



Firmato da:
AZZOLINA ALBERTO
Motivo:
Consegna 2021 01 07

Luogo:
Venezia
Data: 04/01/2021 17:52:49

**Direzione Lavori Pubblici
Settore Viabilità Terraferma e Mobilità**

IL DIRETTORE

ing. Simone Agrondi

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ing. Guido Andriolo-Stagno

PROGETTO

**C.I.14408
NUOVO PERCORSO CICLOPEDONALE
TESSERA - CA' NOGHERA**

FASE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA



**NUOVO PERCORSO CICLOPEDONALE
TESSERA - CA' NOGHERA**

PROGETTISTA: ARCH. MAURIZIO PIANON

Via circonvallazione 24/6
30171 Venezia Mestre
tel. +39 0410991366
fax. +39 0418778804
cell. +39 3382349572
maurizio.pianon@gmail.com

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:
arch. Maurizio Pianon
arch. Valentina Bertaggia



SOTTOPASSO CICLOPEDONALE

PROGETTISTA: ING. RENATO VITALIANI

ICONIA

ICONIA INGEGNERIA CIVILE S.r.l.
Via Lisbona n°28/A
35127 Padova - Tel. 049.8724245
studio@iconia.it

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:
Ing. Renato Vitaliani
ing. Romj Friso
ing. Domenico D'anza

TITOLO

Piano particellare d'esproprio

ELABORATO

4.01_F_F_R

Tecnico incaricato dell'elaborato specialistico:

Alberto Azzolina

PARTE



REVISIONE	DATA:	OGGETTO:	REDATTO:	VERIFICATO:	APPROVATO:
rev_00	11/12/2020	prima emissione	Azzolina Alberto	--	--
rev_01	_/_/__				
rev_02	_/_/__				
rev_03	_/_/__				
rev_04	_/_/__				

NOME FILE:
4.01_F_F_R_Piano_Part_Esproprio.pdf

INDICE

1. PREMESSA.	1
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.	1
3. METODOLOGIA PER LA STIMA DELLE INDENNITA'.....	1
3.1. Determinazione dell'indennità di espropriazione di un'area non edificabile.	2
3.2. Indennità aggiuntive.....	2
3.3. Indennità per l'occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio.	3
4. CARATTERISTICHE DELLE AREE.	5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.	12
6. ELEMENTI DI CONOSCENZA DEL MERCATO FONDIARIO DEI TERRENI AGRICOLI.	17
7. STIMA DEL VALORE VENALE CON IL METODO DIRETTO.	19
7.1. Zona agricola / Zona F Speciale Bosco di Mestre / Zona F7 Impianti idrici.	19
7.1.1. Terreni a seminativo / Superfici orticole	19
7.1.2. Prato / capezzagna.	19
7.1.3. Strada interpoderale.	19
7.1.4. Unità Immobiliari.....	20
7.2. Altre superfici	30
7.2.1. Viabilità.....	30
7.2.2. Aree in convenzione / concessione.....	31
8. STIMA DELL'INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA.	34
9. STIMA DEI DANNI PER OCCUPAZIONE, MANCATO REDDITO E RIPRISTINO.	35
10. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI INTERESSATE DA ESPROPRIO, ASSERVIMENTO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E RELATIVE INDENNITÀ.	36
11. ELENCO DITTE.	38
12. VISURE CATASTALI.	41

1. PREMESSA.

L'intervento in oggetto riguarda la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che si sviluppa tra le frazioni di Tessera e Cà Noghera.

Il tracciato è per la maggior parte costituito da tratti di viabilità esistente, in un contesto tipicamente rurale fatto di campi arati e fossati, su argine di corso d'acqua (Canale Cattal) e brevi tratti di viabilità urbana in permeabilità ciclo pedonale.

L'area è localizzabile a nord dell'Aeroporto Marco Polo ed è compresa tra le vie Ca' Zorzi e Lito Marino, due direttrici secondarie che mettono in collegamento via Triestina, prossima all'ambito lagunare, con l'entroterra veneziano.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

Per la determinazione della pubblica utilità e le metodologie per la stima delle indennità si fa riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica 08 giugno 2001, n. 327. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità., modificato e integrato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 302 e dalla corposa produzione giurisprudenziale in materia, nonché al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e s.m.i.

La legge 24 dicembre 2007, n. 244, cd. Finanziaria 2008 ha, tra gli altri, modificato l'art. 37 del D.P.R. 327/2001 quanto ai criteri di determinazione dell'indennità di espropriazione di area edificabile.

La modifica, resasi necessaria a causa della sentenza n. 348 del 2007 con cui la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001, ha introdotto il criterio secondo il quale l'indennità viene determinata in misura corrispondente al valore venale.

Il calcolo dell'indennità di esproprio di un'area non edificabile tiene conto anche della Sentenza della Corte Costituzionale del 07 giugno 2011, n. 181 che dichiara incostituzionale la determinazione dell'indennità mediante l'utilizzo dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.).

3. METODOLOGIA PER LA STIMA DELLE INDENNITA'.

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.

I criteri generali per la determinazione del valore del bene si rifanno al valore del bene che deve essere visto nel suo aspetto commerciale, sulla base delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura in base a quanto descritto dall' Art. 32 del T.U.

Il valore del bene deve essere determinato senza tener conto delle costruzioni, delle piantagioni, delle migliorie avuto riguardo al tempo in cui furono fatte.

3.1. Determinazione dell'indennità di espropriazione di un'area non edificabile.

Il criterio di stima stabilisce che l'indennità è determinata in base al valore venale delle aree agricole, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore venale medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

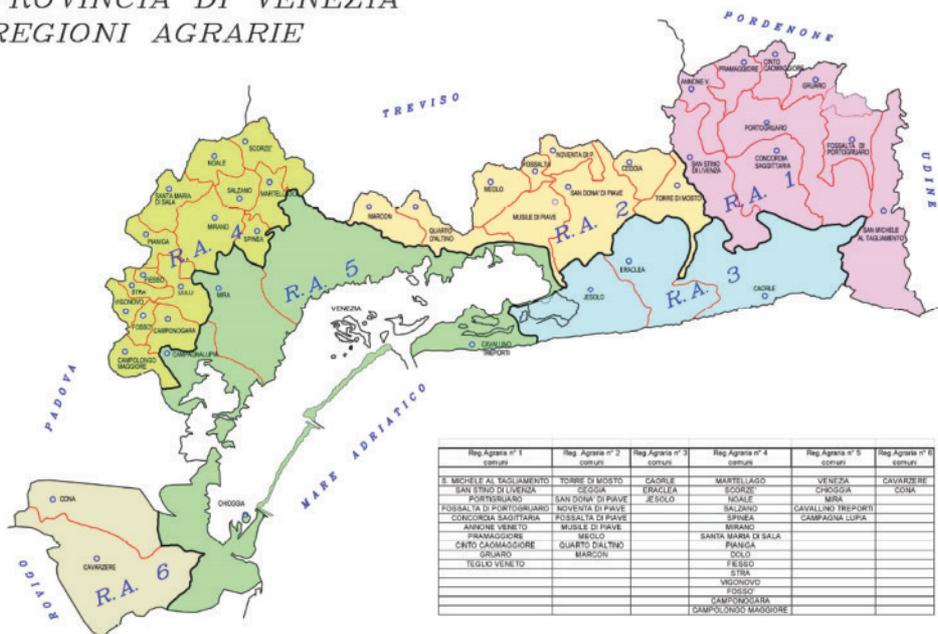
E' notorio invece che, in regime di libero mercato, i fondi agricoli vengono contrattati in base alla misura locale di superficie sul mercato ordinario comprendendo nel prezzo unitario anche il valore di fabbricati rurali che sono strumentali per il conseguimento del reddito e quindi considerati compresi nel valore intrinseco del terreno anche dalle norme fiscali.

3.2. Indennità aggiuntive.

Spetta un'indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale di area non edificabile (art.40, comma 4) o edificabile utilizzata per scopi agricoli (art. 37, comma 9) oppure 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 (Artt. 42 e 37 comma 9).

L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'art. 40 utilizzando il Valore Agricolo Medio (VAM) ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)¹.

PROVINCIA DI VENEZIA
REGIONI AGRARIE



Regioni Agrarie Provincia di Venezia

¹ Da verificarsi nelle fasi di progetto successive al P.F.T.E. del quale fa parte il presente elaborato.

COMMISSIONE PROVINCIALE DI VENEZIA

PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DEFINITIVA DI ESPROPRIAZIONE

Quadro d'insieme dei VALORI AGRICOLI MEDI per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie
Art. 41 - 4° comma D.P.R. 327/2001

VALEVOLI PER L'ANNO 2018

Tipo di Coltura	Reg. Agraria n° 1	Reg. Agraria n° 2	Reg. Agraria n° 3	Reg. Agraria n° 4	Reg. Agraria n° 5	Reg. Agraria n° 6
	valori medi /Ha	valori medi /Ha	valori medi /Ha		valori medi /Ha	valori medi /Ha
SEMINATIVO	66.000,00	67.000,00	67.000,00	77.000,00	77.000,00	53.000,00
SEMINATIVO IRRIGUO	66.000,00					
SEMINATIVO ARBORATO	66.000,00	67.000,00	67.000,00	77.000,00	77.000,00	53.000,00
PRATO	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	35.000,00
ORTO			84.000,00	102.000,00	101.000,00	
ORTO IRRIGUO	78.000,00					76.000,00
ORTO PEZZA E FOSSA					74.000,00	
VIGNETO (piante comprese)	81.000,00	77.000,00	77.000,00	80.000,00	80.000,00	65.000,00
VIGNETO D.O.C. (piante comprese)	118.000,00	113.000,00	113.000,00	112.000,00	112.000,00	100.000,00
FRUTTETO (piante comprese)	83.000,00	83.000,00	83.000,00	93.000,00	93.000,00	76.000,00
BOSCO ALTO FUSTO***	38.000,00	38.000,00				
BOSCO CEDUO MISTO***	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	32.000,00
INCOLTO PRODUTTIVO	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	32.000,00
VIVAIO (solo terreno)	77.000,00	77.000,00	77.000,00	77.000,00	77.000,00	75.000,00

*** Boschi come definiti dalla L.R. 13/09/78 n 52

Il pioppeto e gli impianti di bosco produttivi sono considerati come colture industriali ed assimilati al seminativo.

Annotazione generale: Gli impianti irrigui ed altri impianti fissi di qualunque natura vengono valutati ed indennizzati a parte.

I VALORI INDICATI VALGONO COME RIFERIMENTO PER GLI ANNI 2015 - 2016 - 2017.

DELIBERATO NELLA SEDUTA del 23/07/2018

IL PRESIDENTE
avv. Roberto Cogoni

Regioni Agrarie Provincia di Venezia – Tabella Valori di riferimento

3.3. Indennità per l'occupazione temporanea di aree non soggette ad esproprio.

L'autorità espropriante può disporre l'occupazione temporanea di aree non soggette al procedimento espropriativo per agevolare la corretta esecuzione dei lavori previsti.

La valutazione dell'indennità di occupazione temporanea viene svolta sulla scorta dell'art. 50 del DPR 8 giugno 2001, n. 327" Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Art. 50 - Indennità per l'occupazione.

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.

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.

L'individuazione delle aree oggetto esproprio e delle occupazioni temporanee è stata eseguita con sovrapposizione puntuale del progetto con la cartografia catastale, opportunamente georeferenziata nel sistema GAUSS-BOAGA OVEST.

Nelle tavole allegate (4.02_F_F_PR_Plan_Cat_F163.pdf e 4.03_F_F_PR_Plan_Cat_F158.pdf) al particellare d'esproprio sono evidenziate le aree sottoposte ad esproprio, ed occupazione temporanea. Nelle schede di dettaglio (4.04_F_F_PR_SchedeDescr.pdf) sono riportate le indicazioni puntuali di ogni singola ditta relativamente a:

- inquadramento catastale;
- inquadramento su rilievo / stato di fatto;
- inquadramento su piano degli interventi;
- inquadramento su ortofoto;
- documentazione fotografica.

4. CARATTERISTICHE DELLE AREE.

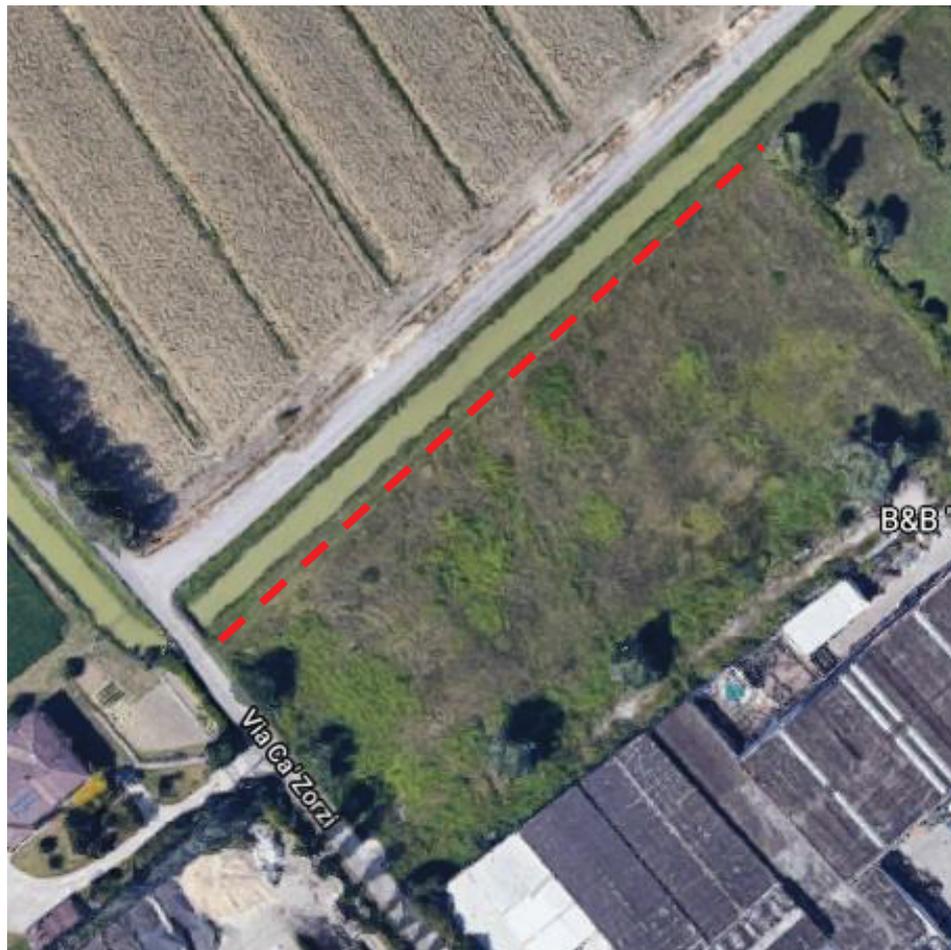
Lo sviluppo dell'opera è di circa 3.100 metri, ed interessa con il suo sedime i fogli catastali n° 158 e 163.

Le aree sulle quali ricade il progetto si possono distinguere come segue:

- terreni agricoli coltivati a seminativo / incolto;
- prati in sommità arginale / limite idrografia;
- scoperto di unità immobiliare ove si segnala la presenza di vegetazione;
- sottopasso della Bretella Aeroportuale;
- viabilità interpodereale che intercetta via della Mandra proseguendo su di essa verso Cà Noghera;
- tratto su viabilità esistente (Via Triestina).

Si possono distinguere le seguenti tipologie di ambienti/superfici interessate:

- a) Superficie prativa / capezzagna entro area lasciata ad incolto¹, a ridosso dell'argine del Canale Cattal, gravata da fascia di servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) e tutela idraulica ai sensi dell'art. 41 *Zone di tutela e fasce di rispetto* della L.R. 11/2004.



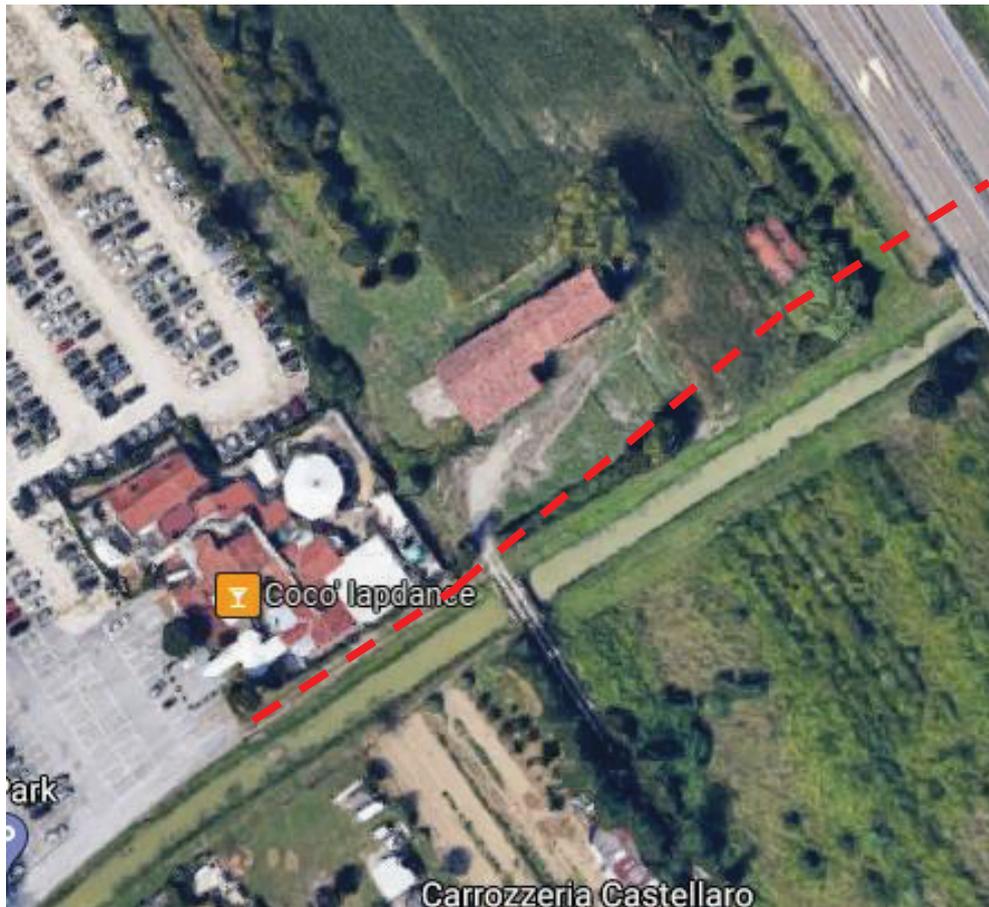
¹ Al momento del primo sopralluogo (06/2020) ed area di cantiere al momento del secondo sopralluogo (12/2020).

- b) Superficie prativa a ridosso di recinzioni di edifici residenziali, su argine del Canale Cattal, gravata da fascia di servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) e tutela idraulica ai sensi dell'art. 41 Zone di tutela e fasce di rispetto della L.R. 11/2004.



- c) Superficie prativa / alberata su argine del Canale Cattal, gravata da fascia di servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) e tutela idraulica ai sensi dell'art. 41 *Zone di tutela e fasce di rispetto* della L.R. 11/2004, in prossimità del sottopasso di progetto alla Bretella Aeroportuale.

Si prevede una fascia di occupazione temporanea localizzata nello scoperto dell'unità immobiliare per la realizzazione del sottopasso di progetto.



- d) Superficie prativa / capezzagna entro area agricola a seminativo / incolto / orto, a ridosso dell'argine del Canale Cattal, gravata da fascia di servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) e tutela idraulica ai sensi dell'art. 41 *Zone di tutela e fasce di rispetto* della L.R. 11/2004.

Si prevede una fascia di occupazione temporanea su seminativo / incolto.



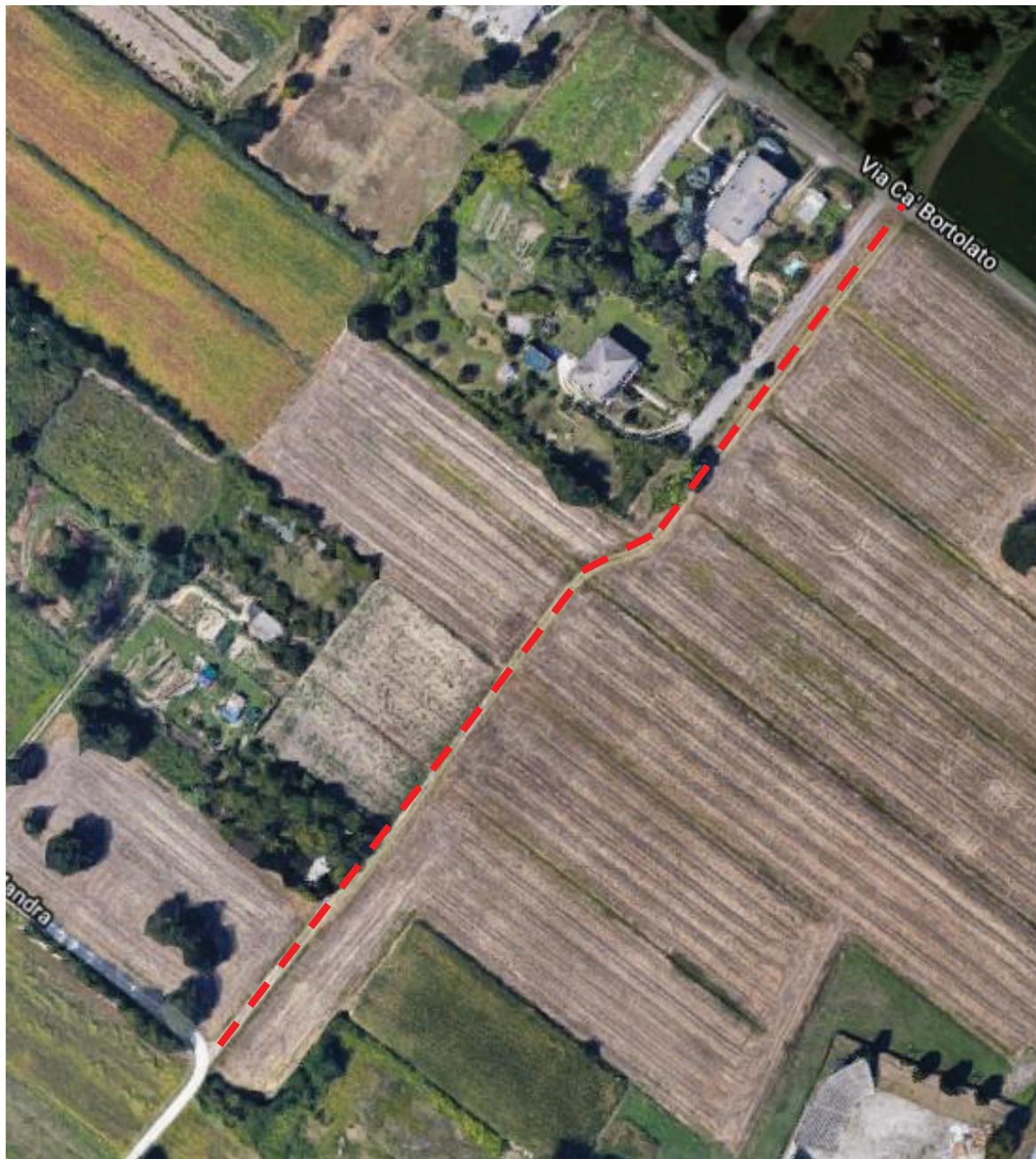
- e) Strada interpodere solo in parte su argine del Canale Cattal, gravata da fascia di servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) e tutela idraulica ai sensi dell'art. 41 *Zone di tutela e fasce di rispetto* della L.R. 11/2004. La restante parte della strada ad oggi serve per raggiungere il B&B esistente per continuare su via della Mandra verso Ca' Noghera.

Nei seminativi attigui non si prevede occupazione temporanea ed il cantiere resterà all'interno della sede di esproprio.



f) Superficie prativa / capezzagna entro le aree coltivate a seminativo.

Si prevede una fascia di occupazione temporanea su seminativo.



Si segnala che:

- gli argini del Canale Cattal sono costituiti da terra e sassi e sono facilmente percorribili tranne che nella parte che interseca la Bretella Marco Polo poiché l'altezza tra il piano di campagna e l'intradosso del ponte non è sufficiente a consentire il passaggio.
- i recenti lavori inerenti "l'Area di espansione acque medie (MP.01) e canale scolmatore acque di valle (MP.02) 1° stralcio", Committente SAVE con data di inizio lavori 07/10/2019 e fine lavori nel mese di giugno 2020 hanno apportato un miglioramento della percorribilità in argine grazie ad un modesto ricarico di materiale inerte, preceduto da stesura di tessuto non tessuto, lungo gli argini del Canale Cattal nella zona ricompresa tra via Ca' Rugger e il ponte in corrispondenza della laterale a sud del Salumificio Bonazza.

Si precisa che:

- si prevede la corresponsione di una somma relativa all'occupazione temporanea per la fase di cantiere per le sole superfici per le quali è stato rilevato l'uso agricolo a seminativo / incolto e per lo scoperto dell'unità immobiliare prossimo al sottopasso di progetto.
- Nel caso di orti, prati arginali o strade interpoderali si lavorerà all'interno dell'area di esproprio.

La fascia di occupazione temporanea è prevista per le aree coltivate a scopo cautelativo al fine di conteggiare anche l'indennizzo di eventuali danni colturali, mancato reddito e ripristino della fertilità.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Dal punto visto urbanistico la classificazione derivante dal P.I. vigente riconduce a:

- zona agricola – Art. 40 delle N.T.A. del PRG / PI Vigente.
 - Z.T.O. E2.1 - zona agricola estensiva.
 - Z.T.O. E3.1- zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale.
- zona F per servizi di pubblico interesse.
 - Z.T.O. FSpeciali (Bosco di Mestre) – Art. 42 delle N.T.A. del PRG / PI Vigente.
 - Z.T.O. F7 (impianti idrici) – Art. 46 delle N.T.A. del PRG / PI Vigente.
 - Z.T.O.: aut.apu.s - sport e spettacolo - di progetto – Art. 51 delle N.T.A. del PRG / PI Vigente.

Per le prime due tipologie di zona F soprariportate, si può determinare un valore aggiunto in termini economici derivanti da pur minime possibilità edificatorie.

Precisamente nel caso della zona F speciale Bosco di Mestre in realtà la modesta volumetria consentita è condizionata alla piantumazione di alberature su grandi superfici.

Nel caso della zona F7 si tratta dell'ipotesi di allargamento del Canale Acque Medie Cattal.

Si ricorda che:

- gli indici di cui all'art. 46 comma 4 si 'attivano' nel caso in cui l'intervento sia di natura privata;
- le zone F (servizi di livello territoriale) diversamente dalle aree per servizi pubblici, non sono funzionali al raggiungimento della quota minima relativa allo standard di 30 mq/abitante.
- che le zone F interessate dal progetto ricadono al di fuori dal limite di urbanizzazione consolidata individuato ai sensi della LR 14/2017.

Si riporta di seguito l'art.12 della LR 14/2017 che norma gli interventi pubblici:

Art. 12. Disposizioni finali.

1. *Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):*

[...]

- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;

L'incidenza della pista ciclabile è comunque minima e quindi poco significativa in termini di riduzione della eventuale potenzialità edificatoria generata.

La zona F per sport e spettacolo viene intercettata dal sottopasso di progetto quindi non si rileva una 'interferenza' superficiale.

Altre classificazioni derivanti dallo strumento urbanistico vigente da segnalare sono:

- Ambito attività produttive da bloccare – scheda n°20 Allegato A LR 11/87 - Art. 37 delle N.T.A. del PRG / PI Vigente.
- Ambito di possibilità per l'edificazione in zona agricola – Art. 40 delle N.T.A. del PRG / PI Vigente.
- Limite idrografia e limite viabilità esistente.



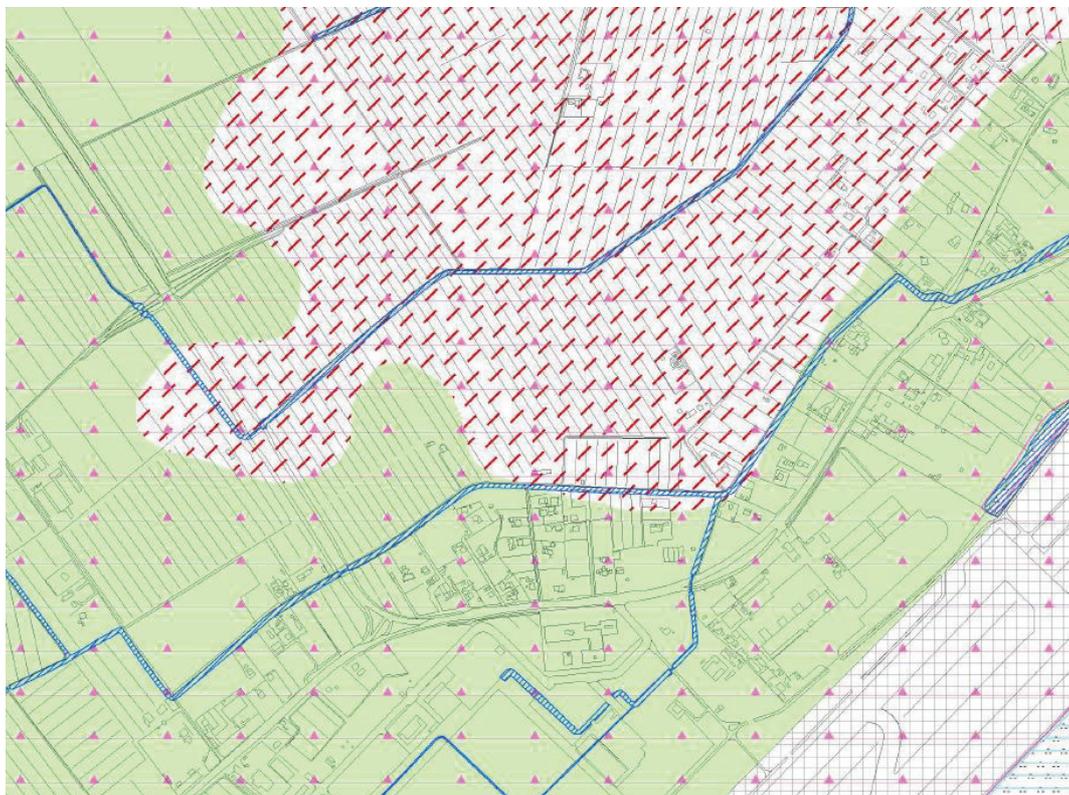
Sormonto con Piano degli Interventi (1:2.000)



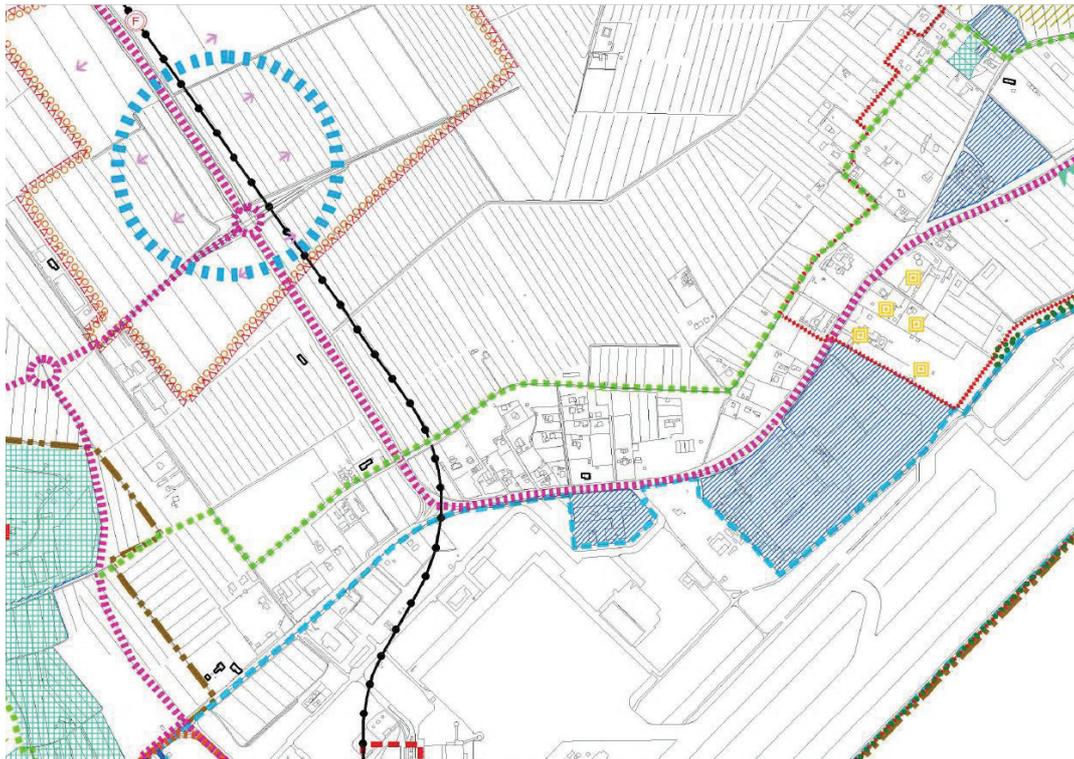
Estratto Tavola 1 del PAT - Vincoli



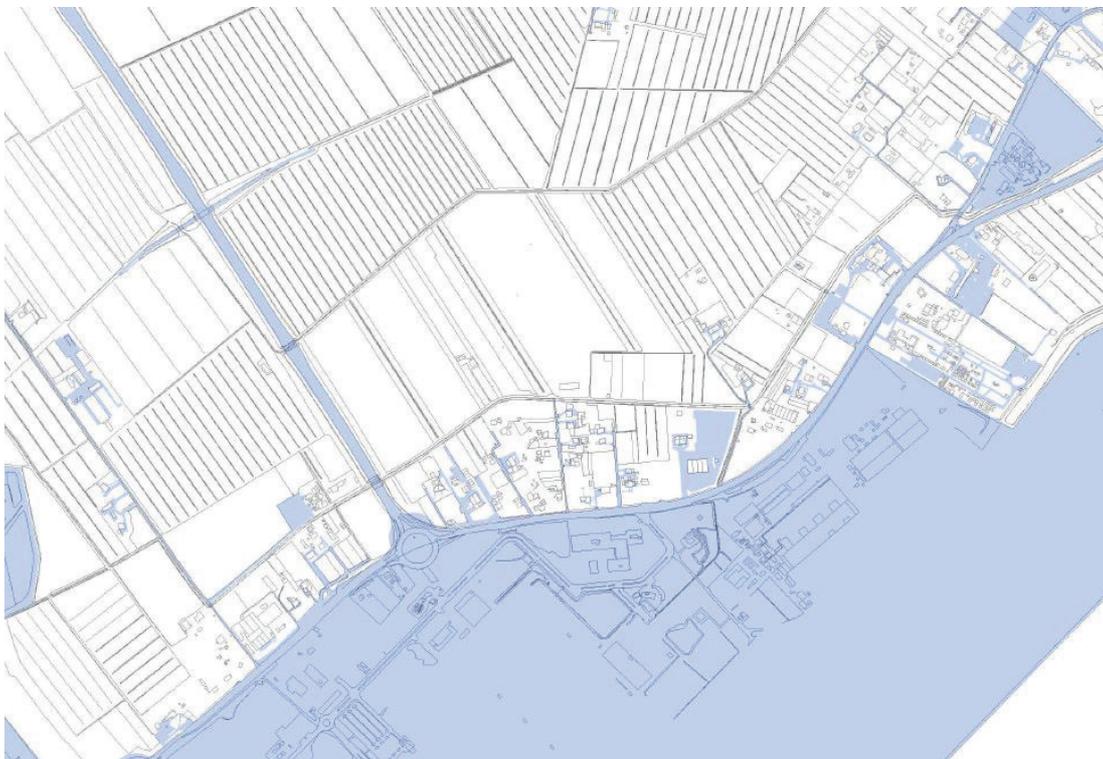
Estratto Tavola 2 del PAT - Invarianti



Estratto Tavola 3 del PAT - Fragilità



Estratto Tavola 4 del PAT - Trasformabilità



Estratto Tavola 5 del PAT - AUC LR 14/2017.

6. ELEMENTI DI CONOSCENZA DEL MERCATO FONDARIO 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 Venezia - rilevazione 2019: 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.

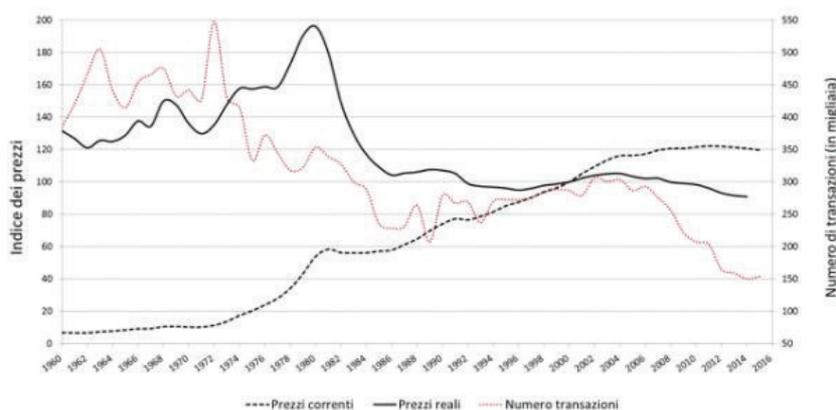
I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Seminativo	Val max	62.000	Val min	40.000
Orto	Val max	76.000	Val min	46.000
Frutteto	Val max	73.000	Val min	45.000
Vigneto	Val max	75.000	Val min	49.000
Uliveto	Val max	42.000	Val min	18.000
Bosco alto fusto	Val max	30.000	Val min	17.000

L'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.

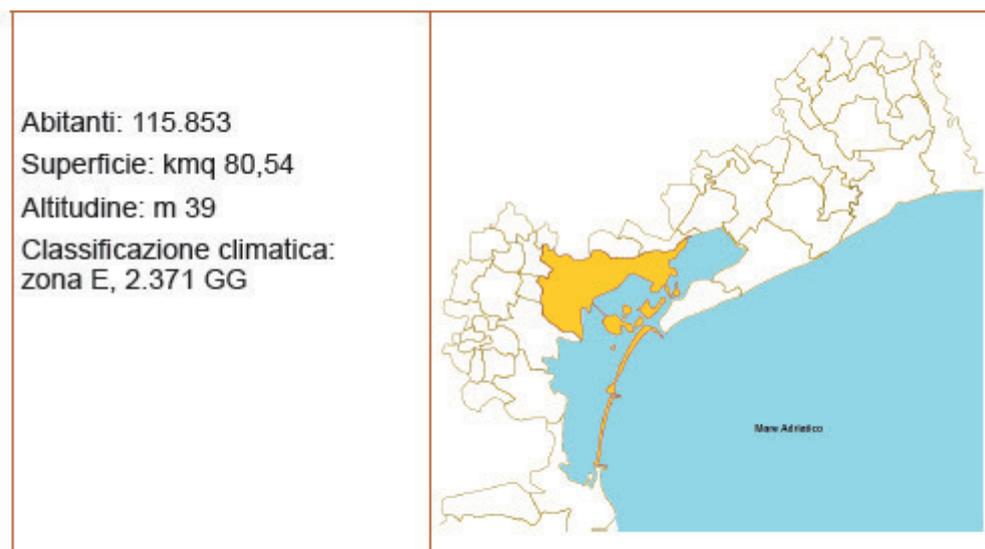
Le tabelle parametriche, presenti per ogni provincia, mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Costituiscono, quindi, un algoritmo che, sulla base delle caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione (da rilevare sopralluogo) ed una qualificata abilità professionale, consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito.

Andamento dell'indice del prezzo medio della terra (2000 = 100) e del numero di atti di compravendita di terreni in Italia



Fonte: Elaborazioni su dati Crea - Banca Dati dei Valori Fondiari e Istat - Attività notarile

VENEZIA



Si distribuisce su un vasto territorio costituito dal centro storico lagunare, le isole della laguna (tra cui Murano, Burano, Torcello, il Lido e Pellestrina) e la città di terraferma con Mestre e Marghera.

È la città con il più alto flusso turistico in Italia. Oltre l'agricoltura che ha un buon sviluppo è di interesse la pesca. L'artigianato è ben vivo, tra i prodotti più noti, si ricordano i vetri di Murano e i merletti di Burano.

L'industria del comune si basa sul polo di Porto Marghera.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L736A	39.000	83.000
Seminativo irriguo	L736A	47.000	100.000
Orto	L736A	52.000	110.000
Prato	L736A	23.000	48.000
Frutteto	L736C	46.000	105.000
Vigneto	L736B	59.000	95.000
Vigneto D.O.C. IGP	L736B	81.000	130.000
Bosco alto fusto	L736D	12.000	27.000
Bosco ceduo	L736G	4.700	18.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L736A	45.000	95.000
Pioppeto	L736H	49.000	80.000
Incolto sterile	L736E	4.600	9.000

Fonte: EXEO EDIZIONI. Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli - Provincia di Venezia – Listino 2020 - Rilevazione 2019: Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture per ciascun comune;

7. STIMA DEL VALORE VENALE CON IL METODO DIRETTO.

7.1. Zona agricola / Zona F Speciale Bosco di Mestre / Zona F7 Impianti idrici.

7.1.1. Terreni a seminativo / Superfici orticole

Si tratta di passaggi entro campi di seminativo / incolto o colture orticole (pezza) su capezzagna esistente in zona agricola.

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 39.000,00 e 83.000,00 €/ha;
- per i terreni orticoli, compresa tra 52.000,00 e 110.000,00 €/ha;

Tenuto conto della funzione della superficie (passaggio) si attribuiscono i seguenti valori:

- **€/mq 8,00 per seminativi e orto-pezza;**

7.1.2. Prato / capezzagna.

Il progetto della pista ciclabile, come già riportato, interessa superfici private a prato in prossimità del limite arginale del Canale Cattal su cui gravano i vincoli e le tutele di legge.

Tale tipologia ricade sia in zona agricola che in zona F.

I valori attribuiti sono i seguenti:

- €/mq 4,80 per le superfici a prato in sommità arginale in zona agricola.
- $2 * \text{€/mq } 8,00 * 30\% = \text{€/mq } 4,80$ per le superfici a prato in sommità arginale in zona F, tenuto conto di un valore di partenza due volte quello del seminativo, riconoscendo quindi una pur minima suscettibilità edificatoria alle zone F in generale, ed un abbattimento del 30% che tiene conto dei vincoli e delle tutele che gravano sull'area interessata dal progetto.

Quindi riassumendo:

- **€/mq 4,80 per le superfici a prato.**

7.1.3. Strada interpoderale.

Il progetto della pista ciclabile interessa una strada interpoderale, ricadente fino a via della Mandra in zona F7 – Impianti Idrici e da via della Mandra fino a Ca' Noghera in zona agricola.

Si attribuisce lo stesso valore del prato / capezzagna in sommità arginale e zona F per parità di trattamento e vista la funzione di passaggio come segue:

- $2 * \text{€/mq } 8,00 * 30\% = \text{€/mq } 4,80$ per le strade interpoderali in zona F, tenuto conto di un valore di partenza due volte quello del seminativo, riconoscendo quindi una pur minima suscettibilità edificatoria alle zone F in generale, ed un abbattimento del 30% che tiene conto dei vincoli e delle tutele che gravano sull'area interessata dal progetto.
- **€/mq 4,80 per le strade interpoderali.**

7.1.4. Unità Immobiliari.

Il progetto della pista ciclabile interessa lo scoperto di un'unità immobiliare che ricade in zona agricola, in prossimità del sottopasso di progetto, ove si segnala anche la presenza di vegetazione nelle aree oggetto di intervento (esproprio ed occupazione temporanea).



Per la definizione del valore dell'area si è partiti dal valore OMI per edifici di tipo **residenziale** in riferimento alla zona R6 – Rurale, anche se in realtà l'uso residenziale non è previsto nel P.I. vigente in quanto il fabbricato ricade in zona agricola e non è schedato come annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo. La residenzialità solo per il conduttore del fondo qualora l'attività sia in essere.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

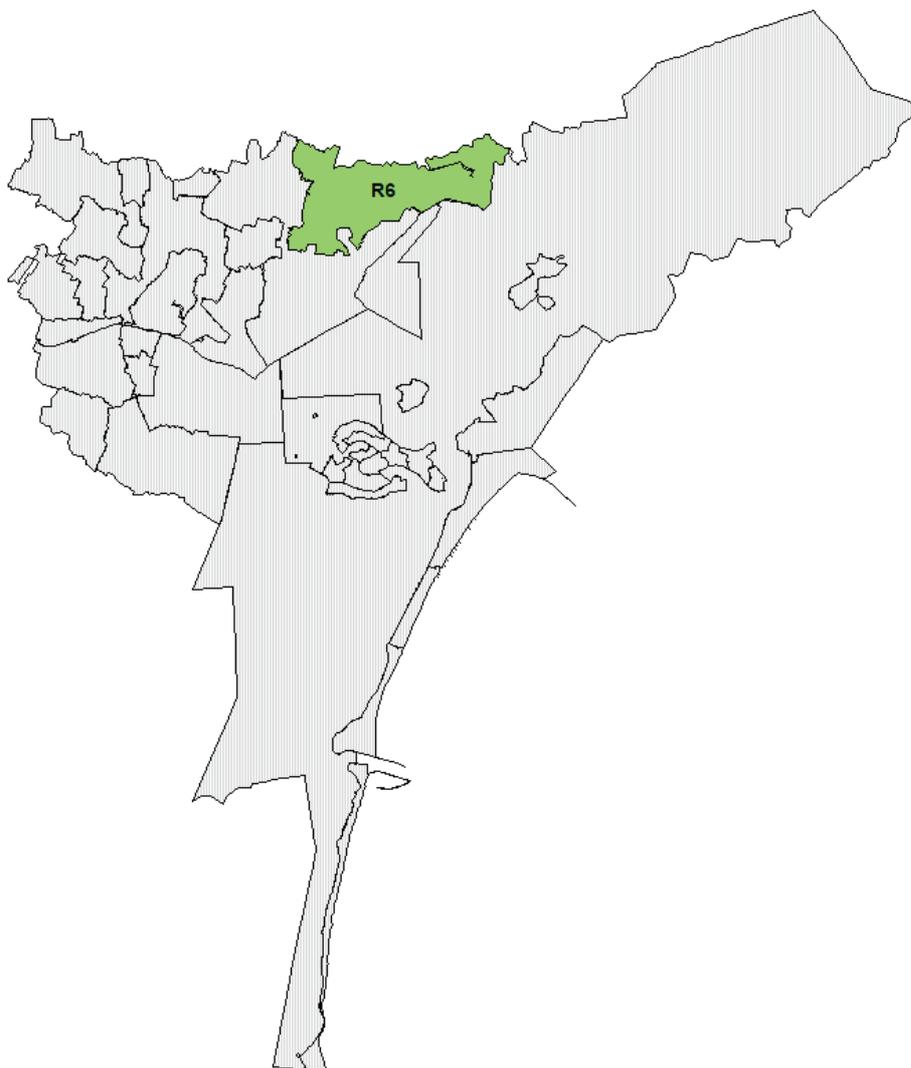
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R6

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1300	1600	L			



Nel caso di specie l'intervento coinvolge il fronte della proprietà verso il Canal Cattal restando parzialmente sul 'percorso' esistente e spostandosi verso nord allontanandosi dal limite idrografia fino a raggiungere il punto dove verrà realizzato il sottopasso alla Bretella Aeroportuale.

In considerazione della posizione, stato di conservazione degli immobili e vetustà si valuta il valore dell'area in riferimento ai volumi presenti all'interno dell'area di pertinenza come di seguito riportato:

	a	b	c=a*b	d	e	f=d*e	g	h	i=c*f*g*h	l	m=i*l	n	o=m/n
Corpo di fabbrica	Sc (mq)	n piani	Slp (mq)	Valore OMI euro/mq	I.A. 1 (Indice di abbattimento)	Valore euro/Mq	I.A. 2 (Indice di abbattimento)	C.T. (Coefficiente Teorico Fisso)	Valore slp edificata	K.A.	Valore area	SCOPERTO (mq)	Valore esproprio euro/mq
fabbricato (a1)	150,00	3,00	450,00	€ 1.300,00	28,8%	€ 374,85	36,0%	65,0%	€ 39.471,71	0,90	€ 35.524,53	7.395,00	€ 10,03
fabbricato (a2)	200,00	2,00	400,00	€ 1.300,00	28,8%	€ 374,85	36,0%	65,0%	€ 35.085,96	0,90	€ 31.577,36		
fabbricato (b)	25,00	1,00	25,00	€ 1.300,00	28,8%	€ 374,85	36,0%	65,0%	€ 2.192,87	0,90	€ 1.973,59		
fabbricato (c)	65,00	1,00	65,00	€ 1.300,00	28,8%	€ 374,85	36,0%	65,0%	€ 5.701,47	0,90	€ 5.131,32		
TOTALE	440,00		940,00						€ 82.452,01		€ 74.206,81	7.395,00	

- €/mq 10,03 arrotondato a **€/mq 10,00 per lo scoperto di unità immobiliare in zona agricola.**

Dove:

- I.A. 1 (Indice di abbattimento)=

I.A. 1						
1	2	3	4	5	6=1-2*3*4*5	7=6/1
Valore euro/mq OMI= OTTIMO	Classe energetica	Differenziazione	Vetustà	Qualità	Valore euro/mq	Valore % su OMI
	G	Edifici senza ascensore	>45 anni	Abitazioni non servite da strada carrabile o con scalinata		
1300	-400	0,85	0,70	0,70	374,85	28,83%

Per l'individuazione dell'Indice di abbattimento (IA) e del Coefficiente Teorico Fisso (CT) si potrà fare riferimento a quelli individuati dalla rivista specializzata "Il consulente Immobiliare" del Il Sole 24ore che per la zona di Venezia e Mestre Terraferma fa riferimento ai seguenti coefficienti:

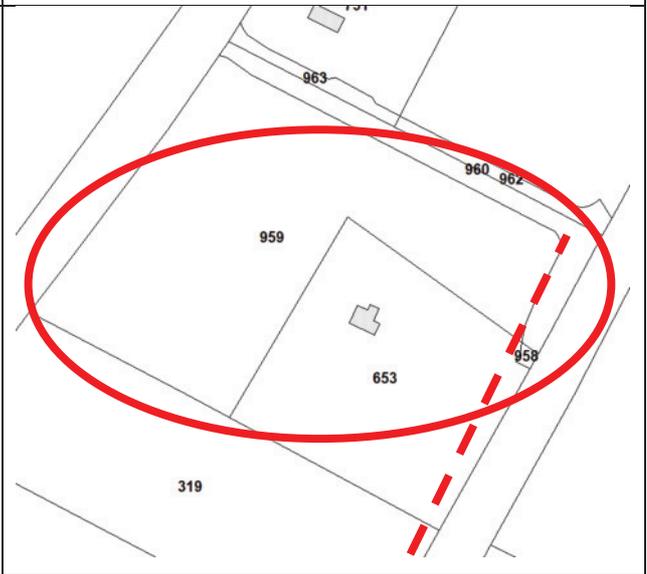
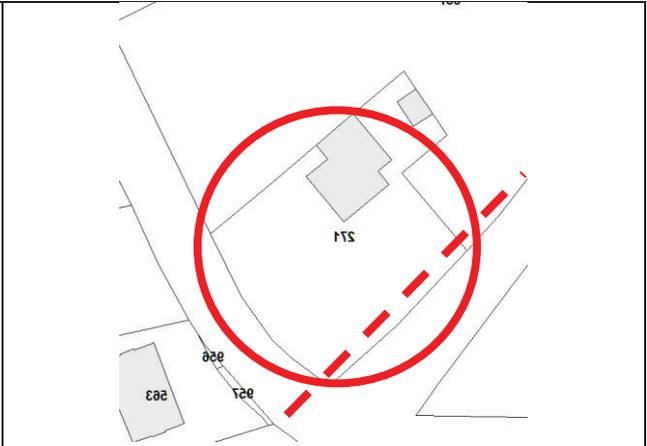
- I.A. 2 (Indice di abbattimento)= Terraferma 36%
- C.T. (Coefficiente Teorico Fisso)= 65%
- K.A.= si considera il 90% del valore base per l'area **fabbricabile** sprovvista di opere di Urbanizzazione Primaria.

Come si evince dall'elenco Ditte il tracciato incrocia altri mappali accatastati come Enti Urbani / Scoperti di U.I. ma in questi casi la realizzazione dell'opera pubblica coincide con:

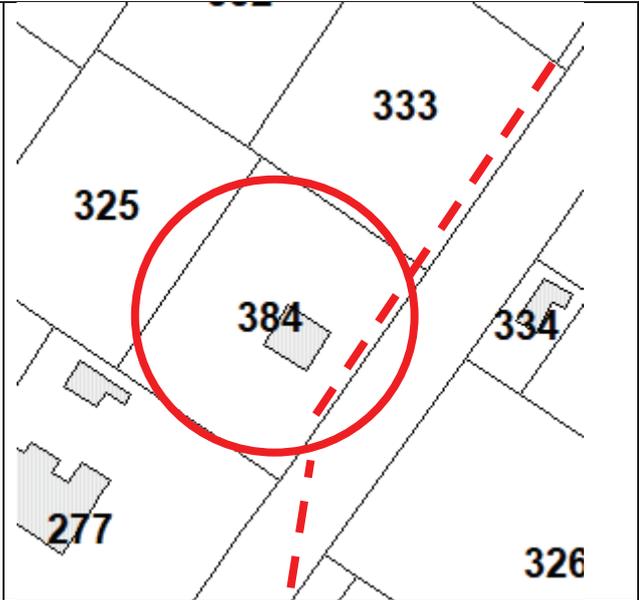
- la capezzagna esistente in sommità arginale, superficie gravata da vincolo di inedificabilità (servitù idraulica).



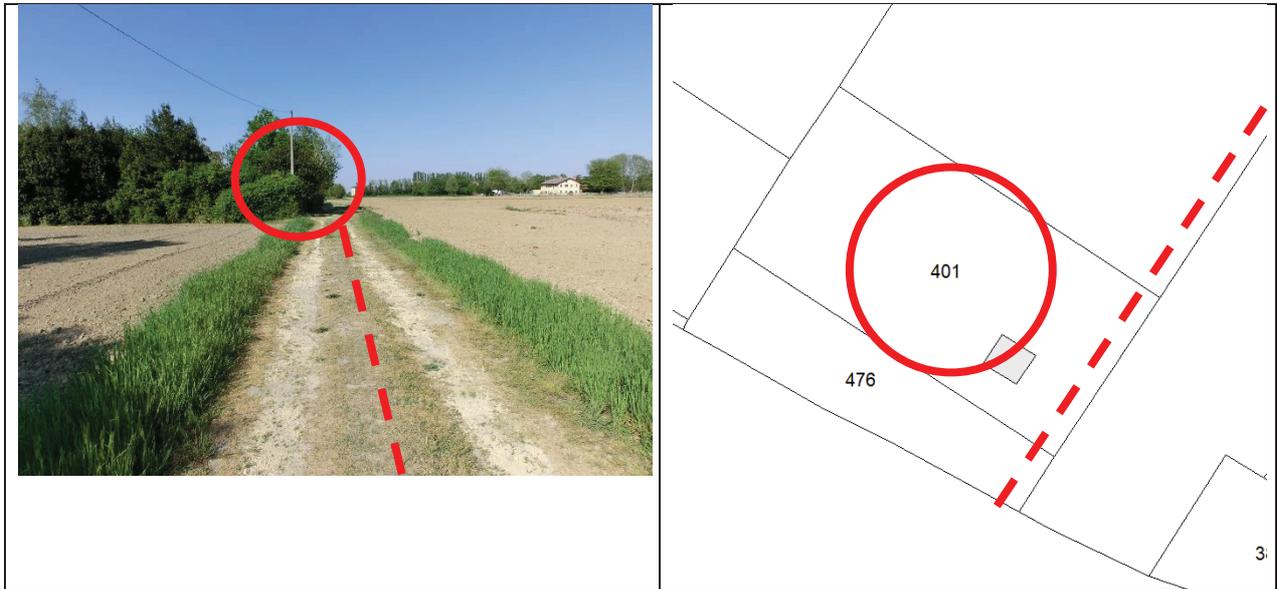
- la strada interpodereale in sommità arginale, superficie gravata da vincolo di inedificabilità (servitù idraulica).



- la strada interpodereale identificata nello stradario comunale.



- la capezzagna di accesso ai fondi agricoli.



Nei casi soprariportati si è tenuto conto nella valutazione della funzione di accesso ai fondi e dei vincoli derivanti dalla servitù idraulica, riconducendo l'indennizzo a quanto sopra-riportato per prato/capezzagna e strada interpoderale, anche per uniformità di trattamento dato che si tratta di superfici dalle caratteristiche pressoché uguali.

6.1.5 Ambito attività produttive da bloccare

Il tracciato della pista ciclabile nel tratto iniziale da via Ca' Zorzi, attraversa la parte retrostante di un'area ricadente in ambito per attività produttive da bloccare su zona F Speciale Bosco di Mestre.

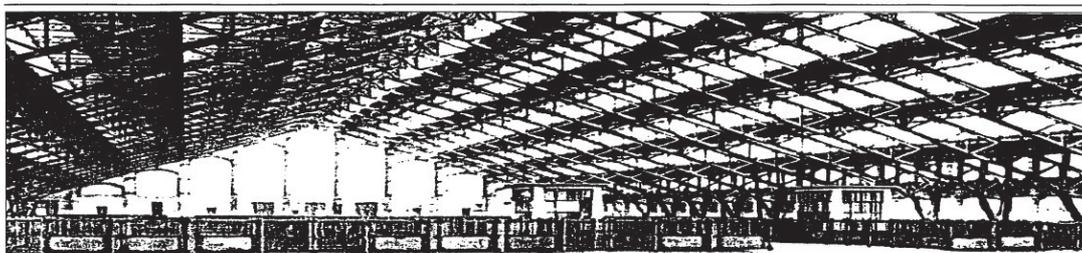
Esiste una scheda puntuale, la n°20 all'interno dello specifico allegato A in riferimento alla LR 11/87.



	<p>COMUNE DI VENEZIA Assessorato all'Urbanistica 1998</p>	<p>VARIANTE AL P.R.G. DELLA TERRAFERMA MESTRINA IN APPLICAZIONE DELLA L.R. N.11 DEL 5 MARZO 1987</p>
--	---	--

SCHEDE DI PROGETTO ORIGINALE

Fascicolo 1



Tony Garnier, Abattoirs de la Mouche, 1906

IL SINDACO	IL SEGRETARIO GENERALE	L' ASSESSORE ALL' URBANISTICA	IL PRESIDENTE DEL C. C.	IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
<p>ADOZIONE : delibera C.C. n° 131 del 7/8/09/98 (Prot.Gen. n.32654 del 10/03/98) esecutiva il 16/10/98</p>				
<p>CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI : delibera C.C. n°116 del 26/07/99 (Prot.Gen. n.66983 del 21/05/99) : delibera C.C. n°23 del 17/01/00 (Prot.Gen. n.3423 del 11/01/00)</p>				
<p>APPROVAZIONE : approvata ai sensi del 6° comma dell'articolo unico della L.R. n°11/87, per mancato pronunciamento nei termini della G.R.V. (B.U.R. n° 55 del 18/06/00 e n° 59 del 30/06/00)</p>				

ME166 0001_00.05.01.00.11 ME166

 strumento:

V.P.R.G. della Terraferma Mestrina

 elaborato

 S

 fase / rev documento

 versione d / 0 S Tomo 1

 comune di Venezia - Urbanistica - Centro documentazione

COMUNE DI VENEZIA **ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**
 BANDO PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N°11/87 AL P.R.G. DEL COMUNE DI VENEZIA, LIMITATAMENTE ALLE AREE E AGLI IMMOBILI DELLA TERRAFERMA MESTRINA.

Scheda di Progetto - Parte A

dati generali: 20 BERTI s.r.l.
 N. progr. sub ditta

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 SEZIONE: Favaro Veneto FOGLIO: 18 MAPP.: 561

DESTINAZIONE URBANISTICA
 P.R.G. VARIANTE TECNICA (DEL. G.R. n.28 del 12-10-93)
 SI No - Zona rurale normale
 difformità alla V.T. Fascia di rispetto stradale 1,2
 SI No
 saturaz. indice V.T. tav.

VARIANTE AL P.R.G. PER LA TERRAFERMA (DEL. C.C. n.5 del 13/14-01-95)
 SI No - Zona E2
 difformità alla V.P.R.G. Fascia di rispetto stradale 1,0
 SI No
 saturaz. indice V.P.R.G. tav.

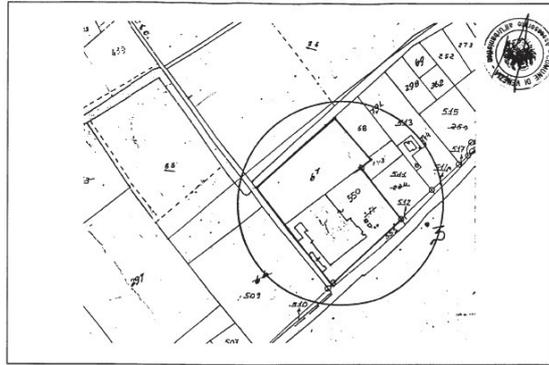
STATO ATTUALE
 superficie fondiaria di pertinenza all'attività esistente mq. 24.808
 superficie lorda di pavimento attività esistente mq. 7.115

AMPLIAMENTO AMMESSO
 superficie lorda di pavimento in ampliamento mq. 2.500 pari al 3,5%

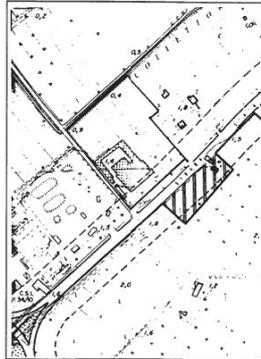
QUANTITA' COMPLESSIVE
 superficie fondiaria di riferimento (Sf) mq. 24.808
 superficie lorda di pavimento totale (Sp) mq. 9.615

STANDARD

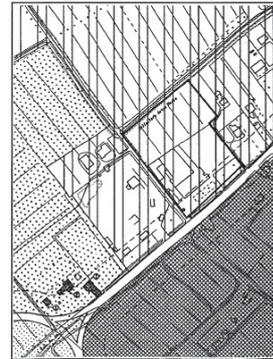
	mq/mq di Sp	CONSEGUIMENTO
PARCHEGGI	5% di Sf <input type="checkbox"/> 10% di Sf <input checked="" type="checkbox"/>	2.481 IN CESSIONE
VERDE	5% di Sf <input type="checkbox"/> 10% di Sf <input type="checkbox"/>	



ESTRATTO MAPPA CATASTALE scala 1:4.000



ESTRATTO P.R.G. VARIANTE TECNICA scala 1:5.000



ESTRATTO V.P.R.G. PER LA TERRAFERMA scala 1:5.000

COMUNE DI VENEZIA **ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**
 BANDO PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N°11/87 AL P.R.G. DEL COMUNE DI VENEZIA, LIMITATAMENTE ALLE AREE E AGLI IMMOBILI DELLA TERRAFERMA MESTRINA.

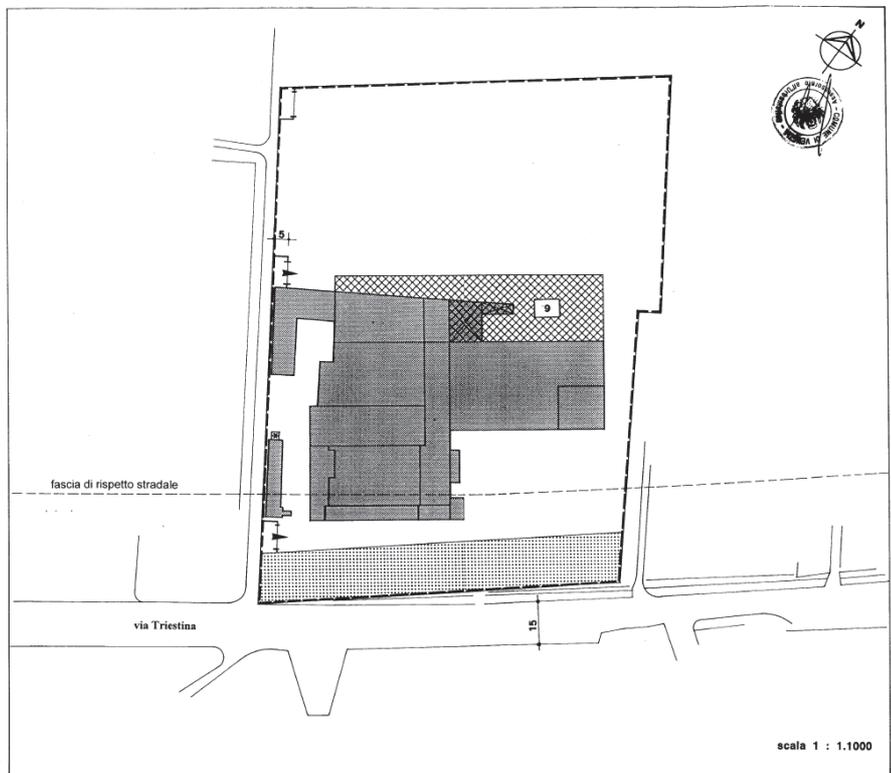
SCHEDA DI PROGETTO-Parte B

dati generali: 20
 N. progr. sub

BERTI s.r.l.
 ditta

LEGENDA

- PERIMETRO DELL'AREA DI INTERVENTO
- VOLUME NON INTERESSATO DALL'ISTANZA
- VOLUME ESISTENTE
- VOLUME DA DEMOLIRE
- VOLUME IN AMPLIAMENTO
- ALTEZZA MASSIMA (m)
- STANDARD A PARCHEGGIO
- STANDARD A VERDE SUPERSICIE A PRATO
- FILARE DI ALBERI DI ALTO FUSTO
- BARRIERA VEGETALE CON SIEPE MULTIPLANA
- NUOVO ACCESSO STRADALE
- ACCESSO STRADALE DA ELIMINARE



scala 1 : 1.100

	a	b	c	d=b*c	g	h	i=a*d*g*h	l	m=i*l	n	o=m/n
	Slp (mq)	Valore euro/mq (ottimo)	I.A. 1 (Indice di abbattimento)	Valore euro/Mq	I.A. 2 (Indice di abbattimento)	C.T. (Coefficiente Teorico Fisso)	Valore slp edificata	K.A.	Valore area	SCOPERTO (mq)	Valore esproprio euro/mq
fabbricato	7.125,00	€ 600,00	80%	€ 480,00	36%	65%	€ 800.280,00	30%	€ 240.084,00	24.808,00	€ 9,68
TOTALE	7.125,00						€ 800.280,00		€ 240.084,00	24.808,00	€ 9,68

- €/mq 9,68 arrotondato a **€/mq 10,00 per l'Ambito di attività produttiva da bloccare.**

Dove:

- I.A. 1 (Indice di abbattimento)= 80% del valore a nuovo sulla base della vetustà, stato di conservazione e ciclo di vita dei fabbricati ad uso produttivo.

Per l'individuazione dell'Indice di abbattimento (IA) e del Coefficiente Teorico Fisso (CT) si potrà fare riferimento a quelli individuati dalla rivista specializzata "Il consulente Immobiliare" del Il Sole 24ore che per la zona di Venezia e Mestre Terraferma fa riferimento ai seguenti coefficienti:

- I.A. 2 (Indice di abbattimento)= Terraferma 36%
- C.T. (Coefficiente Teorico Fisso)= 65%
- K.A.= si considera il 30% del valore base per l'area che risulta gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica.

Nella fattispecie la parte retrostante il fabbricato esistente può essere solo in parte edificata secondo le indicazioni della scheda specifica che concede un ampliamento della Slp di ulteriori 2.500,00 mq.

Per la valutazione del valore dello scoperto si è fatto riferimento al solo fabbricato esistente al momento del sopralluogo e comunque la realizzazione della pista ciclabile non modifica la possibilità di espansione dell'attività da bloccare stabilita nella scheda puntuale di all'Allegato A. La parte individuata per la realizzazione della pista ricade inoltre entro i primi 4 metri del vincolo di servitù idraulica e quindi per sua natura inedificabile, cui si sovrappongono i 100 metri di tutela idraulica di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004.

Non essendoci valori OMI in relazione alla tipologia produttiva per la zona R6 Rurale, si prende come valore di riferimento una stima del valore a nuovo (600 euro/mq) per l'intera struttura esistente che tiene conto delle diverse funzioni dei 'corpi di fabbrica'.

7.2. Altre superfici

7.2.1. Viabilità.

Il tracciato della pista ciclabile interessa due piccole porzioni di viabilità esistente in proprietà privata ricadenti entro il limite di *Zona F Speciale - Bosco di Mestre* la prima, ed entro il limite di *Zona E3.1 - zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale / Ambito di possibilità per l'edificazione in zona agricola* la seconda, come evidenziato nelle immagini sotto riportate.



- $2 * \text{€}/\text{mq} 8,00 * (30\%/2) = \text{€}/\text{mq} 2,40$ per la viabilità privata in zona F, tenuto conto di un valore di partenza due volte quello del seminativo, riconoscendo quindi una pur minima suscettibilità edificatoria alle zone F in generale, ed un abbattimento del 15% che tiene conto dei vincoli e delle tutele che gravano sull'area interessata dal progetto e dell'obbligo di passaggio.



- $\text{€}/\text{mq } 8,00 \cdot 30\% = \text{€}/\text{mq } 2,40$ per la viabilità privata in zona agricola, tenuto conto di un valore di partenza pari a quello del seminativo ed un abbattimento del 30% che tiene conto dell'improduttività della superficie interessata dal progetto.

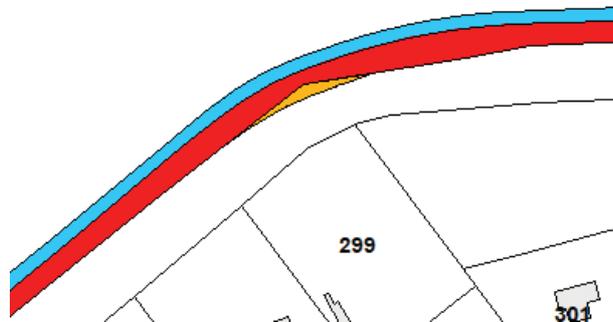
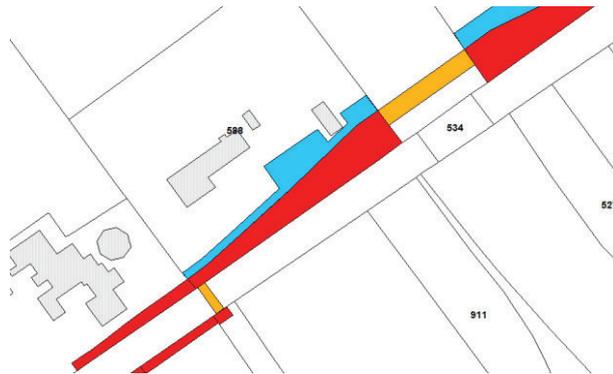
Quindi riassumendo:

- $\text{€}/\text{mq } 2,40$ arrotondato a **€/mq 2,50 per viabilità esistente in proprietà privata.**

7.2.2. Aree in convenzione / concessione.

Il tracciato della pista ciclabile ricade anche su aree demaniali (partita Acque e Strade) ed in concessione a CAV S.P.A.

Tali aree corrispondono a un totale di 755 mq, in colore giallo nelle immagini sotto-riportate.





Per queste superfici non si prevede la corresponsione di indennizzo espropriativo / occupazione temporanea, bensì la definizione di una apposita convenzione / concessione.

8. 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.

Allo stato attuale, si ipotizza una durata dei lavori pari a 12 mesi, quindi l'indennità per occupazione, al netto del riconoscimento del danno, è pari a 1/12 del valore delle aree.

Si ricorda che l'occupazione è prevista solo per i seminativi e per lo scoperto di unità immobiliare in prossimità del sottopasso di progetto.

La fascia individuata ha una larghezza di almeno 3 m. da limite di esproprio.

Si riportano nella tabella di seguito i valori di occupazione temporanea di durata 1 anno:

Matrice	Classe	Valore di esproprio €/mq ²	Indennità di Occupazione Temporanea €/mq
	a	b	c=b/12
Zona Agricola /Zona F Per servizi pubblici	Seminativo / Capezzagna	€ 8,00	€ 0,67
	Orto / Capezzagna	€ 8,00	€ -
	Prato / Capezzagna	€ 4,80	€ -
	Strada interpoderale	€ 4,80	€ -
	Scoperto U.I.	€ 10,00	€ 0,83
	Ambito attività produttive da bloccare	€ 10,00	€ -
Improduttivo (aree private)	Viabilità esistente	€ 2,50	€ -
Improduttivo (aree pubbliche)	Partita Acque	€ -	€ -
	Partita Strade	€ -	€ -
	Area CAV	€ -	€ -

Tali aree sono individuate graficamente nelle apposite planimetrie catastali allegate al piano particellare d'esproprio.

9. STIMA DEI DANNI PER OCCUPAZIONE, MANCATO REDDITO E RIPRISTINO.

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

Dovranno dunque andarsi ad indennizzare i danni per:

- 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 risultate 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 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 1°	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**.

Nel caso in cui l'espianto dovesse interessare anche piante ornamentali come alberi e siepi si farà riferimento al prezzario ASSOVERDE 2019-2021.

10. RIEPILOGO DELLE SUPERFICI INTERESSATE DA ESPROPRIO, ASSERVIMENTO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E RELATIVE INDENNITÀ.

Si riportano in allegato, divisi per Comune e per ditta, i prospetti relativi 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 esproprio, occupazione temporanea per l'esecuzione dei lavori;
- indicazione delle indennità unitarie per esproprio ed occupazione temporanea;
- riepilogo delle indennità.

Facendo riferimento ai prospetti citati si riporta nella tabella seguente il riepilogo complessivo delle indennità per esproprio, occupazione temporanea.

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.

Si riportano infine gli accantonamenti per le spese procedurali connesse al procedimento espropriativo e per eventuali indennità integrative da accertare.

Sulla base di quanto riportato l'importo stimato per la procedura espropriativa ammonta a complessivi **€149.326,21**.

Tutti i valori di superficie sono riportati nella tabella seguente – *Esproprio ed Occupazione Temporanea presunti* - ove sono indicate puntualmente le stime di occupazione per singolo mappale e relativa Ditta intestataria.

INDENNITA' PER ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA

	superficie espropriata		sup. occup. temporanea		Valore Unitario indennità di Esproprio		Indennità totale di esproprio €	Indennità totale occup. temp. € per 12 mesi
	mq	mq	mq	mq	€/mq	€/mq		
ZONA AGRICOLA / ZONA F PER SERVIZI PUBBLICI	Seminativo / capezzagna	5.028,43	3.610,46	8,00	40.227,41	2.406,97		
	Orto / Capezzagna	483,29	-	8,00	3.866,33	-		
	Prato / capezzagna	1.808,33	-	4,80	8.679,96	-		
	Strada interpodereale	4.002,87	-	4,80	19.213,78	-		
	Scoperto U.I.	986,66	556,99	10,00	9.866,56	464,16		
Ambito attività produttive da bloccare	568,60	-	10,00	5.686,00	-			
Viabilità esistente	39,45	-	2,50	98,62	-			
TOTALE	12.917,62	4.167,44	€ 87.638,66	€ 2.871,13				

INDENNITA' DANNI COLTURALI, RIPRISTINO FERTILITA', MANCATO REDDITO

ZONA AGRICOLA	sup. occup. temporanea (ha)	mancato reddito (€/ha)	Indennità	
			€	€
Seminativo	0,3610	7.000,00	2.527,32	2.527,32
TOTALE			€	€ 2.527,32

RIEPILOGO

INDENNITA' PER ESPROPRIO	A	€ 87.638,66 +
INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA	B	€ 2.871,13 +
INDENNITA' DANNI COLTURALI, RIPRISTINO FERTILITA', MANCATO REDDITO	C	€ 2.527,32 +
SPESE PROCEDURALI REGISTRAZIONI/PUBBLICAZIONI (22% di A)	D	€ 19.280,51 =
INDENNITA' INTEGRATIVE DA ACCERTARE (40% di A+B+C)	E	€ 112.317,61 +
TOTALE		€ 149.326,31

11. ELENCO DITTE.

COMUNE DI VENEZIA
C.I. 14408 NUOVO PERCORSO CICLOPEDONALE TESSERA-CANOGLIERA.
ELENCO DI DITTE

COMUNE DI VENEZIA FOGLI 158-163		IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI										DESTINAZIONE URBANISTICA				
DITTA CATASTALE		CODICE FISCALE		PARTICELLA						ESPROPRIO PRESUNTO (A)		OCCUPAZIONE TEMPORANEA PRESUNTA (B)		INDENNITA' PROVVISORIA (C)		
Num.	Fig.	Mapp. C.T.	Mapp. C.E.L.	Sub.	Porz.	Qualità	Superficie ha are ca	a	b	c	d	e	f	g	h	
																Superficie
25	163	326				SEMINATIVO	00.24.40	12	4,80	-	0,40	-	58	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
26	163	384	384			ENTE URBANO	00.13.10	109	4,80	-	0,40	-	521	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
27	163	333				PRATO	00.14.30	132	4,80	-	0,40	-	634	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
28	158	596	599			PRATO	00.17.40	144	8,00	124	0,67	-	1.235	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
								8	8,00	6	0,67	-	68	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
								35	8,00	25	0,67	-	297	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
								633	8,00	800	0,67	-	5.596	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
29	158	600	608			SEMINATIVO	00.10.38	15	2,50	-	0,21	-	36	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
								340	8,00	282	0,67	-	2.910	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
								-	8,00	345	0,67	-	17	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
30	158	401	401			ENTE URBANO	00.11.50	85	4,80	-	0,40	466	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale			
31	158	402				SEMINATIVO	00.25.00	194	8,00	-	0,67	-	1.554	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
								-	8,00	-	0,67	-	-	Limite idrografico / Z.T.O.: F speciale - classe di Mestre / Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale / Z.T.O.: F7 - impianto idrico o simile		
32	163					ACQUE		250	-	-	-	-	-	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		
33	163					STRADE		221	-	-	-	-	-	Z.T.O.: E3.1 - zona agricola ad elevato frangimento fondario e/o ad elevata frammentazione aziendale		

OMISSIS_per i nominativi
VEDERE NOTA 1
DELL'ALLEGATO 1 e per gli
altri dati VEDERE NOTA 1
DELL'ALLEGATO 2