o in ogni modo da sottoporre a limitazioni, servitù, occupazioni temporanee non preordinate all'esproprio e corrispondenti indennità offerte;
- Elaborati grafici: consentono di individuare con immediatezza l'area territoriale interessata dall'opera pubblica riportata sulla mappa catastale aggiornata, nonché le singole particelle interessate dall'esproprio.

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n°327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" aggiornamento 2018;
- D.P.R. n° 207/10 art. 31.

2. Indennità

2.1 Indennità di esproprio

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene abitato, prevede che sia conservato un "ragionevole legame" con il valore venale, a garanzia di un "serio ristoro".

L'indennità relativa agli immobili da acquisire è stata determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

A) AREE NON EDIFICABILI



a1 - indennità base, determinata in relazione al valore agricolo relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);

a2 - indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);

a3 - indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto od in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto a2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001);

B) RELIQUATI

È data facoltà al proprietario richiedere all'ente attuatore di acquisire le frazioni residue di immobili che non siano state prese in considerazione dall'esproprio, qualora per esse, data la loro ampiezza o conformazione, risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre un'agevole utilizzazione.

 STUDI E RICERCHE SUI SISTEMI DI TRASPORTO WWW.IRTECO.COM	 Sistema di Gestione Qualità Certificato	Rev. 08.1 del 03/11/2021
2021_486_aprc_chivasso_pd_r5-1_piano_part_espr_rev08-1.docx		

L'indennizzo sarà determinato con gli stessi criteri della frazione principale.

C) MANUFATTI EDILIZI

Per i manufatti legittimamente realizzati, inclusi quelli per i quali sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione e sia stata accertata la sanabilità, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

2.2 Occupazioni temporanee

Nel caso di occupazione temporanea di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo dell'indennità di base che sarebbe dovuta nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua. (art. 50, comma 1 del D.P.R. 327/2001).

3 Descrizione del bene



I terreni in oggetto risultano ubicati nel Comune di Chivasso (TO):

- In asse est alla Via Caluso tra la Via Baraggino e la Via Borghetto, per la formazione del nuovo itinerario ciclopedonale;
- In asse ovest ed est alla Via Caluso, pressi piazzale antistante al consorzio "Pichi", per la formazione della nuova rotatoria tra Via Caluso e l'accesso/egresso al consorzio e la contestuale sistemazione del piazzale stesso;
- In asse nord alla rotatoria tra Via Peppino Impastato e la Via Mazzè, per la formazione del nuovo braccio di accesso all'hub logistico e connesse opere accessorie; questi risultano allo stato attuale di proprietà delle proprietà proponenti e saranno oggetto di retrocessione nell'ambito del PEC.

Per quanto riguarda la disponibilità delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione nel loro complesso, queste insistono primariamente su viabilità esistente e parzialmente su lotti privati.

Ciò premesso, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse con la realizzazione di un hub logistico in Via Mazzè, oggetto del presente progetto, **la soluzione progettuale presuppone l'occupazione**, oltre che delle sedi stradali esistenti, anche **di alcuni terreni posti a latere di queste ultime**, al fine di poter realizzare le rifunzionalizzazioni ed adeguamenti funzionali richiesti, quali l'allargamento del sedime stradale della Via Caluso, per realizzare un modulo a 2 corsie per senso di marcia e spartitraffico centrale tra la Via Baraggino e la rotatoria con Via Impastato, della Via Peppino Impastato per le analoghe ragioni dette per la Via Caluso, per la realizzazione del nuovo itinerario ciclopedonale in asse est alla Via Caluso tra la Baraggino e la Via Borghetto

A queste necessità si sommano la realizzazione della nuova rotatoria di accesso/egresso al consorzio "Pichi", al fine di mettere in sicurezza l'asse della Via Caluso mediante un intervento di moderazione ed al contempo di fluidificazione del traffico e la realizzazione del nuovo braccio di accesso/egresso all'hub sulla rotatoria tra Via Peppino Impastato e Via Mazzè. Quest'ultimo intervento richiede,

 STUDI E RICERCHE SUI SISTEMI DI TRASPORTO WWW.IRTECO.COM	 Sistema di Gestione Qualità Certificato	Rev. 08.1 del 03/11/2021
		2021_486_aprc_chivasso_pd_r5-1_piano_part_espr_rev08-1.docx

necessariamente, una rettifica del tracciato della ciclopedonale esistente, al fine di poter realizzare un attraversamento pedonale con adeguate condizioni implicite di sicurezza. La realizzazione del nuovo braccio di accesso/egresso all'hub sulla rotatoria esistente Via Impastato/Via Mazzè ed la realizzazione del citato raccordo tra la ciclopedonale esistente in asse ovest alla Via Mazzè e l'attraversamento pedonale su Via Impastato ricade su superfici della proprietà proponente.

Analogamente, la realizzazione della nuova ciclopedonale tra la Via Baraggino a sud e la Via Borghetto a nord richiede l'occupazione dei terreni sui quali la stessa andrà ad insistere.

Alcuni degli anzidetti terreni, posti a latere degli interventi previsti, appartengono già all'Amministrazione Comunale, altri alle proprietà dei lotti su cui insisterà il nuovo hub logistico ed altri ancora a soggetti privati.

Pertanto, per le porzioni di terreno di proprietà privata interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente progetto, **sarà necessario avviare il procedimento espropriativo**, secondo l'iter normativo cogente, per ragioni di pubblica utilità ad eccezione delle superfici della proprietà proponente che saranno oggetto di retrocessione nell'ambito del PEC.

4 Identificativi catastali ed elenco ditte

Gli immobili che dovranno essere oggetto della procedura espropriativa, come risultanti al NCEU del Comune di Chivasso, sono riportati nell'Elaborato R5.2 "Identificativi Catastali ed Elenco Ditte".

La superficie totale oggetto di esproprio ammonta a complessivi **4.726 mq** al netto delle superficie di proprietà delle proprietà proponenti.

5 Calcolo indennità

5.1 Indennità base

Il calcolo delle indennità di esproprio delle aree interessate dal progetto è stato operato:

- Per i terreni agricoli è stato considerato il Valore Agricolo di Mercato per l'anno 2020, riferito al puro merito agricolo, derivato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo, che monitora annualmente, per ogni Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Nello specifico, le caratteristiche tecniche assunte per i terreni agricoli, posti a latere del semiquadrante occidentale della nuova rotatoria Via Caluso/Pichi, sono:

- qualità della coltura: seminativo irriguo;
- Fertilità: discreta;
- Giacitura: pianeggiante;
- Accesso: buono;
- Forma: regolare;
- Ubicazione: normale;

si ottiene un valore agricolo di mercato pari a **48.350,00 €/ha**. Ciò non di meno, ai soli fini comparativi, si riporta il Valore Agricolo Medio (VAM) della coltura più redditizia della Regione Agraria 14 "Pianura Canavesana Occidentale, in cui ricade il Comune di Chivasso, che risulta pari per l'anno 2021 a 34.226,00 €/ha;

- Per le restanti aree è stato assunto un valore di mercato pari a **21,00 €/mq**. Le aree interessate, in questo caso, sono afferenti:
 - al Consorzio Pichi e le opere previste sono riconducibili alla realizzazione della nuova pista ciclopedonale Baraggino-Borghetto e alla formazione del semiquadrante orientale della nuova rotatoria ed annesse opere accessorie di sistemazione del piazzale a sosta.

5.2 Indennità aggiuntiva

Ai sensi dell'art. 40 comma 4 del TU espropri (DPR 327/2001) l'indennità aggiuntiva pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata spetta solo nel caso il proprietario sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale.

Dalle verifiche effettuate i proprietari delle particelle da espropriare non dispongono di tale qualifica, pertanto, non è stata applicata l'indennità aggiuntiva.

5.3 Indennità di occupazione temporanea

L'indennità di occupazione temporanea su base annua (IO) è pari a 1/12 del valore di esproprio riferito all'indennità di base (IB).

Per il progetto in esame, non si rende necessaria l'occupazione temporanea di aree e, pertanto, non è stata applicata tale indennità.

5.4 Oneri aggiuntivi

Per ogni ditta catastale espropriata l'imposta di registro è calcolata come il 9% dell'indennità di base (T.U.R. del 26/04/1986 n. 131 - Tariffa Parte 1 Articolo 1, modificato da Legge del 28/12*2015 n. 208, art.1), con un minimo di € 1'000.00 ad atto (a soggetto).

Per ogni soggetto espropriato sono conteggiati, inoltre, € 50,00 per l'imposta ipotecaria e € 50,00 per l'imposta catastale.

Il costo per i frazionamenti catastali è valutato in € 700,00 per ogni particella.

6 Piano particellare

L'elaborato R5.2 "Identificativi Castali ed Elenco Ditte", riporta il Piano Particellare comprensivo del calcolo delle indennità, come riepilogate nella successiva Tavola di sintesi.

Tavola 1 - Riepilogo indennità di esproprio

A. Totale indennità di esproprio, €	81.004,70
B. Arrotondamento, €	95,30
C. Totale indennità di esproprio arrotondate, €	81.100,00
D. Attività espropriative, €	17.216,89
E. Arrotondamento, €	83,11
F. Totale attività espropriative arrotondate, €	17.300,00
G. TOTALE (C+F), €	98.400,00