



COMMISSARIO DELEGATO

per i Primi Interventi Urgenti di Protezione Civile in Conseguenza della Contaminazione da sostanze perfluoro-alchiliche (PFAS)

DCM del 21.03.2018/OCDP n. 519 del 28.05.2018










MODELLO STRUTTURALE DEGLI ACQUEDOTTI DEL VENETO (MO.S.A.V.)

INTERVENTI FINALIZZATI ALLA SOSTITUZIONE DELLE FONTI IDROPOTABILI CONTAMINATE DA SOSTANZE PERFLUORO-ALCHILICHE (PFAS)

ESTENSIONE DELLO SCHEMA NELL'AREA MONSELICENSE - ESTENSE - MONTAGNANESE

PROGETTO DEFINITIVO

<p>PROGETTISTI</p>	<p>Progettista responsabile integrazioni prestazioni specialistiche Ing. Luca Fresia</p> 	<p>Geologia Dott. geol. Fabrizio Grosso</p> 
<p>CAPOGRUPPO MANDATARIA:  INGEGNERIA DELLE RISORSE IDRICHE</p> <p>MANDANTI:  G&V INGEGNERI ASSOCIATI</p> <p> Striolo, Fochesato & Partners ARCHITETTI</p> <p>Arch. Iunior Doris Castello</p>	<p>Coordinatore sicurezza in fase di progettazione Ing. Andrea Fochesato</p> 	<p>Progettista responsabile elaborato Arch. Iunior Doris Castello</p> 

7 – PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO 7.01 - RELAZIONE DESCRITTIVA PIANO PARTICELLARE DELLE OCCUPAZIONI

01	SET. 19	D.CASTELLO	D.CASTELLO	L.FRESIA	
REV.	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	AUTORIZZAZIONE	MODIFICHE

INDICE

1. PREMESSA	1
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	2
Occupazione temporanea di aree agricole ed edificabili	3
Indennità per imposizione di servitù	3
3. LE MAPPE CATASTALI	4
4. LA GEOREFERENZIAZIONE	4
5. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	4
5.1 Il quadro d'unione	4
5.2 La creazione delle tavole di piano particellare	4
6. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	5
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITA' DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI	5
7.1 Determinazione dei valori dei beni	5
7.2 Finalità delle indagini e dei sopralluoghi eseguiti	5
8. AREE AGRICOLE	5
8.1 Introduzione	5
8.2 Criterio di stima	6
8.3 Accertamento delle colture in atto	6
8.4 Determinazione dei valori unitari	6
8.5 Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive	6
8.6 Manufatti e soprassuoli	6
9. AREE EDIFICABILI	7
9.1 Criterio di stima	7
9.2 Criterio di stima	7
10. OCCUPAZIONE TEMPORANEA	7
11. SERVITU'	8
11.1 Criterio di stima	8
11.2 Calcolo dell'indennità	8
12. IMPOSTE	8
12.1 Natura dell'opera	8
12.2 Tariffe	8
13. ONERI DI PROCEDURA	9
14. CONCLUSIONI	9

ALLEGATO 1 - Quadro riepilogativo delle indennità stimate

ALLEGATO 2 - Estratti dei piani di destinazione urbanistica – individuazione culture effettive rilevate in sede di sopralluogo

ALLEGATO 3 - Tabelle VAM 2019 dei vari comuni interessati – Regioni agrarie

ALLEGATO 4 - Valori di riferimento – Osservatorio valori agricoli – Exeo (OVA) 2019

1. PREMESSA

Per la realizzazione delle opere in progetto è previsto l'interessamento di terreni privati.

Nel Particellare grafico, sono evidenziate:

- la fascia di servitù per una striscia di larghezza pari a 4 metri simmetrica rispetto all'asse dei collettori;
- la fascia di occupazione temporanea per l'esecuzione dei lavori per una striscia di larghezza variabile (generalmente uguale a 12 m) in funzione delle profondità di scavo e delle tipologie di posa per la realizzazione dei collettori;
- le aree di esproprio in corrispondenza dei serbatoi di progetto, del pozzetto di diramazione dal pozzetto/tubazione esistente ("NOD01", il punto iniziale della tubazione DN800).

Nella Particellare grafico sono opportunamente evidenziate con differenti colori anche le particelle di pertinenza di enti pubblici (Comuni, Demanio, Consorzio di Bonifica).

I tracciati di progetto delle condotte presentano tratti in strada comunale/provinciale e importanti tratti in campagna. In questi ultimi vengono interessate anche aree private.

In Comune di Monselice, nel tratto lungo via Piemonte la condotta interesserà principalmente aree di proprietà del Comune.

Il tratto del prolungamento della condotta esistente da Ponso fino al serbatoio di progetto a Montagnana, con posa prevista lungo il tracciato di progetto della superstrada S.R. n.10 VAR, in corrispondenza del bordo sud della stessa, interesserà quasi totalmente aree private in campagna nei comuni di Ospedaletto Euganeo, Ponso, Borgo Veneto (Santa Margherita d'Adige e Megliadino San Fidenzio) e Montagnana.

La realizzazione del nuovo serbatoio strategico di Montagnana con annessa centrale di pompaggio comporterà l'esproprio di un terreno di proprietà privata di 19.809 mq e la realizzazione del pozzetto di diramazione NOD01 necessiterà l'esproprio di un'area di proprietà privata in Comune di Ospedaletto Euganeo di 593 mq.

Il tratto di collegamento fra il nuovo serbatoio di Montagnana e la rete di Montagnana, interesserà tratti sia in strada comunale che in campagna.

Il tratto di collegamento fra il nodo di Montagnana e la rete di Pojana Maggiore interesserà principalmente il sedime di strade comunali e provinciali con brevi tratti in proprietà private.

Lungo tutto il tracciato è prevista quindi la servitù permanente di acquedotto di 4 metri di larghezza posizionata in asse con la condotta di progetto, affiancata in entrambi i lati da una occupazione temporanea di ulteriori 4 metri per l'esecuzione dei lavori.



Figura 1 - Sezione tipologica posa in campagna

Inoltre lungo tutto il tracciato, vista l'esigenza di creare delle aree di cantiere, si è previsto di occupare temporaneamente alcune aree di facile accesso dalle vie pubbliche, indicativamente di 40 ml x 40 ml, all'incirca ogni 2 km di condotta.

Si provvederà inoltre a richiedere concessioni per l'attraversamento di scoli di bonifica, scoli demaniali, della linea ferroviaria e delle altre infrastrutture esistenti.

Per procedere alla quantificazione dei costi inerenti agli espropri, alle servitù e alle occupazioni temporanee si è proceduto stimando l'ingombro delle opere ed effettuando apposti sopralluoghi per verificare lo stato di consistenza delle aree e per evidenziare situazioni particolari, come la vicinanza ad aree edificate, ad attività commerciali, nonché la presenza di colture di pregio.

Preliminarmente si è proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica delle aree, mediante l'esame delle strumentazioni urbanistiche vigenti per ciascun territorio comunale, antecedentemente alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Successivamente si è eseguita la classificazione delle aree, per destinazione urbanistica, procedendo poi per le aree agricole all'accertamento delle colture in atto e il loro valore di mercato e per le aree edificabili all'accertamento del loro valore di mercato.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Aree agricole

- comma 1 art. 40 D.P.R. 327/2001

“Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola”

- comma 4 art. 40 D.P.R. 327/2001

“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 praticato”

- Art. 42 D.P.R. 327/2001

“Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l’area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.

L’indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell’articolo 40 comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell’interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti.

Aree edificabili

- comma 1 art. 37 del d.p.r. 327/2001

“L’indennità di espropriazione di un’area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.”

Aree edificate – Fabbricati

- comma 1 art. 38 del D.P.R. 327/2001

“Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l’indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

Espropriazione parziale aree agricole, edificabili ed edificate

- comma 1 art. 33 del D.P.R. 327/2001

“nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”.

Occupazione temporanea di aree agricole ed edificabili

- comma 1 art. 50 del D.P.R. 327/2001

“Nel caso di occupazione di un’area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell’area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua”.

Indennità per imposizione di servitù

- comma 1 art. 44 del D.P.R. 327/2001

“E’ dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell’opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù e subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio di proprietà”.

3. LE MAPPE CATASTALI

Il Piano Particellare è stato redatto secondo quanto qui di seguito descritto:

- acquisto presso le Agenzie del Territorio dei fogli di mappa in formato elettronico “cxf” (le mappe sono state acquisite nel mese di luglio 2019).
- controllo e verifica del posizionamento rispetto al rilievo fotogrammetrico aggiornato, con eventuale rigeoreferenziazione con rototraslazione dove l’errore è risultato superiore al limite di tolleranza;
- sovrapposizione del progetto ai fogli catastali controllati e verificati.

Il calcolo delle aree d’esproprio (riportate in elenco ditte) è stato effettuato, mediante calcolo di aree poligonate, con programmi di gestione cad con arrotondamento dei decimali per eccesso, sulle stesse mappe utilizzate nei piani particellari.

Nei piani particellari grafici le aree occupate sono identificate mediante 5 differenti “nature di esproprio”, uno per le aree oggetto di occupazione temporanea, uno per le aree oggetto di servitù e occupazione temporanea, uno per l’esproprio, uno per solo servitù (nelle zone dove verrà utilizzata la TOC) e uno per le particelle interessate del progetto ma di proprietà di enti pubblici.

4. LA GEOREFERENZIAZIONE

Il progetto è riferito ad un sistema di coordinate Gauss-Boaga differente da quello utilizzato nella rappresentazione cartografica catastale. È stato pertanto necessario roto-traslare le mappe catastali sulla cartografia progettuale in modo da ottenere l’indispensabile sovrapposizione tra le due cartografie. Tale operazione è stata eseguita con l’individuazione di una serie di punti presenti sia sul progetto/rilievo topografico, sia sulla mappa catastale che sulla CTR;

Tale procedura è stata eseguita singolarmente per tutti i fogli di mappa catastale interessati dal progetto.

5. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

5.1 Il quadro d’unione

E’ stato predisposto un quadro d’unione riferito al tratto completo della condotta ed è composto da:

- asse di progetto in scala ridotta;
- perimetro dei fogli catastali;
- i riferimenti dell’elaborato delle singole tavole di piano particellare;

5.2 La creazione delle tavole di piano particellare

Ogni tavola di piano particellare è costituita da uno o più fogli di mappa catastale. Essa inizia e termina con un confine di foglio catastale. Nell’ambito di una stessa tavola di piano particellare è stata eseguita una “mosaicatura” dei fogli di mappa cioè sono state corrette le linee di contatto tra un foglio e quelli confinanti.

Individuate le fasce di occupazione sono state inserite delle campiture colorate corrispondenti ai vari titoli di occupazione. Nelle tavole di piano particellare è stata predisposta adeguata legenda riportante i colori utilizzati per la formazione delle tavole.

Al fine di permettere una agevole consultazione dei dati relativi alle occupazioni è stato assegnato, ad ogni particella catastale occupata dalle opere in progetto ed appartenente alla stessa ditta catastale, un "Numero di Piano" progressivo che rimanda, per la consultazione dei dati, all'elaborato 7.02 Piano particellare delle occupazioni – Indennità.

6. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono stati classificati tenendo conto della destinazione urbanistica delle aree. Da detta classificazione è risultato che oggetto di indennizzo saranno:

- aree con destinazione non edificabile
- aree con destinazione edificabile

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E FINALITA' DELLE INDAGINI E DEI SOPRALLUOGHI ESEGUITI

7.1 Determinazione dei valori dei beni

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: "Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi 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".

7.2 Finalità delle indagini e dei sopralluoghi eseguiti

Preliminarmente si è proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica delle aree, mediante l'esame delle strumentazioni urbanistiche vigenti per ciascun territorio comunale, antecedentemente alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (vedasi in allegato sovrapposizione aree interessate dal progetto con strumentazione urbanistica).

Successivamente si è eseguita la classificazione delle aree, per destinazione urbanistica, procedendo poi:

- a) per le aree agricole all'accertamento delle colture in atto e il loro valore di mercato;
- b) per le aree edificabili all'accertamento del loro valore di mercato.

8. AREE AGRICOLE

8.1 Introduzione

Con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001.

Da ciò ne consegue che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree non edificabili, non dovrà più farsi riferimento al valore agricolo medio, ma al valore venale e cioè secondo il comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Detta declaratoria si riverbera anche sul comma 2 lett. c) e d) dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto inapplicabile.

8.2 Criterio di stima

Le indennità per le aree agricole sono state stimate ai sensi del comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“ Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.”*

8.3 Accertamento delle colture in atto

Tutte le colture in atto sono state accertate mediante sopralluogo con conseguente stima della percentuale delle singole colture, per territorio comunale.

8.4 Determinazione dei valori unitari

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto di quanto indicato nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli 2019 (OVA-Exeo), dei valori immobiliari contenuti nei bollettini semestrali della Camera di Commercio, nonché attraverso informazioni dirette desunte dagli agenti immobiliari operanti in zona.

8.5 Criterio di individuazione degli aventi diritto alle indennità aggiuntive

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 4^a comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, spetta un'indennità aggiuntiva determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente coltivata.

Analogamente spetta, ai sensi dell'art. 42 dello stesso D.P.R., *“al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità”*.

Tenendo conto che è molto probabile che in questa zona i proprietari siano anche coltivatori diretti si è formulata la seguente ipotesi: il 100% della superficie totale interessata appartiene o è condotta in affitto da aventi diritto che possiedono la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e quindi titolari del diritto all'indennità aggiuntiva prevista dal 4^a comma dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 nonché dell'art. 42 del medesimo D.P.R.

8.6 Manufatti e soprassuoli

Non avendo potuto effettuare sopralluoghi diretti sulle aree oggetto di espropriazione, in assenza delle idonee autorizzazioni previste dal D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., per la determinazione del valore dei manufatti da demolire

per la esecuzione dei lavori (pozzi, recinzioni, piazzali ecc.), si è proceduto applicando una percentuale sulle indennità di servitù per le sole aree.

9. AREE EDIFICABILI

9.1 Criterio di stima

Le indennità per le aree edificabili sono state stimate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244 e tenuto conto della Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011.

- comma 1° *L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Omissis.....*
- comma 3° *Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. Omissis*
- comma 4° *Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, Omissis....., ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi dalla realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.*
- comma 9° *Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari.*

9.2 Criterio di stima

Dovendo effettuare, per la determinazione dell'indennità, la stima del valore venale di ciascuna area interessata, si era ipotizzato di procedere con metodo sintetico-comparativo.

Si è quindi verificato preliminarmente:

- esistenza nello stesso mercato di aree simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelle oggetto di stima;
- conoscenza di recenti prezzi realizzati nelle vendite;
- esistenza di un parametro comune, cioè di un elemento di confronto, tra l'area oggetto di stima e quella oggetto di comparazione.

10. OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 1 anno.

La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *"Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua."*

11. SERVITU'

11.1 Criterio di stima

Ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. : *“E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravata da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.”*

Il progetto prevede l'imposizione di servitù di acquedotto.

La legge non fornisce indicazione circa le modalità di calcolo delle indennità spettanti per gli immobili asserviti. Si è fatto quindi riferimento a quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione in materia, con particolare riferimento a:

1) *“L'indennità di asservimento di un fondo deve essere sempre determinata secondo un calcolo percentuale dell'indennità di espropriazione, con l'unico limite che la sua misura non può comunque superare l'ammontare di questa indennità”.* (Cassazione Civile sezione I 4.11.2005 n. 2140).

11.2 Calcolo dell'indennità

Essendo intervenuta la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 7 giugno 2011, che non consente più di applicare per le aree con destinazione non edificabile il valore agricolo medio per il calcolo delle indennità di espropriazione, si è utilizzato, per il calcolo dell'indennità di asservimento, il valore di mercato al quale si è applicata una percentuale per deprezzamento del 25%.

12. IMPOSTE

12.1 Natura dell'opera

Trattasi di opera di pubblica utilità, realizzata da un soggetto privato, diverso quindi dallo Stato o da un Ente locale territoriale.

In effetti il beneficiario della espropriazione, ai sensi dell'art. 3 comma 1° lett. C. del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., sarà Acquevenete S.p.A..

12.2 Tariffe

Le tariffe da applicare, ai fini dell'imposta di registro, alle indennità da corrispondere, saranno le seguenti:

Imposte di registro aree agricole	15%
Imposte di registro aree edificabili	9%
Imposte ipotecarie	50 euro/unità negoziale

Tabella 1 – Tariffe imposte di registrazione

13. ONERI DI PROCEDURA

Tenendo conto di esperienze pregresse e recenti gli oneri di procedura sono stati stimati pari a circa 400 euro a ditta.

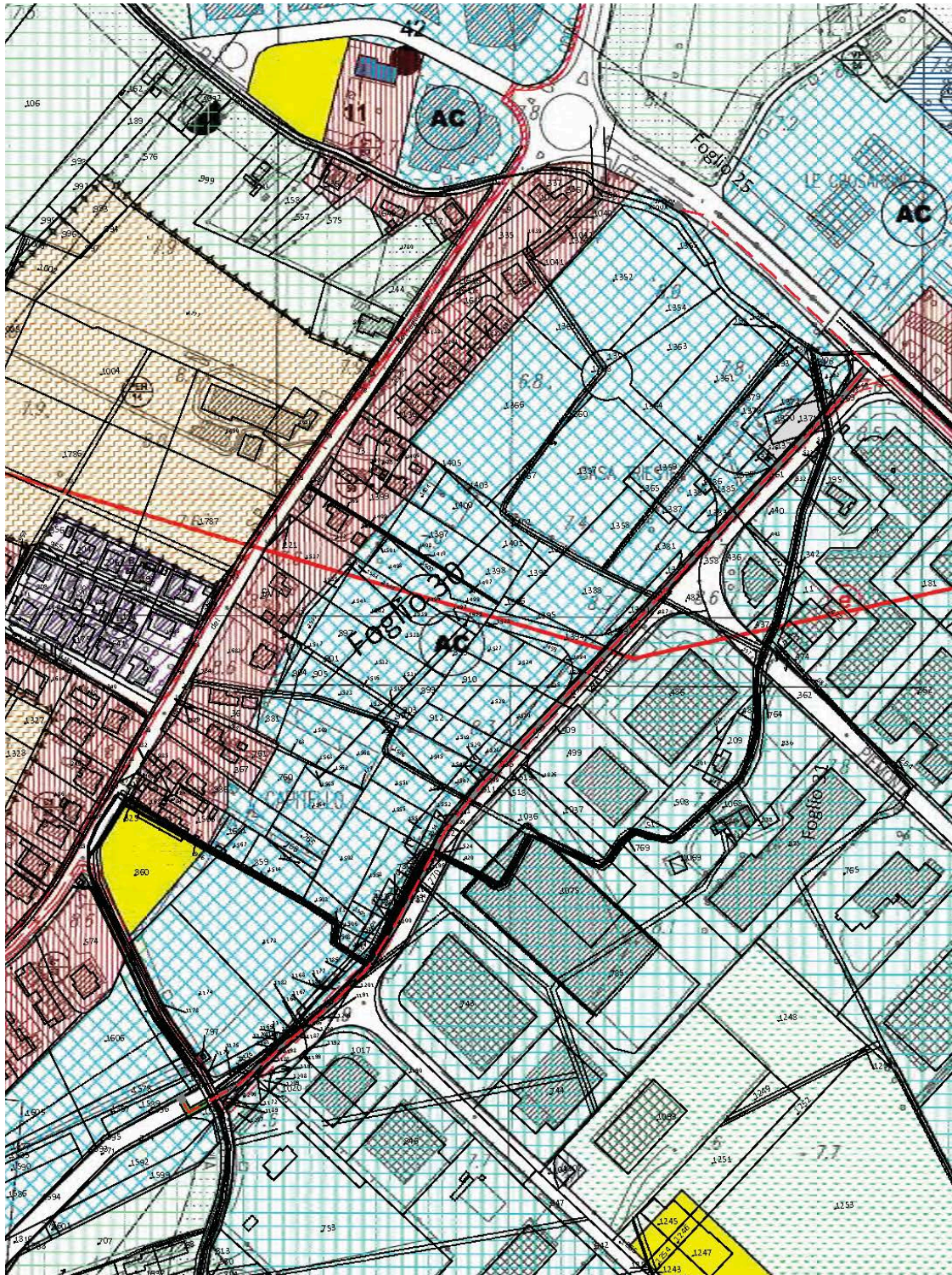
14. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il costo complessivo delle espropriazioni, asservimenti degli immobili interessati dalla realizzazione delle opere comprensivo degli oneri fiscali e di procedura è pari a **€ 770.000,00** come in dettaglio descritto nella tabella allegata.

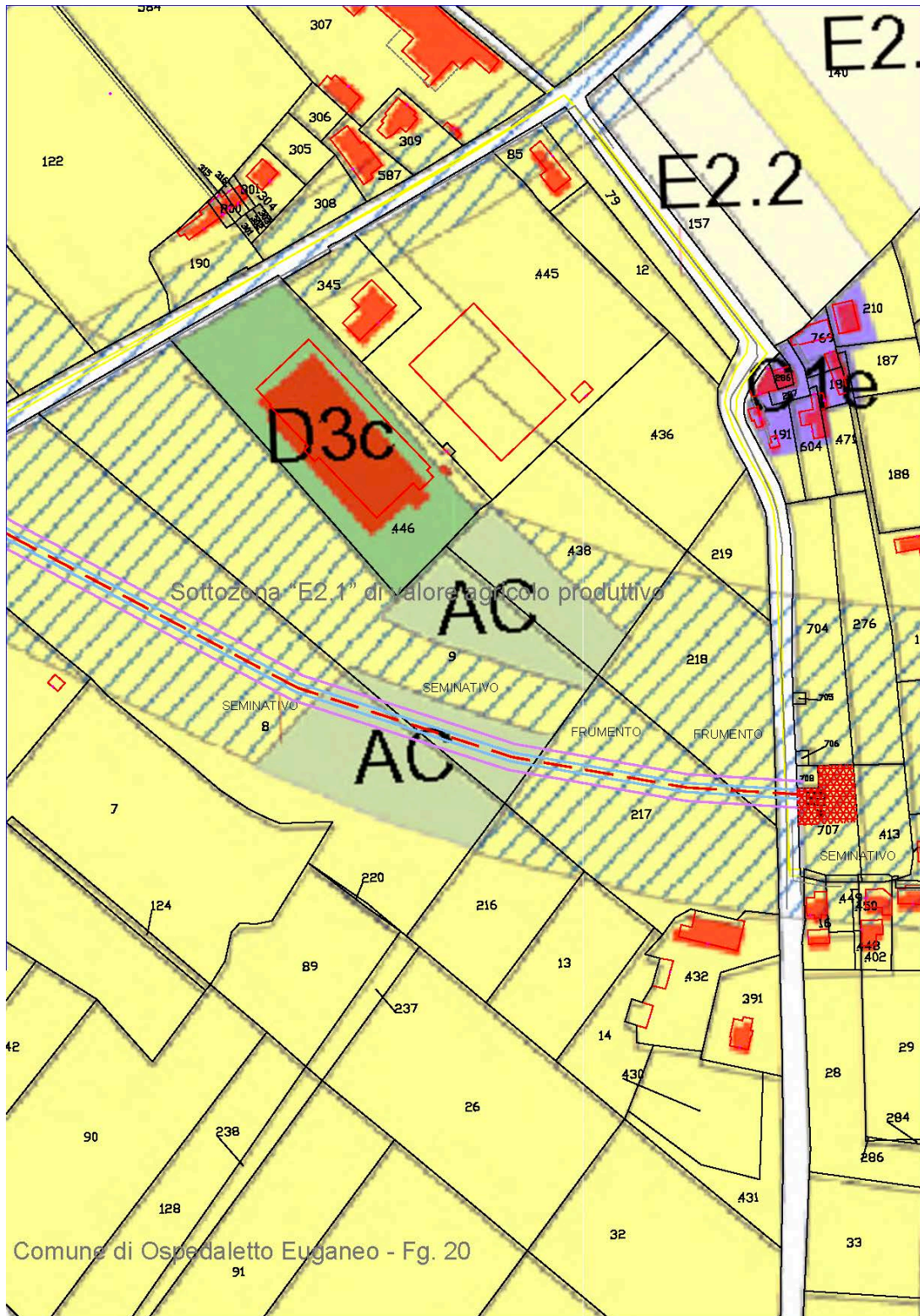
ALLEGATO 1 – Quadro riepilogativo delle indennità stimate

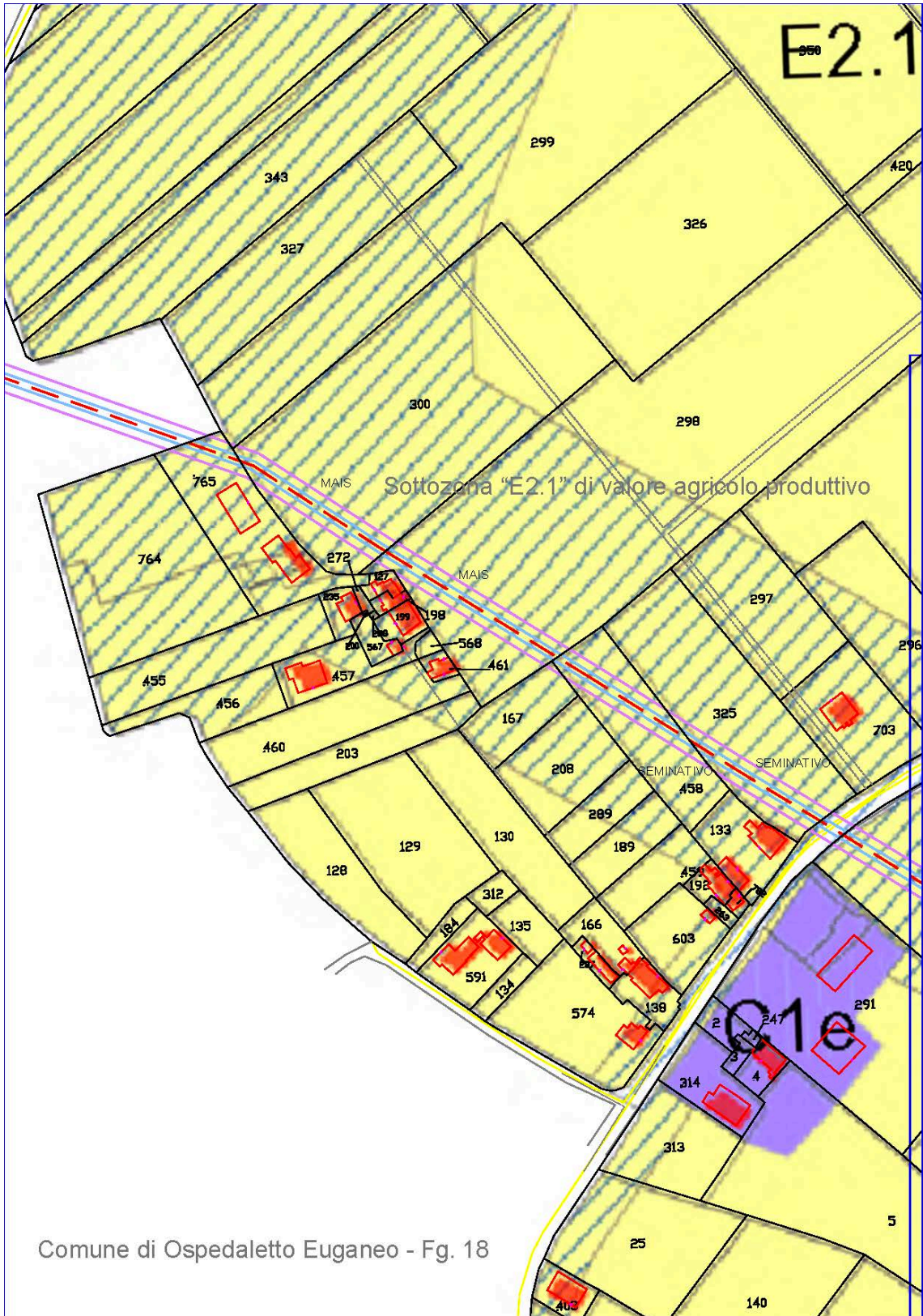
DESCRIZIONE	TOTALI PER VOCI	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
DATI GENERALI		
PARTICELLE	N° 378	
SOGGETTI	N° 260	
DITTE	N° 153	
AREA INTERESSATA DA ESPROPRIO	MQ 20.402	
AREA INTERESSATA DA SERVITU'	MQ 58.045	
AREA INTERESSATA DA OCCUPAZIONE TEMPORANBEA	MQ 193.389	
DESCRIZIONE VOCI	PERC.	TOTALI PER VOCI RAGGRUPPATE
Indennità aree agricole (Valore di mercato) - ESPROPRIO		€ 120.371,80
Indennità aree agricole (Valore di mercato) - SERVITU'		€ 73.290,92
Indennità aggiuntive per coltivatori diretti/affittuari (VAM)		€ 163.983,32
Indennità per occupazione temporanea		€ 92.400,87
Frutti pendenti per coltivazioni aree agricole	20%	€ 57.212,72
Manufatti e soprassuoli (su aree servitù e occupazione temporanea)	60%	€ 99.415,07
Indennità aree edificabili (Valore di mercato) - ESPROPRIO		0
Indennità aree edificabili (Valore di mercato) - SERVITU'		€ 4.087,50
Indennità per occupazione temporanea		€ 1.907,50
Indennità aggiuntiva per accettanti aree edificabili - 10%		€ 408,50
Convenzionamenti con enti pubblici (costi tecnici)	3%	€ 8.581,91
Costi tecnici e notari per frazionamento aree		€ 19.472,61
Costi tecnici per registrazione decreti 600 euro/ditta		€ 91.800,00
Imposte di registro aree agricole	15%	€ 29.049,41
Imposte di registro aree edificabili	9%	€ 367,88
Imposte ipotecarie (50 euro/ditta)		€ 7.650,00
TOTALI COSTI		€ 770.000,00
AREE AGRICOLE		606.674,70
AREE EDIFICABILI		6.403,50
ALTRI COSTI		119.854,52
IMPOSTE INDIRETTE		37.067,28

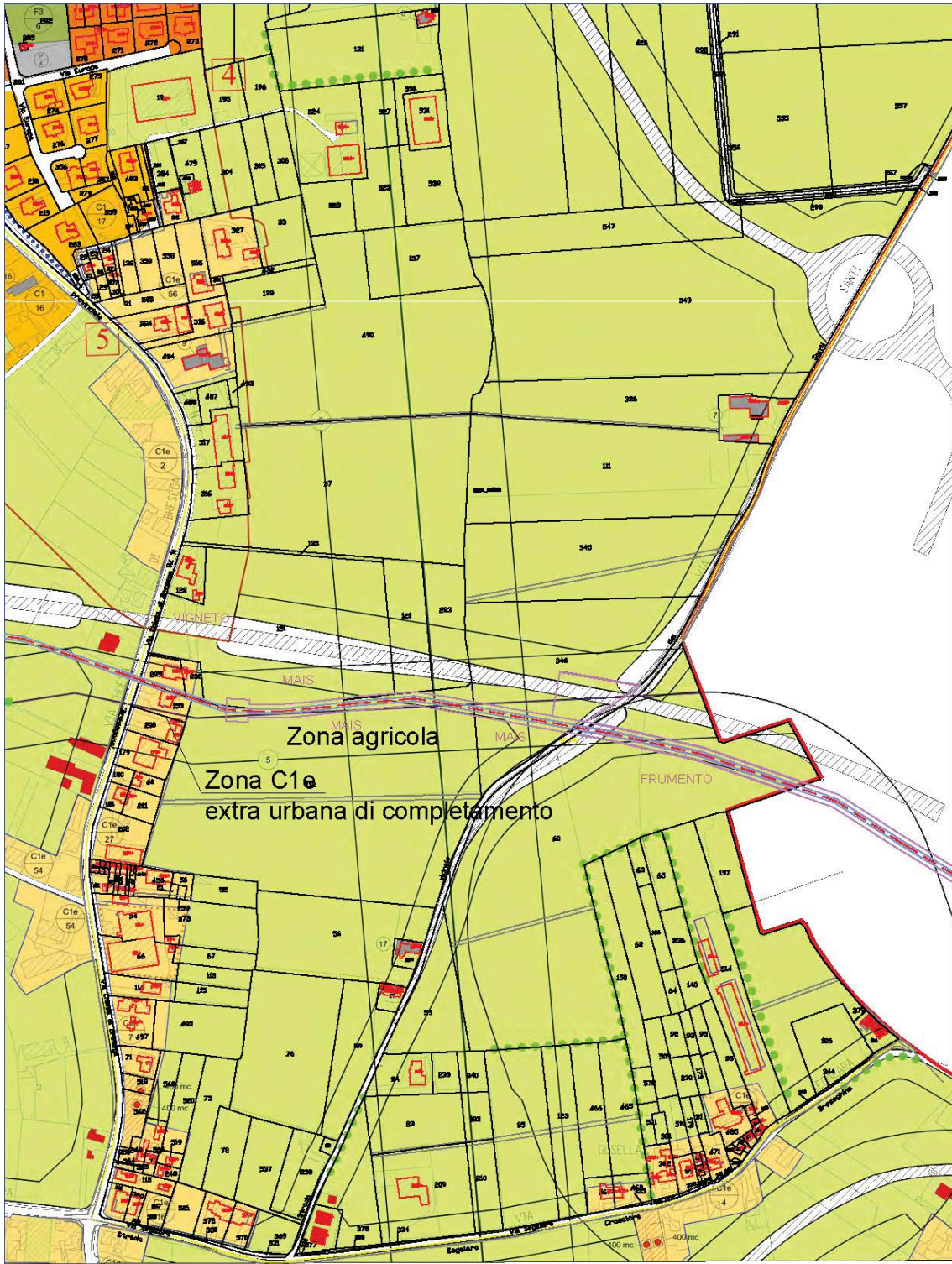
ALLEGATO 1 – Estratti dei piani di destinazione urbanistica – individuazione culture effettive rilevate in sede di sopralluogo



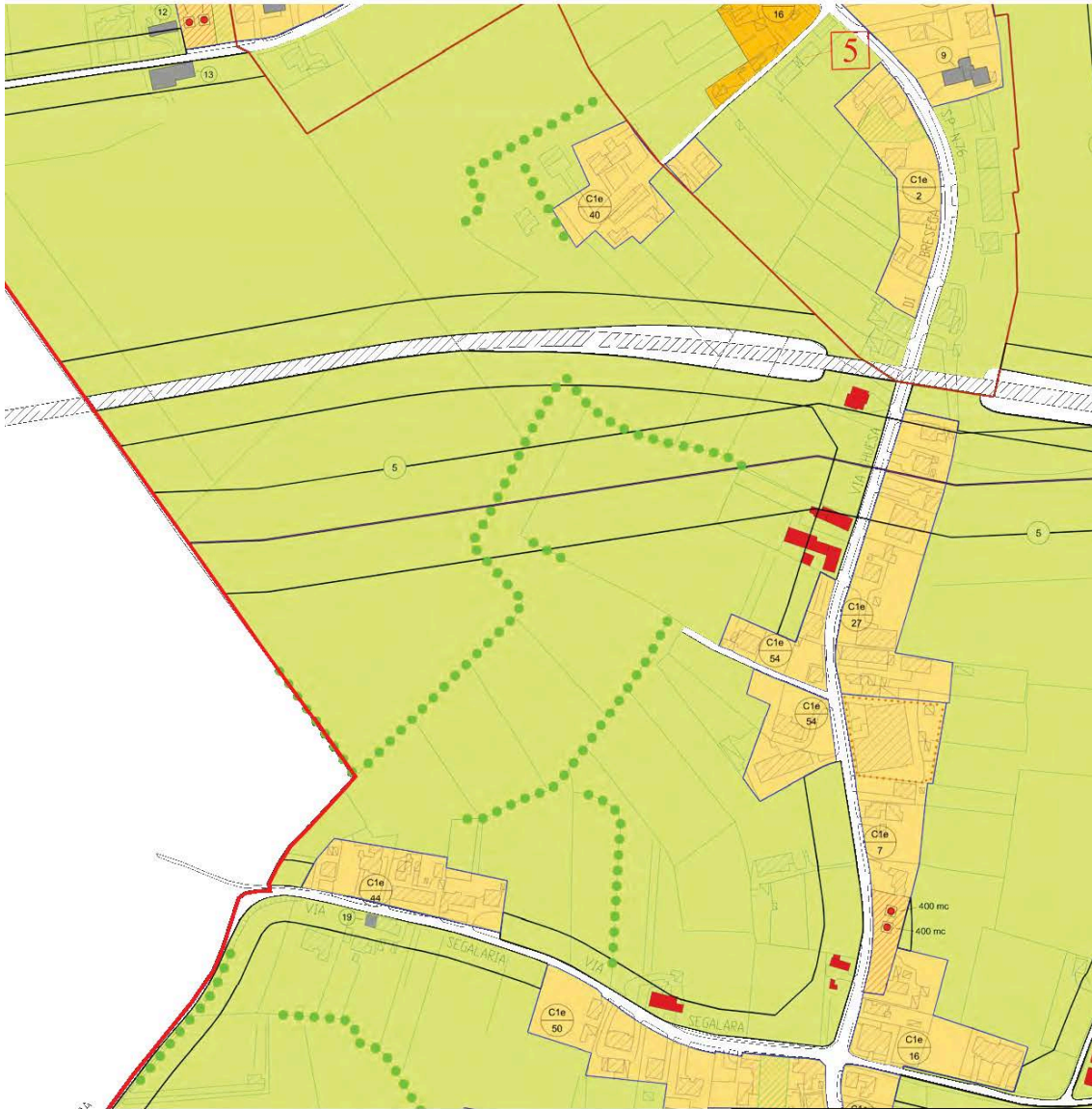
Monselice Fg 30-31 – Strada pubblica

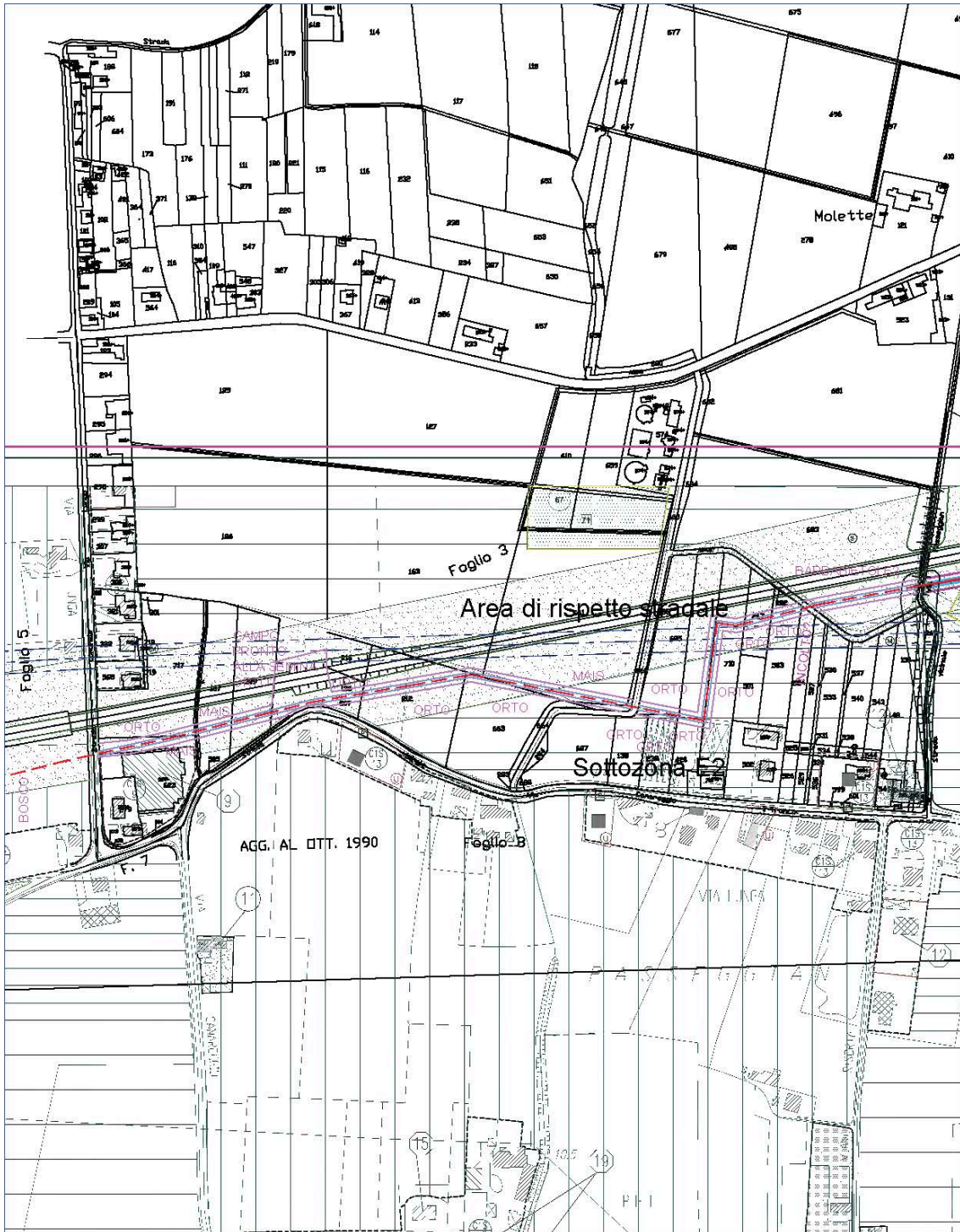






Comune di Ponso Fg 3

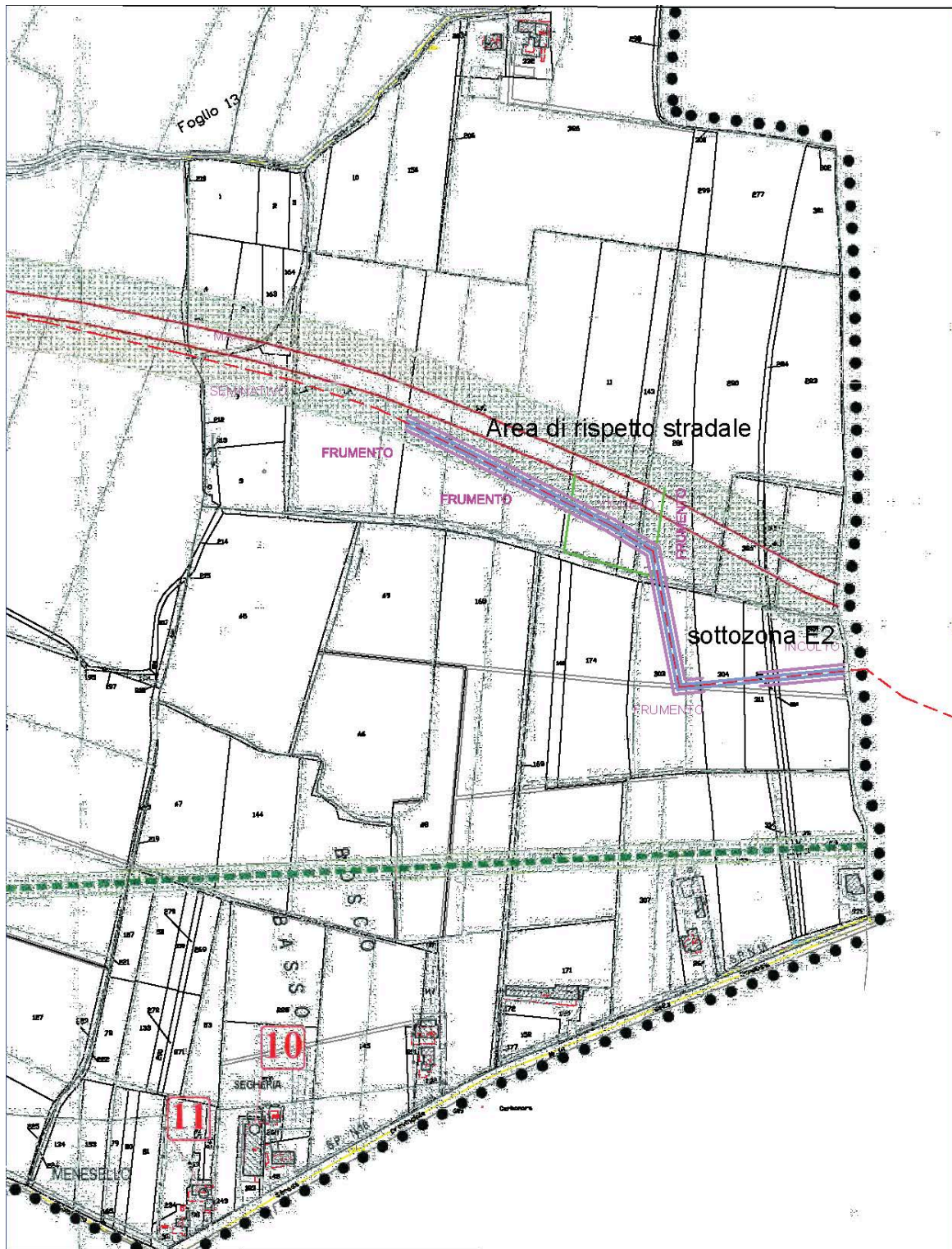




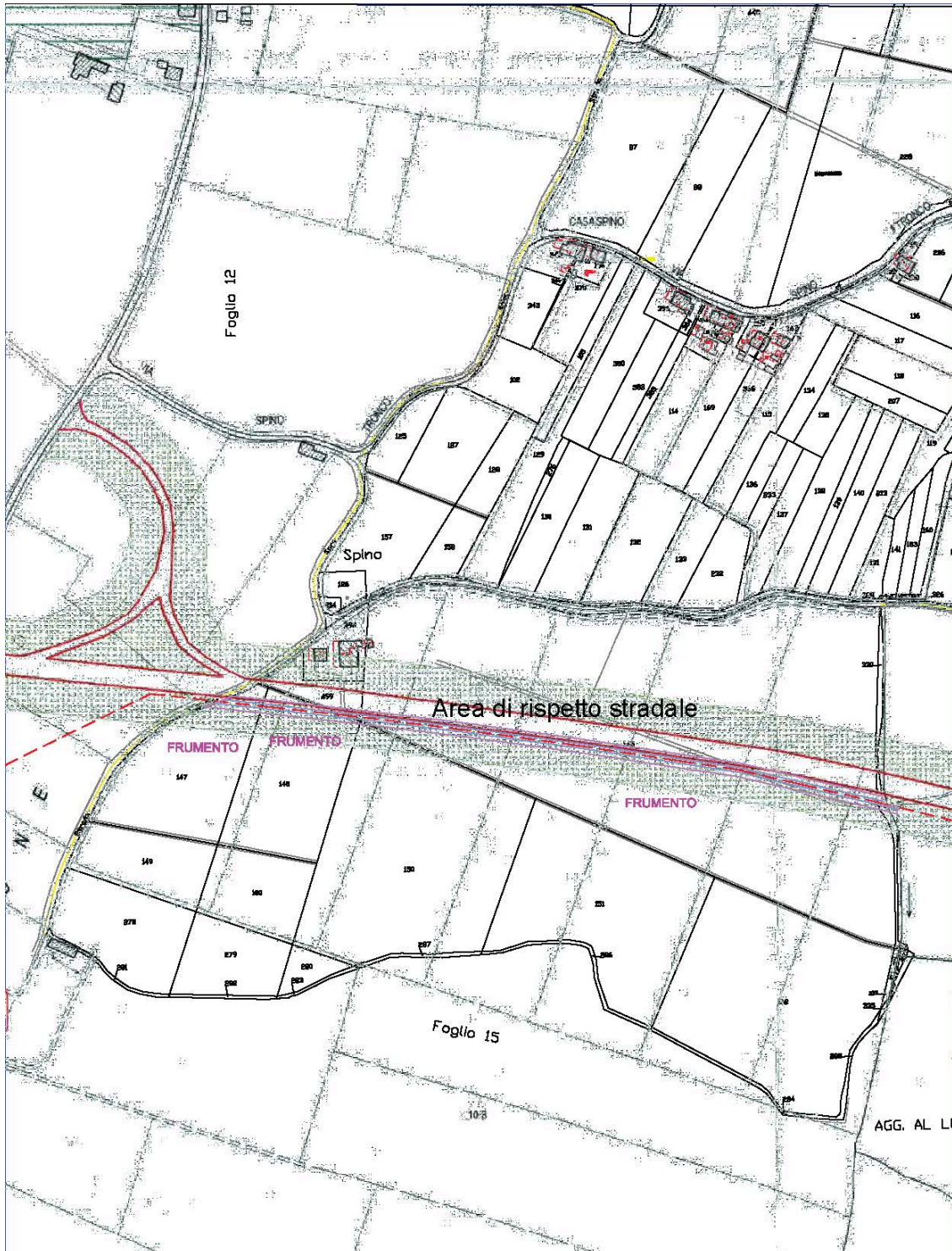
Santa Margherita d'Adige Fg 3



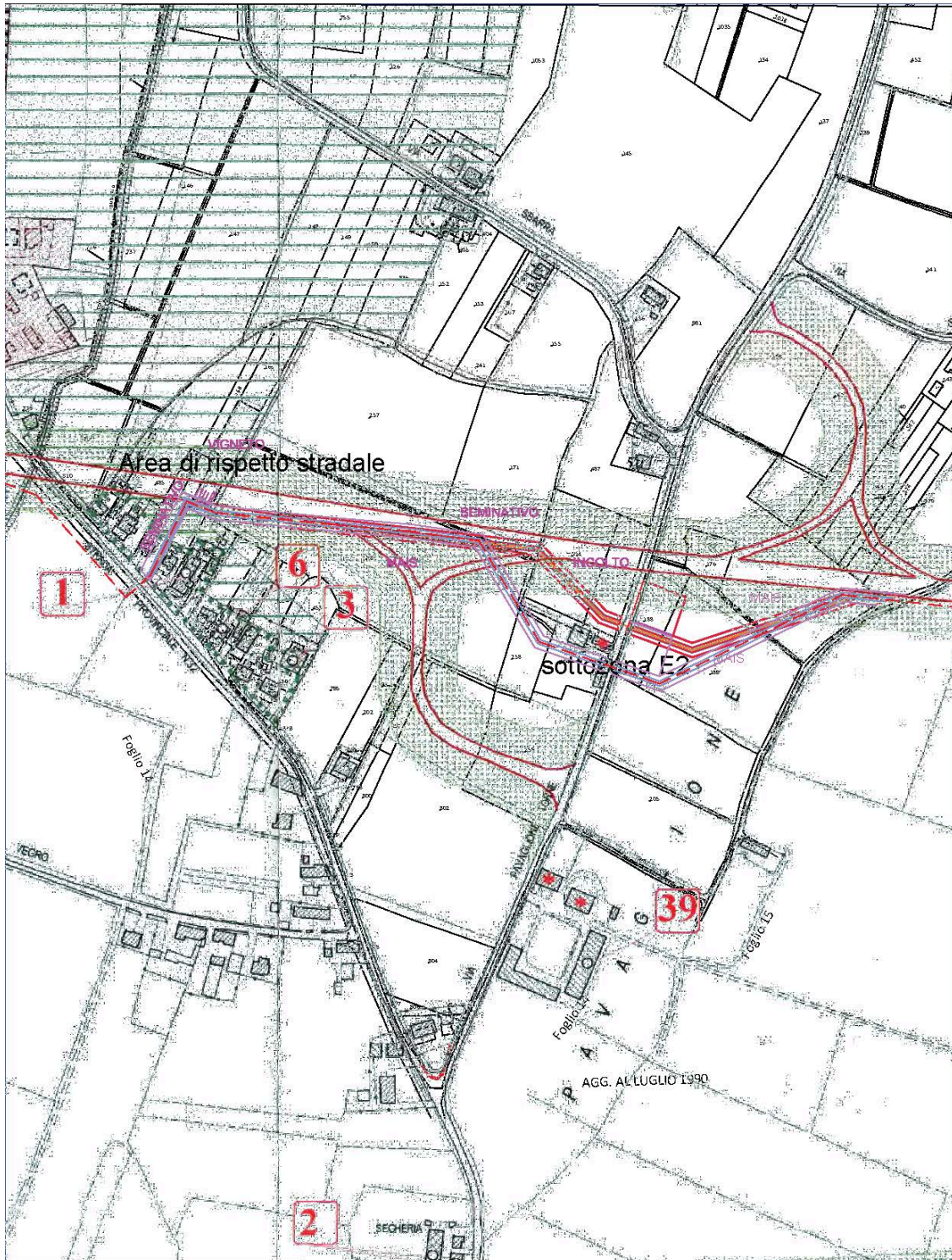
Santa Margherita d'Adige Fg 4



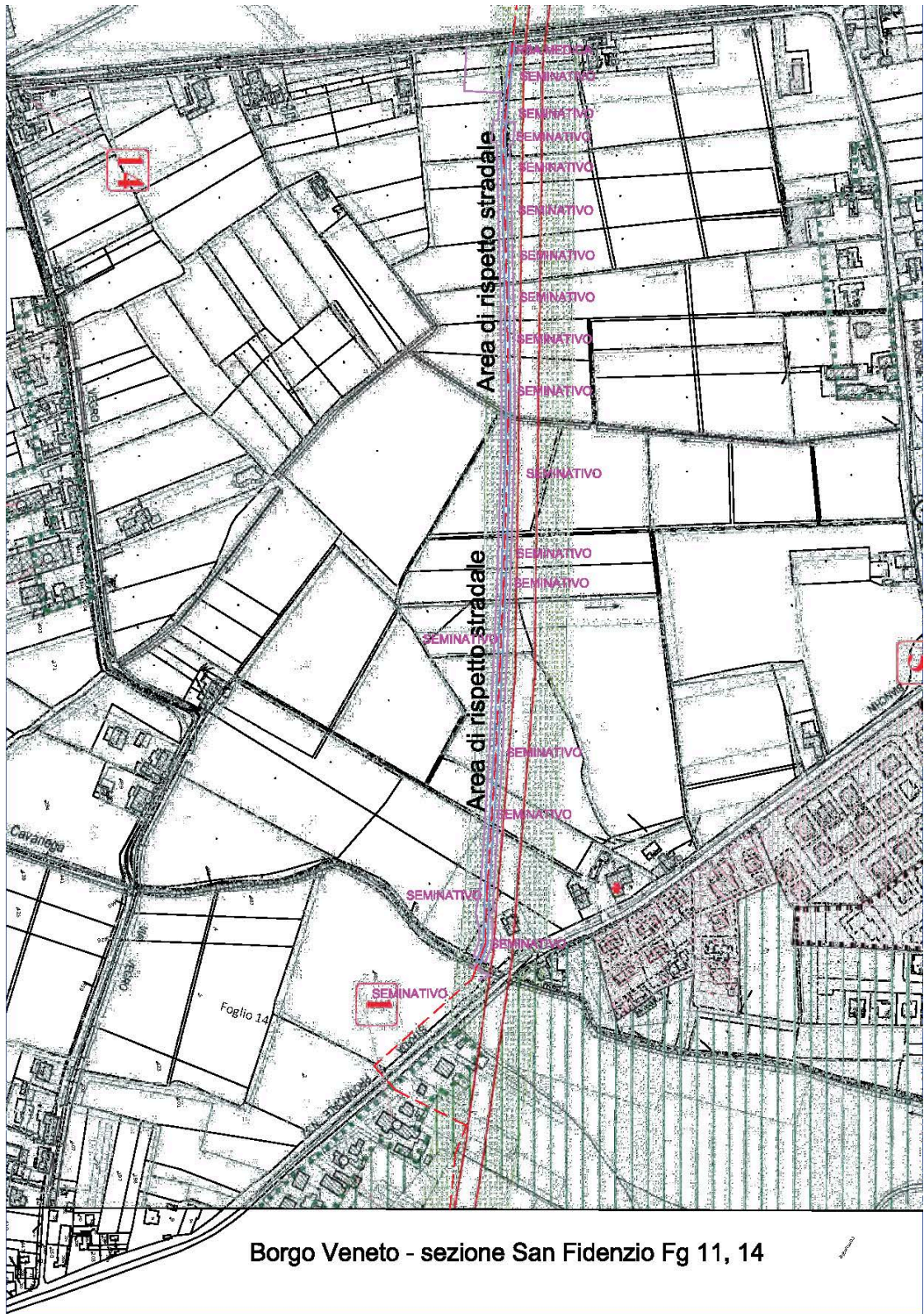
Borgo Veneto - sezione San Fidenzio Fg 15



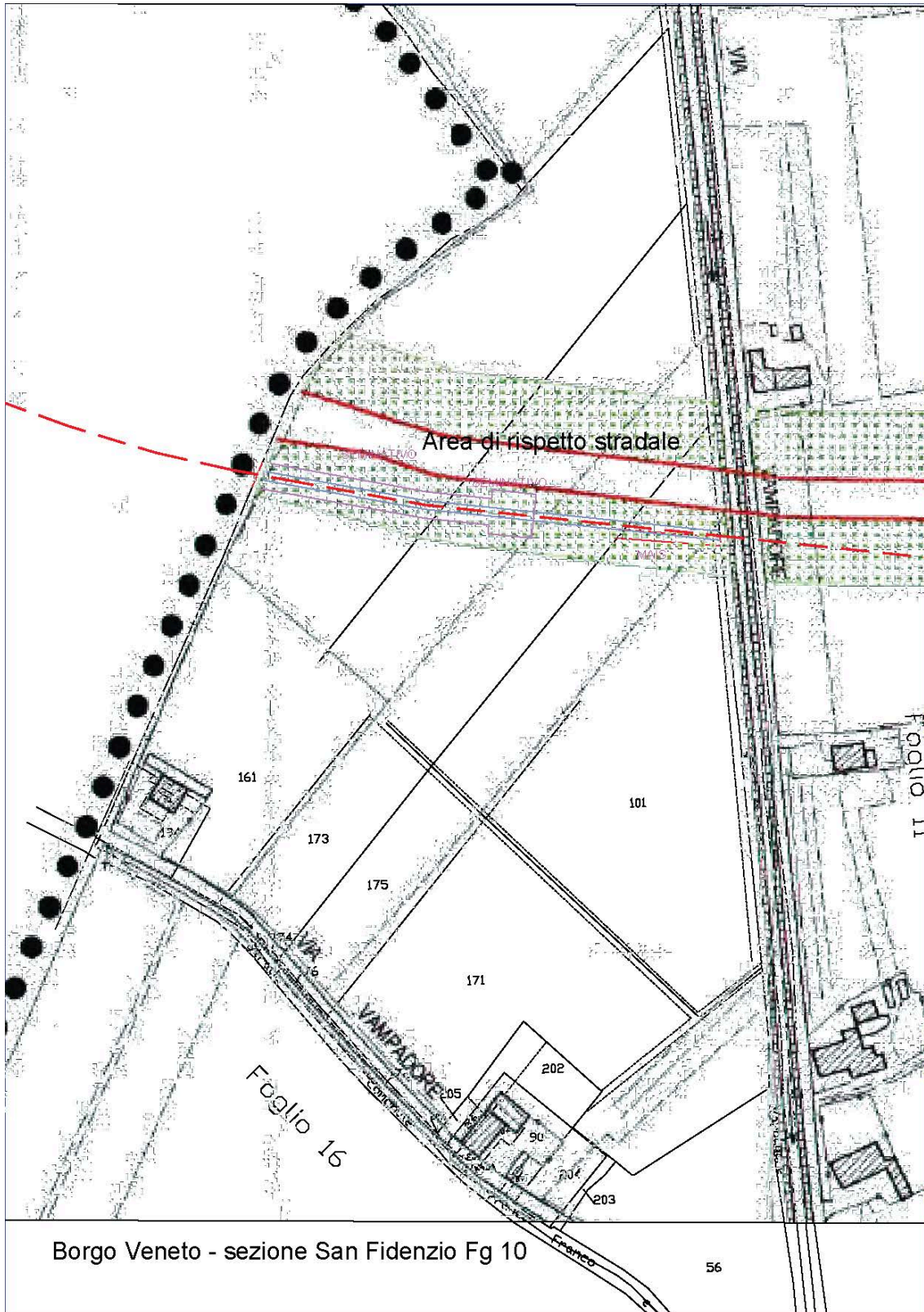
Borgo Veneto - sezione San Fidenzio Fg 13

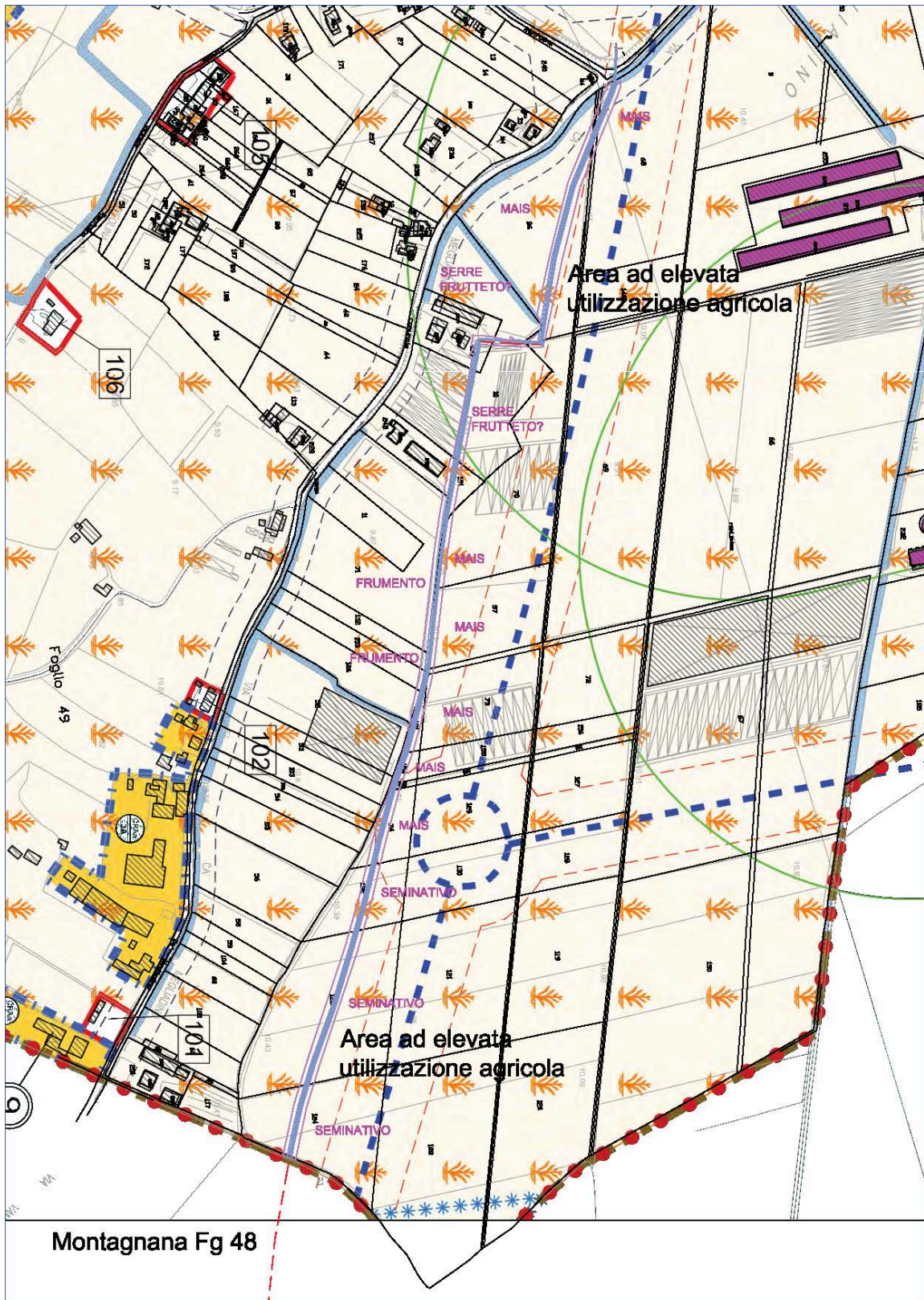


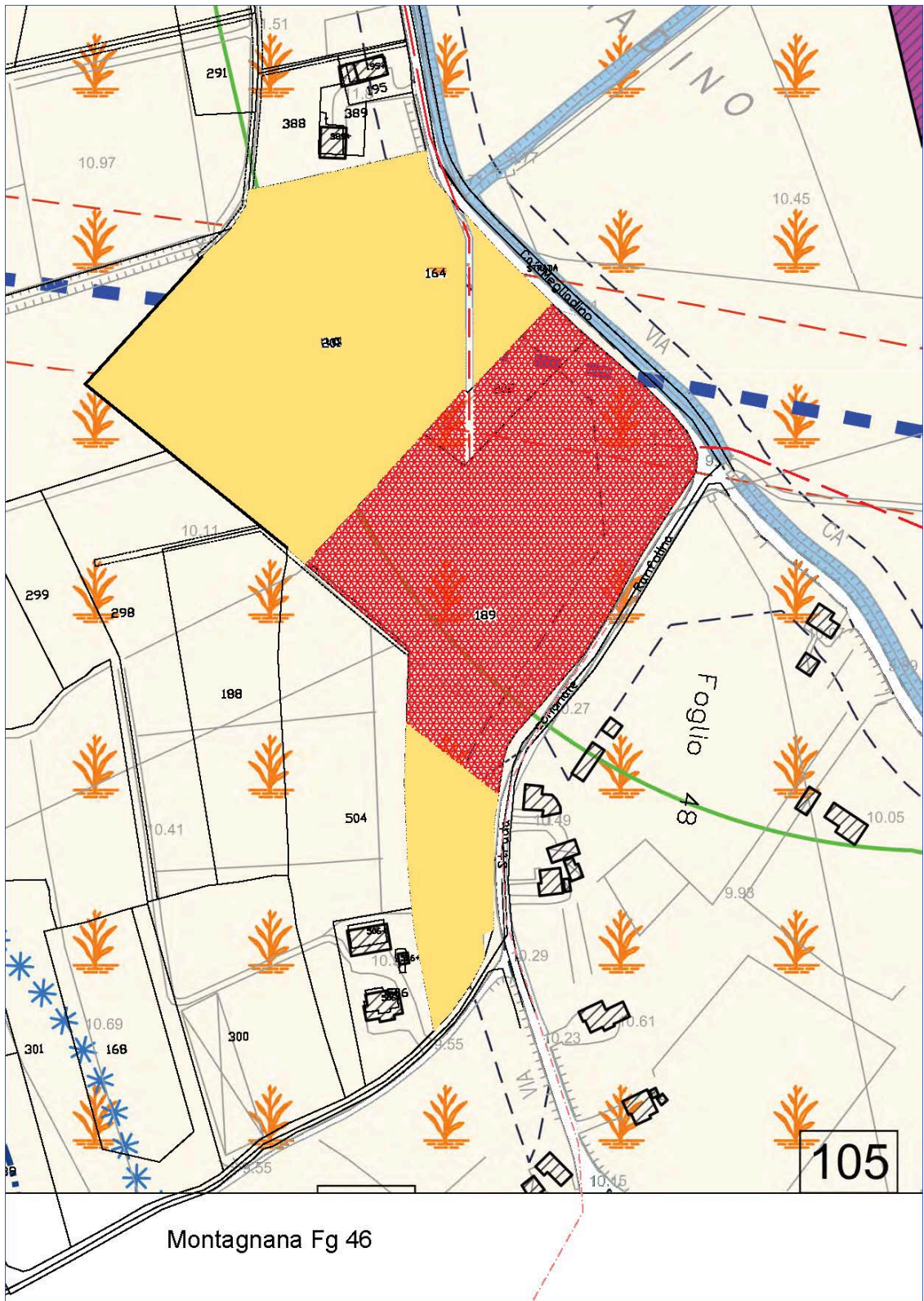
Borgo Veneto - sezione San Fidenzio Fg 12

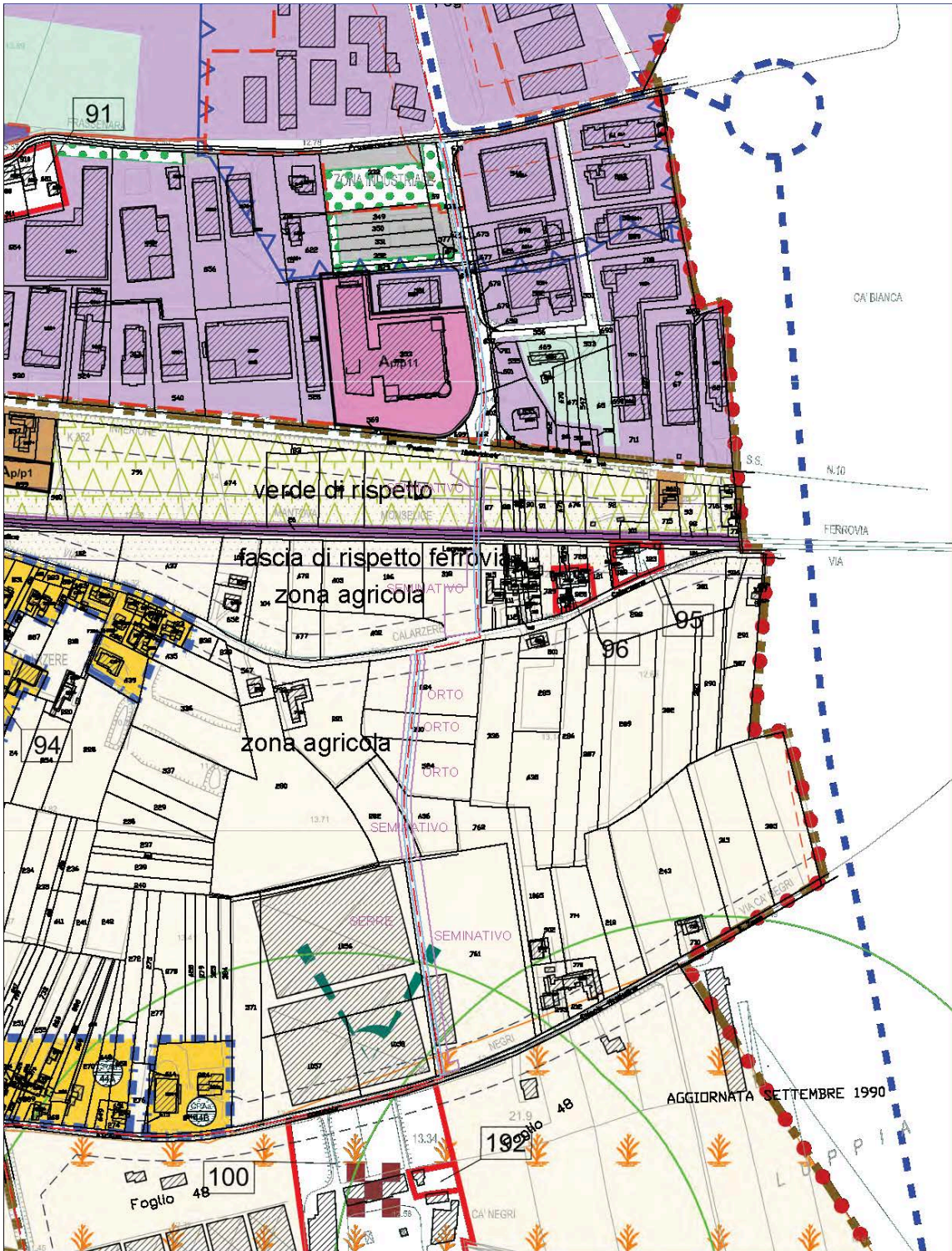


Borgo Veneto - sezione San Fidenzio Fg 11, 14

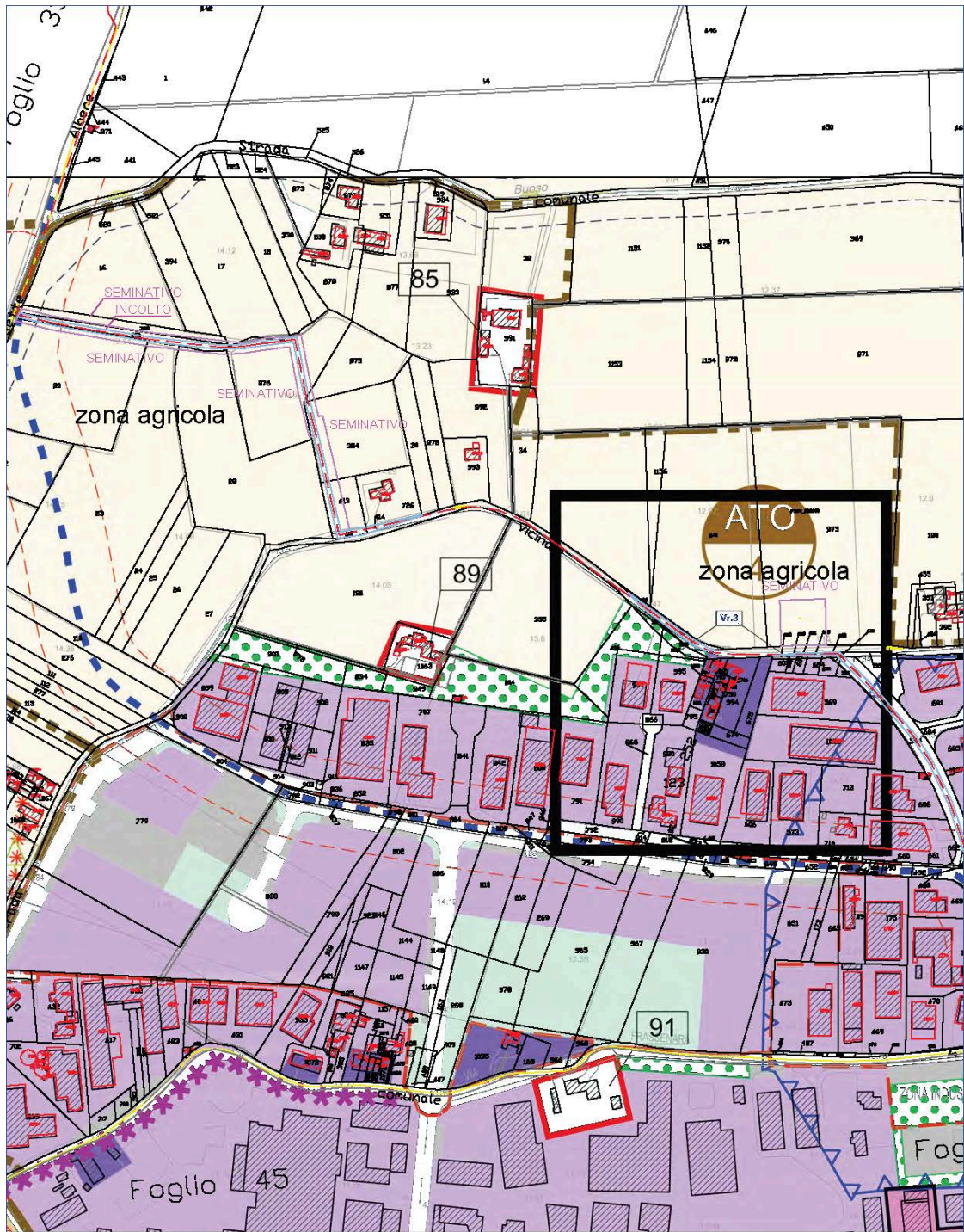




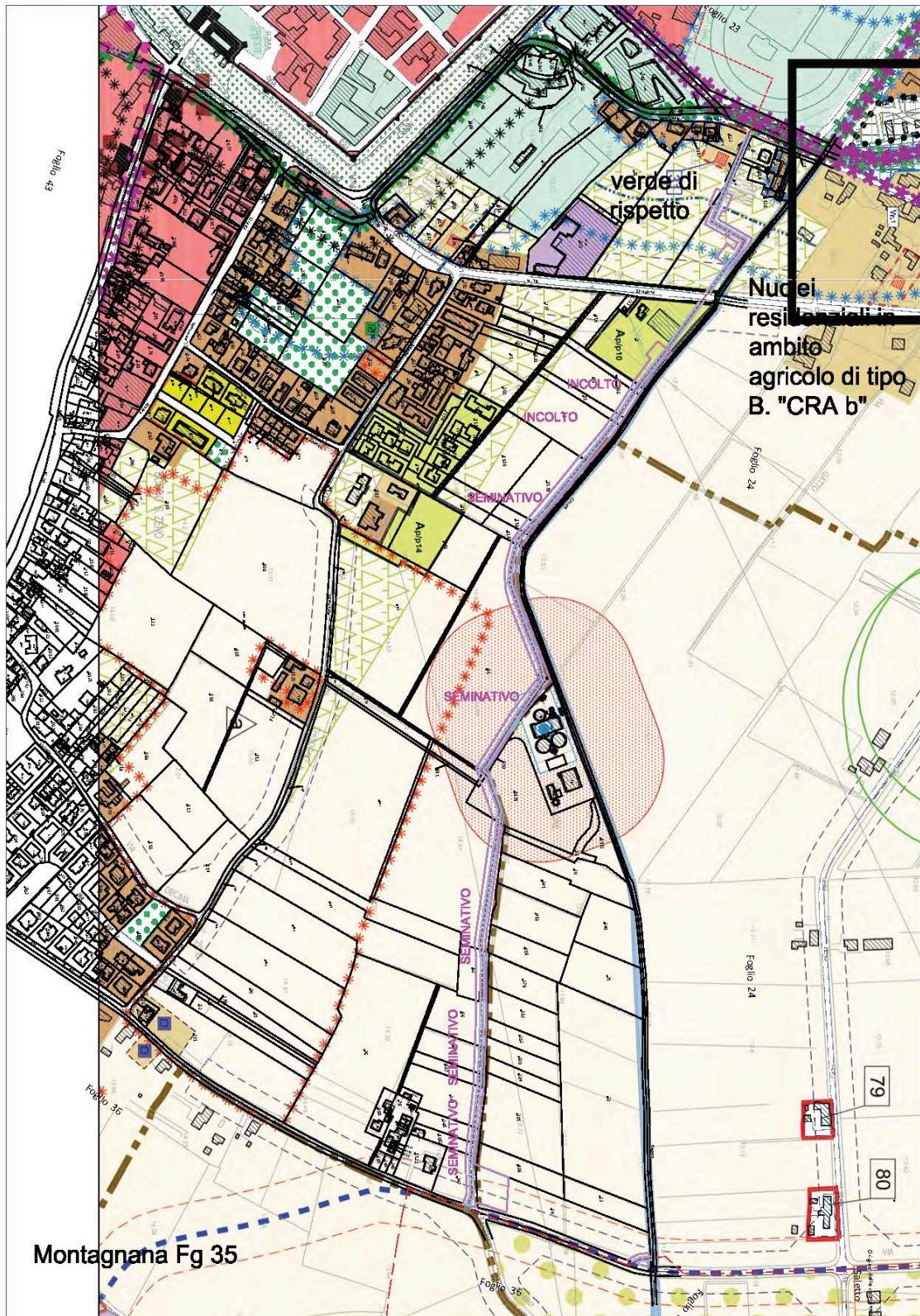


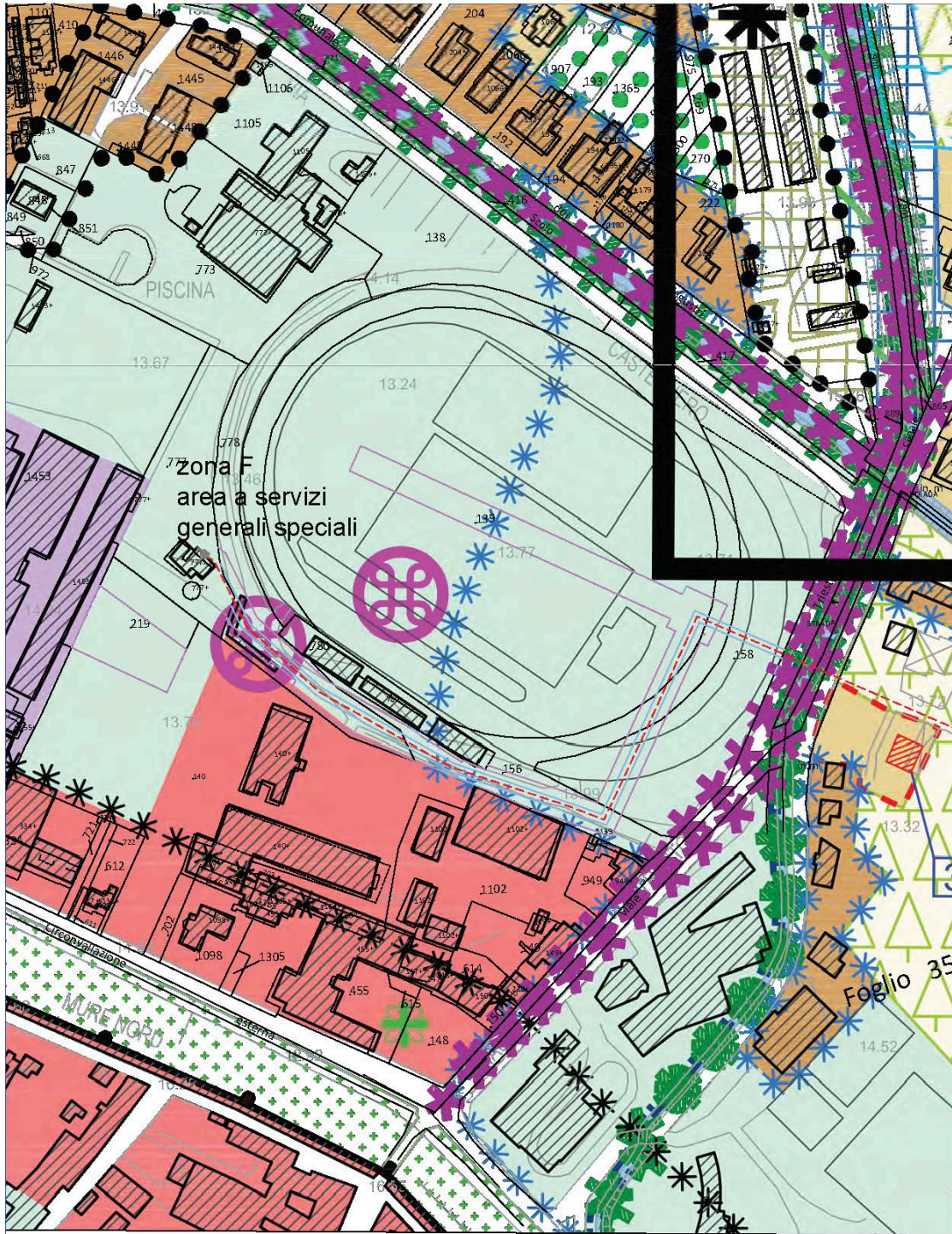


Montagnana Fg. 45

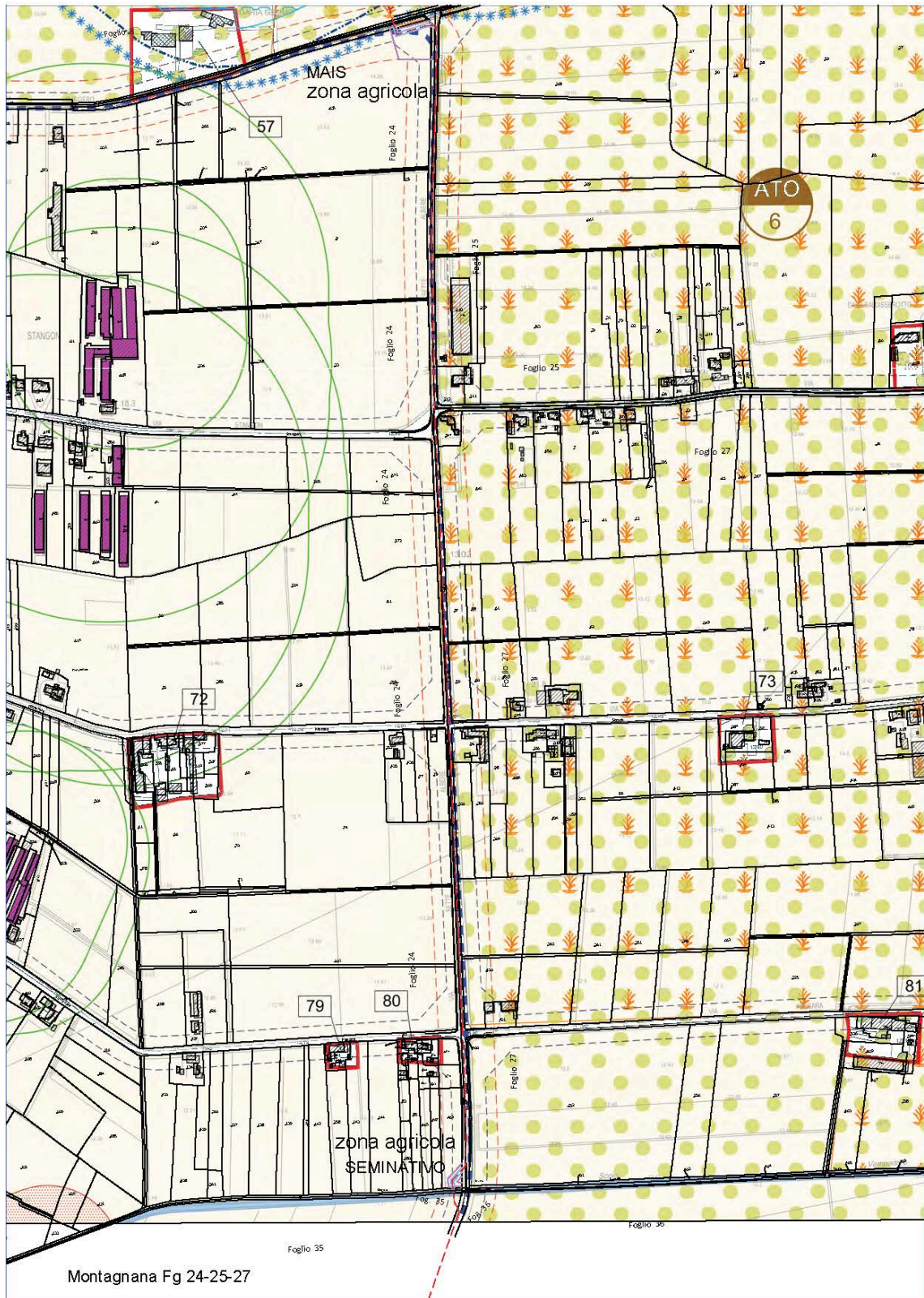


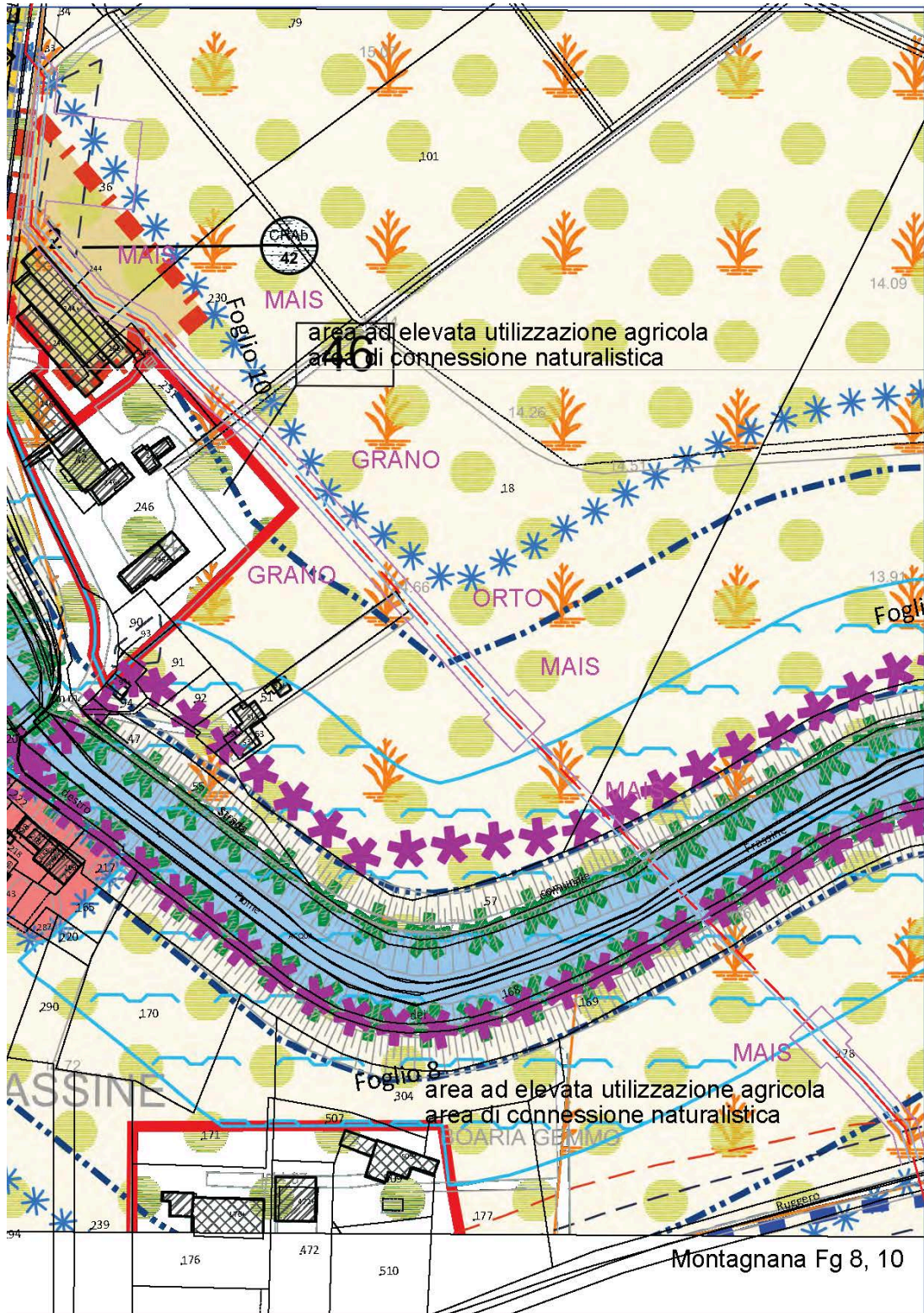
Montagnana Fg 36

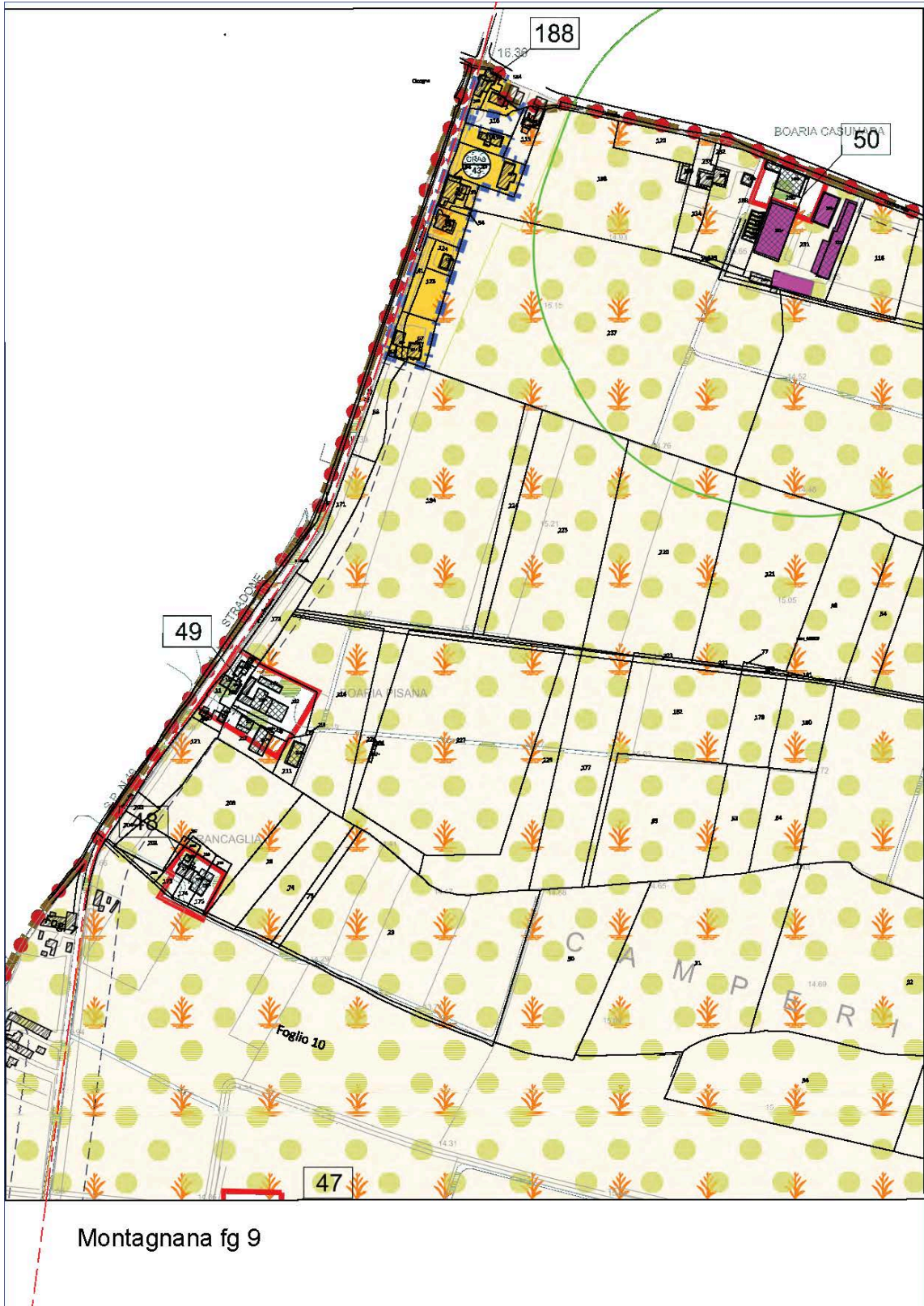


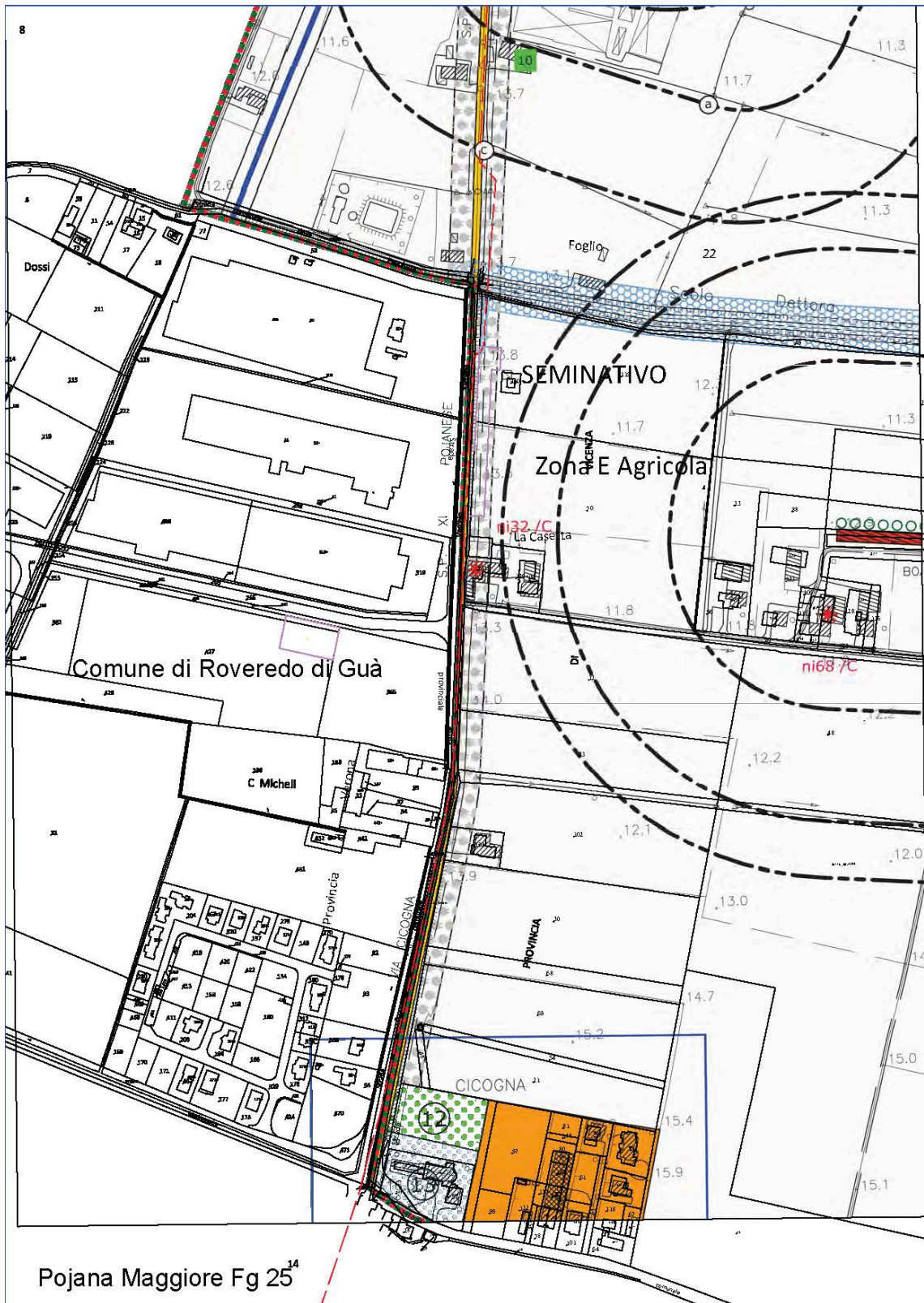


Montagnana Fg 23

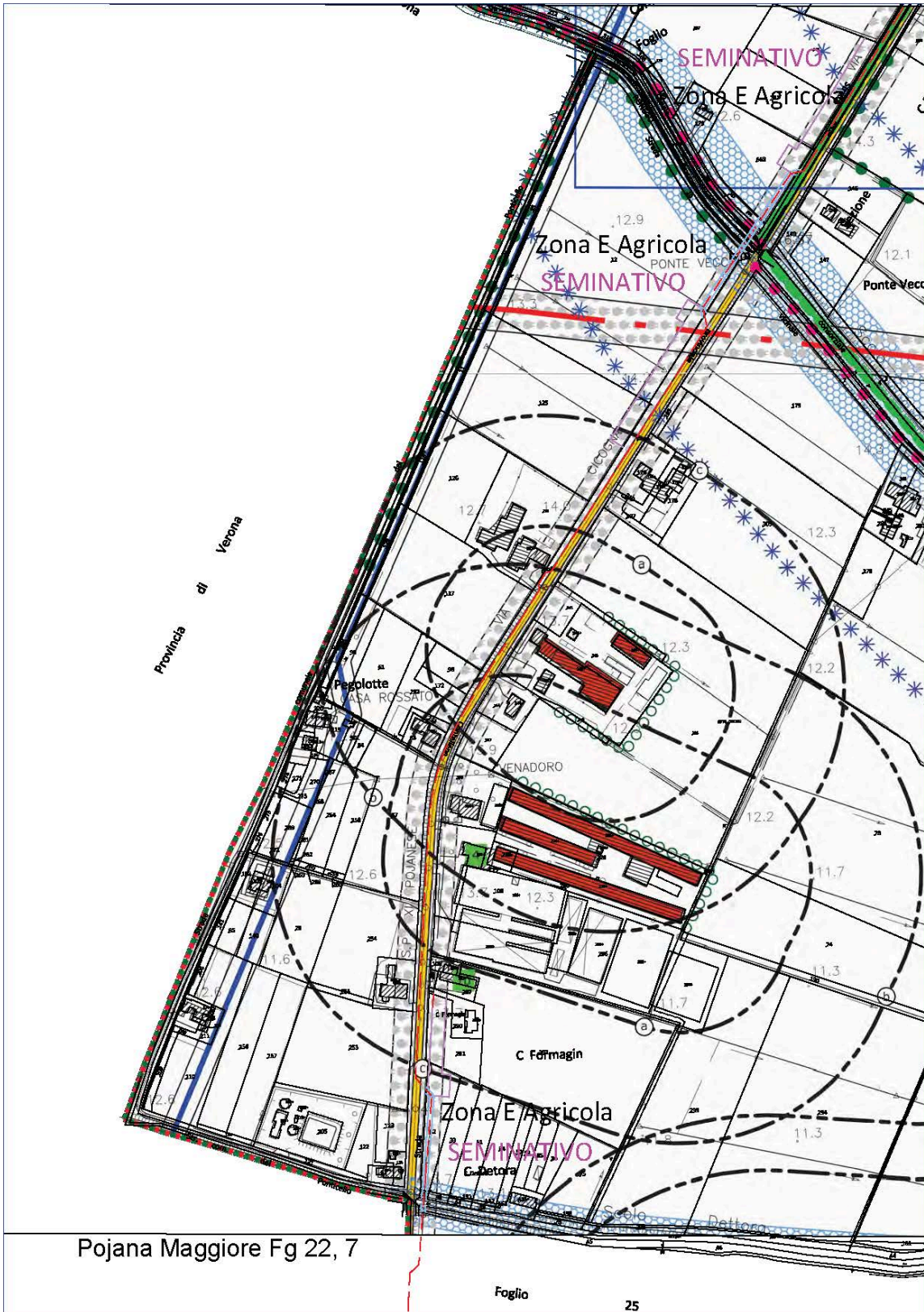






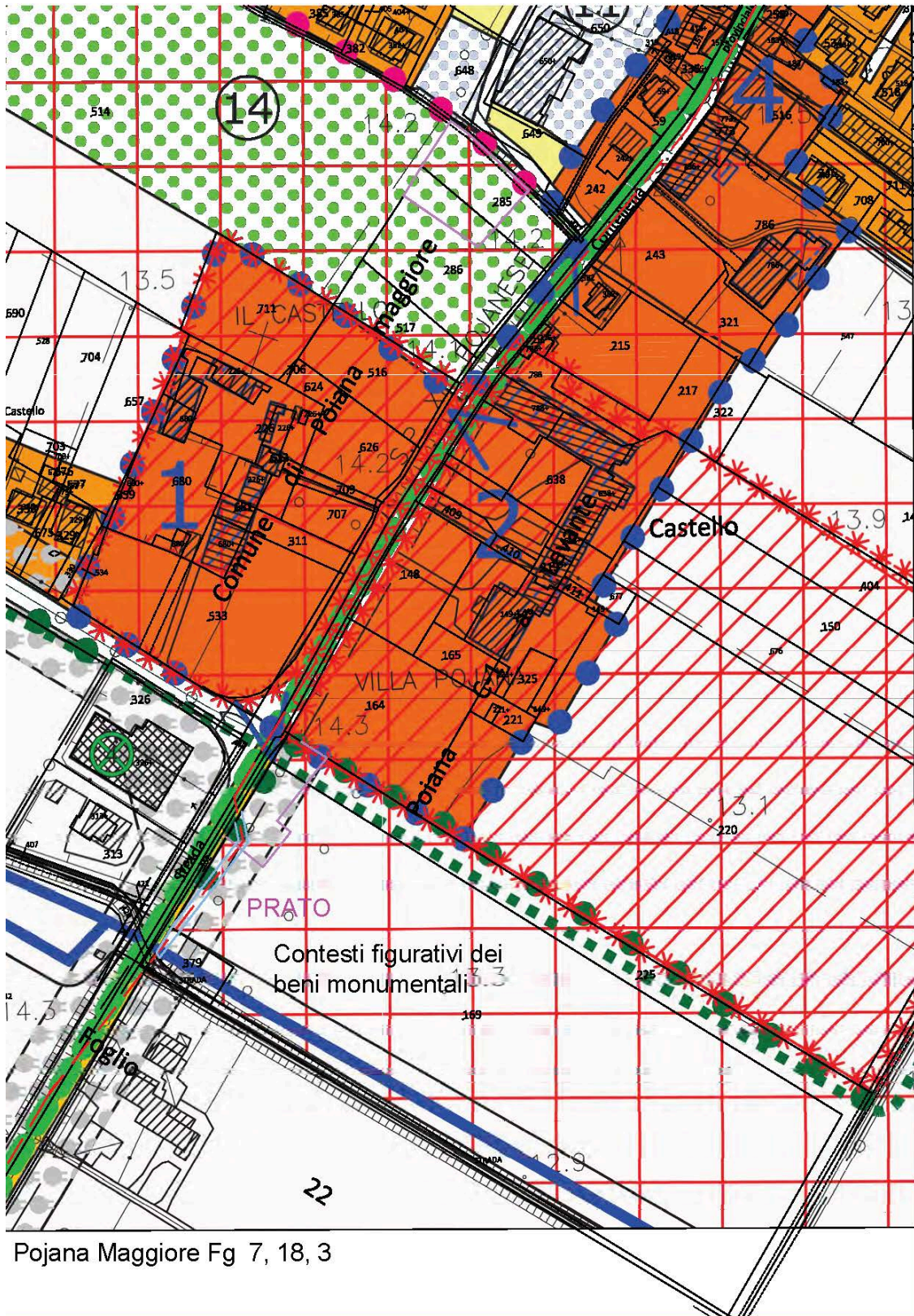


Pojana Maggiore Fg 25¹⁴



Pojana Maggiore Fg 22, 7

Foglio 25



Pojana Maggiore Fg 7, 18, 3

ALLEGATO 1 – Tabelle VAM 2019 dei vari comuni interessati – Regioni agrarie

Provincia di Padova

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE
 Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di terreni compresi nelle regioni agrarie
 della Provincia di Padova
 (art. 16 - legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni e art. 41, 4° comma, D.P.R. 327/01 e s.m.l.)
 VALEVOLI PER L'ANNO 2019

Tipo di coltura	Reg. Agr. n° 1 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 2 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 3 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 4 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 5 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 6 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 7 Val.Medi/Ha
Seminativo	€ 50.000,00	€ 60.000,00	€ 61.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 51.500,00
Seminativo irriguo (4)	€ 54.000,00	€ 75.000,00*	€ 61.000,00*	€ 60.000,00*	€ 57.000,00*	€ 57.000,00*	€ 57.000,00
Seminativo arborato	€ 50.000,00	€ 61.000,00	€ 61.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Prato	€ 32.000,00	€ 47.000,00	€ 44.000,00	€ 43.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Prato irriguo	*	€ 83.000,00	€ 59.000,00	€ 58.000,00			
Pascolo	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Orto (1)	€ 65.000,00	€ 70.000,00	€ 68.000,00	€ 72.000,00	€ 68.000,00	€ 66.000,00	€ 68.000,00
Vigneto (comprese piante) (1)	* € 71.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00	€ 64.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00
Vigneto D.O.C. (comprese piante) (**), (1)	€ 94.500,00			€ 92.000,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00	
Frutteto (comprese piante) (1), (2)	€ 64.000,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00	€ 65.000,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00	€ 61.000,00
Oliveto (comprese piante)	€ 75.000,00				€ 62.000,00	€ 62.000,00	
Castagneto (da palatura)	€ 20.500,00				€ 20.500,00	€ 20.500,00	
Bosco ceduo (comprese piante) (**)	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Bosco misto (comprese piante)(**)	€ 15.500,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Irriguo (area non più funzionale al servizio del fondo)	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Vivajo (solo terreno) (1)	€ 66.000,00	€ 74.000,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00
Plupetto (3)	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00

NOTE:

- * Coltura più redditizia (ex art. 16 comma 4° della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni). Come coltura prevalente, nell'intera provincia, si considera il seminativo.
- I valori sono riferiti all'anno solare 2018 ai sensi della legge 22.10.1971 n° 865 e s.m. ed i. e art. 41, 4° c. D.P.R. 327/01
- ** "Boschi" come definiti dalla L.R. 13.09.79 n° 52
- (2) coltivazione intensiva di piante orticole di essenze diverse ripetute più volte sullo stesso terreno e nell'arco della stessa annata.
- *** per le nuove zone D.O.C. valgono gli stessi valori - le zone IGP sono equiparate a quelle DOC
- (1) se dotati di impianto fisso di irrigazione e/o drenaggio, nonché strutture per forzature colture orticole, i valori vengono aumentati di 7.000 € per ha.
- (2) in presenza di impianto di acnida intensivo, si applica una maggiorazione del 10%
- (3) al progetto in golena si applica una riduzione del 50%
- (4) in presenza di risaia si applica un aumento del 10%

Il seminativo irriguo si identifica se sul posto sono presenti impianti fissi di irrigazione (o eventualmente pozzi collegati con robinetti) e quindi, e comunque, irrigato con acqua propria o di affitto. Alle aree sottoposte di fatto a servitù idraulica (ad est. alvei di fiume, canali identificati catastalmente dal livello medio dell'acqua, scoli vari, zone soggette ad allagamento almeno due volte l'anno) si applica il VAM previsto per il pascolo.

Per le aree adibite ad impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il relativo valore viene equiparato all'irriguo. Per le aree adibite ad impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il relativo valore viene equiparato all'irriguo. Per le aree adibite ad impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il relativo valore viene equiparato all'irriguo. Per le aree adibite ad impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il relativo valore viene equiparato all'irriguo.

Per le aree adibite ad impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il relativo valore viene equiparato all'irriguo. Per le aree adibite ad impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il relativo valore viene equiparato all'irriguo. Per le aree adibite ad impianti di energia alternativa posti a terra in area agricola il relativo valore viene equiparato all'irriguo.

Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 161 del 10 giugno 2011, pur dichiarando l'incostituzionalità del VAM relativamente all'applicazione del comma 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, lascia in essere comunque il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore irriguo), il comma 5 del DPR art. 37 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per area edificabile usata a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva al fittavolo), relativi alle indennità aggiuntive, indennità che hanno lo scopo di riconoscere e ristabilire il patrimonio, ma la perdita di occasioni di lavoro.

PADOVA 17 DIC. 2018




Il Presidente
 (Menzoni Giancarlo)

Regione Agraria n° 5 - Comuni di Ospedaletto Euganeo, Ponso, Borgo Veneto, Montagna
 Regione Agraria n° 6 - Comune di Monselice

ALLEGATO 1 – Valori di riferimento – Osservatorio valori agricoli – Exeo (OVA) 2019

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - PROVINCIA DI PADOVA - RILEVAZIONE 2018

MONSELICE


Abitanti :	17.516	
Superficie:	kmq 50,53	
Altitudine:	m. 13	
Classificazione climatica:	zona E 2361 GG	

Importante comune della provincia a vocazione agricola ed industriale artigianale, dista circa 27 km. dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G224A	48.000	70.000
Seminativo irriguo	G224A	55.000	80.000
Orto	G224B	73.000	90.000
Prato	G224A	39.000	56.000
Frutteto	G224D	58.000	105.000
Vigneto	G224C	47.000	100.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	G224C	93.000	200.000
Vigneto D.O.C. IGP	G224C	70.000	150.000
Uliveto	G224I	36.000	70.000
Pascolo	G224H	9.000	12.000
Bosco misto	G224L	6.000	18.000
Bosco ceduo	G224L	4.200	12.000
Castagneto da frutto	G224E	22.000	34.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G224M	81.000	100.000
Pioppeto	G224N	33.000	65.000
Incolto sterile	G224F	5.000	7.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 18/06/2019. Unica persona autorizzata a possederlo: DORIS CASTELLO

PONSO


Abitanti :	2.445	
Superficie:	kmq 10,93	
Altitudine:	m. 11	
Classificazione climatica:	zona E 2361 GG	

È un paese prevalentemente a economia agricola. Dista circa 45 km. dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G224A	48.000	70.000
Seminativo irriguo	G224A	55.000	80.000
Orto	G224B	73.000	90.000
Prato	G224A	39.000	56.000
Frutteto	G224D	58.000	105.000
Vigneto	G224C	45.000	97.000
Vigneto D.O.C. IGP	G224C	70.000	150.000
Uliveto	G224I	36.000	70.000
Pascolo	G224H	9.000	12.000
Bosco misto	G224L	6.000	18.000
Bosco ceduo	G224L	4.200	12.000
Castagneto da frutto	G224E	22.000	34.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G224M	81.000	100.000
Pioppeto	G224N	33.000	65.000
Incolto sterile	G224F	5.000	7.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 18/06/2019. Unica persona autorizzata a possederlo: DORIS CASTELLO

OSPEDALETTO EUGANEO


Abitanti :	5.946	
Superficie:	kmq 21,41	
Altitudine:	m. 12	
Classificazione climatica:	zona E 2361 GG	

Comune a vocazione agricola, dista circa 39 km.dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G224A	48.000	70.000
Seminativo irriguo	G224A	55.000	80.000
Orto	G224B	73.000	90.000
Prato	G224A	39.000	56.000
Frutteto	G224D	58.000	105.000
Vigneto	G224C	45.000	97.000
Vigneto D.O.C. IGP	G224C	70.000	150.000
Uliveto	G224I	36.000	70.000
Pascolo	G224H	9.000	12.000
Bosco misto	G224L	6.000	18.000
Bosco ceduo	G224L	4.200	12.000
Castagneto da frutto	G224E	22.000	34.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G224M	81.000	100.000
Pioppeto	G224N	33.000	65.000
Incolto sterile	G224F	5.000	7.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data : 18/06/2019. Unica persona autorizzata a possederlo: DORIS CASTELLO

SANTA MARGHERITA D'ADIGE


Abitanti :	2.358	
Superficie:	kmq 12,69	
Altitudine:	m. 12	
Classificazione climatica:	zona E 2361 GG	

Comune a vocazione agricola, dista circa 44 km. dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G224A	48.000	70.000
Seminativo irriguo	G224A	55.000	80.000
Orto	G224B	73.000	90.000
Prato	G224A	39.000	56.000
Frutteto	G224D	58.000	105.000
Vigneto	G224C	47.000	100.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	G224C	93.000	200.000
Vigneto D.O.C. IGP	G224C	70.000	150.000
Uliveto	G224I	36.000	70.000
Pascolo	G224H	9.000	12.000
Bosco misto	G224L	6.000	18.000
Bosco ceduo	G224L	4.200	12.000
Castagneto da frutto	G224E	22.000	34.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G224M	81.000	100.000
Pioppeto	G224N	33.000	65.000
Incolto sterile	G224F	5.000	7.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 18/06/2019. Unica persona autorizzata a possederlo: DORIS CASTELLO

MEGLIADINO SAN FIDENZO


Abitanti :	1.993	
Superficie:	kmq 15,64	
Altitudine:	m. 12	
Classificazione climatica:	zona E 2361 GG	

Dista da Padova 43 chilometri, 40 da Vicenza e 35 da Rovigo. Comune a vocazione agricola.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G224A	48.000	70.000
Seminativo irriguo	G224A	55.000	80.000
Orto	G224B	73.000	90.000
Prato	G224A	39.000	56.000
Frutteto	G224D	58.000	105.000
Vigneto	G224C	45.000	97.000
Vigneto D.O.C. IGP	G224C	70.000	150.000
Uliveto	G224I	36.000	70.000
Pascolo	G224H	9.000	12.000
Bosco misto	G224L	6.000	18.000
Bosco ceduo	G224L	4.200	12.000
Castagneto da frutto	G224E	22.000	34.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G224M	81.000	100.000
Pioppeto	G224N	33.000	65.000
Incolto sterile	G224F	5.000	7.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 18/06/2019. Unica persona autorizzata al possesso: DORIS CASTELLO

MONTAGNANA

Abitanti :	9.505	
Superficie:	kmq 45,06	
Altitudine:	m. 16	
Classificazione climatica:	zona E 2361 GG	

Comune a vocazione agricola, dista circa 52 km.dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G224A	48.000	70.000
Seminativo irriguo	G224A	55.000	80.000
Orto	G224B	73.000	90.000
Prato	G224A	39.000	56.000
Frutteto	G224D	58.000	105.000
Vigneto	G224C	45.000	97.000
Vigneto D.O.C. IGP	G224C	70.000	150.000
Uliveto	G224I	36.000	70.000
Pascolo	G224H	9.000	12.000
Bosco misto	G224L	6.000	18.000
Bosco ceduo	G224L	4.200	12.000
Castagneto da frutto	G224E	22.000	34.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	G224M	81.000	100.000
Pioppeto	G224N	33.000	65.000
Incolto sterile	G224F	5.000	7.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 18/06/2019. Unica persona autorizzata a possederlo: DORIS CASTELLO