



**COMUNITA' MONTANA VALTELLINA DI SONDRIO**

**N. 99 reg. deliberazioni**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA ESECUTIVA**

L'anno duemilaundici addi **OTTO** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **17.00** in **Sondrio**, nel locale delle adunanze, si è riunita la Giunta Esecutiva della Comunità Montana Valtellina di Sondrio (zona n. 19), nelle persone dei Signori:

		<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
1) Maffezzini Tiziano	Presidente	1	
2) Ruttico Dario	Vice Presidente		1
3) Amonini Marco	Assessore	2	
4) Bongiolatti Giancarlo	Assessore	3	
5) Parora Aldo	Assessore	4	

Assiste il Segretario della Comunità Montana **ELENA CASTELLINI**.

Il Presidente della Comunità Montana, **TIZIANO MAFFEZZINI**, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione il seguente oggetto all'ordine del giorno:

**OGGETTO: L.R. 86/83 TRIENNIO 2010-2012 - REALIZZAZIONE DI INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE AMBIENTALE DELLA RISERVA NATURALE "BOSCO DEI BORDIGHI" - ACQUISIZIONI AREE - PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.**

## La Giunta Esecutiva

### **PREMESSO** che:

- con deliberazione dell'Assemblea n. 3 del 29/04/2011, è stato approvato il bilancio di previsione 2011, il bilancio pluriennale 2011/2013 e la relazione previsionale e programmatica;
- con deliberazione della Giunta Esecutiva n. 37 del 31/05/2011 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) anno 2011 e sono stati individuati i responsabili della gestione dei capitoli di spesa del bilancio 2011;

### **Ricordato** che:

- con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia n. V/1262 del 29/11/1994, si è deliberata l'istituzione della riserva naturale orientata "Bosco dei Bordighi" ricadente nel territorio dei comuni di: Albosaggia, Faedo Valtellino, Montagna Valtellina, per la quale è stata affidata la gestione alla Comunità Montana Valtellina di Sondrio;
- la Comunità Montana ha provveduto con propria deliberazione dell'Assemblea n. 4 del 22/02/2001 ad adottare il Piano di Gestione della Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi";
- con D.G.R. n° 7/13III del 23/05/2003 si è approvato il Piano di gestione della riserva naturale "Bosco dei Bordighi";
- con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 133 del 22/08/2005 è stata esplicitata la pubblica utilità per tutti gli interventi previsti dal Piano di gestione della riserva naturale "Bosco dei Bordighi" ed in particolare per l'acquisizione delle aree ricadenti nella riserva medesima;
- con deliberazione di Giunta esecutiva n. 27 del 03/05/2011 si è stabilito di affidare all'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste di Morbegno l'incarico per la progettazione definitiva ed esecutiva, esecuzione, direzione e contabilità dei lavori indicati in oggetto;
- la D.G.R. 25 gennaio 2006, n. 8/1791 "Rete europea Natura 2000: individuazione degli enti gestori di 40 Zone di Protezione Speciale (ZPS) e delle misure di conservazione transitorie per le ZPS e definizione delle procedure per l'adozione e l'approvazione dei Piani di Gestione dei Siti" ha individuato il sito "IT2040402 RISERVA REGIONALE BOSCO DEI BORDIGHI" tra le Zone di Protezione Speciale ed il relativo ente gestore nella Comunità Montana Valtellina di Sondrio;
- con deliberazione di Assemblea n. 14 del 27.09.2010 è stato approvato il Piano di Gestione della ZPS "IT2040402 Riserva Naturale Bosco dei Bordighi";

**Preso atto** che tra gli interventi previsti nel Piano di Gestione della Riserva e nel Piano di Gestione della ZPS "IT2040402 Riserva Regionale "Bosco dei Bordighi" rientrano gli interventi per:

- la sistemazione straordinaria dell'esistente sentiero botanico/faunistico;
- la sistemazione straordinaria e messa in sicurezza della passerella pedonale sul Fiume Adda, principale via di accesso alla Riserva;
- l'individuazione e la realizzazione di un percorso ippico didattico nell'area più esterna della riserva;
- la realizzazione di un parcheggio a servizio della riserva;

**Visto** il Decreto Regionale n. 14171 del 18/12/2009 con il quale è stato approvato il "Bando per la concessione di contributi in conto capitale per la realizzazione di interventi di tutela, promozione, riqualificazione e sicurezza ambientale e per la realizzazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei Parchi regionali e nelle Riserve e Monumenti naturali ai sensi della L.R. 86/83";



**Dato atto** che la Comunità Montana Valtellina di Sondrio ha presentato domanda di contributo per il finanziamento del progetto "Realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione e promozione ambientale della Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi" a valere sui fondi del bando sopraccitato;

**Verificato** che il sopraccitato bando prevede l'assegnazione di contributi in conto capitale a fondo perduto nella misura del 90% per alcuni interventi previsti nel bando stesso;

**Preso atto** che con Deliberazione di Giunta esecutiva n. 25 del 29/04/2010:

- è stato approvato dal punto di vista tecnico il progetto preliminare relativo alla "Realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione e promozione ambientale della Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi" redatto dall'Area Agricoltura di questa Comunità Montana a firma del dott.agr. Cinzia Leusciatti e del dott.for. Giovanna Besio e datato aprile 2010, per un importo complessivo di € 97.650,00;
- si è dato atto che l'approvazione del progetto preliminare in oggetto costituiva contestuale dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza;
- si è dato atto che il Comune di Faedo Valtellino si è impegnato a cofinanziare gli interventi del progetto per € 8.000,00;
- si è dato atto che la Comunità Montana Valtellina di Sondrio si impegnava a coprire con fondi propri la restante parte di spesa non coperta dal finanziamento regionale e del Comune di Faedo Valtellino pari a € 1.765,00 imputandola al titolo 1, funzione 4, servizio 6, intervento 3 capitolo 1235RP del bilancio 2010;

**Dato atto** che in base al sopra citato progetto preliminare approvato dalla Giunta Esecutiva e dalla Regione Lombardia è stata prevista una somma pari ad € 12.600,00 quali spese per acquisizione di terreni di proprietà privata nella Riserva;

**Visto** il decreto regionale n. 13487 del 22/12/2010, pubblicato sul BURL N. 52 del 30/12/2010 di approvazione della graduatoria che attribuisce al progetto "Realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione e promozione ambientale della Riserva Naturale Bosco dei Bordighi" un contributo pari ad € 87.885,00;

**Dato atto** che con determinazione del Responsabile dell'Area Agricoltura n. 78 del 04.05.2011 tra l'altro si è impegnata e imputata la quota pari a € 12.600,00 quale spesa a disposizione della Comunità Montana per l'acquisizione di terreni di proprietà privata nella Riserva di cui al progetto in oggetto;

**Vista** la perizia tecnico/estimativa all'uopo redatta dagli uffici di cui si allega copia (Allegato A) nella quale risultano indicati i prezzi per le aree agricole non edificabili e cedute volontariamente dallo stesso proprietario in base alla coltura in atto come di seguito specificate:

- prato 8,71 €/mq
- bosco ceduo 1,55 €/mq oltre al valore del soprassuolo realmente presente

**Preso atto** che l'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste di Morbegno in data 04/10/2011 ha trasmesso il progetto definitivo contenente il piano particellare d'esproprio (allegato B) dal quale risulta necessario acquisire i terreni di seguito elencati:



Comune	foglio	mappale	intervento
Faedo Valtellino	1	18	Realizzazione percorso ippico didattico
		224	Realizzazione parcheggio e
		264	collegamento con centro visite

**Dato atto** che nel quadro economico del sopracitato progetto definitivo è stata prevista una somma pari ad € 13.300,00 quale spesa per l'acquisizione di terreni di proprietà privata nella Riserva;

**Visto** lo schema di verbale di cessione volontaria di seguito allegata (allegato C), predisposta ad hoc per l'acquisizione delle aree nell'ambito della Riserva Naturale dei Bordighi, così come indicato nel piano esecutivo di gestione della "riserva";

**Dato atto** che gli uffici hanno provveduto preventivamente a contattare i proprietari dei terreni da acquisire ottenendo un preventivo assenso verbale;

**Dato atto** che, sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000, sono stati formulati i seguenti pareri:

- parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Agricoltura;
- parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria;

I pareri sono inseriti nella deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

**Visto** il decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000;

Con voti favorevoli ed unanimi, espressi in forma palese;

**delibera**

1. DI PRENDERE ATTO della necessità di acquisire i terreni di seguito elencati:

comune	foglio	mappale	intervento
Faedo Valtellino	1	18	Realizzazione percorso ippico didattico
		224	Realizzazione parcheggio e
		264	collegamento con centro visite

2. DI APPROVARE la valutazione tecnico/estimativa all'uopo predisposta dagli uffici di cui si allega copia (Allegato A) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nella quale risultano indicati i prezzi per le aree agricole non edificabili e cedute volontariamente dai proprietari secondo la coltura in atto come di seguito specificate:

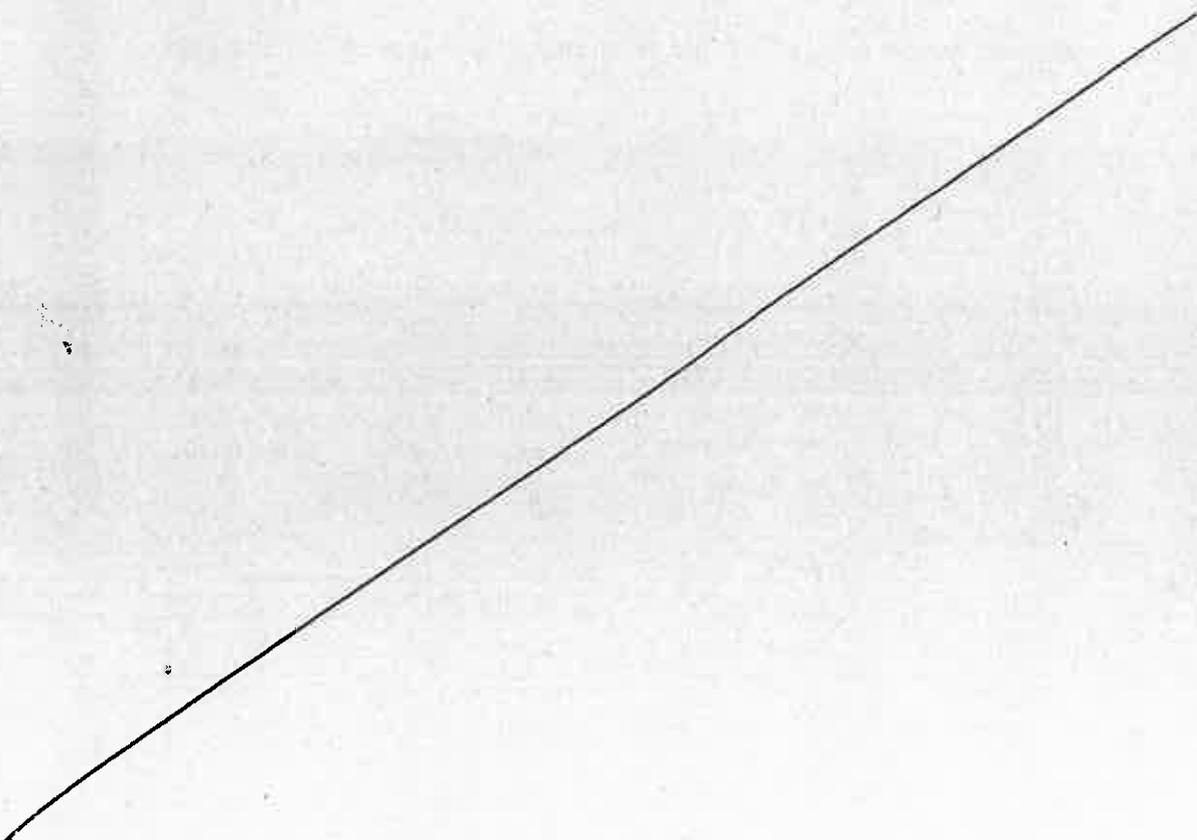
- prato 8,71 €/mq
- bosco ceduo 1,55 €/mq oltre al valore del soprassuolo realmente presente

- 
3. **DI APPROVARE** il piano particellare di esproprio (allegato B) allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
  4. **DI APPROVARE** la bozza di verbale di cessione volontaria di seguito allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato C), predisposta ad hoc per l'acquisizione delle aree nell'ambito della riserva dei Bordighi, così come indicato nel piano esecutivo di gestione della "riserva";
  5. **DI PROVVEDERE** all'imputazione della somma integrativa necessaria per l'acquisizione delle aree in oggetto pari ad € 700,00 al titolo 2 funzione 4 servizio 6 intervento 1 capitolo 2410 RP bilancio 2011;
  6. **DI DARE MANDATO** al responsabile dell'Area Agricoltura in qualità di Direttore della Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi" e agli uffici preposti per tutti i provvedimenti conseguenti alla presente deliberazione.

Successivamente, con separata votazione e con voti favorevoli ed unanimi

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



OGGETTO: **L.R. 86/83 TRIENNIO 2010-2012 - REALIZZAZIONE DI INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE AMBIENTALE DELLA RISERVA NATURALE "BOSCO DEI BORDIGHI"- ACQUISIZIONI AREE PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI**

COMUNITA' MONTANA VALTELLINA DI SONDRIO  
ZONA N. 19

Proposta di deliberazione di Giunta Esecutiva

Pareri art. 49, comma 1, del D.lgs n. 267 del 18.8.2000

Parere in ordine alla regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Sondrio, li 04/11/2011

IL RESPONSABILE  
AREA AGRICOLTURA



Parere in ordine alla regolarità contabile Favorevole

Sondrio, li 8/11/11

IL RESPONSABILE  
AREA ECONOMICO FINANZIARIA



Allegato alla deliberazione di Giunta Esecutiva N. 99 del 08.11.2011



Comunità Montana Valtellina di Sondrio

## **AREA AGRICOLTURA**

*Servizio Agricoltura e Foreste*

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA AREE RICADENTI NELLA RISERVA  
NATURALE "BOSCO DEI BORDIGHI".**

In Comune di Faedo Valtellino *Fgg. 1 mappali vari*

### **PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**



La sottoscritta Dott.ssa Agr. Cinzia Leusciatti, iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali delle Province di Sondrio, Lecco e Como al n°164, in qualità di tecnico nonché Responsabile dell'Area Agricoltura della Comunità Montana Valtellina di Sondrio, ha predisposto la seguente **perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore**, delle aree agricole non edificabili situate in Comune di Faedo Valtellino e ricadenti nella riserva naturale "Bosco dei Bordighi", distinte in Catasto al foglio n. 1 mappali vari.

### **Premesse amministrative:**

Con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia n. V/1262 del 29/11/1994, si è deliberata l'istituzione della riserva naturale orientata "Bosco dei Bordighi" ricadente nel territorio dei comuni di: Albosaggia, Faedo Valtellino, Montagna Valtellina, per la quale è stata affidata la gestione alla Comunità Montana Valtellina di Sondrio (tale deliberazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6 II° Supplemento Straordinario del 09/02/1995).

Nella deliberazione del Consiglio Regionale n. V/1262 del 29/11/1994 è stato specificato che la riserva era di tipo orientato e che le finalità della riserva erano:

- garantire la conservazione e la ricostruzione del bosco ripariale originario,
- assicurare un ambiente idoneo alla sosta e alla nidificazione dell'avifauna,
- disciplinare e controllare la fruizione del territorio a fini scientifici e didattici;

In base alla L.R. 30.11.1983 n° 86 le riserve naturali orientate "...sono istituite con lo scopo di sorvegliare e orientare scientificamente l'evoluzione della natura, nelle quali è consentita solamente la continuazione delle attività antropiche tradizionali compatibili con l'ambiente naturale; in esse l'accesso del pubblico è consentito unicamente per fini culturali, secondo specifiche discipline stabilite dai soggetti cui è affidata la gestione delle singole riserve".

La Comunità Montana Valtellina di Sondrio con propria deliberazione dell'Assemblea:

- n. 4 del 22/02/2001 ha adottare il Piano di Gestione della Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi". Il Piano è stato successivamente approvato dalla Regione Lombardia con propria Deliberazione di Giunta n. VII/13111 del 23.05.2003,
- n. 14 del 27.09.2010 ha approvato il Piano di Gestione della ZPS "IT2040402 Riserva Naturale Bosco dei Bordighi"

TUTTO CIO' PREMESSO si precisa quanto segue:

- la proprietà dei terreni costituenti la riserva è prevalentemente di privati;
- Ad oggi, dei 50 ettari costituenti la riserva, la Comunità Montana Valtellina di Sondrio è riuscita ad acquisirne per via amichevole 4,35 ettari di bosco (pari a circa il 9% della superficie totale boscata della riserva) a questi si sono sommati ulteriori 3 ettari di terreno boscato demaniale per i quali si è ottenuta

l'autorizzazione alla gestione per 5 anni (rinnovabili) e, nel 2006, sono stati acquistati direttamente dalla Regione Lombardia su richiesta del nostro Ente ulteriori 3,5 ettari. Ad oggi per tanto il 22% (circa 11 ettari) della riserva risulta di proprietà pubblica (un terzo dei boschi è ormai di proprietà pubblica).

- nelle norme d'attuazione del Piano di Gestione della riserva sono presenti numerosi divieti e limiti alle attività antropiche che, di fatto, limitano drasticamente il diritto di proprietà soprattutto per la "Zona A di massima tutela" e per tale ragione se ne consiglia l'applicazione solo dopo l'acquisizione da parte pubblica;
- che nel Piano di Gestione della riserva è previsto un programma degli interventi secondo un tendenziale ordine di priorità dal quale risulta che al primo posto vi è l'acquisizione dei terreni oggetto di maggior tutela;

Per quanto sopra premesso appare chiaro che è necessario acquisire il maggior numero possibile di aree ricadenti nella riserva al fine di garantire la protezione pressoché totale delle medesime, grazie ad un'effettiva tutela delle zone di maggior interesse e valenza naturalistica, come per altro previsto dal più volte citato Piano di Gestione.

Tutto ciò premesso, si precisa inoltre che:

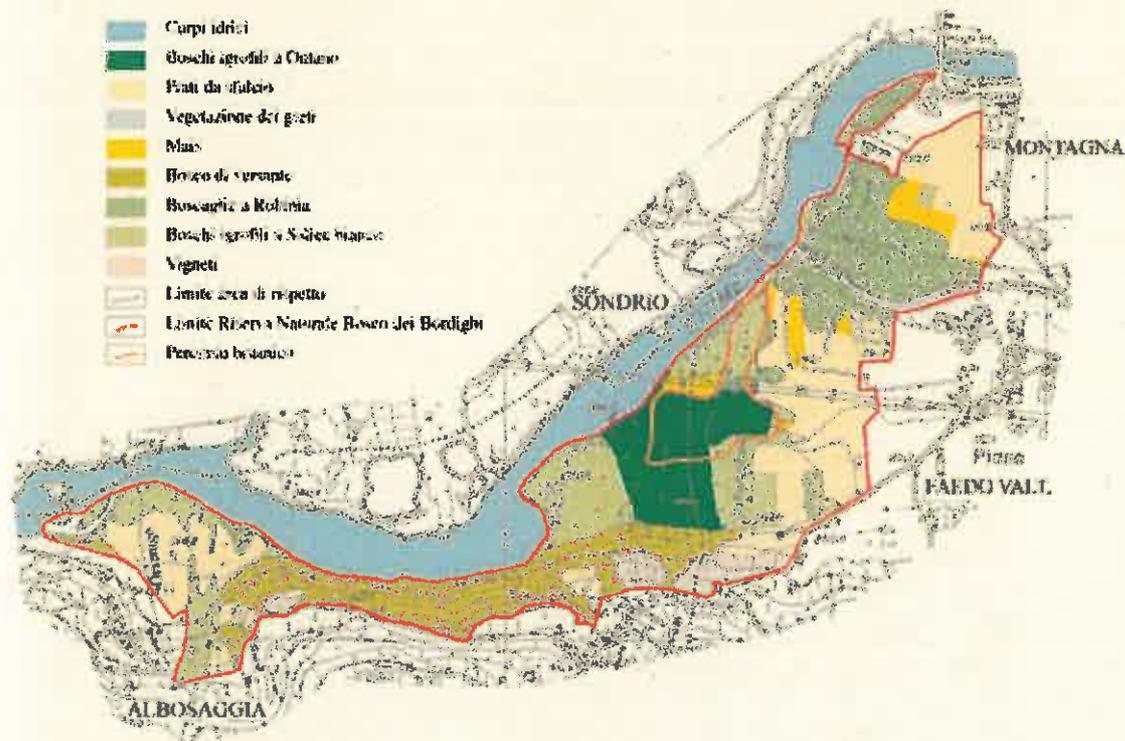
- pur ritenendo implicito nell'atto d'adozione ed approvazione del Piano di Gestione della riserva naturale "Bosco dei Bordighi" (rispettivamente con atti della Comunità Montana Valtellina di Sondrio e della Regione Lombardia) l'attribuzione di pubblica utilità per tutti gli interventi dallo stesso previsti;
- riscontrato che vi sono pareri legali discordanti in merito alla validità di una dichiarazione di pubblica utilità implicita effettuata mediante l'approvazione di un atto "equivalente" (nel caso in esame Programma degli interventi inclusi nel Piano di Gestione della Riserva Bosco dei Bordighi);
- La Comunità Montana Valtellina di Sondrio con propria deliberazione di Consiglio Direttivo n. 133 del 22.08.2005 ha ritenuto utile provvedere all'integrazione degli atti amministrativi di cui in premessa con la dichiarazione formale di pubblica utilità per tutti gli interventi previsti dal "Programma d'interventi prioritari" previsti dal Piano di Gestione della Riserva Naturale Bosco dei Bordighi ed in particolare per l'acquisizione delle aree ricadenti nella riserva medesima;
- La Comunità Montana Valtellina di Sondrio con propria Deliberazione di Giunta esecutiva n. 25 del 29/04/2010:
  - ha approvato dal punto di vista tecnico il progetto preliminare relativo alla "Realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione e promozione ambientale della Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi" redatto dall'Area Agricoltura a firma del dott.agr. Cinzia Leusciatti e del dott.for. Giovanna Besio è datato aprile 2010, per un importo complessivo di € 97.650,00;
  - ha dato atto che tale approvazione del progetto preliminare in oggetto costituiva contestuale dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza;

In fine si ricorda che la Regione Lombardia ha assegnato alla Comunità Montana Valtellina di Sondrio € 87.885,00 come da decreto regionale n. 13487 del 22/12/2010, pubblicato sul BURL N. 52 del 30/12/2010 per l'attuazione del progetto "Realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione e promozione ambientale della Riserva Naturale Bosco dei Bordighi" nel quale è prevista la necessità di ulteriori acquisizioni aree finalizzate alla realizzazione di futuri interventi di riqualificazione naturalistica e ambientale.

**Concludendo** la presente perizia estimativa viene redatta al fine di esplicitare le motivazioni tecniche che hanno portato alla quantificazione del più probabile valore di mercato da applicare da parte degli uffici negli atti di cessione volontaria dei terreni agricoli non edificabili, per ogni tipo di coltura in atto e ricadenti nella Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi" nel territorio del Comune di Faedo Valtellino.

## Descrizione dei beni oggetto di stima

### *Breve descrizione della riserva naturale "Bosco dei Bordighi"*



La riserva (di tipo orientata) è ubicata in sponda sinistra del fiume Adda tra il Ponte del Navetto (strada per Piateda-Faedo V.no) e il piccolo conoide di deiezione del torrente Orsenigo (Piana di Poratti).

Il territorio è in gran parte pianeggiante, formato dai depositi alluvionali del fiume Adda ed, in subordine, dei torrenti Venina e Orsenigo.

Dal punto di vista morfologico la riserva interessa quindi un'area di fondovalle in prevalenza pianeggiante, che si sviluppa prevalentemente in direzione E-W seguendo il corso del fiume fermandosi in corrispondenza delle pendici della catena orobica; a tale andamento fa eccezione un settore centrale, nel quale è interessato anche un tratto in pendio con versanti piuttosto acclivi.

Amministrativamente la riserva risulta di pertinenza dei comuni di: Albosaggia, Faedo Valtellino e Montagna in Valtellina.

L'intera riserva occupa una superficie di circa 50 ha, suddivisa in area di riserva e fascia di rispetto, di cui il 60% a bosco e il restante a prati e coltivi.

### ***Ubicazione dei terreni oggetto di stima***

I terreni oggetto della presente perizia tecnico-estimativa ricadono tutti all'interno della riserva naturale "Bosco dei Bordighi", precisamente nel Comune di Faedo Valtellino, in una fascia pianeggiante con esposizione nord in fregio al fiume Adda ed in sinistra idrografica del torrente Venina.

Per maggior chiarezza di seguito si riporta la Planimetria della riserva con indicato l'ambito d'analisi in oggetto (fig. n.1).

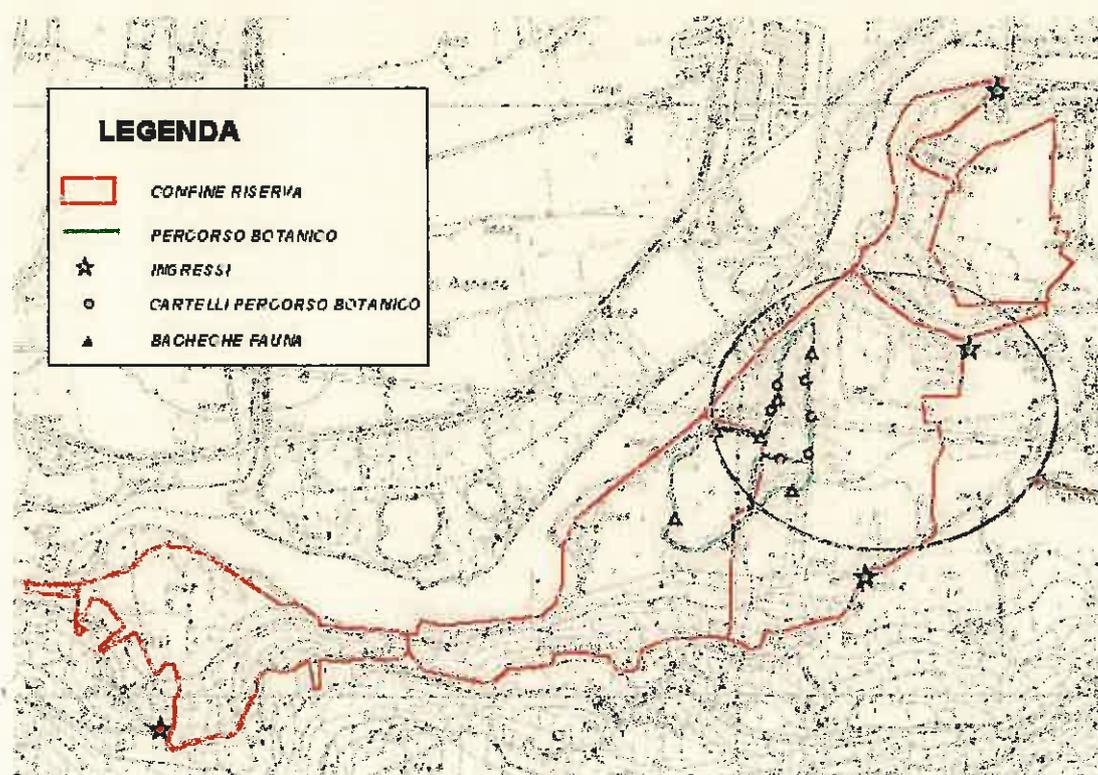


Fig. n. 1

### ***Descrizione dei terreni<sup>1</sup>***

Nell'area oggetto di stima in base alla classe di coltura effettivamente in atto si possono distinguere due classi culturali, da un lato il robinieto di ripa e dall'altro i prati permanenti (si veda ortofoto allegata – fig. n. 3).



Fig. n. 3

Nell'area si può agevolmente accedere attraverso la strada provinciale per Faedo Valtellino, sia da località Cà Stornei, sia da località Ponte del Navetto; una rete di sentieri e di viabilità interpoderale in fondo naturale consente invece di addentrarsi nella parte boscata. L'intera area dal punto di vista della transitabilità è classificata in I classe.

In tutta l'area vige il divieto di transito eccetto che per i mezzi di servizio autorizzati (Guardie Ecologiche Volontarie, Tecnici Comunità Montana, CFS, ...) ed ai proprietari per lo svolgimento delle normali operazioni colturali.

Dai vari sopralluoghi eseguiti si è potuto constatare che i terreni oggetto d'analisi risultano coltivati; i prati sono regolarmente sfalciati (vengono effettuati normalmente 3 sfalci l'anno) mentre il bosco è generalmente utilizzato dai proprietari per recuperare legname da ardere per uso familiare.

<sup>1</sup> Tratto dal vigente Piano di Assestamento Forestale della riserva naturale "Bosco dei Bordighi".

### ***Dati catastali***

I terreni oggetto della presente perizia tecnico-estimativa sono tre mappali che ricadono nel comune censuario di Faedo Valtellino al Foglio 1 e sono individuati dai mappali di cui alla tabella n. 1.

Tabella n. 1:

<b><i>Foglio</i></b>	<b><i>Comune censuario</i></b>	<b><i>Mappali</i></b>
Fg. 1	Faedo Valtellino	18, 224 e 264.

Nell' **allegato 1** "**Piano particellare di esproprio**" sono invece stati riportati per ogni singolo mappale i dati ricavati dalle singole visure catastali e le specifiche relative alle colture in atto.

Per maggior chiarezza di seguito si riporta nell' **allegato 2** gli estratti dal WebGIS della Comunità Montana con la localizzazione dei singoli mappali individuati su ortofoto.

### **Descrizione del metodo di stima**

I terreni oggetto della presente stima risultano tutti terreni agricoli non edificabili che in un solo caso (Fg. 1 mapp. 18) è direttamente coltivato dal proprietario. I proprietari sono stati preventivamente contattati per capire se vi era un interesse nel sottoscrivere una cessione volontaria ad un ente pubblico. Per quanto sopra, in base alla vigente normativa in materia (D.P.R. 327/2001) così come modificata ed integrata in base alla sentenza della Corte costituzionale 181/2011 che ha dichiarato incostituzionale l'art. 40, commi 2 e 3 del sopracitato decreto, e previsto di fatto l'allineamento ai principi della Corte europea imponendo l'indennizzo di esproprio commisurato al reale valore di mercato e non più in base al criterio del valore agricolo medio (VAM).

Per tali ragioni gli uffici hanno dovuto determinare l'indennizzo in funzione del valore effettivo di mercato dei terreni agricoli tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore degli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, assicurando così il giusto equilibrio tra l'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui.

L'area in questione ricade nel comune censuario di Faedo Valtellino e le colture realmente in atto risultano essere:

- prato
- bosco ceduo fondovalle

(per maggiori dettagli si rimanda al piano particellare di cui all'allegato 1 della presente perizia).

Da un'indagine di mercato condotta fra i tecnici operanti nelle nostre zone e da una ricerca in internet (in particolare [www.asr-lombardia.it](http://www.asr-lombardia.it)), si è potuto riscontrare che il valore di mercato per i terreni agricoli sono:

	valore minimo	valore massimo
➤ prato	€/mq 6,0	€/mq 7,0
➤ bosco ceduo fondovalle	€/mq 2,00	€/mq 3,00
➤ frutteti	€/mq 10,00	€/mq 12,00

Non si può non tener conto che tali valori sono ovviamente influenzati in aumento o in diminuzione in funzione di particolari condizioni legate al singolo mappale quali: accessibilità, presenza di vincoli, vicinanza a fabbricati, etc.

Nel caso in questione non si può non tener conto del vincolo di inedificabilità assoluta e delle forti limitazioni all'uso dei terreni dovute al fatto che gli stessi ricadono interamente nella Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi" e nella relativa ZPS "IT2040402 Riserva Naturale Bosco dei Bordighi" oltre ad essere in ambito PAI (aree soggette ad esondazioni Fiume Adda e Torrente Venina).

#### ***Determinazione valore del soprassuolo dell' aree boscate***

Per la presente stima ci si è innanzitutto basati sui dati forestali ricavati dal Piano di Assestamento Forestale redatto dal dott. Marco Abordi (rilievi 2004/2005).

L'area boscata in esame coincide con la **particella assestamentale n. 3** ed i dati che la caratterizzano sono di seguito riassunti:

<b>risultati rilievo relascopico</b>	<b>Particella n. 3</b>
Numero piante campione	1445
Area basimetrica/ha (mq/ha)	23.11
Numero piante /ha	327.49
Provvigione (mc/ha)	256
Numero di piante totali	2098
Massa (mc) particella	1414
Superficie forestale (ha)	6.41

Considerando che nell'area è ricavabile solo legna da ardere, vista la qualità della stessa (prevalentemente robinia, qualità particolarmente adatta ed apprezzata quale legname da ardere), da un'indagine del mercato locale si è ottenuto il prezzo medio del legname da ardere pari a 8 ÷ 10 €/ql; si è quindi ritenere realistico stabilire il valore medio del soprassuolo per unità di superficie non può risultare superiore a **1,0 €/mq** per la particella n. 3.

## Conclusioni

Considerati i vari parametri tecnici essenziali quali: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'esistenza di vincoli, l'accessibilità, le dimensioni, il tipo di coltura in atto, il reale soprassuolo, ecc., eseguita un'adeguata ricerca di mercato mediante comparazione dei suddetti terreni con immobili aventi simili caratteristiche, e oggetto di precedenti compravendite, analizzata la normativa in materia di determinazione dei valori di immobili oggetto di cessione amichevole ad enti pubblici, la sottoscritta può affermare che il più probabile valore di mercato delle aree agricole non edificabili oggetto della presente stima è il seguente:

**area agricola non edificabile e ceduto volontariamente dal proprietario, con coltura in atto:**

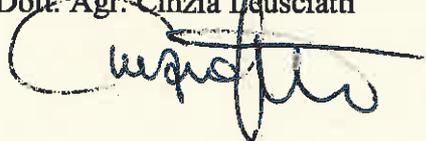
- prato	€/mq 8,71
- bosco ceduo	€/mq 2,50 / 3,45 (*)

*(\*) in funzione del reale stato del soprassuolo rilevato.*

Con quanto sopra esposto, ritengo di aver assolto il compito affidatomi valutando con obiettività gli immobili in oggetto.

Sondrio li 03 novembre 2011

Il Tecnico  
Dott. Agr. Cinzia Iacusciatti



# PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

DITTA DA ESPROPRIARE		ESTREMI CATASTALI					QUALITA' DEL TERRENO			Superficie espropriata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore terreno da espropriare (€)	Note
Cognome e nome	Codice fiscale	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Comune	Coltura (da visura catastale)	Classe	Coltura attuale					
Parusio Andrea Lons	PRSNRL64R291829I	1	264	290	Faedo Valtellino (SO)	prato	2	Bosco ceduo	290	3,45	1.000	Il valore unitario è dato dal valore del terreno + valore del soprassuolo	
De Bernardi Elena	DBRLNE43M49D456I	1	224	700	Faedo Valtellino (SO)	prato	2	prato	700	8,71	6.100		
Parusio Vero	PPSVRE52A28A172K	1	18	900	Faedo Valtellino (SO)	prato irriguo	4	Bosco ceduo	268	2,59	695	Il valore unitario è dato dal valore del terreno + valore del soprassuolo	
									632	8,71	5.505		
									Totale €		13.300		

" Allegato 1 "

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2011

Data: 28/07/2011 - Ora: 14.52.28

Visura n.: T243835 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di FAEDO VALTELLINO ( Codice: D456)										
Catasto Terreni		Provincia di SONDRIO										
Immobile		Foglio: 1 Particella: 224										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito				
1	1	224		-	PRATO 2	ha are ca 07 00		Domnicale Euro 2,53 L. 4.900	Agiaro Euro 2,53 L. 4.900	Impianto meccanografico del 22/12/1973		
Notifica		Partita 1464										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	
1	DE BERNARDI Elena nata a FAEDO VALTELLINO il 09/08/1943										DBRLNE43M49D4561*	
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/06/1980 Voltura n. 530580 in atti dal 06/02/1988 Repertorio n. 105914 Rogante CARLO CAO Sede: SONDRIO Registrazione UR Sede: SONDRIO n. 1009 del 25/08/1980										DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2011

**Dati della richiesta**  
**Catasto Terreni**  
**Immobile**

Dati della richiesta				Dati Classamento				Dati Derivanti da	
Comune di FAEDO VALTELLINO ( Codice: D456)				Dati Classamento				Dati Derivanti da	
Provincia di SONDRIO				Dati Classamento				Dati Derivanti da	
Foglio: 1 Particella: 264				Dati Classamento				Dati Derivanti da	
Immobile				Dati Classamento				Dati Derivanti da	
N	Dati Identificativi	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac ca	Deduz	Reddito	Dati Derivanti da	
1	Foglio 1 Particella 264		-	PRATO 2	02 90		Dommucale Euro 1,05 L. 2.030	Agiaro Euro 1,05 L. 2.030	Impianto meccanografico del 22/12/1973
Notifica Partita									

**INTESTATO**

N	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	PARUSCIO Andrea Loris nato a SONDRIO il 29/10/1964	PRSNRL64R29JB291*	(1) Proprieta per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2002 Trascrizione n. 10369 2/2002 in atti dal 27/08/2002 (protocollo n. 130275) Repertorio n. 5827 Rogante POBTA STEFANO			
Sede: TIRANO DIVISIONE			

Rilasciata da: Servizio Telematico

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>FAEDO VALTELLINO</b> ( Codice: D456)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>SONDRIO</b>		
	Foglio: <b>1</b> Particella: <b>18</b>		

**Immobile**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduz	Reddito	
1	1	18		-	PRATO IRRIG 4	09 00		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 1,39 L. 2.700</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 1,16 L. 2.250</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 1,39 L. 2.700	Agrario Euro 1,16 L. 2.250
Dominicale Euro 1,39 L. 2.700	Agrario Euro 1,16 L. 2.250									
Impianto meccanografico del 22/12/1973										

**Notifica**

**INTESTATO**

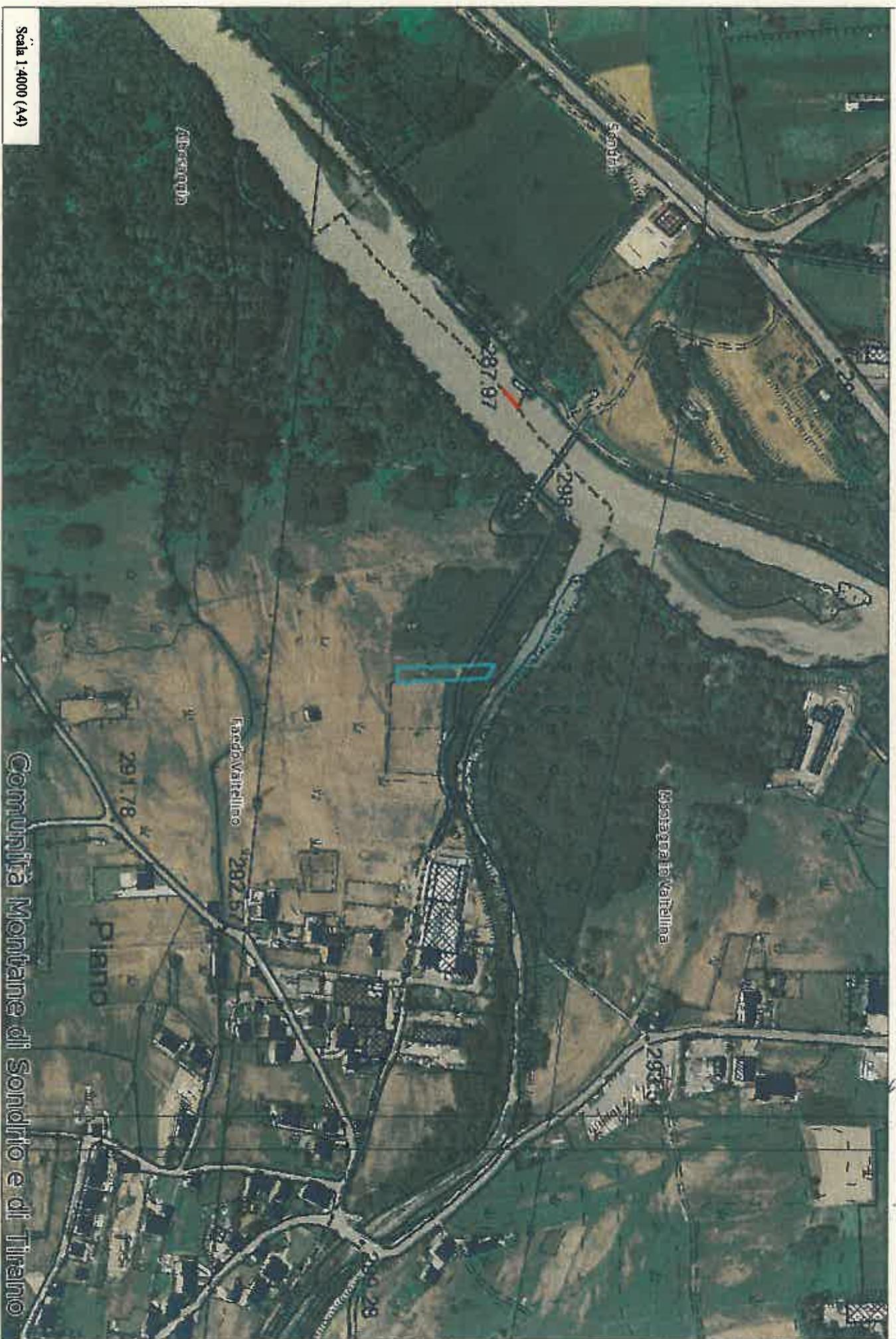
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARUSCIO Vero nato a ALBOSAGGIA il 28/01/1952	PRSVRE52A28A172K*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 5966 l. 2007 in atti dal 14/06/2007 Repertorio n. 186269 Rogante: SURACE FRANCESCO Sede: SONDRIO DIVISIONE			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

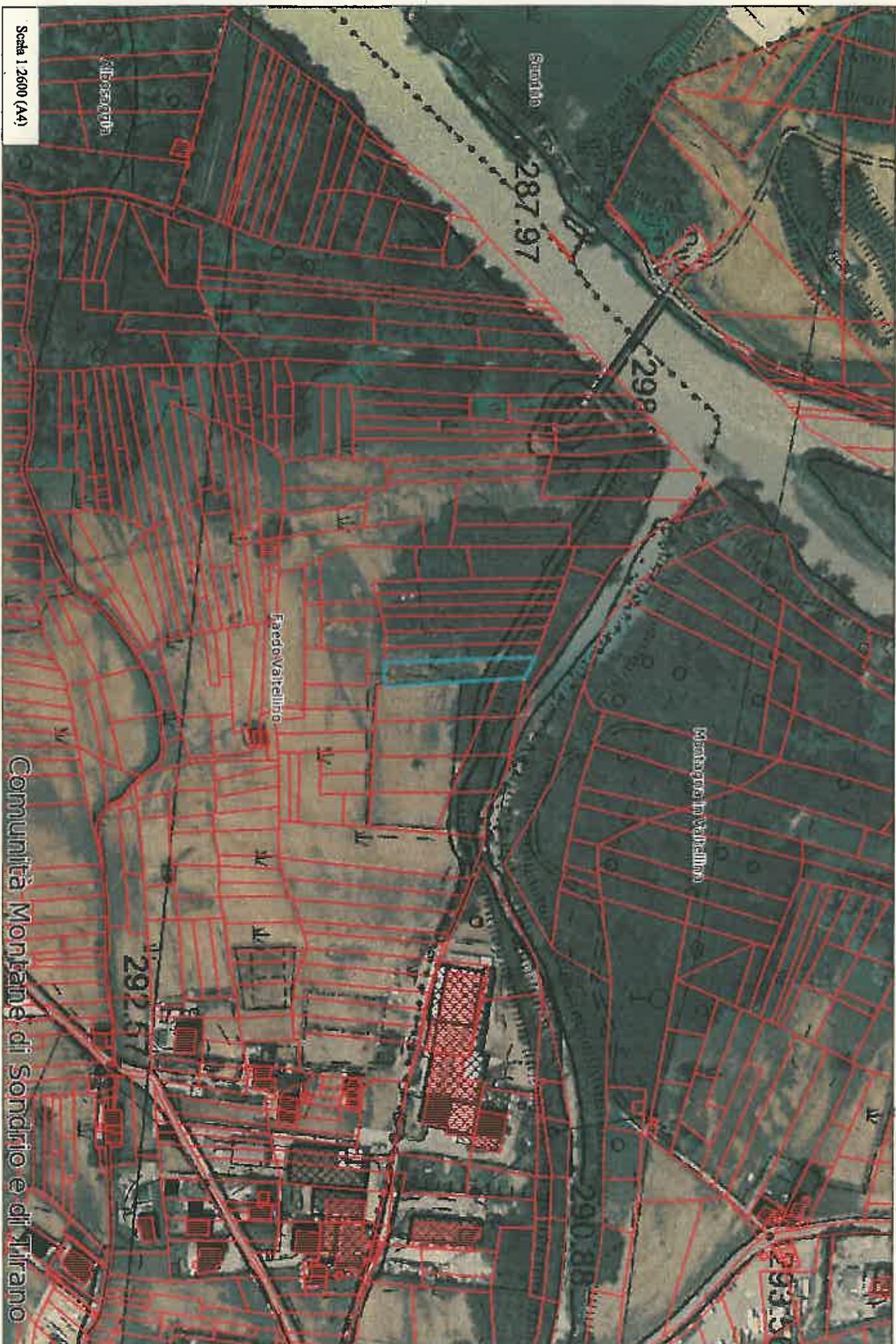
Allegato 2

Comunità Montane di Sondrio e di Tirano

Fg. 1 usaf 18



Scala 1:4000 (A4)



Comunità Montane di Sondrio e di Tirano

Fgl. usaf. 264



Scala 1:3000 (A4)

Comunità Montane di Sondrio e di Tirano

Comunità Montane di Sondrio e di Tirano

FA 1 u.s.p. 264



Scala 1:4200 (A4)

Comunità Montane di Sondrio e di Tirano





Scala 1:3000 (A4)

Comunità Montane di Sondrio e di Tirano

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

Allegato B

DITTA DA ESPROPRIARE	ESTREMI CATASTALI				QUALITA' DEL TERRENO		Superficie espropriata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore terreno da espropriare (€)	Valore arrotondato concordato per il terreno da espropriare (€)	Note		
	Cognome e nome	Codice fiscale	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Comune						Coltura (da visura catastale)	Classe
Paruscio Andrea Loris	PRRNRL64R2918291	1	264	290	Faedo Valtellino (SO)	prato	2	osco caduo	290	3,45	1.000,50	1.000	Il valore unitario è dato dal valore del terreno + valore del soprassuolo
De Bernardi Elena	DBRLNE43M49D4561	1	224	700	Faedo Valtellino (SO)	prato	2	prato	700	8,71	6.097,00	6.100	
Paruscio Verc	PRSVRE52A28A172K	1	18	900	Faedo Valtellino (SO)	prato irriguo	4	bosco ceduo	288	2,59	694,12	695	Il valore unitario è dato dal valore del terreno + valore del soprassuolo
								Totale €	632	8,71	5.504,72	5.505	13.300



Allegato C)

## Comunità Montana Valtellina di Sondrio

### ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA'

OGGETTO: L.R. n. 86/83 - Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi"  
Acquisizioni aree nel comune di Faedo Valtellino

Beneficiario dell'espropriazione Comunità Montana Valtellina di Sondrio in qualità di Ente gestore della Riserva Naturale "Bosco dei Bordighi".

Ditta espropriata

### VERBALE DI CESSIONE VOLONTARIA

Premesso:

L'anno duemilaundici il giorno \_\_\_\_\_ il mese di \_\_\_\_\_ nella sede della Comunità Montana fra il sottoscritto Dott.ssa Cinzia Leusciatti in qualità di direttore della Riserva naturale "Bosco dei Bordighi" in rappresentanza della Comunità Montana Valtellina di Sondrio e la ditta \_\_\_\_\_ proprietario del terreno individuato catastalmente al Foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ nel comune censuario di \_\_\_\_\_, viene stabilito quanto segue:

Rendendosi necessaria all'interno della riserva naturale "Bosco dei Bordighi" l'acquisizione dei sopracitati fondi ubicati nel Comune di Faedo Valtellino per la "Realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione e promozione ambientale della Riserva Naturale Bosco dei Bordighi", progetto finanziato grazie al contributo regionale di cui al Decreto Regionale n. 13487 del 22/12/2010, pubblicato sul BURL N. 52 del 30/12/2010 (decreto di approvazione della graduatoria dei progetti finanziati in base al "Bando per la concessione di contributi in conto capitale per la realizzazione di interventi di tutela, promozione, riqualificazione e sicurezza ambientale e per la realizzazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei Parchi regionali e nelle Riserve e Monumenti naturali ai sensi della L.R. 86/83").

Ricordato che tali acquisizioni rappresentano per la Riserva Naturale Bosco dei Bordighi "Nuove ed ulteriori acquisizioni aree finalizzate alla realizzazione di futuri interventi di riqualificazione naturalistica e ambientale", la ditta stessa cede alla Comunità Montana Valtellina di Sondrio i fondi medesimi, acconsentendo alla loro immediata occupazione, per la complessiva indennità come di seguito indicata e determinata alle seguenti condizioni:

**I) - INDENNITÀ TERRENI:**

identificazione catastale Comune di Faedo V.no			Superficie espropriata (mq)	Coltura in atto	indennità di esproprio	
Ditta catastale	Foglio	Mappale			Euro al mq	Totale Euro
<b>Totale indennità terreni</b>						<b>€.</b>

**SOMMANO PER INDENNITA' COMPLESSIVA € \_\_\_\_\_**

**II) - CONDIZIONI:**

1. La presente cessione s'intende fin d'ora obbligatoria per la ditta proprietaria, ed avente gli effetti di pubblico rogito notarile, mentre per l'Amministrazione espropriante diverrà impegnativa dopo la superiore approvazione;
2. Nelle somme e prezzi sopraccitati s'intende compresa ogni indennità assoluta e relativa;
3. Sarà cura della Comunità Montana Valtellina di Sondrio provvedere a sue cure e spese alla necessaria registrazione, trascrizione e volturazione;
4. Il pagamento dell'indennità convenuta verrà fatta dalla Comunità Montana Valtellina di Sondrio, nei modi e forme stabilite dalla legge sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità;
5. Rimane a carico della ditta proprietaria tutto quanto occorra per liberare i beni ceduti da pesi e vincoli di cui fossero eventualmente gravati;
6. Con la corresponsione della indennità complessiva "una tantum" indicata nel prospetto costituente parte integrante del presente verbale, la ditta espropriata si dichiara completamente tacitata da ogni suo avere anche per titoli non specificati nel presente atto relativamente alla espropriazione in argomento;
7. La ditta sottoscritta assumendo ogni responsabilità, dichiara di essere proprietaria dell'immobile sopra descritto e che sullo stesso non gravano diritti reali a favore di terzi e garantisce la Comunità Montana contro qualsiasi molestia o protesta di terzi obbligandosi a portare l'assenso di chiunque, a qualsiasi titolo potesse vantare diritti sui fondi e sull'indennità;
8. Condizioni aggiuntive:  
.....  
.....  
.....

Il presente verbale e l'allegato estratto delle mappe catastali in cui sono individuati gli immobili è stato redatto in duplice esemplare che, previa lettura, viene dalle parti firmato in segno di piena accettazione ed approvazione.

Sondrio il \_\_\_\_\_

In fede  
La Ditta Proprietaria

---

In fede  
Per la Comunità Montana  
Valtellina di Sondrio

---

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Tiziano Maffezzini

IL SEGRETARIO  
F.to Elena Castellini

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo della Comunità Montana per

15 giorni consecutivi a partire dal 09.11.2011

Sondrio, li 09.11.2011

IL SEGRETARIO  
F.to Elena Castellini

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 09.11.2011

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000)

per decorrenza dei termini di cui all'art. 134, 3° comma del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000

IL SEGRETARIO

09.11.2011

Elena Castellini

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Sondrio, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO