

CONSORZIO DI BONIFICA LEDRA–TAGLIAMENTO

viale Europa Unita n°141 – 33100 UDINE

Telefono 0432/275311 – Fax 0432/275381

m@il: consorzio@consorzioledra.it - <http://www.consorzioledra.it>



INTERVENTO PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELL'UTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE E DEL TERRITORIO AGRICOLO NEI COMUNI DI BASILIANO E MERETO DI TOMBA

RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

ALLEGATO		COMMISSIONE DI STIMA VERBALI
6	1	
cod. comm. 205		

UDINE, 11.05.2010

I PROGETTISTI

Ing. Stefano BONGIOVANNI

Ing. Giovanni CAINERI

Resp. del procedimento	Studio e compilazione	Elaborazione grafica	Elaborazione informatica
Ing. Massimo Canali	Ing. Giovanni Caineri Massimo Salvador	Massimo Salvador	Ing. Ernesto Minatel

TRASFORMAZIONE FONDIARIA NEL
COMPRESORIO DI TOMBA

Comuni di Basiliano e Mereto di Tomba

COMMISSIONE DI STIMA

RELAZIONE CONCLUSIVA

0. Inquadramento

Il Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento è stato individuato quale beneficiario di un contributo statale per la realizzazione di un “Intervento per la razionalizzazione dell’utilizzo delle risorse idriche e del territorio agricolo nei comuni di Basiliano e Mereto di Tomba”.

Il Comprensorio oggetto di intervento risulta inserito nel quadrilatero ai cui vertici si trovano gli abitati di Mereto di Tomba, San Marco, Blessano ed il “mulino romano”; all’interno è presente la frazione di Tomba. Trattasi di una superficie lorda di circa 800 ettari, di cui circa 310 risultano attualmente irrigati a scorrimento con acque derivate, per una portata dell’ordine di 600 l/s, dal canale detto di San Vito, ramo secondario del sistema derivatorio Ledra-Tagliamento.

La trasformazione irrigua consente, attraverso l’applicazione del sistema di distribuzione a pioggia, un notevole risparmio nella dotazione irrigua e quindi la possibilità di ampliare, a parità di disponibilità, la superficie irrigata. E’ quanto prevede l’intervento di cui trattasi.

Allo stesso tempo nel territorio in esame si manifestano problematiche conseguenti alla frammentazione e polverizzazione della proprietà fondiaria che, in parallelo con la talvolta infelice forma e disposizione dei terreni e le carenze strutturali della rete viaria, non consentono un razionale sfruttamento delle risorse tecniche ed umane poste a disposizione.

Ne è conseguito, anche su specifica richiesta di una larga parte della proprietà, uno studio circa la possibilità di effettuare un intervento di trasformazione fondiaria che rendesse il tessuto agricolo compatibile con le esigenze delle moderne pratiche colturali attraverso la creazione di un nuovo assetto stradale e la riunione delle varie proprietà in corpi di dimensioni e forme adeguate. Il tutto con specifica attenzione agli aspetti paesaggistici ed ambientali in modo da non alterarne l’assetto e lo spirito che costituiscono la storia stessa della comunità ivi insediata.

La trasformazione fondiaria, quindi, rappresenta nei suoi aspetti fisici e giuridici il fulcro dell'intervento in esame. Necessita pertanto di un attento esame in tutte le sue fasi progettuali e di studio.

In particolare risulta delicato lo studio, compilazione ed attuazione del riordino fondiario in relazione alla definizione dell'assetto delle proprietà allo stato di fatto, della rete viaria ed infine della configurazione finale a seguito della riassegnazione dei fondi di nuova creazione.

Sotto l'aspetto legislativo tale attività si basa sulle norme di cui al R.D. 215/33 e alla L.R. 17/2006 che forniscono le direttive utili per la stesura di Piani di ricomposizione fondiaria definendone anche i percorsi amministrativi necessari per un corretto svolgimento di tutte le operazioni.

Sulla base di tali norme il Consorzio ha predisposto il "Progetto preliminare" relativo all'intervento in esame, che ha ottenuto a seguito di Conferenza dei Servizi la dichiarazione di pubblica utilità anche nei confronti dell'attuazione del Piano di ricomposizione.

Nella fase specifica di operatività risulta, con particolare importanza, necessario procedere anche ad una valutazione economica dei beni conferiti al riordino da ciascuna ditta ricadente nell'ambito della zona oggetto di intervento e ad una analoga operazione sui terreni che a seguito dell'attuazione del piano vengono riassegnati alla ditta stessa; tali valutazioni risultano propedeutiche alla determinazione degli importi di conguaglio a carico o a favore delle singole ditte.

A tale scopo il Consorzio di Bonifica Ledra-Tagliamento ha voluto demandare una stima specifica ad una Commissione imparziale e rappresentativa di tutte le componenti agricole e territoriali in modo da pervenire ad una disamina attenta e precisa di tutte le caratteristiche che possono incidere sul valore di ciascun fondo rientrante nel comprensorio.

Di seguito si relaziona circa la composizione della Commissione, gli strumenti tecnici e legislativi posti a base delle operazioni, l'attività svolta ed infine i criteri di stima assunti per la definizione dei vari valori.

1. La Commissione di stima

Il Consorzio ha individuato alcune figure rappresentative che possano garantire un corretto giudizio economico dei terreni oggetto della ricomposizione fondiaria attraverso la loro rappresentatività delle categorie, degli enti e delle professioni direttamente interessate.

Pertanto si sono interpellate le associazioni dei coltivatori, i comuni interessati e gli ordini professionali più direttamente coinvolti in operazioni quali quelle necessarie in questa sede. Tutte le figure citate hanno fornito i nominativi dei loro delegati; il Consorzio ha nominato i propri rappresentanti aventi principalmente funzione di sostegno ed affiancamento tecnico e funzionale.

La Commissione, nominata con delibera della Deputazione Amministrativa n. 19/d/10 del 27/01/2010, risulta così composta:

- geom. Pierdomenico Abrami in rappresentanza del Collegio dei Geometri di Udine
- ing. Stefano Bongiovanni in rappresentanza del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento
- ing. Giovanni Caineri libero professionista consulente consortile
- dr. Fulvia Coloricchio in rappresentanza della Coldiretti di Udine
- dr. Pierina De Monte in rappresentanza del Comune di Mereto di Tomba
- dr. Carletto Di Bert in rappresentanza della Confagricoltura di Udine
- geom. Giacomo Grop in rappresentanza della Confederazione Italiana Agricoltori di Udine
- dott. Luigi Pravisani libero professionista consulente consortile
- p.a. Luca Pulina in rappresentanza del Comune di Basiliano
- dr. Angelo Zuccolo in rappresentanza dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Udine.

Si sono susseguite varie riunioni di informazione, studio ed approfondimento tenutesi rispettivamente in data: 21 gennaio, 28 gennaio e 4 febbraio 2010; i relativi risultati sono stati convenientemente verbalizzati e sottoscritti.

A supporto delle considerazioni e degli studi si è presa visione delle normative nazionali e regionali vigenti in materia con particolare riferimento a:

- R.D. 13 febbraio 1933 n. 215 “Nuove norme per la bonifica integrale” – Titolo II – Capo IV “Della ricomposizione delle proprietà frammentate” art. 22-37;
- Legge 17 maggio 1999 n. 144 “Misure in materie di investimenti, delega al governo per il riordino degli incentivi all’occupazione e della normativa che disciplina l’INAIL, nonché disposizioni per il riordino degli enti previdenziali” art. 25 e 26.

- L.R.25 agosto 2006 n. 17 “Interventi in materia di risorse agricole, naturali, forestali e montagna e in materia di ambiente, pianificazione territoriale, caccia e pesca”.

Per la normativa locale si sono esaminati i Piani Regolatori Generali dei Comuni di Basiliano e Mereto di Tomba nelle versioni aggiornate.

Sotto l'aspetto agronomico si sono considerati:

- “Studio agronomico per la bonifica irrigua del Comprensorio di Basiliano” - Centro regionale per la sperimentazione agraria per il Friuli-Venezia Giulia a cura di Giuseppe Michelutti e Pierluigi Nassimbeni – 1992;
- “Studio per la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse idriche e del territorio agricolo nei comuni di Basiliano e Mereto di Tomba” - Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento a cura di Antonio Nonino, Fabio Candotto, Tiziana Cividini, Pierina De Monte, Giovanni Francois; -giugno 2003.

Per la parte grafica si è fatto riferimento alla documentazione contenuta in:

- “Intervento per la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse idriche e del territorio agricolo nei comuni di Basiliano e Mereto di Tomba” – progetto preliminare - Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento – progettista ing. Stefano Bongiovanni – 2008.
- Documentazione catastale e cartografica, rilievi topografici redatti dall'Ufficio Tecnico del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento.

Sulla base della documentazione citata si è proceduto ad una attenta definizione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche che, in misura variabile, possono venire a configurare lo specifico valore di ciascuno degli appezzamenti rientranti nel comprensorio oggetto di intervento sia nella condizione ante riordino (ossia allo stato attuale) sia post riordino (ossia a trasformazione fondiaria realizzata).

Di seguito si esaminano tali caratteristiche fornendo giustificazione dell'adozione di coefficienti atti ad individuarne la valenza all'interno del comprensorio in esame.

2. Caratteristiche intrinseche

Nell'ambito di questo specifico tema si esaminano le caratteristiche che si riferiscono in particolare alle peculiarità dei singoli terreni sotto l'aspetto prettamente agronomico ed alle conseguenze economiche che esse producono in termini di redditività e quindi di valore dello stesso terreno.

2.1. Fertilità

Attraverso il parametro della fertilità si intende fornire un valore caratteristico del terreno in esame con diretta attinenza alle peculiarità agronomiche, quindi con particolare attenzione ai parametri che meglio identificano (e differenziano) la realtà di ognuna delle particelle in esame.

Sotto tale punto di vista appare particolarmente utile la zonizzazione proposta nello studio agronomico citato che presenta a monte una campionatura in sito di oltre 100 punti (con una media perciò di circa 1 campione ogni 6 ettari).

I parametri esaminati sono quelli di seguito indicati:

- profondità strato attivo
- tessitura
- scheletro
- sostanza organica
- pH
- ritenzione idrica

Per ciascuno di tali parametri viene assegnato un coefficiente di adeguamento sulla base della zonizzazione proposta. Viene altresì convenuto che nel caso di appezzamenti ricadenti in zone diverse il relativo coefficiente deve essere ricavato analiticamente sulla base della incidenza percentuale di ciascuna zona.

Si assume la tabellazione che segue.

Indicatore	Parametro	Livelli di riferimento	Coeff. di adeguamento
Fertilità	Profondità dello strato attivo 1	Poco profondo	0,995
		Moderatamente profondo 50-80 cm	1,000
		Profondo 80-100 cm	1,005

Fertilità	Tessitura 2	Sciolto	0,995
		Medio impasto	1,000
	Scheletro 3	Scarso	1,005
		Comune	1,000
		Frequente	0,995
	Sostanza organica 4	Mediamente dotato 1,5-3%	0,995
		Medio elevato 3-6%	1,000
	pH 5	< 6,0	0,990
		Tra 6,0 – 7,3	1,000
		> 7,3	0,990
	Ritenzione idrica 6	Ridotta	0,994
		Media	0,996
		Media/ elevata	0,998
Elevata		1,000	

Il coefficiente complessivo relativo alla fertilità di ciascun appezzamento risulterà quale prodotto dei vari coefficienti di adeguamento ricavati come sopra esposto.

Si fornisce l'indicazione che il campo di variabilità di tale coefficiente è compreso fra:

- 1.0100 (valore massimo per terreni ottimi) e
- 0.9645 (valore minimo per terreni scadenti)

2.2. Dimensione particellare

Con tale parametro si intende valutare l'ampiezza della particella oggetto di esame al fine di valorizzare le particelle con maggior dimensione e considerare il maggior vantaggio finale ottenuto da ditte che presentino la loro azienda suddivisa in più corpi.

Dimensione particellare	Superficie catastale	Inferiore a 3500 mq	0,990
		tra 3.500 e 7.000 mq	1,000
		Superiore a 7.000 mq	1,010

Viene comunque stabilito che nel caso di particelle contigue (aventi come minimo un lato in comune) in proprietà della stessa ditta alle rispettive superfici sia assegnato il coefficiente proprio della somma di dette superfici.

Tale criterio non viene assunto invece nel caso di ditte diverse anche se all'interno dello stesso nucleo familiare.

2.3. Tipologia culturale

Si prende atto che sotto l'aspetto catastale, a seguito delle rilevazioni effettuate, per i propri fini di controllo, dalla AGEA, la superficie totale di alcuni fondi può venir suddivisa sulla base di diversa qualità rilevata; nel caso un terreno classificato storicamente come seminativo può vedere ridotta tale superficie a seguito della introduzione di una porzione avente diversa qualità (bosco o prato). Appare comunque che tale operazione è intesa in particolare a calcolare la superficie produttiva che dà successivo adito al contributo europeo e quindi non considera porzioni di terreno non coltivate in quanto attualmente costituite da transiti o capezzagne o tare varie.

D'altra parte una analisi di tale tipo comporterebbe la necessità di valutare l'esistenza di porzioni di analoghe caratteristiche su tutti i mappali rientranti nel riordino. Del tutto comprensibile il notevole margine di errore ed anche la possibilità e facilità di impugnazione di un siffatto metodo.

Pertanto si stabilisce che, al fine della determinazione del valore di ciascun appezzamento, si mantenga la tipologia primitiva e prevalente calcolando i coefficienti di adeguamento secondo le direttrici come sopra proposte; coefficienti che vengono adottati per l'intera superficie costituendo una valutazione strettamente attinente al terreno e non il soprassuolo e quindi la tipologia.

Per le particelle che, sulla base dell'inventario posto a base dello "Studio per la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse idriche e del territorio agricolo" del 2003 e dei rilievi fotogrammetrici in dotazione al Consorzio, presentino porzioni boscate, con larghezza delle fasce arborate superiori a metri 3,00 (con esclusione quindi delle semplici siepi), verrà successivamente operata una suddivisione con calcolo della superficie arborata ed applicazione dello specifico valore principale (vedi paragrafo successivo) alle singole porzioni.

Analogamente, sempre sulla base delle considerazioni ed inventari presenti nello studio citato, viene riconsiderata la tipologia dei vari mappali al fine di supportare possibili mancati aggiornamenti catastali che porterebbero ad una errata valutazione della effettiva situazione e quindi ad un non accettabile danno valutativo.

Si riportano nella tabella seguente i coefficienti di adeguamento relativi alle varie qualità e classi individuate sul territorio.

	Qualità	Classi presenti	Coeff. adeg.
Tipologia colturale	Seminativo	1	1,005
		2	1,000
		3	0,995
	Seminativo arb	1	1,010
		2	1,000
		3	0,990
	Prato	1	1,000
		2	0,980
	Vigneto	U	1,000
	Bosco ceduo	1	1,000
		2	0,980
	Incolto produttivo	U	1,000

In sede di configurazione successiva alla trasformazione le particelle di nuova formazione verranno ad assumere in generale la tipologia del seminativo, salvo i terreni destinati ad aree verdi (tipologia bosco ceduo), i prati, vincolati per legge o presentanti ancora tali caratteristiche, ed eventuali porzioni di terreno che abbiano caratteristiche specifiche richiedenti l'applicazione di precipua tipologia. Per il seminativo verrà assunta la classe unica "seminativo irriguo" con coefficiente pari a 1,00.

2.4. Dotazione irrigua

Sotto l'aspetto della valutazione economica appare evidente come la presenza o meno della attuale dotazione irrigua (sia pure nella forma a scorrimento) debba costituire motivo di diversificazione fra le due zone essendo allo stato attuale tale bene elemento fondante per una corretta stima a parità di altre caratteristiche.

Risulta evidente altresì che ad opere attuate tutto il comprensorio avrà una identica valutazione. Pertanto il coefficiente correttivo diversifica solo la condizione attuale dei terreni rispetto alla presenza o meno del servizio irriguo.

Presenza irrigua	Presenza	1,000
	Assenza	0,950

3. Caratteristiche intrinseche - localizzazione

Dall'esame della cartografia prodotta relativa ai P.R.G. dei comuni interessati trova conferma l'indicazione formulata di considerare un coefficiente migliorativo del valore dei vari terreni sulla base della vicinanza dai centri abitati in quanto presentanti una "appetibilità" e quindi maggior valore proprio in base alla loro disposizione planimetrica in rapporto ai fabbricati e/o ai centri aziendali.

La Commissione ha tenuto in considerazione tale aspetto fornendo l'indicazione del limite di metri 100 di distanza dal perimetro delle zone classificate come A, B e C dai Piani stessi.

Per i terreni integralmente ricadenti all'interno di tale fascia viene applicato un coefficiente di adeguamento specifico pari a 1.010; per i terreni che rientrano solo parzialmente in tale nuovo perimetro vengono assunti (con criteri proporzionali analoghi a quelli fissati per la determinazione dei coefficienti trattati ai punti precedenti) valori intermedi compresi fra 1,01 e 1,00.

4. Condizioni giuridiche - vincoli

In questa sede vengono esaminati i riflessi sulla valutazione economica dovuti alla posizione dei vari terreni con riferimento alla presenza di zone archeologiche o vincoli di tipo urbanistico presenti nei PRG dei comuni interessati.

In termini generali, inoltre, si ribadisce, ai sensi dell'art. 32 del R.D. 215/33, che "con la consegna si risolvono gli affitti in corso senza che con ciò si dia luogo ad indennizzo".

4.1. Zone archeologiche

Il comprensorio è stato oggetto sotto l'aspetto archeologico di un approfondimento redatto dalla dott.ssa Cividini nell'ambito dello "Studio 2001". In tale elaborato, oltre alla Tomba presente ad ovest dell'abitato di Tomba e in sponda destra del canale di San Vito (zona che viene considerata estranea al Riordino Fondiario essendo in presenza del relativo vincolo) vengono segnalate la zona archeologica di Grovis in Comune di Basiliano, su cui da tempo sono in corso alcune operazioni di scavo e rilevamento per la presenza di resti fondazionali di abitazioni del periodo romano, ed altri ambiti, nell'intorno dello stesso abitato di Tomba, che, secondo lo studio citato, costituivano sede di sepolture, come attestato anche da parziali ritrovamenti di monete o frammenti di vasellame.

Lo studio, come anche le indicazioni fornite dalla Sovrintendenza, prescrive che in sede di realizzazione delle opere si proceda in maniera attenta segnalando agli uffici competenti qualsiasi ritrovamento utile ed avente valenza di reperto.

Sulla base di tali considerazioni appare utile e congrua l'applicazione di un coefficiente di adeguamento pari a 0,995 atto principalmente a segnalare le presenze archeologiche indicate.

Indicatore	Parametro	Livelli di riferimento	Coeff. di adeguamento
Vincoli	Zone archeologiche	presente	0,995
		assente	1,000

4.2. Vincoli urbanistici

Gli strumenti urbanistici dei comuni interessati prevedono, con motivazioni e finalità diverse, alcuni vincoli che riguardano fasce di terreno nell'intorno di particolari situazioni (cimiteri, depuratori, insediamenti industriali). Di tali gravami è da tenersi conto in sede di valutazione attraverso una penalizzazione del valore, crescente al variare dell'incidenza del vincolo rispetto alla superficie totale.

La cartografia citata pone in evidenza la presenza di vincoli urbanistici di varia natura.

Viene assunta la determinazione che il sovrapporsi di più vincoli sulla stessa particella comporti l'applicazione di un solo coefficiente peggiorativo considerando la superficie più ampia soggetta ad uno dei vincoli.

In considerazione del ridotto impatto del vincolo sull'assetto, e quindi sul valore, agricolo dei terreni in esame si adotta una ridotta valutazione del relativo coefficiente assumendo come valore minimo 0.99 (terreno completamente rientrante nell'area vincolata).

Indicatore	Parametro	Livelli di riferimento	Coeff. di adeguamento
Vincoli	Urbanistici	presente	0,990
		assente	1,000

5. Servitù

5.1. Servitù di passaggio

La rete viaria nel comprensorio è caratterizzata dalla presenza, oltre che delle strade provinciali e comunali, catastalmente identificate e delimitate, delle ramificazioni di strade interpoderali attraverso cui vengono raggiunti i singoli fondi.

In tale situazione il mantenimento delle sedi stradali costituisce tara non fruibile relativamente al fondo servente.

La tipologia di servitù indicata (tra l'altro generalmente non trascritta e mantenuta solamente per uso o usucapione) ha comunque le stesse caratteristiche della servitù conseguente alla presenza dei canali irrigui. Poiché in entrambi i casi la superficie considerata come conferita al riordino è quella catastale, non depurata delle menzionate tare, si viene nella determinazione di non considerare un deprezzamento dei terreni su cui tali presenze non reddituali insistono.

5.2. Servitù coattive

Sono rappresentate da tutte le servitù insistenti sul territorio a seguito di realizzazione di opere pubbliche (elettrodotti, acquedotti, metanodotti, gasdotti, etc.) per le quali nel tempo sono state trascritte idonee servitù che determinano ampiezza della fascia interessata e relative condizioni di vincolo.

Risulta necessario aggiornare il valore di tali servitù per applicarne il deprezzamento sui terreni attuali come pure, in fase successiva, sulle proprietà emergenti del piano.

Tale valore viene indicato in $\frac{1}{4}$ del valore che verrà assunto quale valore base di stima per ogni tipologia di terreno.

Allo stesso modo verrà inserita la servitù relativa alla presenza del realizzando impianto irriguo.

Indicatore	Parametro	Tipologia	Superfici asservite	Deprezzamento economico
Vincoli	Servitù coattive	Elettrodotto coattivo		X $\frac{1}{4}$ Valore base di stima
		Acquedotto coattivo		

6. Ipoteche

Come previsto dal R.D. 215/1933 le ipoteche insistenti su fondi conferiti al riordino verranno trasferite con pari valore ed analoghe condizioni sui terreni riassegnati ai titolari dell'ipoteca.

7. Valore base di stima

Attraverso la disamina e le determinazioni illustrate ai punti precedenti si è venuti a definire, applicando i vari coefficienti, una differenziazione percentuale del valore dei singoli terreni che presentino la stessa tipologia, definita dalla attuale destinazione agricola del fondo in esame. In tal modo per ogni terreno si perviene ad un coefficiente globale, nell'intorno del valore 1.00, che rappresenta adeguatamente lo valenza dello stesso in rapporto alle varie

caratteristiche esaminate. E' proprio tale coefficiente globale (Cg) che permetterà, attraverso i moltiplicatori costituiti da:

- superficie catastale del mappale A (espressa in ettari)
- valore base di stima Vb (espresso in €/ha),

di determinare il valore finale (Vf) del singolo appezzamento (al netto delle servitù che incidono, in valore assoluto solo su parte del fondo) attraverso la semplice moltiplicazione:

$$\mathbf{Vf = Cg \times A \times Vb}$$

Trattasi pertanto di definire con adeguata aderenza alla realtà economica dei luoghi proprio il valore base Vb per ciascuna tipologia assegnata.

In prima istanza si era proposto di assumere quale valore principale del terreno il VAM, ossia il valore agricolo medio, di cui alle tabelle emesse annualmente dalla Commissione Provinciale.

Nel corso della discussione della Commissione si è accertato che tale valore risulta compensativo di una sottrazione a fini espropriativi di un bene patrimoniale e quindi costituisce un giusto ristoro per la proprietà privata che per finalità pubbliche viene coercitivamente assoggettata alla sottrazione del bene.

Proprio in tale ottica si addiviene alla considerazione che tali valutazioni risultano non rispondenti ed in eccesso rispetto al corrente valore di mercato presente nelle usuali contrattazioni della zona, che risente probabilmente della attuale situazione del comparto agricolo, connessa alla limitazione dei contributi erogati, ai prezzi dei prodotti agricoli ed alla carenza di liquidità presente nel mercato. A supporto di quanto asserito vengono illustrate da vari commissari le risultanze di informazioni raccolte in loco anche sulla base di recenti contrattazioni portate a felice conclusione.

Le considerazioni svolte attengono in particolare alla tipologia del seminativo; in relazione alle altre qualità risulta opportuno mantenere i valori indicati dalle tabelle del VAM che rispecchiano in maniera adeguata e congrua i valori di mercato.

Ne deriva la tabella che segue:

Qualità	VAM (€/ha)	Valore base adottato (€/ha)
Seminativo	35.000	28.000
Seminativo arb	35.000	28.000
Prato	11.000	11.000
Vigneto	45.000	45.000
Bosco ceduo	6.000	6.000
Incolto produttivo	10.000	10.000

8. Terreni post riordino

Il citato R.D. 215/1933 prevede che a seguito delle operazioni di stima ante e post riordino si proceda, entro limiti contenuti, ai conguagli relativi alla differenza di valore fra i terreni conferiti e quelli riassegnati. È necessario quindi definire anche le modalità di valutazione dei terreni riassegnati a seguito della nuova configurazione.

In prima istanza risulta utile confermare come per i prati stabili definiti per legge, dovendosi procedere alla riassegnazione nelle stesse condizioni alla proprietà esistente, il rispettivo valore, come tutti i coefficienti, non può subire alcuna modifica portando alla sostanziale parità nelle due configurazioni. Analoga attenzione (e comportamento valutativo) deve essere riservata alle zone, anche di altra tipologia, in cui non viene mutata né configurazione, né proprietà, ma che vengono considerate solo per la loro interessenza con il complesso del comprensorio.

Rimane pertanto di fornire indicazioni circa la predisposizione delle stime nelle zone effettivamente oggetto di trasformazione fondiaria, nei suoi precipui aspetti di riassetto del territorio e di accorpamento delle proprietà: in realtà procedere alle stime dei terreni riassegnati valutati nella loro configurazione finale.

Appare del tutto ovvio che sotto l'aspetto della fertilità, acidità, localizzazione, vincoli archeologici e urbanistici, servitù coattive, si debbano mantenere i coefficienti già introdotti nella situazione ante riordino.

In relazione al valore base di stima di cui al punto 7. è invece da rimarcare come, ad esclusione dei prati stabili definiti per legge e delle aree verdi pubbliche o private e degli eventuali vigneti, la tipologia da assumere sia quella del seminativo. Pertanto ogni nuovo appezzamento verrà valutato, sulla base degli indicatori sopraespressi, portando ad una prima valutazione del relativo valore sulla base della medesima formula ($V_f = C_g \times A \times V_b$) applicata con i coefficienti precipui dell'appezzamento in esame avente la superficie di riassegnazione A.

La somma dei valori di tutti gli appezzamenti realizzati in sede di Piano e riassegnati dovrà essere posta a confronto con quella complessiva delle stime ante riordino per ottenere il pareggio economico previsto dalla normativa.

Per effetto della realizzazione della nuova rete viaria che prevede sedi stradali non rientranti nelle singole proprietà, la superficie utile riassegnata viene generalmente a diminuire il che comporta, attraverso l'applicazione della metodica sopra indicata, un valore complessivo finale dell'intero comprensorio inferiore a quello derivante dalla stima iniziale. Al fine di

pareggiare il conto economico (e quindi poter procedere alla definizione dei conguagli con parità delle somme da pagare o da introitare da parte delle ditte interessate) è necessario definire, attraverso semplice operazione matematica, un coefficiente K di adeguamento finale (generalmente maggiore di 1,00) che porta alla menzionata parità aumentando il valore dei terreni post riordino determinato come negli assunti precedenti.

9. Documentazione allegata

Fanno parte integrante della presente “Relazione conclusiva” dei lavori della Commissione di stima oltre ai documenti, norme, piani in precedenza citati tutte le cartografie tematiche predisposte, nella configurazione ante riordino, dall’Ufficio Tecnico del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento. Tali documenti dovranno costituire adeguata base per le successive elaborazioni di stima economica per la configurazione post riordino mantenendone invariate limiti e coefficienti.

Letto ed approvato in Udine il 25 febbraio 2010

LA COMMISSIONE DI STIMA

ing. Massimo Canali
(presidente)

geom. Pierdomenico Abrami
(Collegio dei Geometri)

ing. Stefano Bongiovanni
(Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento)

ing. Giovanni Caineri
(consulente Ledra Tagliamento)

dr. Fulvia Coloricchio
(Coldiretti)

dr. Pierina De Monte
(comune di Mereto di Tomba)

dr. Carletto Di Bert
(Confagricoltura)

geom. Giacomo Grop
(Confederazione Italiana Agricoltori)

dott. Luigi Pravisani
(consulente Ledra Tagliamento)

p.a. Luca Pulina
(comune di Basiliano)

dr. Angelo Zuccolo
(Ordine dei Dott. Agronomi e Forestali)

TRASFORMAZIONE FONDIARIA NEL
COMPRESORIO DI TOMBA

comuni di Basiliano e Mereto di Tomba

COMMISSIONE DI STIMA

Seduta del 21 gennaio 2010

VERBALE della SEDUTA

Sono presenti:

ing. Massimo Canali, presidente, direttore del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento
ing. Stefano Bongiovanni in rappresentanza del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento
dott. Luigi Pravisani libero professionista consulente consortile
ing. Giovanni Caineri libero professionista consulente consortile
dr. Pierina De Monte in rappresentanza del comune di Mereto di Tomba
p.a. Luca Pulina in rappresentanza del comune di Basiliano
dr. Fulvia Coloricchio in rappresentanza della Coldiretti di Udine
dr. Carletto Di Bert in rappresentanza della Confagricoltura di Udine
geom. Giacomo Grop in rappresentanza della Confederazione Italiana Agricoltori di Udine
geom. Pierdomenico Abrami in rappresentanza del Collegio dei Geometri di Udine

risulta assenti giustificati:

dott. Luigi Pravisani libero professionista consulente consortile
dr. Pierina De Monte in rappresentanza del comune di Mereto di Tomba
dr. Angelo Zuccolo in rappresentanza dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Udine

0. Premesse

La Commissione di stima viene nominata allo scopo di formulare direttive, criteri e valutazioni economiche in merito ai terreni che formano oggetto delle opere di trasformazione fondiaria nel Comprensorio di Tomba. Le relative conclusioni costituiranno fondamento per la determinazione del valore dei terreni conferiti dalle singole ditte alla trasformazione e del corrispettivo valore dei terreni assegnati a seguito della attuazione della trasformazione stessa.

La differenza dei due valori rappresenterà il conguaglio, positivo o negativo, a carico della ditta stessa così come previsto dal R.D. 215/33 che fornisce supporto legislativo all'intera operazione.

La riunione odierna è stata preceduta dai contatti informali fra i vari rappresentanti e membri al fine di concordare una linea di operatività che possa portare in tempi relativamente ristretti a conclusioni congrue ed applicabili. Da tali contatti sono emerse alcune direttive che nel corso della presente riunione verranno poste all'attenzione della Commissione per i dovuti approfondimenti.

In prima istanza, dopo una disamina generale intesa a focalizzare l'insieme della problematica (localizzazione dell'intervento, dimensioni, finalità, tempi) si prendono in esame le tabelle prodotte dal dott. Pravisani in relazione ai criteri adottati per l'attribuzione dei valori ante riordino.

Quale premessa si esamina la diversa situazione conseguente alla presenza del sistema irriguo a scorrimento che interessa una superficie parziale di ca. 350 Ha nell'intorno dell'abitato di Tomba.

Sorge il quesito circa la possibilità di una diversa valutazione economica di tali terreni rispetto a quelli attigui non irrigati su cui viene, a seguito dei lavori di trasformazione, ampliata l'irrigazione stessa.

Appare chiaro che allo stato, sotto l'aspetto economico tutti i terreni hanno la stessa aspettativa di futura irrigazione per cui l'eventuale appetibilità di acquisto, e quindi il valore, risulta uguale sui due tipi di terreno.

Pertanto, anche tenendo conto del fatto che gli attuali terreni irrigati presentano la tara, sia pure "virtuosa", costituita dall'impronta della canaletta (dell'ordine di 4-5 metri) si perviene alla conclusione che la presenza o meno della irrigazione attuale non costituisca motivo per una diversa valutazione economica dei terreni a parità di tutte le altre condizioni.

1. Caratteristiche intrinseche

1.1 Fertilità

Secondo la nota inviata dal dott. Agr. Pierina De Monte i vari parametri considerati dal Dott. Pravisani (composizione granulometrica del terreno; profondità dello strato attivo; sostanza organica) trovano una giusta correlazione ed attuazione nell'elaborazione eseguita dall'ERSA (Michelutti e Nassimbeni 1992) che ha dato origine alla zonizzazione detta ZAPO (zone agronomiche potenzialmente omogenee).

Detta documentazione è in corso di reperimento e quindi la determinazione dei coefficienti relativi alle varie zone viene demandata a fase successiva.

Lo studio indicato non tiene conto del fattore ph, acidità del terreno; una zonizzazione di tale fattore verrà elaborata di concerto tra Ufficio tecnico consortile, agronomi e Commissione di Stima.

1.2 Dimensione particellare

Con tale parametro si intende valutare l'ampiezza della particella oggetto di esame intendendo con ciò valorizzare le particelle con maggior dimensione.

Si reputano attendibili i coefficienti esposti dal Dott. Pravisani con l'avvertenza che, nel caso di particelle vicine (aventi come minimo un lato in comune) in proprietà della stessa ditta vedranno assegnato alle rispettive superfici il coefficiente proprio della somma di dette superfici.

Tale criterio non vale nel caso di ditte diverse anche se all'interno dello stesso nucleo familiare.

1.3 Omogeneità colturale

A seguito delle rilevazioni della GEA, sotto l'aspetto catastale, la superficie totale di alcuni fondi, può venir suddivisa sulla base di diversa qualità rilevata; nel caso un terreno classificato come seminativo può vedere ridotta tale superficie a seguito della introduzione di una porzione avente diversa qualità (principalmente bosco).

Di tale determinazione deve prendersi atto; nel contempo analoga valutazione deve essere fatta per i terreni sui quali insista una rimarchevole porzione di bosco e non ancora suddivisa perché non soggetta a valutazione GEA.

A tale scopo si farà riferimento all'inventario delle aree verdi, redatto in sede dello "Studio 2001" dal dott. Francois, andando a valutare, con l'ausilio delle ortofoto, la superficie boscata su ogni mappale interessato con esclusione di siepi o zone alberate aventi larghezza inferiore a metri 3.

Le porzioni determinate attraverso l'elaborazione descritta, vedranno applicati i corrispondenti valori economici attinenti alla rispettiva qualità.

1.4 Tipologia colturale

La tabella prodotta considera le tipologie presenti nell'ambito del comprensorio in esame. I coefficienti di adeguamento appaiono in prima istanza congrui, ma necessiteranno di un adeguato confronto con le risultanze (e relativi coefficienti) emergenti dall'indicatore 1. fertilità.

2. Caratteristiche estrinseche

2.1 Localizzazione

In merito all'introduzione di un coefficiente rivalutativo conseguente alla vicinanza del fondo in esame rispetto al centro abitato risulta necessario un approfondimento successivo dovendosi definire con maggiore attendibilità i limiti della zona abitata e la distanza, da tale limite, entro cui un terreno goda di questa relativa maggior valutazione.

Se tal limite dovesse essere ribadito nei 300 metri della proposta si perviene alla conclusione che tutta la parte a nord e a nord-ovest del comprensorio più una zona pressoché circolare intorno all'abitato di Tomba ed un settore di cerchio a nord-ovest dell'abitato di Blessano, verrebbe essere paritariamente inserita fra le zone "urbane", e solo la fascia posta a nord della provinciale tra Blessano e Mulino Romano, con relativa propaggine verso San Marco, verrebbe considerata relativamente distante e quindi penalizzata sotto l'aspetto valutativo.

Come sopra affermato l'esame della validità o meno del coefficiente viene rimandata a prossima riunione dopo le rispettive considerazioni.

3. Condizioni giuridiche – vincoli

In questa sede vengono esaminati i riflessi sulla valutazione economica dovuti alla posizione dei vari terreni con riferimento alla presenza di zone archeologiche o vincoli di tipo urbanistico presenti nei PRG dei comuni interessati.

3.1 Zone archeologiche

Il comprensorio è stato oggetto sotto l'aspetto archeologico di un approfondimento redatto dalla dott.ssa Cividini nell'ambito dello "Studio 2001". In tale elaborato, oltre alla Tumbare presente ad ovest dell'abitato di Tomba e in sponda destra del canale di San Vito (zona che viene considerata estranea al Riordino Fondiario essendo in presenza del relativo vincolo) viene segnalata la zona archeologica di Grovis in Comune di Basiliano su cui da tempo sono in corso alcune operazioni di scavo e rilevamento per la presenza di resti fondazionali di abitazioni del periodo romano, ed altre zone, nell'intorno dello stesso abitato di Tomba che, secondo lo studio citato, costituivano sede di sepolture, come attestato anche da parziali ritrovamenti di monete o frammenti di vasellame.

Lo studio, come anche le indicazioni fornite dalla Sovrintendenza prescrivono che in sede di realizzazione delle opere si proceda in maniera attenta segnalando agli uffici competenti qualsiasi ritrovamento utile.

Sulla base di tali considerazioni appare utile e congrua l'applicazione di un coefficiente di adeguamento pari a 0,995 atto principalmente a segnalare le presenze archeologiche indicate.

3.2 Vincoli urbanistici

Gli strumenti urbanistici dei comuni interessati prevedono, con motivazioni e finalità diverse, alcuni vincoli che interessano fasce di terreno nell'intorno di particolari situazioni (cimiteri, depuratori, insediamenti industriali). Di tali gravami è da tenersi conto in sede di

valutazione attraverso una penalizzazione del valore crescente al variare dell'incidenza del vincolo rispetto alla superficie totale.

4. Servitù

4.1 Servitù di passaggio

La rete viaria nel comprensorio è caratterizzata dalla presenza, oltre che delle strade provinciali e comunali, catastalmente identificate e delimitate, delle ramificazioni di strade interpoderali attraverso cui vengono raggiunti i singoli fondi.

Il mantenimento delle sedi stradali costituisce tara non fruibile relativamente al fondo servente.

La tipologia di servitù indicata (tra l'altro generalmente non trascritta e mantenuta solamente per uso o usucapione) ha le stesse caratteristiche della servitù conseguente alla presenza dei canali irrigui. Poiché in entrambi i casi la superficie considerata come conferita al riordino è quella catastale, non depurata delle menzionate tare, si viene nella determinazione di non considerare un deprezzamento dei terreni su cui tali tare insistono.

4.2 Servitù coattive

Sono rappresentate da tutte le servitù insistenti sul territorio a seguito di realizzazione di opere pubbliche (elettrodotti, acquedotti, metanodotti, gasdotti, etc.) per le quali nel tempo sono state trascritte idonee servitù che determinano ampiezza della fascia interessata e relative condizioni di vincolo.

Risulta necessario aggiornare il valore di tali servitù per applicarne il deprezzamento sui terreni attuali come pure, in fase successiva, sulle proprietà emergenti del piano.

Tale valore viene indicato in $\frac{1}{4}$ del valore che verrà assunto quale indicatore principale per ogni tipologia di terreno. Allo stesso modo verrà inserita la servitù relativa alla presenza del realizzando impianto irriguo.

5. Ipoteche

Come previsto dal R.D. 215/1933 le ipoteche insistenti su fondi conferiti al riordino verranno trasferite con pari valore ed analoghe condizioni sui terreni riassegnati ai titolari dell'ipoteca.

6. Valore principale

In prima istanza si era proposto di assumere quale valore principale, da correggere mediante l'applicazione di tutti i coefficienti di cui si è trattato nei punti precedenti, il VAM, valore agricolo medio, di cui alle tabelle emesse annualmente dalla Commissione Provinciale. Nel corso della discussione si è convenuto che tali valori risultano non rispondenti in eccesso al valore di mercato applicato nella zona, conseguenza probabilmente della attuale situazione, sia in relazione ai contributi erogati sia alla carenza di liquidità presente nel mercato. Pertanto si fornisce l'indicazione che tale valore subisca una decurtazione che potrà essere percentualmente quantificata in sede di ultimazione dei lavori della Commissione, una volta considerata l'incidenza di tutti i coefficienti che portano alla determinazione del valore finale.

7. Terreni post riordino

Il citato R.D. 215/1933 prevede che a seguito delle operazioni di stima ante e post riordino si proceda, entro limiti contenuti, ai conguagli relativi alla differenza di valore fra i terreni

conferiti e quelli riassegnati. È necessario quindi definire anche le modalità di valutazione dei terreni riassegnati a seguito della nuova configurazione.

Appare del tutto ovvio che sotto l'aspetto della fertilità, acidità, localizzazione, vincoli archeologici e urbanistici, servitù coattive, si debbano mantenere i coefficienti già introdotti nella situazione ante riordino.

In relazione al valore principale di cui al punto 6. è invece da rimarcare come, ad esclusione dei prati stabili definiti per legge e delle aree verdi pubbliche o private e degli eventuali vigneti, la tipologia da assumere sia quella del seminativo. Pertanto ogni nuovo appezzamento verrà valutato, sulla base degli indicatori sopraespressi, portando ad una prima valutazione del relativo valore. La somma dei valori di tutti gli appezzamenti realizzati in sede di Piano e riassegnati dovrà essere posta a confronto con quella complessiva delle stime ante riordino. Per effetto della realizzazione della nuova rete viaria, la superficie utile riassegnata viene generalmente a diminuire il che comporta, attraverso l'applicazione della metodica sopra indicata, un valore finale inferiore a quello della stima iniziale. Al fine di pareggiare il conto economico e quindi poter procedere alla definizione dei conguagli, con parità delle somme da pagare o da introitare da parte delle ditte interessate, è necessario definire, attraverso semplice operazione matematica, il coefficiente di adeguamento finale (generalmente maggiore di 1,00) che porta alla menzionata parità aumentando il valore dei terreni post riordino determinato come negli assunti precedenti.

8. Conclusioni

A completamento della discussione si aggiorna la seduta al prossimo 28 gennaio per un ulteriore approfondimento anche in vista del reperimento della necessaria documentazione e delle elaborazioni tecniche conseguenti.

Si demanda agli Uffici consortili la stesura del verbale che verrà sottoposto a ratifica nel corso della fissata riunione.

Letto ed approvato in Udine il 28 gennaio 2010

ing. Massimo Canali

ing. Stefano Bongiovanni

dott. Luigi Pravisani

ing. Giovanni Caineri

dr. Pierina De Monte

p.a. Luca Pulina

dr. Fulvia Colloricchio

dr. Carletto Di Bert

geom. Giacomo Grop

dr. Angelo Zuccolo

geom. Pierdomenico Abrami

TRASFORMAZIONE FONDIARIA NEL
COMPRESORIO DI TOMBA

comuni di Basiliano e Mereto di Tomba

COMMISSIONE DI STIMA

Seduta del 28 gennaio 2010

VERBALE della SEDUTA

Sono presenti:

ing. Massimo Canali, presidente, direttore del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento
ing. Stefano Bongiovanni in rappresentanza del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento
dott. Luigi Pravisani libero professionista consulente consortile
ing. Giovanni Caineri libero professionista consulente consortile
dr. Pierina De Monte in rappresentanza del comune di Mereto di Tomba
p.a. Luca Pulina in rappresentanza del comune di Basiliano
dr. Fulvia Coloricchio in rappresentanza della Coldiretti di Udine
dr. Carletto Di Bert in rappresentanza della Confagricoltura di Udine
geom. Giacomo Grop in rappresentanza della Confederazione Italiana Agricoltori di Udine
geom. Pierdomenico Abrami in rappresentanza del Collegio dei Geometri di Udine

risulta assente giustificato:

dr. Angelo Zuccolo in rappresentanza dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Udine

0. Premesse

Viene proposta la ratifica del verbale della seduta del 21 gennaio 2010 già inviata in visione ai singoli componenti. Nulla trovasi da eccepire salvo la necessità di taluni approfondimenti sui temi trattati, approfondimenti demandati alla discussione successiva. Pertanto il verbale della seduta del 21 gennaio 2010 è da considerarsi approvato all'unanimità.

A tale proposito il Commissario dott. Di Bert fa presente, come a seguito di alcune indagini svolte sul territorio non appaia irrilevante, agli effetti della valutazione dei terreni, la presenza del servizio irriguo a scorrimento su una parte del territorio.

Pertanto, viene posta in discussione la possibilità o meno di differenziare i diversi tipi di terreno anche sotto l'aspetto irriguo. Tale proposta trova la quasi totalità dei Consiglieri favorevole per cui viene richiesto che fra i coefficienti posti a base della valutazione venga, nell'ambito della situazione ante riordino, applicato anche un coefficiente che tenga conto di tale differenza attinente il servizio irriguo, coefficiente che viene esplicitato nel 5% per cui dovrà applicarsi il coefficiente 1,00 per la zona irrigata e 0,95 per quella secca.

Sulla base delle considerazioni svolte nella seduta precedente si vengono poi a considerare le varie situazioni (e relativi coefficienti) che dovranno dare luogo alla valutazione definitiva dei terreni nella configurazione ante riordino. Si procede pertanto secondo lo schema già individuato nella seduta del 21 u.s.

1. Caratteristiche intrinseche

1.1 Fertilità

L'ing. Caineri relaziona circa l'acquisizione della documentazione dello studio dell'ERSA datato 1992 che è stato alla base delle planimetrie tematiche inserite nello "Studio 2001" da parte della dott.ssa De Monte.

In tale documentazione sono presenti alcune planimetrie, su base Carta Tecnica, ove vengono operate delle zonizzazioni in relazione ad opportuni parametri desunte dalla campagna di campionamento che ha interessato, nel comprensorio in esame, circa 120 prelievi ossia con una densità di circa 1 prelievo per ogni 6 ettari.

I parametri presi in esame sono:

- scheletro
- tessitura
- ritenzione idrica
- profondità strato attivo
- sostanza organica
- acidità.

Non si hanno, come originariamente presunto, tavole di sintesi che prevedano una zonizzazione complessiva.

Presa visione della documentazione, si stabilisce che tutti i parametri indicati vengano acquisiti e, con coefficienti variabili, portino alla determinazione del coefficiente complessivo relativo alla fertilità di ciascun fondo conferito alla trasformazione fondiaria.

Quale indicazione principale si fornisce la scaletta di importanza dei vari parametri che devono quindi portare, in modo diverso, alla determinazione del coefficiente di fertilità finale. Nel caso viene appunto stabilita la sequenza di seguito indicata con importanza decrescente:

- profondità strato attivo
- tessitura
- scheletro
- sostanza organica
- acidità
- ritenzione idrica

Per i singoli parametri vengono fornite indicazioni di massima dando al dr. Pravisani mandato per un successivo affinamento corredato da esemplificazioni esplicative che possano fornire indicazioni utili per valutarne la effettiva rispondenza.

Per una corretta applicazione l'ing. Caineri ha predisposto e prodotto un esempio di trasposizione della zonizzazione al territorio in esame sulla base dello stato di fatto catastale. Viene anche documentato che è possibile, attraverso le apparecchiature computerizzate consortili, determinare per ogni appezzamento la percentuale di appartenenza ad una zona piuttosto che ad un'altra, per cui si potrà applicare ad ogni appezzamento, e per ogni parametro, il coefficiente specifico desunto dalla zonizzazione presentata.

Tale metodologia viene approvata con l'avvertenza che le varie planimetrie dovranno fare parte della relazione finale della Commissione di Stima.

1.2 Dimensione particellare

Vengono confermate le indicazioni relative ai coefficienti quali proposte dal dr. Pravisani.

1.3 Omogeneità colturale

Si dà mandato agli uffici consortili di procedere secondo le indicazioni formulate allo stesso punto nella seduta del 21 gennaio.

1.4 Tipologia colturale

Rispetto all'elaborazione precedente si prevede di considerare quale tipologia media per la qualità "seminativo" quello della classe 2 ricalibrando di conseguenza i coefficienti per le classi 1 (1,01) e 3 (0,99). Inalterati invece i coefficienti relativi alle altre tipologie.

2. Caratteristiche estrinseche

2.1 Localizzazione

L'ampiezza di 300 metri, quale limite entro cui un terreno debba considerarsi vicino ad un abitato e quindi meritevole di miglior valutazione, appare in questa sede troppo elevato, né d'altra parte risulta di facile individuazione la figura, od il punto, rispetto alla quale considerare tale distanza.

Vista la necessità di trovare una direttiva congrua e condivisibile si perviene alla conclusione di considerare quale "centro abitato" le zone classificate come A, B, C, dai P.R.G. dei singoli comuni, di comporre planimetricamente una figura che ne imploda il perimetro ad una distanza di 100 metri per poi procedere al calcolo dei relativi coefficienti con le stesse modalità previste per i parametri della fertilità. Non si tiene pertanto conto, nel caso, delle zone classificate come D ed E.

3. Condizioni giuridiche – vincoli

3.1 Zone archeologiche

Viene confermato il coefficiente pari 0,995 relativo alle presenze archeologiche.

3.2 Vincoli urbanistici

Anche in tale caso, una volta individuati i limiti planimetrici di ciascun vincolo, il relativo coefficiente viene calcolato in proporzione diretta all'incidenza sul singolo mappale con variabilità fra il valore 1,00 (vincolo assente) e 0,97 (terreno completamente rientrante nell'area vincolata).

4. Servitù

Vengono confermate le decisioni assunte nella riunione del 21 gennaio u.s.

5. Valore principale

Le informazioni assunte dai singoli componenti della Commissione fanno propendere verso una attribuzione del valore principale diverso da quello attualmente vigente quale VAM, valore agricolo medio, per le zone in oggetto; il tutto a causa dei fenomeni congiunturali già illustrati in precedenza.

Si osserva in particolare che tale valore base ha influenza diretta solo sugli eventuali conguagli per i quali una limitazione nei valori assoluti appare auspicabile.

In base alle varie considerazioni risulta congrua una riduzione del valore espresso dal VAM dell'ordine del 20% in relazione ai soli seminativi.

Per quanto riguarda invece le altre tipologie, generalmente più povere, i valori vengono confermati.

6. Varie

Prima di procedere ad una stesura definitiva delle conclusioni della Commissione di Stima vengono fornite alcune indicazioni e avvertenze al fine di pervenire ad ottenere documentazione e normative aggiornate e tali da non pregiudicare, nel caso, le conclusioni della Commissione stessa:

- ricerca presso l'ERSA di eventuale cartografia specifica aggiornata;
- verifica delle posizioni PSR e relativi vincoli.

La seduta viene aggiornata a giovedì 04 febbraio ore 9.00 previa fornitura ai singoli Commissari di tabelle e planimetrie che dovranno costituire base di discussione per la definitiva determinazione delle condizioni e parametri che porteranno alla valorizzazione dei singoli appezzamenti ante riordino.

Letto ed approvato in Udine il 04 febbraio 2010

ing. Massimo Canali

ing. Stefano Bongiovanni

dott. Luigi Pravisani

ing. Giovanni Caineri

dr. Pierina De Monte

p.a. Luca Pulina

dr. Fulvia Colloricchio

dr. Carletto Di Bert

geom. Giacomo Grop

dr. Angelo Zuccolo

geom. Pierdomenico Abrami

TRASFORMAZIONE FONDIARIA NEL
COMPENSORIO DI TOMBA

comuni di Basiliano e Mereto di Tomba

COMMISSIONE DI STIMA

Seduta del 4 febbraio 2010

VERBALE della SEDUTA

Sono presenti:

ing. Massimo Canali, presidente, direttore del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento
ing. Stefano Bongiovanni in rappresentanza del Consorzio di Bonifica Ledra Tagliamento
dott. Luigi Pravisani libero professionista consulente consortile
ing. Giovanni Caineri libero professionista consulente consortile
dr. Pierina De Monte in rappresentanza del comune di Mereto di Tomba
p.a. Luca Pulina in rappresentanza del comune di Basiliano
dr. Carletto Di Bert in rappresentanza della Confagricoltura di Udine
geom. Giacomo Grop in rappresentanza della Confederazione Italiana Agricoltori di Udine
dr. Angelo Zuccolo in rappresentanza dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Udine
geom. Pierdomenico Abrami in rappresentanza del Collegio dei Geometri di Udine

risulta assente giustificato:

dr. Fulvia Coloricchio in rappresentanza della Coldiretti di Udine

0. Premesse

Viene proposta la ratifica del verbale della seduta del 28 gennaio 2010 già inviata in visione ai singoli componenti. Nulla trovasi da eccepire salvo la necessità di taluni approfondimenti sui temi trattati, approfondimenti demandati alla discussione successiva. Pertanto il verbale della seduta del 28 gennaio 2010 è da considerarsi approvato all'unanimità dei presenti.

All'ordine del giorno viene proposta la definizione dei coefficienti che vengono a formare il valore delle singole particelle ante riordino, coefficienti che saranno anche la base per analoghe operazioni nella configurazione post riordino.

1. Fertilità

Viene prodotta la documentazione cartografica elaborata dall'Ufficio Tecnico consortile sulla base dei risultati emergenti dallo "Studio agronomico per la bonifica irrigua del comprensorio di Basiliano" redatto dal Centro regionale per la sperimentazione agraria per il Friuli-Venezia Giulia a cura di G. Michelutti e P. Nassimbeni – 1992.

Le carte in numero di 6 forniscono la zonizzazione all'interno del comprensorio in esame relativa ai parametri assunti alla base dello studio che vengono come di seguito confermati:

- scheletro
- tessitura

- ritenzione idrica
- profondità strato attivo
- sostanza organica
- acidità.

Dalla osservazione di tali documenti vengono motivati ed accettati i valori dei coefficienti in precedenza indicati ed adottati con la variante che per il coefficiente relativo alla “Reazione del suolo – acidità” si parificano i coefficienti delle due zone: acido e sub basico, prevedendone un valore comune pari a 0.99.

Risulta confermata la metodologia per applicare coefficienti intermedi alle particelle intersecate dalle linee di delimitazione delle varie aree.

2. Dimensione particellare

Viene proposto ed accettato il criterio di considerare quale ampiezza media cui applicare il coefficiente 1.00 quella compresa fra 35 e 70 are, individuando i valori 0.99 e 1.01 rispettivamente per le particelle più piccole e più grandi.

3. Tipologia colturale

Con criterio analogo si prevede di considerare quale tipologia media per la qualità “seminativo” quello della classe 2 ricalibrando di conseguenza i coefficienti per le classi 1 e 3 che vengono modificati tenendo conto che tali differenze trovano già riscontro e quindi valutazione nell’ambito degli altri coefficienti (fertilità); si assumono quindi i coefficienti 1.005 per la classe 1 e 0.995 per la classe 3. Inalterati invece i coefficienti relativi alle altre tipologie.

4. Localizzazione

Dall’esame della cartografia prodotta relativa ai P.R.G. dei comuni interessati trova conferma l’indicazione formulata di considerare un coefficiente migliorativo del valore la vicinanza dal centro abitato per i terreni (o loro porzione) ricadenti nell’intorno di 100 metri dalle zone classificate come A, B e C dai Piani stessi.

Valori intermedi vengono assunti dai terreni che rientrano solo parzialmente in tale nuovo perimetro.

5. Vincoli urbanistici

La cartografia citata pone in evidenza la presenza di vincoli urbanistici di varia natura. Viene assunta la determinazione che il sovrapporsi di più vincoli sulla stessa particella comporti l’applicazione di un solo coefficiente peggiorativo considerando la superficie più ampia soggetta ad uno dei vincoli.

La considerazione del ridotto impatto del vincolo sull’aspetto e quindi sul valore agricolo dei terreni in esame si adotta una diversa valutazione del relativo coefficiente assumendo come valore minimo 0.99 (terreno completamente rientrante nell’area vincolata).

6. Valore principale

Si riprendono le considerazioni svolte durante le precedenti sedute per approfondire i risvolti economici conseguenti alla determinazione di tale valori per ciascuno delle tipologie presenti sul territorio.

In prima istanza si viene nella decisione di prevedere una ulteriore verifica (eventualmente con visita sul posto) al fine di definire con certezza la tipologia di particelle che catastalmente vengono censite come prato o incolto produttivo e che potrebbero invece da tempo essere coltivate a seminativo.

Una cartografia predisposta ad hoc servirà per un sicuro riscontro dal quale si potrà determinare l'effettiva tipologia dei singoli mappali.

Relativamente ai valori essi vengono definiti, appunto quali valori di mercato, nei seguenti livelli:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| • Seminativo e seminativo arborato | 28.000 €/ha |
| • Prato | 11.000 €/ha |
| • Bosco ceduo | 6.000 €/ha |
| • Incolto produttivo | 10.000 €/ha |
| • Vigneto | 45.000 €/ha |

7. Varie

L'ing. Bongiovanni informa che la ricerca presso l'ERSA di eventuale cartografia specifica aggiornata non ha dato riscontri interessanti in quanto si è appreso che è in corso di redazione una cartografia su scala regionale 1:100.000 i cui dettagli non potrebbero essere considerati applicabili al comprensorio in esame stante la loro genericità.

Letto ed approvato in Udine il 25 febbraio 2010

ing. Massimo Canali

ing. Stefano Bongiovanni

dott. Luigi Pravisani

ing. Giovanni Caineri

dr. Pierina De Monte

p.a. Luca Pulina

dr. Fulvia Colloricchio

dr. Carletto Di Bert

geom. Giacomo Grop

dr. Angelo Zuccolo

geom. Pierdomenico Abrami

VISTO: IL PRESIDENTE