



**PARCO NATURALE
ADAMELLO BRENTA**

Parco Naturale

Adamello Brenta

Via Nazionale, 24

38080 Strembo TN

tel. 0465.806666

fax 0465.806699

Cod. fisc. 95006040224

P. Iva 01300650221

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA

**ai sensi del D.P.P. n.
1-15/Leg. di data 05
febbraio 2015**

Parte integrante e sostanziale della deliberazione della Giunta
esecutiva n. 103 di data 22 agosto 2016.

Il Segretario
f.to ing. Massimo Corradi



Il Presidente
f.to avv. Joseph Masè

IL TECNICO

geom. Federico Ceredini

**IL DIRETTORE
DELL'UFFICIO TECNICO -
AMBIENTALE**
ing. Massimo Corradi

IL VICE DIRETTORE

ing. Massimo Corradi

www.pnab.it - info@pnab.it

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA
D.P.P. n. 1-15/Leg. d.d. 05.02.2015

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
edificiale	890	34,00 mq 164,02 mc	edificio	746	STENICO I
fondiarla	2158	494 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2159	1.479 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2160	126 mq	pascolo	746	STENICO I
fondiarla	2161	262 mq	pascolo	746	STENICO I
fondiarla	2162	1.754 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2163	1.025 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2164	108 mq	improduttivo	746	STENICO I
fondiarla	2165/1	290 mq	improduttivo	746	STENICO I
fondiarla	2165/2	70 mq	improduttivo	746	STENICO I
fondiarla	2166/1	3.930 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2166/2	4.450 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2224/1	458 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2225/1	1.398 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2226	535 mq	prato	746	STENICO I
fondiarla	2232	1.210 mq	prato	746	STENICO I

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Gli immobili ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Stenico in "area di protezione giardino botanico - art. 52 bis" che recita: *Ricade in questa zona l'area destinata a giardino botanico che avrà la funzione di risaltare le caratteristiche botaniche del Parco Adamello - Brenta. E' consentita la sola possibilità di realizzare piccoli punti informativi a servizio dell'attività didattica e di ricerca nell'ambito del parco naturale e del giardino botanico.*

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio Individuato come p.ed. 890 è costituito da un piano seminterrato e viene utilizzato come biglietteria, bagni e punto info del giardino botanico che si trova in adiacenza. La costruzione dell'edificio risale al 1996 ed è stato realizzato interamente in calcestruzzo armato. Annualmente vengono realizzati lavori di manutenzione ordinaria pertanto si trova in buono stato di conservazione.

Invece i fondi sopra elencati sono in parte prati stabili e pascoli caratterizzati da una forte pendenza, mentre in parte risultano essere proprio improduttivi in quanto la pendenza eccessiva non ne permette la normale cura.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche degli immobili sopra indicati si procede alla valutazione:

- **edificio** della superficie 34,00 mq, piano seminterrato, uso pubblico in buone condizioni di manutenzione: valore di mercato €/mq 1.500,00 per un valore totale di € **51.000,00**;
- **terreni** della superficie totale di 17.589 mq in parte prati stabili, pascoli e incolti caratterizzati da una forte pendenza che li rendono non coltivabili. Il valore di mercato, in questo caso è equiparabile al valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni di cui all'art. 3 della L.P. 19 febbraio 1993 n. 6 dei prati, pascoli e improduttivo. Il valore agricolo medio relativo ai prati stabili, della superficie di 16.733 mq, è pari a 2,35 €/mq per un valore di € 39.322,55. Il valore di mercato relativo ai pascoli, della superficie di 388 mq, è pari a 0,80 €/mq per un valore di € 310,40. Il valore di mercato relativo ai terreni improduttivi, della superficie di 468 mq, è pari a 0,50 €/mq per un valore di € 234,00. Complessivamente i terreni hanno un valore di € **39.866,95**;
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 90.866,95.**

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT.	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
edificiale	355	4076 mq	edificio	2645	TUENNO

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Tuenno, l'edificio è inserito all'interno del perimetro del centro storico ed è soggetto ai seguenti interventi:

"art.15 - Risanamento conservativo. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi fondamentali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienicosanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale. Oltre a quanto ammesso nel "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni ed esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti o comunque tipici dei modi costruttivi tradizionali, con eventuale recupero dei sottotetti secondo le prescrizioni di cui al successivo comma 4. Le coperture possono essere modificate allo scopo di riportarle alle condizioni originarie qualora fossero state alterate e comunque per riportarle a forme e tipologie tipiche del centro storico. Nel caso degli edifici di tipo industriale di origine storica il rispetto dell'impianto tipologico, dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio tale organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza. Allo scopo di ottenere la vivibilità del sottotetto o lo spostamento dei solai per conseguire un miglioramento distributivo e di vivibilità degli alloggi è consentita la sopraelevazione dell'imposta del tetto di m. 0,50 max, che non comporti modifiche alle aperture esterne o all'andamento delle falde. Sugli edifici sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in pianta e in prospetto, compatibili con la logica costruttiva, con i tipi di materiale e con la regola compositiva del manufatto stesso. E' ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale (a casetta) nel numero massimo di 1 ogni 50 mq di superficie residenziale e con il limite volumetrico di mc 5.00 totali.

Art.16 - Ristrutturazione. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite. Negli edifici residenziali, allo scopo esclusivo di realizzare servizi tecnici o igienico sanitari non ricavabili all'interno dell'edificio originario, è possibile realizzare un aumento massimo e per una sola volta del volume esistente pari al 5%, anche attraverso corpi aggiunti che comportino l'occupazione di superfici esterne alla originaria area di sedime, quando la superficie scoperta di pertinenza sia non inferiore al 40% della superficie complessiva dell'unità edilizia. Tali ampliamenti realizzati nel centro storico dovranno prevedere il rispetto delle distanze tra edifici del codice civile. Tale aumento viene elevato al 15% in caso di edifici a destinazione alberghiera con un volume esistente non superiore a 4.000 mc. Allo scopo di ottenere la vivibilità del sottotetto o lo spostamento dei solai per conseguire un miglioramento distributivo e di vivibilità degli alloggi è consentita la sopraelevazione dell'imposta del tetto di m. 0,50 max."

Le pertinenze esterne all'edificio, sempre inserite all'interno del perimetro del centro storico sono invece normate dall'Art.50 che recita: "F1) Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Tali aree sono destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche o di pubblico interesse quali i servizi scolastici, culturali, sociali, sanitari, amministrativi, gli impianti tecnologici, le attrezzature ed i servizi di interesse generale. In caso di modificazione degli edifici esistenti, possono essere applicate tutte le categorie di intervento previste dal Titolo terzo delle presenti Norme, salvo diversa specifica indicazione. In caso di nuova costruzione o di modificazione degli edifici esistenti, valgono i seguenti indici parametrici: - altezza massima: ml.18.50 nel caso di edifici di proprietà pubblica."

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio individuato come p.ed. 355 è costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto) oltre che il locale caldaia e altri locali accessori al piano interrato. L'edificio è stato oggetto di un intervento di risanamento, per quanto riguarda la porzione padronale, e di ristrutturazione edilizia, per quanto riguarda la parte rimanente. I lavori, conclusi nell'anno 2011, hanno permesso di utilizzare l'edificio e di poterlo, almeno parzialmente, aprire al pubblico. Pertanto l'edificio si presenta in ottime condizioni anche se alcune porzioni di edificio non sono agibili in quanto non sono presenti gli impianti tecnologici necessari a tale scopo.

Le pertinenze esterne all'edificio sono utilizzate in parte come prato-giardino caratterizzato dalla presenza di alcune aiuole e in parte come parcheggio di automobili. Le pertinenze, sia il giardino che il parcheggio, necessitano di alcune finiture come la delimitazione e la pavimentazione delle zone oggetto di transito e sosta degli autoveicoli.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche degli immobili sopra indicati si procede alla valutazione:

- **edificio** della superficie complessiva, che si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui il sottotetto è utilizzabile solamente metà, e alcuni locali interrati, di 2.439,76 mq pari al volume di 9.996 mc, di uso pubblico in buone/ottime condizioni di manutenzione: valore di mercato €/mq 1.770,00 per un valore totale di **€ 4.318.375,20**;
- **terreni** della superficie totale di 3.247 mq in parte prato, vigna, orto, pascoli e strada sono utilizzate in parte come prato-giardino caratterizzato dalla presenza di alcune aiuole e in parte come parcheggio di automobili, non ancora pavimentati. Il valore di mercato, in questo caso è equiparabile al valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni di cui all'art. 3 della L.P. 19 febbraio 1993 n. 6, del frutteto. Il valore agricolo medio relativo ad un terreno coltivato a frutteto è pari a 25,76 €/mq per un valore di **€ 83.642,00**;
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 4.402.017,20.**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA.
D.P.P. n. 1-15/Leg. d.d. 05.02.2015

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
fondiarla	193/1	700 mq	Arativo	1981	TUENNO

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Tuenno, l'edificio è inserito all'interno del perimetro del centro storico ed è soggetto ai seguenti interventi:

"Art.54 - F5) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici

La cartografia di PRG identifica con apposita simbologia le strade esistenti e quelle di progetto. La rete stradale è suddivisa in categorie dal PUP al quale si rimanda per tutte le strade esistenti:

- *autostrade*
- *strade di Ia categoria*
- *strade di IIa categoria SS43 della Val di Non – all'esterno dell'abitato di Cles*
- Circonvallazione est di Cles*
- Circonvallazione sud di Cles*
- *strade di IIIa categoria SP73 Destra Anaunia – all'esterno dell'abitato di Cles*
- *strade di IVa categoria SP 139 del Castellaz*
- *altre strade-viabilità locale strade comunali, SS43, SP73, SP10 E SP14 interne all'abitato*

Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, infrastrutturazione ecc.). Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni. I tracciati delle strade evidenziati nella cartografia sono da ritenersi indicativi; la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva e il tracciato definitivo dovrà comunque essere contenuto all'interno delle fasce di rispetto individuate nella cartografia. Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammessi con fascia di rispetto delle dimensioni previste per la classificazione "altre strade: strade esistenti". Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad opere di ristrutturazione debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, di larghezza non inferiore a ml.1.50 per lato. Qualora ciò fosse tecnicamente impossibile, potrà essere realizzato un marciapiede su un solo lato. Le caratteristiche tecniche delle sezioni stradali e le fasce di rispetto sono quelle stabilite dalla D.G.P.n. 909 del 3/2/95 e s.m. La larghezza delle fasce di rispetto stradale, ove non specificate nelle prescrizioni di zona delle presenti Norme, sono:

a) all'esterno dei centri abitati:

- 2a categoria esistenti ml. 25 da potenziare ml. 50 di progetto ml. 75*
- 3a categoria esistenti ml. 20 da potenziare ml. 40 di progetto ml. 60*
- 4a categoria esistenti ml. 15 da potenziare ml. 30 di progetto ml. 45*
- altre strade: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 20 di progetto ml. 30*
- raccordi e/o svincoli esistenti ml. 10 da potenziare ml. 30 di progetto ml. 40*

b) all'interno dei centri abitati e delle aree specificamente destinate all'insediamento: dove non espressamente indicato in cartografia:

- 2a categoria: esistenti ml. 15 da potenziare ml. 35 di progetto ml. 45*
- 3a categoria: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 25 di progetto ml. 35*
- 4a categoria: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 15 di progetto ml. 25*
- altre strade: esistenti ml. 5 da potenziare ml. 7 di progetto ml. 10*
- raccordi e/o svincoli esistenti ml. 10 da potenziare ml. 20 di progetto ml. 30*

La larghezza delle fasce di rispetto stradale si misura dal limite della strada nelle strade esistenti e da potenziare, dall'asse stradale per le strade di progetto. L'avvenuta approvazione da parte dell'amm.ne comunale del progetto esecutivo di potenziamento o la realizzazione di una strada prevista dal PRG comporta la riclassificazione della previsione del PRG nella categoria delle strade esistenti. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono possibili gli interventi previsti dalla delibera della Giunta Provinciale n° 1606 del 22/06/2001. Gli spazi destinati a parcheggi pubblici e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati, destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli. Tali

fabbricati possono essere realizzati anche per iniziativa privata; in tal caso il loro uso sarà regolamentato da apposita convenzione. I parcheggi pubblici in Viale Degasperi a Cles e in via S. Emerenziana a Tuenno potranno essere realizzati come parcheggi multipiano. I parcheggi pubblici dovranno ove possibile essere alberati. La distanza minima delle nuove edificazioni dagli spazi destinati a parcheggio pubblico è di ml.5 per le aree esterne al centro storico. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. In particolare i bordi delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere dove possibile alberati. Su tutte le strade esistenti, anche quando ciò non sia specificamente individuato in cartografia, sono consentiti interventi di ristrutturazione con eventuali limitati ampliamenti, al fine di renderle più adatte alla loro funzione e migliorare la circolazione stradale. L'ampliamento dovrà essere contenuto all'interno della fascia di rispetto stradale. Nelle aree appositamente individuate in cartografia è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare. Tali impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, cisterne interrate, pensiline, ecc.) anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici e altre attività simili. Tali strutture dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima: ml.6,50*

- superficie coperta massima: mq.250 (escluse le pensiline).*

L'eventuale edificazione in interrato dovrà essere limitata al sedime dell'edificio con esclusione delle pensiline. La viabilità indicata in cartografia come "strada di interesse comunale - di progetto" presuppone approfondimenti progettuali soprattutto per quanto concerne il rispetto dei corsi d'acqua e la compatibilità sotto il profilo geologico-geotecnico, paesaggistico ed ambientale. Con particolare riferimento alla rinaturalizzazione dei rivi ed alla individuazione di andamento plano-altimetrici tali da minimizzazione la modificazione dell'ambiente."

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato come p.f. 193/1 di cui il Parco Adamello Brenta risulta comproprietario per un quota di $\frac{3}{4}$ è una strada interpoderale in parte pavimentata di utilizzo pubblico oltre che dai proprietari degli edifici limitrofi, comproprietari dell'immobile.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **terreno** della superficie di 700 mq utilizzato come strada locale. Il valore di mercato, in questo caso è equiparabile al valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni di cui all'art. 3 della L.P. 19 febbraio 1993 n. 6, del frutteto. Il valore agricolo medio relativo ad un terreno coltivato a frutteto è pari a 26,00 €/mq per un valore di € 18.200,00. La quota di valore del bene in comproprietà del Parco Adamello Brenta corrispondente è pertanto di **€ 13.650,00;**
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 13.650,00.**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA
D.P.P. n. 1-15/Leg. d.d. 05.02.2015

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
fondiarla	191/8	186 mq	Strada	1983	TUENNO

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Tuenno, l'edificio è inserito all'interno del perimetro del centro storico ed è soggetto ai seguenti interventi:

"Art.54 - F5) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici

La cartografia di PRG identifica con apposita simbologia le strade esistenti e quelle di progetto. La rete stradale è suddivisa in categorie dal PUP al quale si rimanda per tutte le strade esistenti:

- autostrade
- strade di Ia categoria
- strade di IIa categoria SS43 della Val di Non - all'esterno dell'abitato di Cles
- Circonvallazione est di Cles
- Circonvallazione sud di Cles
- strade di IIIa categoria SP73 Destra Anaunia - all'esterno dell'abitato di Cles
- strade di IVa categoria SP 139 del Castellaz
- altre strade-viabilità locale strade comunali, SS43, SP73, SP10 E SP14 interne all'abitato

Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, infrastrutturazione ecc.). Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni. I tracciati delle strade evidenziati nella cartografia sono da ritenersi indicativi; la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva e il tracciato definitivo dovrà comunque essere contenuto all'interno delle fasce di rispetto individuate nella cartografia. Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammessi con fascia di rispetto delle dimensioni previste per la classificazione "altre strade: strade esistenti". Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad opere di ristrutturazione debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, di larghezza non inferiore a ml.1.50 per lato. Qualora ciò fosse tecnicamente impossibile, potrà essere realizzato un marciapiede su un solo lato. Le caratteristiche tecniche delle sezioni stradali e le fasce di rispetto sono quelle stabilite dalla D.G.P.n. 909 del 3/2/95 e s.m. La larghezza delle fasce di rispetto stradale, ove non specificate nelle prescrizioni di zona delle presenti Norme, sono:

a) all'esterno dei centri abitati:

- 2a categoria esistenti ml. 25 da potenziare ml. 50 di progetto ml. 75*
- 3a categoria esistenti ml. 20 da potenziare ml. 40 di progetto ml. 60*
- 4a categoria esistenti ml. 15 da potenziare ml. 30 di progetto ml. 45*
- altre strade: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 20 di progetto ml. 30*
- raccordi e/o svincoli esistenti ml. 10 da potenziare ml. 30 di progetto ml. 40*

b) all'interno dei centri abitati e delle aree specificamente destinate all'insediamento: dove non espressamente indicato in cartografia:

- 2a categoria: esistenti ml. 15 da potenziare ml. 35 di progetto ml. 45*
- 3a categoria: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 25 di progetto ml. 35*
- 4a categoria: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 15 di progetto ml. 25*
- altre strade: esistenti ml. 5 da potenziare ml. 7 di progetto ml. 10*
- raccordi e/o svincoli esistenti ml. 10 da potenziare ml. 20 di progetto ml. 30*

La larghezza delle fasce di rispetto stradale si misura dal limite della strada nelle strade esistenti e da potenziare, dall'asse stradale per le strade di progetto. L'avvenuta approvazione da parte dell'amm.ne comunale del progetto esecutivo di potenziamento o la realizzazione di una strada prevista dal PRG comporta la riclassificazione della previsione del PRG nella categoria delle strade esistenti. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono possibili gli interventi previsti dalla delibera della Giunta Provinciale n° 1606 del 22/06/2001. Gli spazi destinati a parcheggi pubblici e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati, destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli. Tali

fabbricati possono essere realizzati anche per iniziativa privata; in tal caso il loro uso sarà regolamentato da apposita convenzione. I parcheggi pubblici in Viale Degasperi a Cles e in via S. Emerenziana a Tuenno potranno essere realizzati come parcheggi multipiano. I parcheggi pubblici dovranno ove possibile essere alberati. La distanza minima delle nuove edificazioni dagli spazi destinati a parcheggio pubblico è di ml.5 per le aree esterne al centro storico. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. In particolare i bordi delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere dove possibile alberati. Su tutte le strade esistenti, anche quando ciò non sia specificamente individuato in cartografia, sono consentiti interventi di ristrutturazione con eventuali limitati ampliamenti, al fine di renderle più adatte alla loro funzione e migliorare la circolazione stradale. L'ampliamento dovrà essere contenuto all'interno della fascia di rispetto stradale. Nelle aree appositamente individuate in cartografia è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare. Tali impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, cisterne interrate, pensiline, ecc.) anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici e altre attività simili. Tali strutture dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima: ml.6,50
- superficie coperta massima: mq.250 (escluse le pensiline).

L'eventuale edificazione in interrato dovrà essere limitata al sedime dell'edificio con esclusione delle pensiline. La viabilità indicata in cartografia come "strada di interesse comunale - di progetto" presuppone approfondimenti progettuali soprattutto per quanto concerne il rispetto dei corsi d'acqua e la compatibilità sotto il profilo geologico-geotecnico, paesaggistico ed ambientale. Con particolare riferimento alla rinaturalizzazione dei rivi ed alla individuazione di andamento plano-altimetrici tali da minimizzare la modificazione dell'ambiente."

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato come p.f. 191/8 di cui il Parco Adamello Brenta risulta comproprietario per un quota di 1/2 è una strada interpoderale in parte pavimentata di utilizzo pubblico oltre che dai proprietari degli edifici limitrofi, comproprietari dell'immobile.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **terreno** della superficie di 186 mq utilizzato come strada locale. Il valore di mercato, in questo caso è equiparabile al valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni di cui all'art. 3 della L.P. 19 febbraio 1993 n. 6, del frutteto. Il valore agricolo medio relativo ad un terreno coltivato a frutteto è pari a 26,00 €/mq per un valore di € 18.200,00. La quota di valore del bene in comproprietà del Parco Adamello Brenta corrispondente è pertanto di **€ 2.418,00**;
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 2.418,00.**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA
D.P.P. n. 1-15/Leg. d.d. 05.02.2015

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
fondiarla	191/9	114 mq	Strada	172	TUENNO

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Tuenno, l'edificio è inserito all'interno del perimetro del centro storico ed è soggetto ai seguenti interventi:

"Art.54 - F5) Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici

La cartografia di PRG identifica con apposita simbologia le strade esistenti e quelle di progetto. La rete stradale è suddivisa in categorie dal PUP al quale si rimanda per tutte le strade esistenti:

- autostrade
- strade di Ia categoria
- strade di IIa categoria SS43 della Val di Non - all'esterno dell'abitato di Cles
- Circonvallazione est di Cles
- Circonvallazione sud di Cles
- strade di IIIa categoria SP73 Destra Anaunia - all'esterno dell'abitato di Cles
- strade di IVa categoria SP 139 del Castellaz
- altre strade-viabilità locale strade comunali, SS43, SP73, SP10 E SP14 interne all'abitato

Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, infrastrutturazione ecc.). Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni. I tracciati delle strade evidenziati nella cartografia sono da ritenersi indicativi; la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva e il tracciato definitivo dovrà comunque essere contenuto all'interno delle fasce di rispetto individuate nella cartografia. Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammessi con fascia di rispetto delle dimensioni previste per la classificazione "altre strade: strade esistenti". Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad opere di ristrutturazione debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, di larghezza non inferiore a ml.1.50 per lato. Qualora ciò fosse tecnicamente impossibile, potrà essere realizzato un marciapiede su un solo lato. Le caratteristiche tecniche delle sezioni stradali e le fasce di rispetto sono quelle stabilite dalla D.G.P.n. 909 del 3/2/95 e s.m. La larghezza delle fasce di rispetto stradale, ove non specificate nelle prescrizioni di zona delle presenti Norme, sono:

a) all'esterno dei centri abitati:

2a categoria esistenti ml. 25 da potenziare ml. 50 di progetto ml. 75

3a categoria esistenti ml. 20 da potenziare ml. 40 di progetto ml. 60

4a categoria esistenti ml. 15 da potenziare ml. 30 di progetto ml. 45

altre strade: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 20 di progetto ml. 30

raccordi e/o svincoli esistenti ml. 10 da potenziare ml. 30 di progetto ml. 40

b) all'interno dei centri abitati e delle aree specificamente destinate all'insediamento:

dove non espressamente indicato in cartografia:

2a categoria: esistenti ml. 15 da potenziare ml. 35 di progetto ml. 45

3a categoria: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 25 di progetto ml. 35

4a categoria: esistenti ml. 10 da potenziare ml. 15 di progetto ml. 25

altre strade: esistenti ml. 5 da potenziare ml. 7 di progetto ml. 10

raccordi e/o svincoli esistenti ml. 10 da potenziare ml. 20 di progetto ml. 30

La larghezza delle fasce di rispetto stradale si misura dal limite della strada nelle strade esistenti e da potenziare, dall'asse stradale per le strade di progetto. L'avvenuta approvazione da parte dell'amm.ne comunale del progetto esecutivo di potenziamento o la realizzazione di una strada prevista dal PRG comporta la riclassificazione della previsione del PRG nella categoria delle strade esistenti. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono possibili gli interventi previsti dalla delibera della Giunta Provinciale n° 1606 del 22/06/2001. Gli spazi destinati a parcheggi pubblici e individuati in cartografia con apposito simbolo sono ineditabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati, destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli. Tali

fabbricati possono essere realizzati anche per iniziativa privata; in tal caso il loro uso sarà regolamentato da apposita convenzione. I parcheggi pubblici in Viale Degasperì a Cles e in via S. Emerenziana a Tuenno potranno essere realizzati come parcheggi multi piano. I parcheggi pubblici dovranno ove possibile essere alberati. La distanza minima delle nuove edificazioni dagli spazi destinati a parcheggio pubblico è di ml.5 per le aree esterne al centro storico. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. In particolare i bordi delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere dove possibile alberati. Su tutte le strade esistenti, anche quando ciò non sia specificamente individuato in cartografia, sono consentiti interventi di ristrutturazione con eventuali limitati ampliamenti, al fine di renderle più adatte alla loro funzione e migliorare la circolazione stradale. L'ampliamento dovrà essere contenuto all'interno della fascia di rispetto stradale. Nelle aree appositamente individuate in cartografia è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare. Tali impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, cisterne interrate, pensiline, ecc.) anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici e altre attività simili. Tali strutture dovranno rispettare i seguenti parametri:

- *altezza massima: ml.6,50*

- *superficie coperta massima: mq.250 (escluse le pensiline).*

L'eventuale edificazione in interrato dovrà essere limitata al sedime dell'edificio con esclusione delle pensiline. La viabilità indicata in cartografia come "strada di interesse comunale - di progetto" presuppone approfondimenti progettuali soprattutto per quanto concerne il rispetto dei corsi d'acqua e la compatibilità sotto il profilo geologico-geotecnico, paesaggistico ed ambientale. Con particolare riferimento alla rinaturalizzazione dei rivi ed alla individuazione di andamento plano-altimetrici tali da minimizzare la modificazione dell'ambiente."

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato come p.f. 191/9 di cui il Parco Adamello Brenta risulta comproprietario per un quota di $\frac{3}{4}$ è una strada interpoderale in parte pavimentata di utilizzo pubblico oltre che dai proprietari degli edifici limitrofi, comproprietari dell'immobile.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **terreno** della superficie di 114 mq utilizzato come strada locale. Il valore di mercato, in questo caso è equiparabile al valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni di cui all'art. 3 della L.P. 19 febbraio 1993 n. 6, del frutteto. Il valore agricolo medio relativo ad un terreno coltivato a frutteto è pari a 26,00 €/mq per un valore di € 18.200,00. La quota di valore del bene in proprietà del Parco Adamello Brenta corrispondente è pertanto di **€ 1.482,00**;
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 1.482,00.**

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI CULTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
edificiale	288	1280 mq	Edificio	466	MONTAGNE

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Montagne, l'edificio è inserito all'interno del perimetro dei centri storici "isolati" e indica la seguente categoria di intervento:

"Art. 46 RISANAMENTO CONSERVATIVO - R2"

Per interventi di risanamento si intendono quelli finalizzati all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità soprattutto in ordine alle esigenze igienico sanitarie; tenderanno anche alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

E' vincolante l'impegno di materiali e tecniche locali e tradizionali per tutti gli interventi.

Rientreranno in tale categoria gli interventi qui sotto indicati, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro:

Finiture ed elementi esterni: ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio, e a condizione che non si determini l'impoverimento dell'apparato decorativo preesistente.

In particolare sono previsti:

- il rifacimento del manto di copertura;
- l'inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi sottotetto;
- la realizzazione di sporti nelle coperture per volumi tecnici o opere di isolamento tecnico;
- la conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture la conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;
- il rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione.

Elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alla parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di collegamenti verticali (scale) e di parti limitate di muri portanti interni qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione di fori e balconi; è ammesso pure l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni a servizio degli spazi recuperati e di ascensori.

Prospetto ed aperture esterne: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali e della tipologia edilizia, in particolare a : balconi e ballatoi; portoni, finestre, portefinestre, purché i contorni originali non siano in pietra.

Elementi interni non strutturali: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico come la formazione di soppalchi e il recupero degli spazi inutilizzati nei sottotetti praticabili (art. 13 N.A.). Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio. Le sopraelevazioni ammesse sugli edifici storici sono indicate nelle planimetrie 1:1.000 e nelle schede degli edifici.

Impianti tecnologici ed igienico-sanitari: Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui alle precedenti voci "Elementi strutturali" ed "Elementi interni non strutturali".

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato come p.ed. 288 è un edificio che si sviluppa su quattro piani (piano terra, primo, secondo e sottotetto) utilizzato come foresteria che ospita scolaresche nonché gruppi o famiglie e quindi aperta al pubblico. Tale edificio è stato oggetto di una profonda ristrutturazione edilizia che ha permesso di poter riutilizzare tale struttura che si è conclusa nell'anno 2009; la struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta dotata di impianti tecnologici all'avanguardia.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **edificio** della superficie di 1280 mq utilizzato come foresteria e quindi aperto al pubblico. in ottimo stato di conservazione e dotato di impianti tecnologici all'avanguardia. Il valore di mercato relativo a tale immobile è pari a 2.050,00 €/mq per un valore di **€ 2.624.000,00;**
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 2.624.000,00.**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA.
D.P.P. n. 1-15/Leg. d.d. 05.02.2015

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
edificiale	557	27 mq	Edificio	571	CARISOLO I
Fondiarla	1468/2	686	Bosco	571	CARISOLO I

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano di Parco, l'edificio è normato dall'art. 34.11.10 classificato come classe "X EDIFICIO DI SERVIZIO AL PARCO" che recita:

34.11.1. X - EDIFICIO DI SERVIZIO AL PARCO

34.11.10.1. Edificio da confermare nell'uso attuale ma con possibilità, previa acquisizione in proprietà o in uso, in accordo con l'Ente proprietario, di destinazione, anche parziale, a servizio dell'Ente Parco per le proprie finalità di gestione. Per motivate esigenze i Programmi Annuali di Gestione hanno la facoltà di inserire di volta in volta ulteriori edifici in questa classe, previo accordo con l'Ente proprietario.

34.11.10.2. Gli interventi ammessi riguardano: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il consolidamento e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la ricostruzione.

34.11.10.3. Per i casi in cui si sia verificato l'intervento del Parco per la rimessa in pristino del fabbricato, qualora decada la convenzione di messa a disposizione del bene a favore del Parco, è prevista la destinazione ad uso pubblico con esclusione di attività residenziali, turistiche e commerciali.

Il terreno è normato dall'art. 11 del Piano del Parco e ricade in zona B2 "BOSCO AD EVOLUZIONE NATURALE" che recita:

ART. 11 - ZONA B2 - BOSCHI AD EVOLUZIONE NATURALE

11.1. Il PdP identifica con un apposito segno grafico le aree boscate a prevalente funzione di protezione/conservazione ambientale entro cui, ai sensi degli strumenti di gestione forestale, non sono di norma prevedibili utilizzazioni selvicolturali di qualche rilievo e pertanto sono lasciate ai naturali processi evolutivi. Peraltro possono invece essere oggetto di prelievo selvicolturale quelle particelle forestali che siano suscettibili di utilizzazione in base alle previsioni dei piani citati.

11.2. Il confine fra la riserva guidata B2 e la riserva guidata B3 - di cui all'Art. 12 seguente - è da considerare indicativo, essendo stato desunto sulla base delle prevalenti previsioni dei singoli strumenti di gestione forestale attualmente vigenti. Sono ammessi interventi di miglioramento del bosco previsti da specifici programmi o progetti, ove ritenuto necessario per il potenziamento ed il recupero dei requisiti di naturalità ed efficienza ecologico-ambientale.

11.3. Per le necessità di monticazione le mandrie possono transitare in queste zone per i loro spostamenti da un alpeggio ad un altro.

11.4. Sono ammessi interventi finalizzati al recupero delle aree a pascolo e prative, previa verifica di valutazione di incidenza, quando necessaria, o autorizzazioni rilasciate dal competente servizio provinciale nell'ambito di procedimenti urbanistici-ambientali nei quali il Parco contribuisce con parere, o autorizzazioni del Parco nel caso di interventi che, ai sensi della normativa provinciale, non richiedono procedura urbanistica-ambientale. In tale ultimo caso il Parco verifica la compatibilità ambientale dell'intervento in riferimento alla presenza di habitat pregiati ai sensi di Natura 2000 ed alla conformità con le Misure di conservazione delle ZSC di cui all'Art. 7.2.

11.5. Nelle aree di pascolo abbandonato non è previsto alcun intervento di rimboschimento e la ricolonizzazione del bosco verso le quote più alte è lasciata alla spontanea evoluzione, con la sola eccezione - opportunamente prevista dagli strumenti di gestione forestale - di situazioni con terreni franosi, nei casi di difesa dalle valanghe. Sono sempre ammessi interventi di coltivazione e di manutenzione dei prati.

11.6. Tutti i prelievi delle altre risorse riproducibili sono ammessi, secondo i disposti degli Art.li 24, 25 e 27.

11.7. E' vietata l'apertura di nuove strade forestali, salvo il caso che queste siano previste nei Piani d'Azione di cui agli Art.li 17 e 19 o negli strumenti di gestione forestale in

assenza dei Piani d'Azione, a servizio dei boschi a selvicoltura naturalistica di cui alla zona B3.

11.8. Valgono in quanto applicabili i disposti degli Art. 29, 30, 31, 32, fatta comunque salva la circolazione dei veicoli impiegati per la sorveglianza, il soccorso, i pubblici servizi, le attività agrosilvopastorali e, limitatamente alla percorrenza delle infrastrutture esistenti, per l'approvvigionamento dei rifugi alpini.

11.9. Per i fabbricati esistenti, valgono le norme del seguente Art. 34.

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato come p.ed. 557, ubicato in località Ponte Verde in Val Genova a circa 4 km di distanza dall'abitato di Carisolo, è un edificio che si sviluppa al piano terra ed è utilizzato come bagni pubblici durante la stagione estiva, unitamente all'attivazione della mobilità alternativa della Val di Genova. Tale edificio è stato costruito nell'anno 2009 e si presenta in buono stato di conservazione.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **edificio** della superficie di 27 mq utilizzato come bagni pubblici e quindi aperto al pubblico nella stagione estiva in buono stato di conservazione. Il valore di mercato relativo a tale immobile è pari a 1.850,00 €/mq per un valore di **€ 49.950,00**;
- **terreno** della superficie di 686 mq utilizzato come parcheggio e pertinenza dell'edificio stesso. Il valore di mercato, in questo caso è equiparabile al valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni di cui all'art. 3 della L.P. 19 febbraio 1993 n. 6 dei prati. Il valore agricolo medio relativo ai prati stabili è pari a 4,40 €/mq per un valore di **€ 3.018,40**;
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 52.968,40.**

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
edificiale	436	1.185,27 mq 4.251,57 mc	Edificio	657	STREMBO I
edificiale	707	1.142 mq	Edificio	657	STREMBO I
fondiarla	258/1	1.006 mq	Prato	657	STREMBO I

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Strembo, l'edificio è normato dall'art. 53 "Aree per attrezzature pubbliche ed impianti" delle norme d'attuazione che recita:

ART. 53. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI

1. Tali zone sono destinate all'insediamento di:

- attrezzature civili e amministrative: nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per istituzioni culturali, associative, assistenziali, ricreative, sanitarie e per la pubblica amministrazione;
- attrezzature religiose: nelle quali è ammessa la costruzione di edifici e locali per il culto e ricreative;
- attrezzature scolastiche e culturali: nelle quali è ammessa la costruzione di asili nido, scuole materne, elementari dell'obbligo, teatri, sale riunioni, musei, biblioteche, impianti sportivi, ecc.;
- impianti tecnologici pubblici e di interesse generale (mercati, macelli, impianti di depurazione, cabine trasformazione energia elettrica, impianti sportivi al coperto, ecc.).

Nelle zone per attrezzature pubbliche ed impianti sono consentiti ampliamenti di volume per gli edifici esistenti a destinazione pubblica, purché la costruzione complessiva non superi quella possibile dall'applicazione degli indici di cui al comma successivo. In tali aree il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

rapporto massimo di copertura (rc): 50%;

distanza minima dai confini: ml. 5,00;

distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00;

distanza minima dalle strade: ml. 10,00.

La distanza minima dalle strade come sopra elencata si intende riferita alle sole strade esistenti, mentre per quanto concerne le strade di progetto o da potenziare si applica la distanza fissata dall'articolo 14 delle presenti norme.

4. Le zone per attrezzature pubbliche ed impianti di cui al presente articolo, sono da considerare di pubblica utilità e soggette pertanto alle leggi in materia.

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato come **p.ed. 436**, è un edificio che si sviluppa su quattro piani (piano seminterrato, terra, primo e sottotetto) ed è utilizzato come sede amministrativa del Parco Naturale Adamello Brenta. E' un edificio quindi con finalità pubbliche e solamente come tale può essere utilizzato. Infatti anche a livello urbanistico l'intera area di sedime dello stabile è identificata come "area per attrezzature pubbliche e impianti". L'edificio originario è stato costruito nei primi decenni del 1900 e successivamente a subito una serie di ampliamenti e di ristrutturazioni che ha portato la struttura ad avere le dimensioni attuali. L'ultimo intervento di adeguamento, che ha portato la struttura da sede municipale del Comune di Strembo a sede del Parco Naturale Adamello Brenta è avvenuta nell'anno 2004, pertanto la stessa si presenta in buono stato di conservazione.

L'immobile identificato come **p.ed. 707**, è un edificio che si sviluppa al piano interrato ed è utilizzato come garage dei mezzi e magazzino degli operai del Parco. La struttura, di recente realizzazione (2013), è interamente realizzata in calcestruzzo armato e superiormente è presente un parcheggio oltre che un impianto fotovoltaico sostenuto da una struttura in acciaio. La struttura si trova in ottimo stato di conservazione.

La rimanente **particella fondiaria 258/1** non è altro che lo spazio circostante l'edificio principale (sede) e viene utilizzato come strada di accesso, parcheggio, accesso pedonale e

come piccolo spazio verde, dove fra l'altro trova la sua ubicazione un impianto fotovoltaico su palo ad inseguimento solare. Sia la strada, il parcheggio e le aree pedonali sono pavimentate in parte in conglomerato bituminoso e in parte in acciottolato di porfido e si trovano in buono stato di conservazione.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **edificio** della superficie di 1.185,27 mq e del volume di 4.251,57 mc viene utilizzato come sede amministrativa del Parco Adamello Brenta e quindi aperto al pubblico in buono stato di conservazione. Il valore di mercato relativo a tale immobile è pari a 1.500,00 €/mq per un valore di **€ 1.777.905**;
- **edificio** della superficie di 1.142 mq utilizzato magazzino degli operai e garage dei mezzi dell'ente in ottimo stato di conservazione. Il valore di mercato relativo a tale immobile è pari a 480,00 €/mq per un valore di **€ 548.160,00**;
- **terreno** della superficie di 1006 mq utilizzato come transito e parcheggio dell'edificio principale. Il valore di mercato, in considerazione che tale immobile viene considerato pertinenza dell'edificio stesso, è pari a 26,00 €/mq per un valore di **€ 26.156,00**;
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 2.352.221,00.**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA
D.P.P. n. 1-15/Leg. d.d. 05.02.2015

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
Edificiale	340	8755 mq	Edifici - prato	560	FISTO

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Spiazzo, l'edificio è normato dall'art. 36 "Centro Visitatori del Parco Adamello Brenta" delle norme d'attuazione che recita:

Art. 36. Centro Visitatori del Parco Adamello Brenta

1. All'interno dell'area sono previsti interventi che rientrano nell'attività istituzionale del Parco Adamello Brenta.
2. L'attuazione del progetto di utilizzazione dell'area sarà formalizzata dall'Ente Parco.
3. Si prevede nello specifico la realizzazione di un centro visitatori ed un parco didattico per la fauna e flora con relative attrezzature e volumi di servizio.
4. L'area edificabile pari a circa il 30% del lotto verrà definita planimetricamente in sede di stesura del progetto definitivo tenendo in considerazione le fasce di rispetto fluviale e stradale. Su tale area si prevede la possibilità edificatoria secondo i seguenti:

• Parametri edilizi:

- indice di edificabilità 0,2 mc/mq
- altezza massima fabbricato 10 ml
- superficie coperta massima volume fuori terra 30 %
- Distanze di rispetto da strade 5 ml
- Distanze dai confini privati Vedi Titolo VIII art. 102
- Distanze dai fabbricati esterni al PA 20 ml
- Distanze dalla pista ciclabile 2,5 ml
- Distanze fra i volumi all'interno del PA Vedi titolo VIII con il limite minimo di 5 ml
- Distanze dai confini pubblici 5 ml
- Tipologia in linea o a blocchi distinti per funzione

5. Il Progetto definitivo dell'area potrà definire nel dettaglio l'ubicazione delle attrezzature mantenendo le indicazioni di massima contenute nel seguente schema distributivo:

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato come **p.ed. 340** è costituito da una serie di edifici e da una zona a verde e compone il centro visite denominato "Acqua Life" e precisamente:

- edificio adibito a centro visitatori;
- edificio adibito a magazzino;
- edificio adibito ad osservatorio del fiume;
- edificio adibito ad osservatorio del lago;
- prato, vasche, fiume, laghetto e camminamenti.

Gli edifici adibiti a centro visitatori e a magazzino sono costituiti dal piano terra e sono realizzate in legno. La loro costruzione è iniziata nel 2009 e si è conclusa nel 2012. L'edificio che ospita il centro visitatori è stato allestito con una reception, una zona espositiva e una sala didattica. La struttura adibita a magazzino ospita il locale inverter, relativo all'impianto fotovoltaico presente sulla copertura, e un locale di supporto all'attività di riproduzione delle trote che viene praticata nelle vasche esterne limitrofe.

Gli altri due immobili, osservatorio del fiume e del lago, sono costituiti rispettivamente da un piano seminterrato e da un piano seminterrato più terrazza al piano terra. I due piani seminterrati sono realizzati in calcestruzzo armato mentre la tettoia è realizzata in legno.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **edifici** della superficie totale di 320 mq viene utilizzato come centro visitatori del Parco Adamello Brenta e quindi aperto al pubblico in buono stato di conservazione. Il valore di mercato relativo a tale immobile è pari a 2.000,00 €/mq per un valore di **€ 684.000;**

- **terreno della superficie di 8.435 utilizzato come prato, vasche, fiume, laghetto e camminamenti e quindi pertinenze degli edifici. Il valore di mercato, in questo caso è equiparabile al valore agricolo medio stabilito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni di cui all'art. 3 della L.P. 19 febbraio 1993 n. 6 dei prati. Il valore agricolo medio relativo ai prati stabili è pari a 4,40 €/mq per un valore di € 37.114,00;**
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 721.114,00.**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DEL PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA
D.P.P. n. 1-15/Leg. d.d. 05.02.2015

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

TIPO DI PARTICELLA	NUMERO PARTICELLA	SUP. CAT. VOLUME	TIPO DI COLTURA	PARTITA TAVOLARE	COMUNE CATASTALE
fondiarla	1260/4	5370 mq	prato	822	MONTAGNE
fondiarla	1995	3930 mq	Prato	822	MONTAGNE
edificiale	289	238 mq	edificio	822	MONTAGNE
edificiale	294	18 mq	edificio	822	MONTAGNE

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE:

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Montagne, gli immobili sono inseriti in "Aree produttive del settore primario - art. 32" che recita:

1. Il P.R.G. le individua nelle planimetrie in scala 1:5.000 tavv. 3 a, b e le divide in:

- aree di interesse primario (itticoltura).

- aree agricole di interesse secondario. Sono destinate alla produzione agricola o a pascolo, che presentano tuttavia qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario. Le aree agricole di interesse secondario sono individuate dalla cartografia del Piano urbanistico Provinciale.

- aree a pascolo.

2. In tali aree possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali. L'agriturismo è ammesso come funzione complementare ed è regolato dalle vigenti leggi in materia. In ogni caso, la somma dei volumi adibiti a residenza e ad agriturismo non può superare il 50% del volume totale delle strutture edilizie.

3. Vi sono consentiti esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:

a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche, cioè fabbricati agricoli e zootecnici, rustici, serre, silos, vasche, etc; e strade poderali, canali etc.

b) fabbricati ad uso abitativo così come normato dall'art. 19 comma 4 lett. b) delle Norme di attuazione del P.U.P. del 2000 - variante.

4. Nel rispetto della normativa provinciale vigente, i piani territoriali delle comunità approfondiscono le indicazioni del P.U.P. per le reti ecologiche ed ambientali. In conformità alle disposizioni provinciali in materia, di aree protette, sulla base di accordi di programma, può essere attivata le rete di riserve per la valorizzazione e la riqualificazione degli ambienti naturali e seminaturali e delle loro riserve, nonché per lo sviluppo delle attività umane ed economiche compatibili con le esigenze di conservazione. Gli interventi di nuova costruzione sono possibili solo per manufatti e fabbricati di cui alle lettere a) e b) punto 3, e pertanto sono consentiti solo se i titolari delle opere da realizzare sono i conduttori delle aziende iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli Sezione Prima.

5. Le nuove costruzione dei manufatti di cui alla lettera a) e b) rispetteranno i seguenti parametri edificatori: Dc: ml. 10 Df: ml. 10 (vedi articolo 8); If (densità fondiaria): mcv/mq 0,03 Altezza : non superiore a ml. 8,00. Gli edifici zootecnici dovranno comunque distare dagli edifici ricadenti negli insediamenti di edilizia residenziale esistenti o di progetto, e in generale dalle aree di proprietà pubblica, dalle prese d'acqua e dalle sorgenti, come previsto dalla normativa provinciale vigente. Nel calcolo If è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda effettivamente utilizzati o utilizzabili, anche se non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale. Nel lotto di pertinenza dei manufatti agricoli è ammessa la costruzione di un'abitazione e il titolare dell'azienda o il custode col volume massimo di 400 mc.

6. Per gli edifici esistenti manufatti storici sparsi e ruderi individuati nelle planimetrie 1:5.000, tavv 5 a, b, valgono le disposizioni di cui agli art. 35-37.

7. Per gli edifici costruiti dopo l'adozione del PRG non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

8. Allo scopo di favorire la fienagione è ammessa la costruzione di un ricovero provvisorio per il fieno o la legna indipendentemente dall'appartenenza del fondo all'Albo degli Imprenditori Agricoli, e qualora la superficie di utilizzo sia non inferiore a mq. 2500 e non vi sussista un fabbricato rustico anche parzialmente utilizzabile a tale scopo. La tipologia di tale ricovero deve rientrare in quella descritta nella relazione al piano, le dimensioni non devono

superare i 20 mq e i materiali devono essere legno o lamiera per le coperture. La costruzione deve avere carattere provvisorio e può insistere su più particelle fondiarie.

9. E' vietato alterare le configurazioni dei pascoli e il loro assetto vegetazionale se non per ripristinare documentate situazioni precedenti mediante interventi di bonifica e recupero funzionale ed ambientale.

FINALITA', CARATTERISTICHE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili contraddistinti dalle pp. ff. 1260/4 e 1995 sono terreni della superficie totale di 9.300 mq siti nelle immediate vicinanze della struttura denominata "Villa santi" utilizzata come foresteria del Parco. Entrambe i terreni sono stati oggetto di un recente cambio di coltura e da bosco sono stati "trasformati" in prato stabile: non sono tuttavia lavorabili in quanto entrambe gli appezzamenti sono contraddistinti da una pendenza media che non permette le normali attività agricole. Vengono essenzialmente utilizzati come pascolo per gli animali presenti presso la struttura limitrofa che funge, oltre che da foresteria, anche da fattoria didattica.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Sulla base della destinazione urbanistica e delle caratteristiche dell'immobile sopra indicato si procede alla valutazione:

- **edificio** interrato della superficie di 238 mq quale locali tecnologici di supporto alla foresteria. In buono stato di conservazione. Il valore di mercato relativo a tale immobile è pari a 480,00 €/mq per un valore di **€ 114.240,00**;
- **edificio** in legno di larice della superficie di 18 mq utilizzato come ricovero di animali di supporto alla foresteria. In buono stato di conservazione e dotato di impianti tecnologici all'avanguardia. Il valore di mercato relativo a tale immobile è pari a 850,00 €/mq per un valore di **€ 15.300,00**;
- **terreni** della superficie di 9.300 mq utilizzati come pascoli bovini e ovi-caprini caratterizzati da una pendenza media. Il valore di mercato relativo a tali immobili, considerato che la parte antistante all'edificio è pertinenza dello stesso, è pari a 7,00 €/mq per un valore di **€ 65.100,00**;
- **VALORE TOTALE PARTITA TAVOLARE € 194.640.00.**

RIEPILOGO STIME DI STIMA

N. PROGR.	PART. TAVOLARE	COMUNE CATASTALE	VALORE
1	746	STENICO I	€ 90.866,95
2	2546	TUENNO	€ 4.402.017,20
3	1981	TUENNO	€ 13.650,00
4	1983	TUENNO	€ 2.418,00
5	172	TUENNO	€ 1.482,00
6	466	MONTAGNE	€ 2.624.000,00
7	571	CARISOLO I	€ 52.968,40
8	657	STREMBO I	€ 2.352.221,00
9	560	FISTO	€ 721.114,00
10	822	MONTAGNE	€ 194.640,00
TOTALE			€ 10.455.377,55

Strembo, 18 agosto 2016



Il tecnico

Geom. Federico Cereghini

