



**PIAVE SERVIZI**

Le forme dell'acqua

# NUOVA CONDOTTA ADDUTTRICE SOCIETARIA TRA LE LOCALITA' SACCON E CIMAVILLA NEI COMUNI DI SAN VENDEMIANO E CODOGNE'

## PROGETTO DEFINITIVO

**08.1**

### RELAZIONE DI STIMA - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

codice elaborato  
ADD11-A-PD-08.1-PP

REV.  
01

data  
13 Aprile 2022

IL PROGETTISTA  
(ing. Raffaele Marciano)

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
(ing. Matteo Sanna)

ATTUAZIONE E  
PROGETTAZIONE:  
UFFICIO PROGRAMMAZIONE,  
PROGETTAZIONE E DDLL

IL DIRETTORE GENERALE  
(ing. Carlo Pesce)

COLLABORAZIONE ESTERNA:

**planum**

Planum srl  
via Daniele Manin, 51-53  
30174 Venezia - Mestre (VE)

IL DIRETTORE TECNICO  
(ing. Francesca Domeneghetti)



## INDICE

<b>1. Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Caratteristica delle aree .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Elementi di conoscenza del mercato fondiario dei terreni agricoli .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Stima del valore venale con il metodo diretto .....</b>	<b>7</b>
4.1 Zona Agricola.....	7
4.1.1. Seminativo / Prato .....	7
4.1.2. Vigneti .....	7
4.1.3. Scoperto Unità Immobiliari in zona Agricola.....	7
4.2 Terreni edificabili .....	7
4.2.1. Destinazione residenziale.....	7
<b>5. Stima dell'indennità per servitù permanente. ....</b>	<b>8</b>
<b>6. Stima dell'indennità per occupazione temporanea .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Stima dei danni per occupazione, mancato reddito e rispristino.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Riepilogo delle superfici interessate da asservimento, occupazione temporanea e relative indennita' .....</b>	<b>11</b>



## 1. PREMESSA

La presente relazione costituisce la stima delle indennità di servitù e di occupazione temporanea delle aree individuate per la realizzazione di una "nuova condotta adduttrice tra le località Saccon e Cimavilla nei Comuni di San Vendemiano e Codognè" (TV).

L'iniziativa, appartenente al programma degli interventi di infrastrutture acquedottistiche previste dal Piano d'Ambito dell'Autorità d'Ambito Ottimale "Veneto Orientale", si è resa necessaria per la risoluzione del consistente numero di rotture riscontrate in alcune ben note tratte dell'adduttrice, dove l'elevato numero di riparazioni e le difficoltà d'intervento rendono sempre più precaria e vulnerabile l'infrastruttura. Il tratto in esame è caratterizzato da una tubazione in cemento amianto avente diametro nominale DN250 per uno sviluppo lineare complessivo di 4200 m circa, soggetto a frequenti rotture.

La valutazione dell'indennità di servitù e di occupazione temporanea viene svolta sulla scorta degli artt. 44 e 50 del DPR 8 giugno 2001, n.327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità". In particolare, l'art. 44 recante "Indennità per l'imposizione di servitù" recita:

*"1. È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà. 2. L'indennità è calcolata senza tenere conto del pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario non ha diritto.... omississ...6. L'indennità può anche essere concordata fra gli interessati prima o durante la realizzazione dell'opera e delle relative misure di contenimento del danno."*

L'art. 50 recante "Indennità per l'occupazione" recita:

*"1. 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."*

*2. Se manca l'accordo, su istanza di chi vi abbia interesse la commissione provinciale prevista dall'articolo 41 determina l'indennità e ne dà comunicazione al proprietario, con atto notificato con le forme degli atti processuali civili."*

*3. Contro la determinazione della commissione, è proponibile l'opposizione alla stima. Si applicano le disposizioni dell'articolo 54 in quanto compatibili."*

La determinazione delle indennità prende corpo dalla preventiva individuazione del valore venale delle aree interessate, provvedendo a una verifica puntuale dell'andamento dei valori dei terreni a livello generale e locale, una raccolta delle informazioni fornite dai "Testimoni privilegiati" operanti sul territorio, una stima del valore venale dei terreni con l'uso di un metodo analitico.

## 2. CARATTERISTICA DELLE AREE

La condotta attraversa il territorio di due comuni: San Vendemmiano e Codognè ed i fogli catastali interessati per ciascun territorio da ovest ad est sono i seguenti:

- Comune di San Vendemmiano: 12, 13, 9.
- Comune di Codognè: 1,2.

Lo sviluppo della condotta è pari a circa 4.200 m ed interessa con il suo sedime tratti di:

- viabilità esistente ed aree in proprietà alle amministrazioni comunali, per i quali la realizzazione della condotta non comporta alterazione del valore del bene;
- terreni agricoli pianeggianti, destinati a seminativo, vigneto;
- alcuni scoperti privati in zona agricola ed in zona già urbanizzata;
- una modesta porzione di area edificabile, secondo quanto contenuto nello strumento urbanistico vigente del comune di San Vendemmiano;

Il tracciato è stato determinato tenuto conto degli aspetti morfologici e dei vincoli derivanti dalle infrastrutture esistenti:

- il fiume Cervada, corso d'acqua demaniale;
- corsi d'acqua consortili;
- strada provinciale S.P. 15;
- oleodotto POL-NATO;
- tralicci dell'alta tensione.

In merito alle aree agricole secondo quanto previsto dall'art. 49 del DPR 327/2001, al momento della immissione in possesso delle aree, le colture saranno oggetto del verbale sullo stato di consistenza dei luoghi.

A vantaggio della determinazione del valore venale delle aree si riscontra una omogeneità delle tipologie di terreno e di modalità di coltivazione.

Si procede pertanto alla definizione di valori unitari valevoli per le varie tipologie di coltura, sia in termini di valorizzazione del terreno sia in termini di stima dei mancati redditi relativamente alle colture in essere per le superfici interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica..

L'individuazione delle servitù generate dalla condotta e delle occupazioni temporanee, è stata eseguita con la sovrapposizione puntuale del progetto alla cartografia catastale, opportunamente georeferenziata nel sistema GAUSS-BOAGA OVEST (EPSG 3003).

Nelle tre tavole identificate con i numerici 18.1/2/3, sono evidenziate le aree sottoposte ad:

- servitù condotta;
- occupazione temporanea.

Tutti i valori di superficie evidenziati sono riportati nelle tabelle seguenti ove sono indicate puntualmente le stime di servitù ed occupazione presunte per singolo mappale e relativa Ditta intestataria.

### 3. ELEMENTI DI CONOSCENZA DEL MERCATO FONDIARIO DEI TERRENI AGRICOLI

Le fonti disponibili di conoscenza e analisi del mercato fondiario ritenute significative e concretamente utilizzabili sono:

- Exeo Edizioni: Osservatorio dei valori Agricoli - Provincia di Treviso - rilevazione 2021: Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture per ciascun comune;
- Banca Dati dei Valori Fondiari ed Istat.

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Sulla base dei valori sopra indicati e con il metodo diretto si effettua un'indagine di mercato con l'utilizzo delle informazioni desunte da persone che operano nel settore del mercato dei terreni agricoli, definiti "Testimoni privilegiati".

I dati, pubblicati, riferiti alla Provincia di Treviso, e puntualizzata per singolo comune, sono comunque ragionevolmente traslabili anche sul territorio interessato.

#### SAN VENDEMIANO



Dista circa 26 km da Treviso. L'economia è principalmente a vocazione agricola. Nel territorio è prodotto il vino DOC denominato Piave e il vino D.O.C.G. denominato Colli di Conegliano. Confina con i comuni di Codognè, Conegliano, Mareno di Piave, San Fior.

## CODOGNÈ



Dista circa 36 km da Treviso. L'economia è principalmente a vocazione agricola. Nel territorio è prodotto il vino DOC denominato Piave. Confina con i comuni di Fontanelle, Gaiarine, Godega di Sant'Urbano, Mareno di Piave, San Fior, San Vendemmiato, Vazzola.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L407A	38.000	80.000
Seminativo irriguo	L407A	43.000	92.000
Orto	L407A	52.000	110.000
Prato	L407A	29.000	62.000
Prato irriguo	L407A	38.000	80.000
Frutteto	L407C	58.000	110.000
Vigneto	L407B	75.000	120.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	L407B	135.000	220.000
Vigneto D.O.C. IGP	L407B	99.000	160.000
Pascolo	L407H	6.000	11.000
Bosco ceduo	L407L	6.000	16.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L407A	45.000	95.000
Pioppeto	L407M	37.000	60.000
Incolto sterile	L407F	6.000	8.000

Figura 1 – Estratto "Osservatorio dei valori agricoli Provincia di Treviso rilevazione 2021

## 4. STIMA DEL VALORE VENALE CON IL METODO DIRETTO

### 4.1 Zona Agricola

#### 4.1.1. Seminativo / Prato

Con il metodo diretto si effettua un'indagine di mercato con l'utilizzo delle informazioni desunte da persone che operano nel settore del mercato dei terreni agricoli, definiti "Testimoni privilegiati".

Dalle informazioni desunte si ottiene una indicazione di valore, per i terreni coltivati a seminativo, compresa tra 38.000,00 e 80.000,00 €/ha. Si propone di attribuire un valore di:

- **€/mq 8,00** per i seminativi / prato.

#### 4.1.2. Vigneti

Con il metodo diretto si effettua un'indagine di mercato con l'utilizzo delle informazioni desunte da persone che operano nel settore del mercato dei terreni agricoli, definiti "Testimoni privilegiati".

Le aree interessate dal progetto e ricadenti nei due Comuni ricadono all'interno del perimetro DOC (Decreto 17/07/2009 Gazzetta Ufficiale n. 173 del 28/07/2009).

Si ritiene di poter attribuire un valore compresa tra 130.000,00 e 210.000,00 €/ha. Si propone di attribuire un valore medio unitario di:

- **€/mq 20,00** per i vigneti.

#### 4.1.3. Scoperto Unità Immobiliari in zona Agricola

Nel territorio dei due Comuni interessati vi sono casi in cui si intercetta lo scoperto privato di abitazione in zona agricola e sulla base del giudizio esperto si ritiene di poter attribuire un valore medio unitario di:

- **€/mq 40,00** per lo scoperto di unità immobiliari.

### 4.2 Terreni edificabili

#### 4.2.1. Destinazione residenziale

Il Tracciato della condotta interessa nel Comune di San Vendemiano un'area per la quale è vigente un Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Nella definizione del progetto è stato scelto un passaggio perimetrale o coincidente con la viabilità di piano, al fine di non pregiudicare la possibilità edificatoria assegnata allo strumento attuativo.

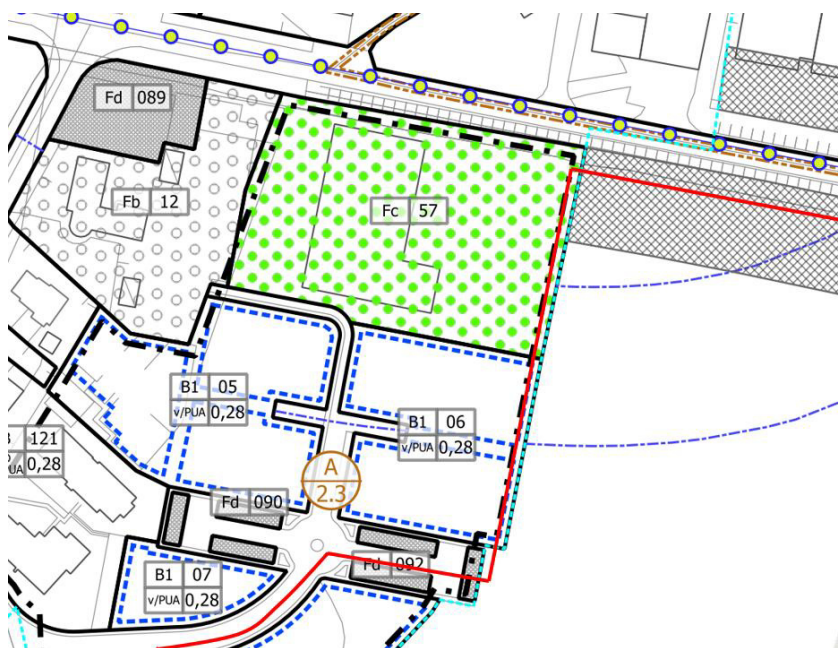


Figura 2 – Estratto Tavola 3.6 “Modalità di intervento” allegata al PI del Comune di San Vendemiano

Sulla scorta di indagini presso operatori del settore si ritiene di poter attribuire di **€/ mq 100,00 per le superfici ricadenti all'interno del perimetro di piano attuativo.**

## 5. STIMA DELL'INDENNITÀ PER SERVITÙ PERMANENTE.

Come riportato in premessa, ai sensi dell'art. 44 del PDR 327/2001 è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.

La realizzazione della condotta interrata, una volta ultimata non rappresenterà di per sé una limitazione della fruibilità dei terreni attraversati per le colture riscontrate sui fondi (seminativi o vigneti).

In via generale le limitazioni discendenti dalla presenza dell'opera sono ascrivibili piuttosto a:

- limitazione delle tipologie colturali: non potranno evidentemente essere attuate piantagioni di alberi con apparati radicali profondi, che possano interferire con i manufatti
- le aree possono essere oggetto di periodici sopralluoghi del personale di manutenzione; le zone ove sono collocati i pozzetti di sfiato dovranno necessariamente essere ispezionabili.
- l'eventuale realizzazione di un miglioramento fondiario, con cambio delle quote di campagna dovrà tenere conto della presenza della condotta;

A lavori ultimati il ricoprimento della condotta sarà tale da consentire una completa ripresa delle colture preesistenti con pari redditività.

Stanti le considerazioni in precedenza riportate, il valore dell'indennizzo per l'area in servitù permanente viene valutato pari ad **1/3** del valore venale delle aree, come calcolato nei punti suesposti, su una fascia pari a 4,40 m (2,20 m asse tubo).

Matrice	Classe	Valore di esproprio €/mq <sup>2</sup>	Indennità di Servitù permanente €/mq
Agricolo	Seminativo / Prato	€ 8,00	€ 2,67
	Vigneto	€ 20,00	€ 6,67
	Scoperto U.I.	€ 40,00	€ 13,33
Edificabile	Residenziale	€ 100,00	€ 33,33
Improduttivo (aree private)	Strade	€ 2,50	€ 0,83
	Aree per servizi	€ 9,00	€ 3,00

## 6. STIMA DELL'INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Come riportato in premessa, ai sensi dell'art. 50 del PDR 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.

L'indennità per occupazione temporanea mensile è pari a **1/144** del valore venale delle aree. Allo stato attuale, la previsione della durata dei lavori è pari a **3 mesi**, ne derivano quindi i valori riportati nella tabella sottostante.

La fascia di occupazione temporanea avrà una larghezza variabile fra 7.40 m e 9.00 m come meglio identificato negli elaborati cartografici del piano particellare, tavole n. 18.1/2/3.

Matrice	Classe	Valore di esproprio €/mq <sup>2</sup>	Indennità di Occupazione Temporanea. (mensile) €/mq	Indennità di Occupazione Temporanea. (3 mesi) €/mq
Agricolo	Seminativo / Prato	€ 8,00	€ 0,06	€ 0,17
	Vigneto	€ 20,00	€ 0,14	€ 0,42
	Scoperto U.I.	€ 40,00	€ 0,28	€ 0,83
Edificabile	Residenziale	€ 100,00	€ 0,69	€ 2,08
Improduttivo (aree private)	Strade	€ 2,50	€ 0,02	€ 0,05
	Aree per servizi	€ 9,00	€ 0,06	€ 0,19

## 7. STIMA DEI DANNI PER OCCUPAZIONE, MANCATO REDDITO E RISPRISTINO

Durante l'esecuzione dei lavori evidentemente saranno interessate le colture dei fondi attraversati dal cantiere.

Dovranno dunque andarsi ad indennizzare i danni per:

- espianto e reimpianto della coltura, (soli vigneti);

- mancata produzione per il periodo del cantiere;
- mancata produzione per il periodo successivo ai lavori per il progressivo ripristino delle produttività dei terreni.

Ciascun fondo potrà essere interessato in misura diversa dalle opere, potendosi riscontrare casi nei quali non si renderanno necessari espianti delle colture in essere, e viceversa in talune altre situazioni potrebbe risultare necessario l'espianto una maggiore superficie rispetto quanto preventivato.

La puntuale quantificazione sarà quella risultante dal verbale sullo stato di consistenza dei luoghi, secondo quanto previsto dall'art. 49 del DPR 327/2001.

In questa sede è pertanto necessario procedere ad una stima neutra, anche nella determinazione dei costi.

Per la determinazione degli oneri di espianto dei vigneti sono stati presi come punto di partenza i prezzi approvati dalla Regione Veneto di cui all'Allegato B alla D.G.R. n. 1936 del 23.12.2015 "Misura di ristrutturazione e riconversione dei vigneti", i quali erano già stati rivisti in occasione della realizzazione della precedente tratta A10-A7-A9 con il metodo diretto, utilizzando informazioni desunte da persone che operano nel settore viti-vinicolo e, definiti "Testimoni privilegiati".

Si riportano qui di seguito i valori stabiliti per singola voce relativamente ai vigneti:

TIPOLOGIA INDENNIZZO	€/mq
1 - ESPIANTO VIGNETO	0,23
2 - REIMPIANTO VIGNETO	3,00
3 - PERDITA PRODUZIONE ANNO IN CORSO	1,10
4 - PERDITA PRODUZIONE TRIENNIO SUCCESSIVO IL REIMPIANTO	3,33

Per i terreni coltivati a seminativo si fa riferimento alla tabella sottostante che contempla i valori di mancato reddito suddivisa per le principali tipologie di colture:

Coltura	Produzione (q.li/ha)	Prezzo (€/q.le)	Mancato prodotto (€/mq)	Ripristino terreno (€/mq)	Minori redditi futuri (€/mq)	Indennizzo totale (€/mq)
Mais raccolto <sup>1°</sup>	130,00	18,00	0,23	0,26	0,23	0,75
Grano tenero	80,00	23,00	0,18	0,26	0,18	0,65
Grano duro	70,00	28,00	0,20	0,26	0,20	0,70
Soia	40,00	45,00	0,18	0,26	0,18	0,65
Orzo	65,00	20,00	0,13	0,26	0,13	0,55
Sorgo	80,00	19,00	0,15	0,26	0,15	0,60
Girasole	45,00	31,00	0,14	0,26	0,14	0,55

Con riferimento alla tabella, in considerazione alla rotazione delle colture normalmente effettuata in cantiere, si assume come valor medio per il mancato reddito il valore di **0,70 €/mq**.

L'indennizzo totale riportato in tabella per ciascuna coltura è calcolato considerando la mancata produzione annuale moltiplicata per il prezzo del prodotto ed i minori redditi futuri (minori raccolti per il prezzo del prodotto relativo agli anni successivi a quello di esecuzione dei lavori), secondo il rapporto percentuale 50-35-25. Alla luce di quanto riportato per le singole colture, in considerazione alla rotazione delle colture normalmente effettuata in cantiere, si assume come valor medio per il mancato reddito conseguente ai lavori nei terreni coltivati a seminativo il valore di 0,70 €/mq.

## 8. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI INTERESSATE DA ASSERVIMENTO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E RELATIVE INDENNITA'

Si riportano nell'elaborato AD11-A-PD-08.2-PP-r01, il prospetto relativo a:

- i dati degli intestatari dei fondi oggetto di intervento risultanti dalle visure catastali;
- i dati catastali dei fondi (foglio, mappale, sup. catastale, qualità colturale catastale);
- qualità delle colture rilevate sui fondi all'atto dei sopralluoghi preliminari e dei rilievi topografici;
- individuazione delle superfici oggetto di asservimento, occupazione temporanea per l'esecuzione dei lavori;
- indicazione delle indennità unitarie per asservimento, occupazione temporanea;
- riepilogo delle indennità.

Facendo riferimento ai prospetti citati si riporta nella tabella seguente il riepilogo complessivo delle indennità per esproprio, asservimento, occupazione temporanea, espianto/reimpianto di vigneti.

Si riportano inoltre le valutazioni in merito alle potenziali indennità da riconoscere alle ditte proprietarie per il mancato reddito derivante dall'occupazione temporanea per l'effettuazione dei lavori.

INDENNITA' PER SERVITU' ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA												
		superficie servitù	sup. occup. temporanea		Valore Unitario indennità di Esproprio		Valore unitario indennità di asservimento		Indennità di asservimento (fascia condotta)		Indennità totale occup. temp.	
		mq	mq		€/mq		€/mq		€		€ = 3 mesi (valore/144 x 3)	
AGRICOLO	Seminativo	12.016	19.800		€	8,00	€	2,67	€	32.042,67	€	3.300,00
	Vigneto	1.419	2.259		€	20,00	€	6,67	€	9.460,00	€	941,25
EDIFICABILE	Scoperto U.I.	1.355	1.637		€	40,00	€	13,33	€	18.066,67	€	1.364,17
	Residenziale	646	1.412		€	100,00	€	33,33	€	21.533,33	€	2.941,67
IMPRODUTTIVO (AREE PRIVATE)		Strada	319		€	2,50	€	0,83	€	265,83	€	24,43
IMPRODUTTIVO (AREE PUBBLICHE)		Area per servizi	101		€	9,00	€	3,00	€	303,00	€	33,94
AREA AUTOSTRADALE		Strada	39		€	-	€	-	€	-	€	-
		-	293		€	-	€	-	€	-	€	-
		16.188	26.265						€	81.671,50	€	8.605,45

INDENNITA' PER ESPIANTO - REIMPIANTO - MANCATA PRODUZIONE											
		sup. occup. temporanea (ettari)		mancato reddito (€/ha)		Indennità					
AGRICOLO	seminativo	1,98		€	7.000,00			€		13.860,00	
	vigneto	0,23		€	44.000,00			€		9.939,60	
		sup. reimpianto (ettari)		costo espianto/reimpianto (€/ha)							
AGRICOLO	vigneto	0,23		€	32.600,00			€		7.364,34	
								€		31.163,94	

RIEPILOGO											
INDENNITA' PER ASSERVIMENTO								A	€	81.671,50	+
INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA								B	€	8.605,45	+
INDENNITA' PER ESPIANTO - REIMPIANTO - MANCATA PRODUZIONE								C	€	31.163,94	=
SPESE PROCEDURALI REGISTRAZIONI (20% di A)								D	€	16.334,30	
									€	137.775,19	+
ALTRE INDENNITA' INTEGRATIVE DA ACCERTARE								E	€	202.613,81	=
								TOTALE	€	340.389,00	