



Parco dei Colli di Bergamo

PERIZIA ESTIMATIVA



**Adeguamento di un tratto del percorso ciclo-pedonale del Parco dei Colli di Bergamo in comune di Bergamo in località Strada al Mulino
CUP: C11B21005570007**

Incarico con deliberazione di Consiglio di gestione n. 46 del 27.07.2022

Settembre 2022

il Tecnico Incaricato
p.a. Pasqualino Bergamelli



Parco dei Colli di Bergamo

PREMESSA E FINALITA' DEL LAVORO

Premessa

La presente perizia viene redatta dal sottoscritto p.a. Pasqualino Bergamelli dipendente dell'Ente Parco dei Colli e Responsabile del Servizio Tutela Ambientale e del Verde in virtù dell'incarico con deliberazione di Consiglio di Gestione n. 46 del 27.07.2022.

Finalità del lavoro

La presente perizia ha quale obiettivo la definizione del più probabile valore di mercato dei terreni interessati alla realizzazione e adeguamento di un tratto di percorso ciclopedonale del Parco dei Colli, in comune di Bergamo in località Strada al Mulino, adiacente la strada comunale, con il fine di evitare la promiscuità con la quale viene usata questa infrastruttura a vantaggio dell'incolumità dei fruitori.

Il tracciato come da progetto definitivo depositato agli atti del Parco il 19.07.2022, p.g. 2567 a firma del geom. Luca Calegari, si sviluppa per una lunghezza complessiva di 300 ml ed una larghezza di ml 3,00. I mappali interessati ricadono in Comune di Bergamo:

foglio 3, mappale 3911 - vigneto

foglio 3, mappale 3957 - prato

foglio 3, mappale 3960 - prato

foglio 3, mappale 3961 - prato

foglio 3, mappale 3964 - bosco ceduo

Gli intestatari di tutti i mappali interessati dal nuovo tratto di percorso ciclo-pedonale, dalle visure catastali risulta essere la società :

- AGRICOLA CASELLA S.R.L. con sede a BERGAMO, via Sabotino, 2, C.F. 02468640160

Descrizione dei luoghi

I terreni oggetto della presente stima interessano le aree agricole in località via Strada al Mulino nella porzione nord del territorio comunale di Bergamo. Il contesto territoriale è tipicamente agricolo e caratterizzato dalla presenza di aree prative e seminative distribuite su fondi di ridotta ampiezza, i quali evidenziano nella fitta rete drenante che li delimita e li attraversa la presenza di una falda idrica superficiale e di suoli a granulometria prevalentemente fine.

Anche il bosco interessa un'area di ridotte dimensioni in prossimità di via Starda al Mulino è ascrivibile alla tipologia del quercu-carpineto.

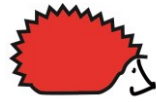
Destinazione urbanistica e previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento e dei Piani di Settore

Sede Amministrativa: Via Valmarina 25 – 24123 Bergamo Tel. 035.4530400–Fax 035.577530

Sede legale: c/o Provincia di Bergamo – Via T. Tasso 8 – 24121 Bergamo

e mail: segreteria@parcocollibergamo.it - PEC: protocollo@pec.parcocollibergamo.it

Enti interessati: Almè – Bergamo – Mozzo – Paladina – Ponteranica - Ranica – Sorisole –Torre Boldone – Valbrembo – Villa d'Almè e Provincia di Bergamo



Parco dei Colli di Bergamo

I terreni oggetto di stima sono soggetti al vincolo di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) ed in particolare

- all'art. 142 comma 1 lett. f) *parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*
- all'art. 142 comma 1 lett. g) (in parte) *territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227*

I terreni ubicati in Comune di Villa d'Almè ricadono nella zona C1 "a Parco Agricolo Forestale" e sono normati dall'art. 12 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento (L.R. 8/1991); inoltre sono comprese in zona C "Agricola di protezione" nella variante al P.T.C. e al Piano del Parco Naturale approvata con delibera della Comunità del Parco n. 5 del 17.05.2019 ed in corso di approvazione definitiva da parte della Regione Lombardia.

Dette aree sono definite aree agricole e soggette al Piano di Settore Agricolo, ove sono concesse possibilità edificatorie (sia per la residenza che per le strutture) solamente alle figure di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 (imprenditore agricolo professionale o legale rappresentante dell'impresa agricola).

Il Piano di settore del Tempo Libero prevede per queste aree un percorso ciclopedonale denominato "Percorso ciclopedonale lungo il Morla, Valmarina, il Quisa, Fontana, Astino" classificato come costitutivo della rete principale dei percorsi del Parco, la cui realizzazione è di competenza dell'ente gestore del Parco, così come indicato all'art. 3.2.0 delle N.T.A.; la variante generale al PTC classifica il tracciato in argomento nella "principali circuiti del parco" (tav. 2 nord) di cui all'art. 35 delle N.T.A.

Previsioni Comunali

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Bergamo le aree oggetto di stima ricadono parte negli "Ambiti agricoli e ambiti compatibili con gli usi agricoli", FV frutteti e vigneti, e Se1 Seminativi di collina, parte negli "Ambiti agricoli e ambiti compatibili con gli usi agricoli" B - Aree boscate, normati dall'art. 39.1 del Piano delle Regole.

METODO ED ESITI DELLA STIMA

Riferimenti normativi

L'art. 32 comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*) stabilisce che *"l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio,*



Parco dei Colli di Bergamo

valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù".

Aree edificabili: la legge 244 del 24.12.2007 all'art. 2 comma 89 lettera a), modificando i precedenti criteri dettati dall'art. 37 del d.P.R. 327/2001 ha stabilito che le aree edificabili o edificate vengano indennizzate in base al loro valore venale e aumentato del 10% in caso di accettazione di quanto offerto.

Per le aree agricole la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, che definiva l'indennizzo sulla base del V.A.M. Pertanto, anche per tali aree, l'indennità espropriativa deve essere quantificata in base al valore venale del bene.

Resta in vigore il comma 4 dell'art. 40 del d.P.R. 327/2001 che recita *"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".*

Un'indennità pari alla V.A.M. spetta anche, ai sensi dell'art.42 comma 1 del d.P.R. 327/2001 "al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o alla cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno 1 anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità."

In sintesi un'area agricola viene valutata in base al valore di mercato riconoscendo all'eventuale coltivatore un'indennità aggiuntiva pari al V.A.M. definito annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri.

Il metodo di stima

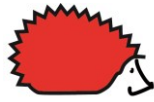
La stima viene redatta secondo il metodo sintetico - comparativo.

E' stata effettuata una ricerca relativa alle proposte di vendita esistenti riguardanti terreni posti in prossimità aventi caratteristiche agronomiche e vincolistiche simili ai terreni oggetto della presente stima, e un'analisi delle recenti compravendite riguardanti terreni ricadenti nell'area di via Strada al Mulino di Bergamo.

L'esito della stima

Alla luce di quanto sopra esposto e delle valutazioni condotte e considerato che trattasi di servitù perpetua di passaggio, si attribuisce un valore a mq pari a € 8,75

per i terreni agricoli gestiti a prato, € 12,00 gestiti a vigneto e € 2,00 per i terreni boscati.



Parco dei Colli di Bergamo

Ai fini del calcolo dell'indennità da corrispondere al coltivatore diretto si riportano i valori agricoli medi (V.A.M.) della Provincia di Bergamo riferiti all'anno 2021 e valevoli **per l'anno 2022.**

I terreni ricadenti in Comune di Bergamo Regione Agraria 6 sub. 1:

Tipo di coltura: prato	€ 8,75 al mq
Tipo di coltura: bosco ceduo	€ 2,00 al mq
Tipo di coltura: vigneto	€ 12,00 al mq

Il tecnico incaricato
p.a. Pasqualino Bergamelli