



CONSORZIO DI BONIFICA ADIGE EUGANEO

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE N°05/2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE NON EDIFICABILI AI FINI ESPROPRIATIVI.

L'anno 2021 (duemilaventuno), addì 14 (quattordici) del mese di Gennaio, alle ore 17.30, in modalità videoconferenza su convocazione datata 8/1/2021 prot.n.198, disposta dal Presidente ai sensi dell'art.12 dello Statuto Consorziale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, come in appresso:

N.	COMPONENTI	PRESENTI	ASSENTI GIUSTIFICATI	ASSENTI INGIUSTIFICATI
1	Zanato Michele <i>Presidente</i>	X		
2	Marcon Renzo <i>VicePresidente</i>	X		
3	Bertin Mauro	X		
4	Capuzzo Stefano	X		
5	Zambolin Francesco <i>Rappresentante Regionale</i>	X		
6	Danielli Michele <i>Presidente della Consulta</i>	X		
	Mocellin Daniele <i>Revisore dei Conti</i>		X	

Assistono alla seduta il Dirigente Tecnico, ing.Michielon e il Direttore Generale, dr.Vettorello, il quale svolge le funzioni di **Segretario**

Assume la **Presidenza del Consiglio di Amministrazione** il Presidente Zanato Michele, il quale, dopo aver constatato il numero legale dei presenti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO N°05: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE NON EDIFICABILI AI FINI ESPROPRIATIVI.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICORDATO che il Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n.31/2012 del 16/2/2012, nel tenere conto di quanto disposto dalla Corte Costituzionale con sentenza n.181/2011 e nell'attesa di uno specifico intervento legislativo, ha autorizzato la Struttura Consorziale ad utilizzare il criterio di determinazione del valore dell'indennità di esproprio delle aree non edificabili stabilito nell'Accordo per la Pedemontana del 2011;

RICORDATO che Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n.51/2018 del 15/3/2018, ha disposto che la Struttura Consorziale dia applicazione alla linea interpretativa secondo cui come valore dell'indennità provvisoria di esproprio di aree agricole per la realizzazione di un'opera pubblica va offerto il Valore Agricolo di Mercato (VAE) del bene da espropriare, integrato dal Valore Agricolo Medio (VAM) nel caso in cui il proprietario abbia i requisiti di diretto coltivatore oppure di imprenditore agricolo a titolo principale e che coltivi direttamente il fondo da espropriare oppure dal Valore Agricolo Medio nel caso di terreno condotto da un fittavolo, mezzadro o partecipante da almeno un anno prima della dichiarazione di pubblica utilità;

ATTESO che in quest'ultimo biennio i valori del mercato immobiliare dei terreni agricoli sono mediamente diminuiti nel comprensorio consortile, con la conseguenza che a volte il valore venale medio VAE risulta inferiore al valore tabellare dei VAM approvati dalle Commissioni Provinciali e che pertanto si verificano casistiche in cui l'indennità aggiuntiva riconosciuta all'affittuario o al proprietario coltivatore diretto risulta di importo superiore al valore di mercato riconosciuto al proprietario;

ATTESO che, al fine di formulare agli espropriandi interessati dai lavori affidati al Consorzio un'offerta dell'indennità di esproprio in linea con l'andamento del mercato immobiliare, la Struttura Consorziale ha proposto di utilizzare i valori OVA (Osservatorio Valori Agricoli) estrapolabili dall'applicativo Esproweb, che consente di accedere ai valori costantemente aggiornati del mercato immobiliare dei terreni non edificabili;

APERTA la discussione, nel corso della quale il Direttore, dr.Vettorello, su invito del Presidente ha chiarito le varie casistiche ed ha precisato che in sede di accettazione dell'indennità e di adesione volontaria alla procedura di esproprio andrà comunque valutata la specificità di ogni singola ditta;

RITENUTO di approvare la proposta formulata dalla Struttura Consorziale con il documento allegato e di disporre che la Struttura Consorziale, al fine di formulare agli espropriandi interessati dai lavori affidati al Consorzio un'offerta dell'indennità di esproprio in linea con l'andamento del mercato immobiliare, utilizzi i valori O.V.A. estrapolabili dall'applicativo Esproweb, che consente di accedere ai valori costantemente aggiornati del mercato immobiliare dei terreni non edificabili, fermo restando che in sede di accettazione dell'indennità e di adesione volontaria alla procedura di esproprio andrà comunque valutata la specificità di ogni singola ditta;

UDITO il voto favorevole del Direttore espresso ai sensi dell'art.22 dello Statuto;

Tutto ciò premesso

A voti unanimi espressi nelle forme di Legge e di Statuto

DELIBERA

di approvare la proposta formulata dalla Struttura Consorziale con il documento che viene allegato al presente atto per formarne parte integrante e, quindi, di disporre che la Struttura Consorziale, al fine di formulare agli espropriandi interessati dai lavori affidati al Consorzio un'offerta dell'indennità di esproprio in linea con l'andamento del mercato immobiliare, utilizzi i valori O.V.A. estrapolabili dall'applicativo Esproweb che consente di accedere ai valori costantemente aggiornati del mercato immobiliare dei terreni non edificabili, nei termini risultanti dalla relazione che viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e fermo restando che in sede di accettazione dell'indennità e di adesione volontaria alla procedura di esproprio andrà comunque valutata la specificità di ogni singola ditta.

Letto, confermato e sottoscritto nella seguente composizione:

Facciate: n.3

Allegati: n.1

Zanato Michele

Vettorello Dr.Stefano

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Consorziale a norma dell'art. 26 dello Statuto Consorziale e all'Albo Consorziale on-line all'indirizzo www.adigeuganeo.it ai sensi dell'art.32 della L.n.69/2009:

Per tre giorni consecutivi, esclusi i festivi e i non lavorativi, a partire dal giorno 22/1/2021;

Trattandosi di atto dichiarato urgente, il giorno _____

Este, 27/1/2021

Il Segretario
(Firma Digitale) *Vettorello Dr.Stefano*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, a norma dello Statuto ed ai sensi della L.R.n.53/1993, è stata pubblicata all'Albo consortile e all'Albo informatico dell' Ente e che:

E' esecutiva dall'adozione (art.7, comma 9 della L.R.n.53/1993);

E' stata inviata per il controllo alla G.R.V. in data _____;

Nei suoi confronti non sono intervenuti, nei termini di cui ai commi 4 e 7 dell'art.7 della L.R.n.53/1993, provvedimenti di annullamento, né richiesti chiarimenti o elementi integrativi di giudizio, per cui è divenuta esecutiva per decorso dei termini in data _____;

E' divenuta esecutiva il _____ per presa d' atto/approvazione espressa dalla G.R.V. con nota prot. _____;

Sottoposta in data _____ all'approvazione della G.R.V. e forniti, in data _____, i chiarimenti e gli elementi integrativi richiesti con nota della G.R.V. del _____ prot. _____, non sono intervenuti provvedimenti di annullamento per cui è divenuta esecutiva in data _____;

Il Segretario
(Firma Digitale) *Vettorello Dr.Stefano*

Per copia conforme all'originale

Il Segretario
(Firma Digitale) *Vettorello Dr.Stefano*

Delibera n.05/2021

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE NON EDIFICABILI AI FINI ESPROPRIATIVI

Allo stato attuale, in esito alla sentenza della Corte Costituzionale n.181/2011, la prassi giurisdizionale si è assestata riconoscendo che *il valore dell'indennità provvisoria di esproprio di aree non edificabili da offrire ai proprietari coinvolti dalla realizzazione di un'opera pubblica* è pari al Valore Agricolo di Mercato del bene da espropriare (VAE).

La suddetta indennità, nel caso in cui il proprietario dell'immobile dimostri di possedere i requisiti di diretto coltivatore o imprenditore agricolo a titolo principale e dimostri, inoltre, di coltivare direttamente il fondo da espropriare, viene integrata del VAM (Valore Agricolo Medio) stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale per gli Espropri.

Lo stesso valore (VAM) viene riconosciuto anche all'affittuario che dimostri di avere un contratto di affitto di data antecedente di almeno un anno rispetto alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e che, per effetto dell'esproprio, è costretto ad abbandonare il fondo.

Il VAM, pertanto, si configura quale ristoro economico riconosciuto dal Legislatore esclusivamente a coloro che traggono il proprio reddito dal terreno da espropriare esercitando attività agricole. Tale importo non necessita di una stima del valore effettivo di mercato del bene ed il Legislatore ha pertanto ritenuto che vada determinato a priori col valore tabellare dei VAM.

Il VAE, invece, non può prescindere dall'andamento dei valori del mercato immobiliare e va stimato di volta in volta secondo i parametri economici che rispecchiano il valore venale nel momento in cui viene emesso il decreto di esproprio o il decreto di occupazione preordinata all'esproprio e determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio.

Posto quanto sopra va rilevato che in quest'ultimo biennio i valori del mercato immobiliare dei terreni agricoli sono mediamente diminuiti nel comprensorio consortile, con la conseguenza che **a volte il valore venale medio VAE risulta inferiore al valore tabellare dei VAM approvati dalle Commissioni Provinciali** e che pertanto **si verificano casistiche in cui l'indennità aggiuntiva riconosciuta all'affittuario o al proprietario coltivatore diretto risulta di importo superiore al valore di mercato riconosciuto al proprietario.**

Al fine di formulare agli espropriandi interessati dai lavori affidati al Consorzio un'offerta dell'indennità di esproprio in linea con l'andamento del mercato immobiliare, si propone di utilizzare i valori OVA (Osservatorio Valori Agricoli) estrapolabili dall'applicativo Esproweb che consente di accedere ai valori costantemente aggiornati del mercato immobiliare dei terreni non edificabili.

A titolo esemplificativo si allega una tabella riepilogativa dei valori immobiliari certificati OVA su un campione di comuni di tutte e quattro le province del comprensorio consorziale, distinto per coltura, raffrontato al relativo valore tabellare dei VAM provinciali.

Si precisa, comunque, che in sede di proposta ed accettazione dell'indennità e di adesione volontaria alla procedura di esproprio viene sempre valutata la specificità di ogni singola ditta, stimando il valore degli eventuali soprassuoli, del mancato raccolto delle colture già avviate (frutti pendenti), il costo per ripristinare la baulatura del fondo, ecc. Attività di stima che vengono necessariamente personalizzate per ogni ditta e valutate di volta in volta nel singolo caso concreto.

Vettorello dr. Stefano

Dal Prà d.ssa Anna Maria

Delibera n.05/2021

COMUNE	COLTURA	MEDIA VALORI OVA €/MQ	VAM €/MQ
Provincia PADOVA			
AGNA	PRATO ARB.	4,25	3,50
	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,95	6,20
	SEMIN. IRR.	6,75	5,70
	FRUTTETO	7,80	6,70
BAGNOLI DI SOPRA	PRATO ARB.	4,25	3,50
	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,95	6,20
	ORTO	7,25	6,60
	SEMIN. IRR.	6,75	5,70
	FRUTTETO	7,80	6,70
CARTURA	PRATO ARB.	4,25	3,50
	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,95	6,20
CONSELVE	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,95	6,20
MONSELICE	PRATO ARB.	4,25	3,50
	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,95	6,20
MONTAGNANA	PRATO ARB.	4,25	3,50
	SEMINATIVO	5,90	5,00
	ORTO	7,25	6,80
MERLARA	SEMINATIVO	5,90	5,00
	SEMIN. IRR.	6,75	5,70
	VIGNETO	6,80	6,20
OSPEDALETTO EUGANEO	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,80	6,20
PERNUMIA	PRATO ARB.	4,25	3,50
	VIGNETO	6,95	6,20
SANT'URBANO	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,95	6,20
VESCOVANA	SEMIN.ARB.	5,90	5,00
	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,95	6,20
VO'	SEMIN.ARB.	6,35	5,00
	SEMINATIVO	6,35	5,00
	VIGNETO	6,95	7,10
	VIGNETO IRRIG	6,95	7,80
ESTE	SEMINATIVO	5,90	5,00
	VIGNETO	6,80	6,20

Delibera n.05/2021

COMUNE	COLTURA	MEDIA VALORI OVA €/MQ	VAM €/MQ
Provincia VERONA			
PRESSANA	SEMINATIVO	4,65	5,37
	SEMIN.IRRIG.	6,65	7,78
	VIGNETO	8,10	7,70
ROVEREDO DI GUA'	SEMINATIVO	4,65	5,37
	SEMIN.IRRIG.	6,65	7,78
	VIGNETO	8,10	7,70
COLOGNA VENETA	SEMINATIVO	4,65	5,37
	VIGNETO	8,10	7,70

COMUNE	COLTURA	MEDIA VALORI OVA €/MQ	VAM €/MQ
Provincia VICENZA			
NOVENTA VICENTINA	SEMIN.IRRIG.	7,00	9,33
	SEMINATIVO	6,25	8,22
	FRUTTETO	8,30	10,82
POJANA MAGGIORE	SEMINATIVO	6,25	8,22
	SEMIN.IRRIG.	7,00	9,33
	VIGNETO	9,75	11,51
	ORTO	8,85	12,74

COMUNE	COLTURA	MEDIA VALORI OVA €/MQ	VAM €/MQ
Provincia VENEZIA			
CONA	SEMINATIVO	4,40	5,30
	SEMIN.IRRIG.	5,30	-
	VIGNETO	6,50	6,50
CAVARZERE	SEMINATIVO	4,40	5,30
	VIGNETO	6,50	6,50
CHIOGGIA	SEMINATIVO	6,10	7,70
	ORTO	8,10	10,10
	VIGNETO	7,70	8,00