

**Spett.le
COMUNE DI STRESA
Piazza Matteotti, 6
28838 STRESA (VB)**

Verbania, 14 gennaio 2026

OGGETTO: *INCARICO DI SUPPORTO IN MERITO AGLI USI CIVICI TERRENI COMUNALI ZONA ALPINO-LEVO-STRESA – ALPE VEDABIA*
PERIZIA PER LA STIMA DEL CANONE DI CONCESSIONE (affitto) DI PASCOLO COMUNALE SOGGETTO A USI CIVICI CENSITO AL C.T. ALLA PART. 4 FG. 4 E PART. 51 FG. 5 DEL COMUNE DI STRESA SITO IN LOCALITA' ALPE VEDABIA E ALPE AIRAGA

Il sottoscritto geometra **Renato Locarni** ricevuto incarico dal Comune di Stresa Serv. Gestione Risorse patrimoniali det. N 563 R.G. del 30/07/2025, verificato che quanto richiesto rientri nelle mie competenze professionali, rilascio la seguente

relazione di stima

relativa alla:

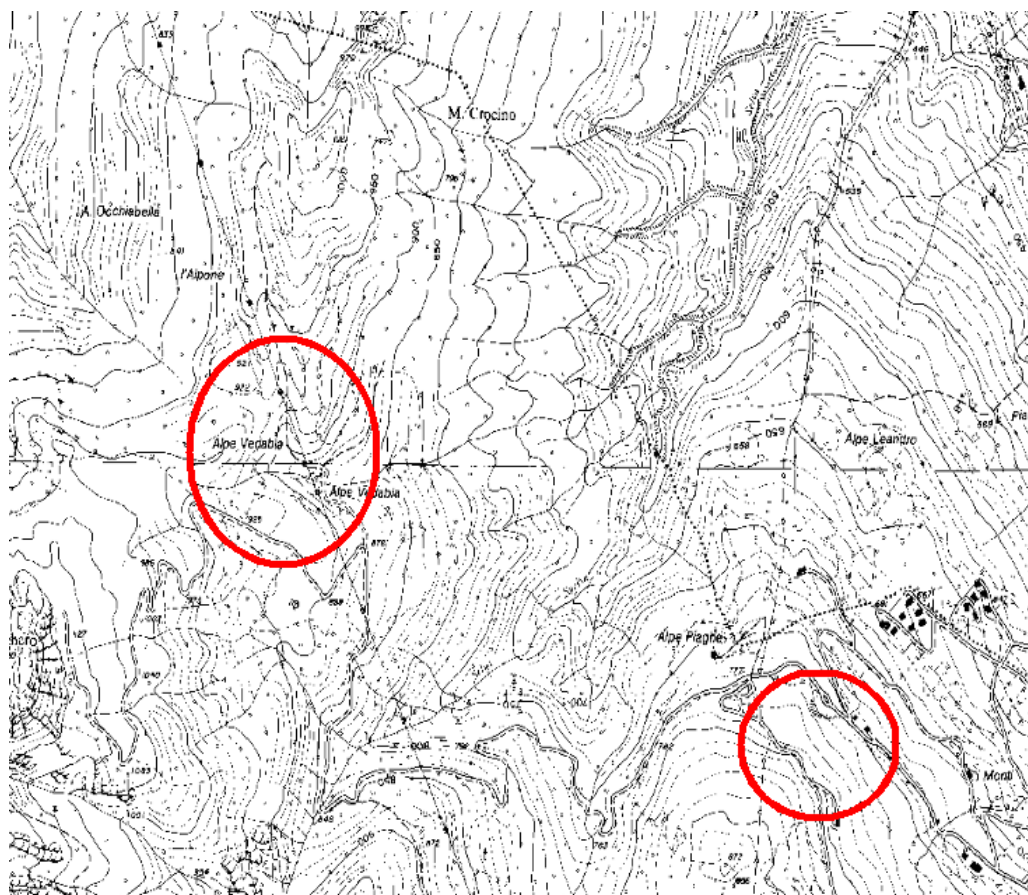
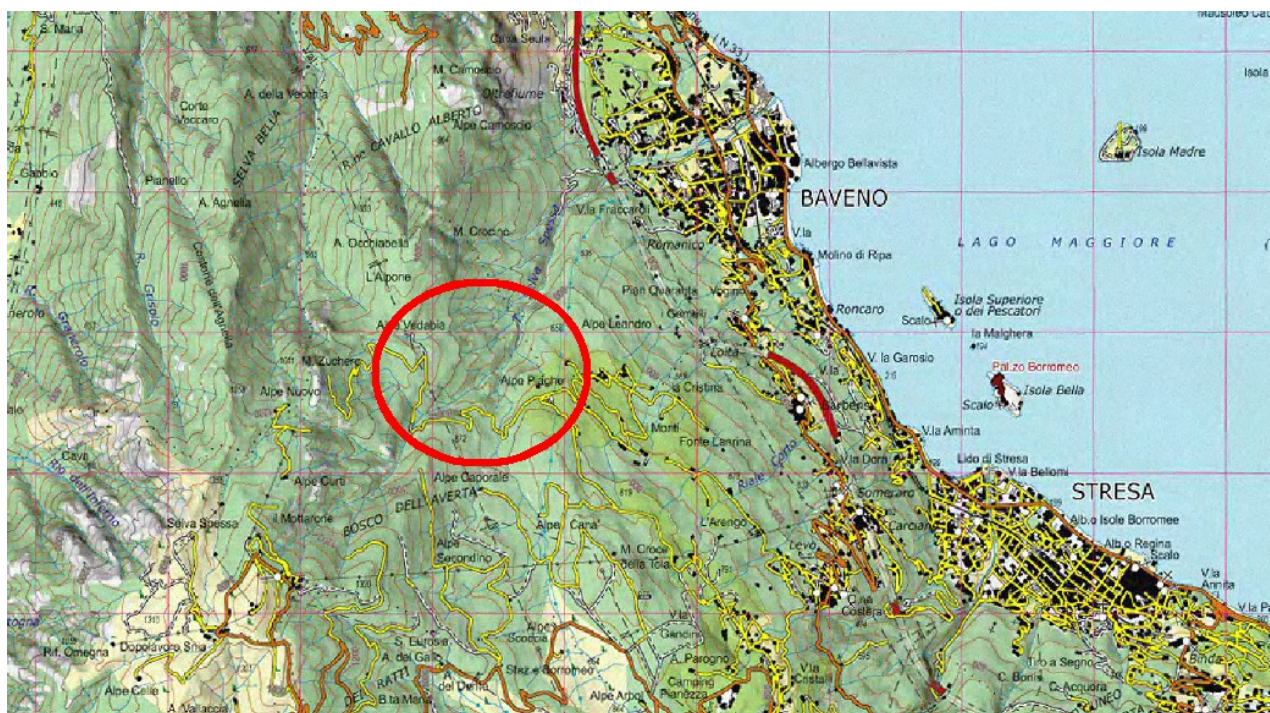
quantificazione della superficie occupabile, espressa in metri quadrati, per la destinazione d'uso pascoliva e la determinazione del relativo canone di concessione;

RELAZIONE

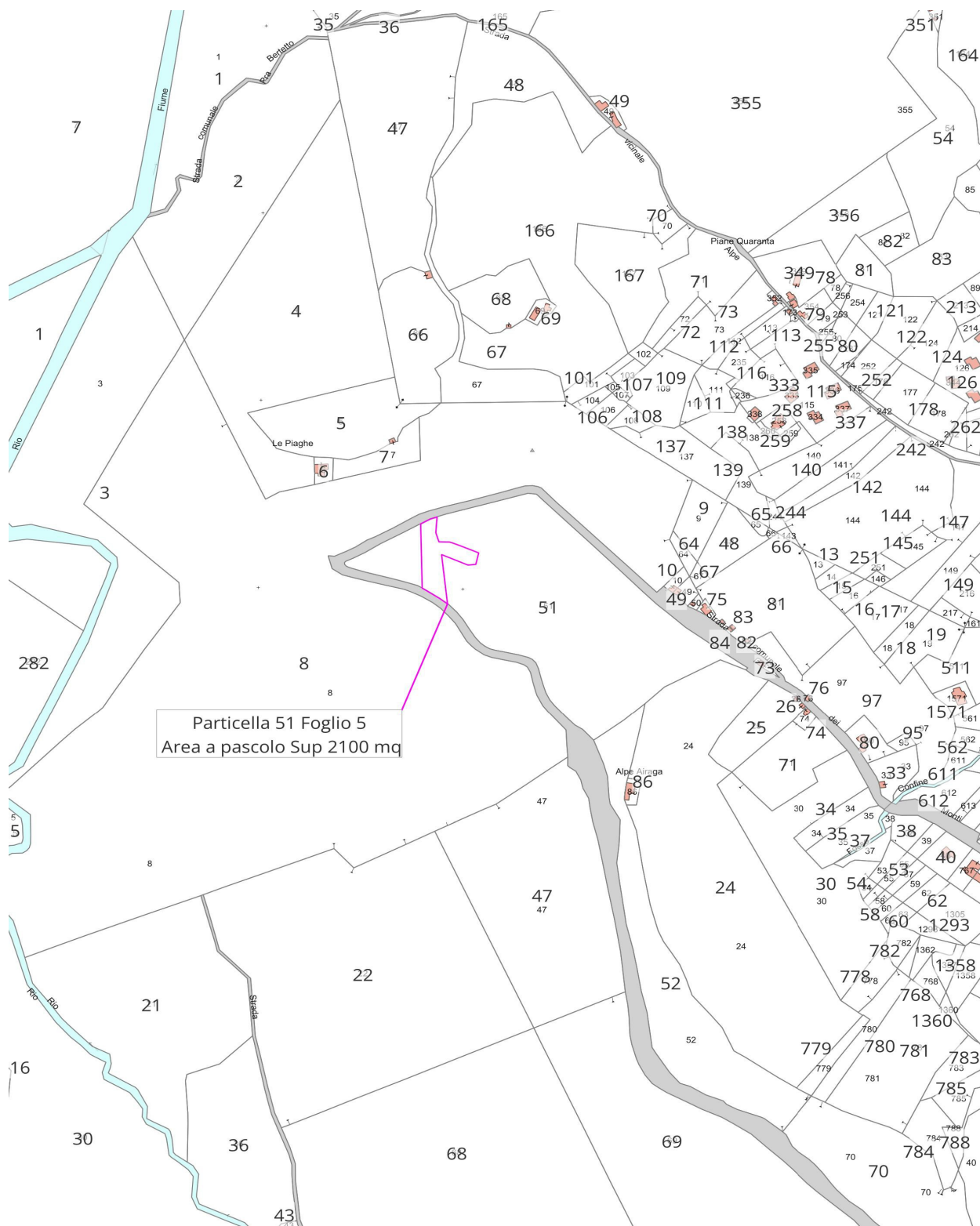
LOCALIZZAZIONE

I terreni oggetto della presente perizia sono ubicati nelle località **Alpe Vedabia (Particella 4 del Foglio 4)** e **Alpe Airaga (Particella 51 del Foglio 5)**, entrambe situate a est dell'abitato di Stresa.

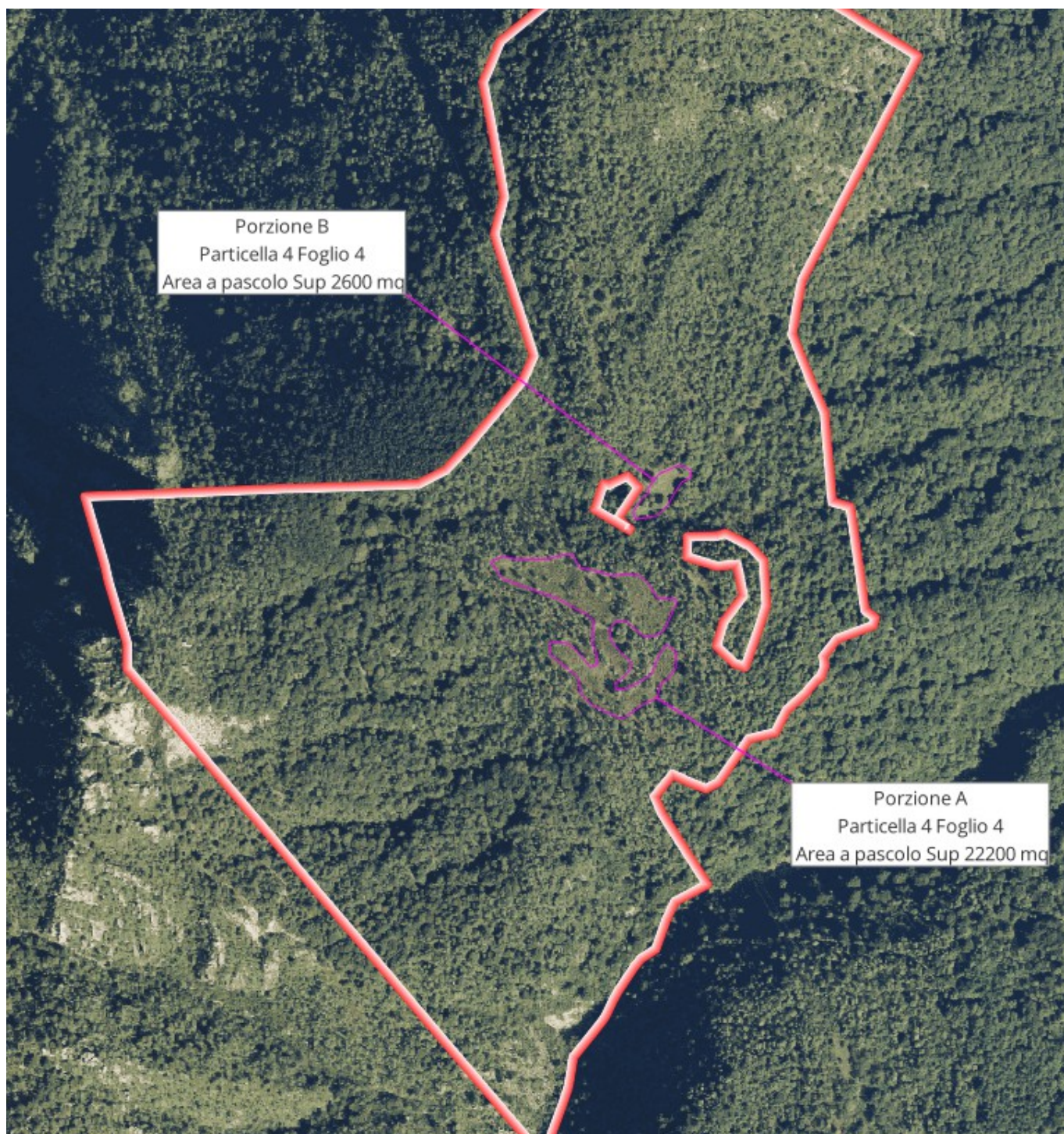
I terreni risultano accessibili dalla frazione Levo, percorrendo la Strada Comunale delle Alpi, che si presenta carrozzabile e asfaltata per un primo tratto e gippabile–sterrata nel tratto successivo, da Alpe Airaga fino a Vedabia.



Estratto Carta Tecnica Regionale – Piemonte – fuori scala



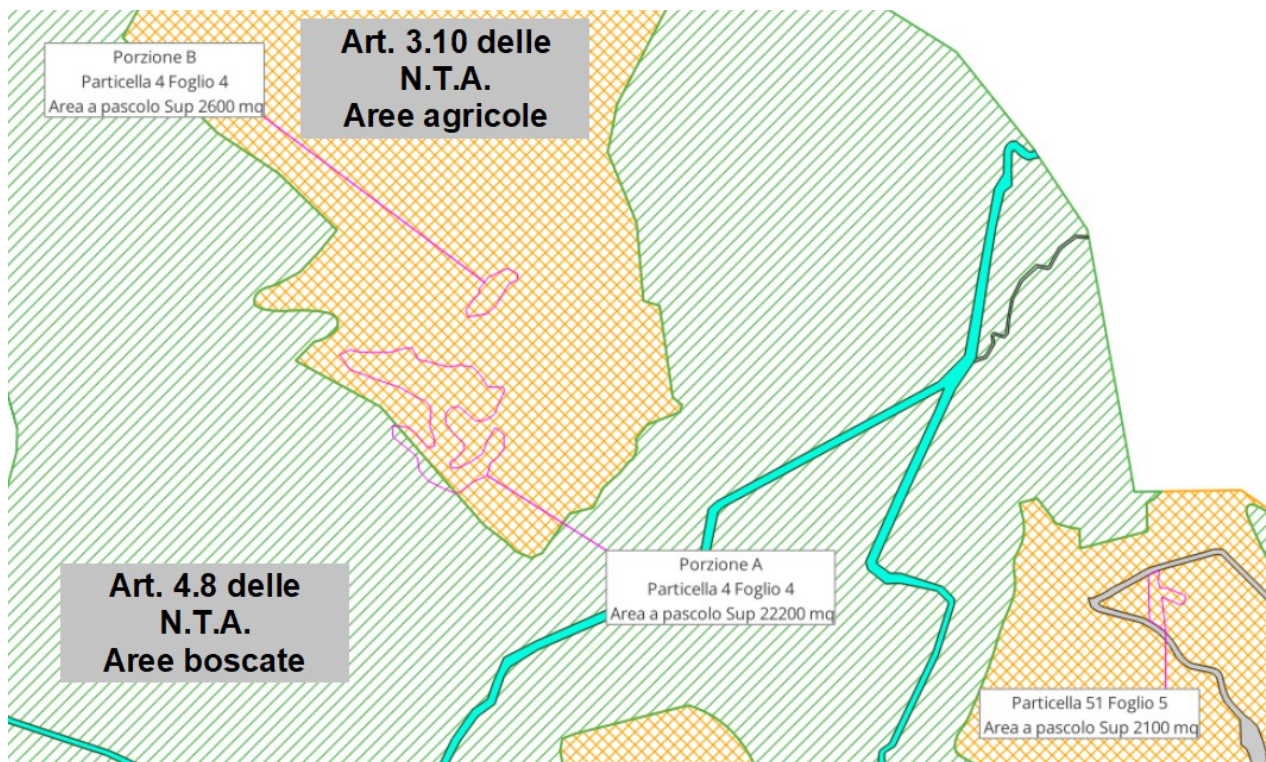
Estratto CT Mappale 51 Foglio 5 – Alpe Airaga



Ortofoto area di pascolo Mappale 4 Foglio 4 – Alpe Vedabia



Ortofoto area di pascolo Mappale 51 Foglio 5 – Alpe Airaga



Estratto P.R.G.C. vigente

DESTINAZIONE URBANISTICA

La quasi totalità delle superfici oggetto della presente perizia risulta classificata come *Art. 3.10 delle N.T.A. - Area agricola* mentre una piccola porzione (1.700 mq) posta al Mappale 4 del Foglio 4 è classificata come *Art. 4.8 delle N.T.A. - Area boscata*.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Le aree oggetto di valutazione sono distinte in tre porzioni di forma irregolare (vedi estratti di mappa catastale) aventi **superficie cartografica complessiva pari a 26.900 mq**:

Alpe Vedabia

Porzione A - Foglio 4 Mappale 4 - superficie 22.200 mq

Porzione B - Foglio 4 Mappale 4 - superficie 2.600 mq

Alpe Airaga

Foglio 5 Mappale 51 - superficie 2.100 mq

I terreni presentano giacitura in leggero declivio con esposizione prevalente a Est; la destinazione attuale è a pascolo, invaso prevalentemente da felce aquilina, molinia e betulla. La porzione **B presso Alpe Vedabia (escluso i fabbricati con oggetto di concessione)** risulta essere quella avente la vegetazione pastorale meno impoverita in quanto si ipotizza una gestione pregressa più intensa

dovuta alla vicinanza ai fabbricati d'alpeggio e a un piccolo corso d'acqua destinato all'abbeverata del bestiame. L'area presso l'alpe Airaga risulta in parte soggetta a servitù di metanodotto.



Foto 1. Alpe Airaga



Foto 2. Alpe Airaga



Foto 4. Alpe Vedabia(sud)



Foto 5. Alpe Vedabia (centro)



Foto 6. Alpe Vedabia (centro)



Foto 7. Alpe Vedabia (centro)



Foto 8. Alpe Vedabia(nord)

CONCLUSIONI

VALUTAZIONE

Sulla base delle condizioni attuali descritte nei paragrafi precedenti, è possibile classificare le superfici oggetto di stima nelle seguenti categorie:

- **Pascolo cespugliato**
(porzione B di Alpe Vedabbia e area in prossimità di Alpe Airaga)
- **Pascolo degradato invaso da vegetazione arborea e arbustiva**
(porzione A di Alpe Vedabbia)

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e destinazione urbanistica (per quanto questa rilevante), nonché delle caratteristiche intrinseche delle aree in esame **escluso i fabbricati con oggetto di concessione**, sulla base delle esperienze estimative maturate in precedenti valutazioni di terreni soggetti a uso civico e applicando le conoscenze del mercato pastorale acquisite nel corso degli ultimi anni, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario in € 0,30/m², corrispondente a un valore complessivo di € 8.070,00 (26.900 m² × € 0,30/m²).

Stante la limitata estensione del pascolo non si ritiene di indicare particolari modalità di concessione (regole di pascolo sostenibile: imposizione pascolo turnato, punti di abbeverata, ecc).

Applicando un congruo saggio di capitalizzazione pari al **3,00 %** (€ 8.070,00 × 0,03), il **canone annuo di concessione (affitto) viene conseguentemente quantificato in € 242,00/anno** .

Il presente elaborato viene redatto in esecuzione dell'incarico affidato.

GEOTER S.A.
Renato Locarni, geometra
(firmato digitalmente)

ALLEGATO: ALLEGATO 1 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELL'ESERCIZIO DEL PASCOLO (AFFITTO) RELATIVO A PROPRIETA' COLLETTIVE (USI CIVICI)