



COMUNE DI BAGNOLO PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO  
P.zza Divisione Alpina Cuneense, n°5  
12031 - BAGNOLO PIEMONTE  
P.I. 00486530041

Cap. 12031

[www.comune.bagnolo.cn.it](http://www.comune.bagnolo.cn.it)

Tel. 0175 391121

E-mail: [comune.bagnolo.cn@legalmail.it](mailto:comune.bagnolo.cn@legalmail.it)

---

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
SERVIZIO CAVE

**OGGETTO: lotti di cava n. 4-5-6-7-8-9-10 in loc. Tube Superiori**

Premesso che:

- in data 29 ottobre 2013 il settore Cave del Comune di Bagnolo Piemonte ha autorizzato il completamento di coltivazione 1° fase delle cave lotti 4-5-6-7-8-9-10 in località Tube Superiori;
- con comunicazione a firma della ditta LO.PI.CA pervenuta in data 12 novembre 2025 la ditta ha espresso la volontà di rinuncia alla coltivazione delle cave ai sensi dell'art. 22 c. 2 della L.R. 23/2016 in quanto impegnata nella progettazione e successiva lavorazione di un'altra cava;

Considerato che risulta emersa la possibilità di assegnare in concessione i lotti 4-5-6-7-8-9-10, come evidenziato nella planimetria allegata alla presente;

Considerato che l'art. 12 del vigente regolamento cave prescrive:

"le cave in esercizio site su terreni di proprietà comunale ed oggetto di revoca a norma degli art.31,40,70/bis e le cave rinunciate ai sensi dell'art. 19 verranno assegnate con un esperimento d' asta mediante offerta in busta chiusa e con prezzo base determinato dall' Ufficio Tecnico previo parere della Commissione Cave. Tale assegnazione non esenta l'assegnatario da alcuna delle norme di cui al presente regolamento. Non è consentita la partecipazione all' asta da parte dei soggetti in mora con i pagamenti relativo al materiale lapideo.

Con la presente relazione l'Ufficio Tecnico Comunale determina e propone alla Commissione Cave la determinazione del PREZZO BASE per l'esperimento d'asta relativo ai lotti di cava n.4-5-6-7-8-9-10 in località Tube Superiori.

**UBICAZIONE**

I lotti di cava sono ubicati nel Comune di Bagnolo Piemonte, località Tube Superiori lotti n.4-5-6-7-8-9-10 del catastino Cave, con baricentro alle coordinate:

latitudine.....44° 45' 29.7" N

longitudine.....7° 12' 16.6" E

**CATASTO**

Il lotto di cava insiste sul F.4 mappali n.6/parte in proprietà del Comune di Bagnolo Piemonte

### **P.R.G.C.**

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente la zona estrattiva a cui appartiene la cava è identificata tra quelle indicate come “Aree per attività estrattive in coltivazione” e “Aree per attività estrattive esistenti”, in cui l’attività è regolata dalla L.R. 23/2016, ed in parte in aree improprie quali “area agricola”. In sede di nuova autorizzazione della cava si renderà necessario procedere a variante urbanistica al fine di inserire tutta l’area di cava in area omogenea propria.

### **VINCOLI**

Uso Civico: seppure il Comune di Bagnolo Piemonte non abbia ad oggi un decreto di assegnazione, l’area oggetto della presente valutazione in base agli studi effettuati non risulterebbe assoggettata all’uso civico; In attesa di completamento dell’iter di assegnazione a categoria del decreto si considereranno tali terreni cautelativamente soggetti al vincolo.

Vincolo Paesaggistico: ai sensi del D.Lgs 42/2004 risulta assoggettato a vincoli paesaggistici per la presenza dell’uso civico;

### **ACCESSO**

La cava è agevolmente raggiungibile dal Comune di Luserna San Giovanni, tramite la S.P. 162 che collega il centro abitato di Luserna San Giovanni con il Comune di Rorà, fino al bivio località Mugniva in corrispondenza del ponte sul torrente Luserna e da qui si prosegue per una strada sterrata per una lunghezza in direzione della località “Avei” e “Ciafalco” Nel dettaglio il sito è posto lungo il versante orografico sinistro della Comba Mora, affluente di destra del Torrente Luserna.

### **DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI**

- *Documentazione fotografica di massima e vista aerea:*





I lotti di cava oggetto della presente presentano uno stato di parziale coltivazione grazie al quale però si riesce a constatare la presenza di gneis lamellare non solo adibito alla scogliera ma anche alla lavorazione.

Ad oggi, essendo la cava ferma da tempo, è presente uno strato di vegetazione superficiale.



### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER L' ESPERIMENTO D' ASTA**

Il prezzo base verrà determinato per capitalizzazione del reddito che introita l'Amministrazione Comunale dai lotti di cava.

Questo metodo conduce, pertanto alla determinazione del prezzo di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito che l'Amministrazione Comunale percepisce ed il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi).

In questo modo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.

Bagnolo Piemonte lì 20 aprile 2026

Il Responsabile del Servizio Cave  
(Geom. BRUNO FRANCO Adriano)