



# COMUNE DI CHIES D'ALPAGO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 29-01-2025

OGGETTO	ACCETTAZIONE PROPOSTE PER COSTITUZIONE VOLONTARIA DI SERVITU SU BENI IMMOBILI VARI SITI IN COMUNE DI CHIES D'ALPAGO LOCALITA TARCOGNA.
---------	--

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventinove** del mese di **gennaio** alle ore 20:00, nella Sala adunanze del Municipio, in seguito a convocazione si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Dal Borgo Gianluca	Presente	Zanon Paolo	Presente
De March Anna Chiara	Presente	Zanne Franz	Assente G.
Barattin Arturo	Presente	Benold Frank Peter	Presente
Scanu Mario	Presente	Kratter Pamela	Presente
Costariol Gianluca	Presente	Boschetto Alessandro	Assente G.
Zanon Fabio	Presente		

Presenti 9 Assenti 2

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale Giavi Mauro.

Constatato legale il numero degli intervenuti, Dal Borgo Gianluca nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	ACCETTAZIONE PROPOSTE PER COSTITUZIONE VOLONTARIA DI SERVITU SU BENI IMMOBILI VARI SITI IN COMUNE DI CHIES D'ALPAGO LOCALITA TARCOGNA.
---------	--

## IL SINDACO

### PREMESSO che:

- Il Comune di Chies d'Alpago, nell'ambito degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, ha realizzato e intende completare opere di difesa passiva a protezione dell'abitato di Tarcogna, dovute alla presenza di un versante franoso soprastante l'area;
- tali opere si sono rese necessarie per garantire la sicurezza dell'abitato di Tarcogna e la continuità della viabilità della strada comunale Lamosano-San Martino, frequentemente soggette a rischi derivanti da fenomeni franosi;
- gli interventi eseguiti comprendono:
  - sistemazioni di scarpate e consolidamenti strutturali;
  - drenaggi superficiali e profondi per la mitigazione dei deflussi idrici;
  - realizzazione di gabbionate e opere contenitive;
  - stradelli di servizio per la manutenzione delle opere;
- le aree interessate da tali interventi sono risultate per la maggior parte appartenenti a privati cittadini, rendendo necessaria la costituzione di servitù pubbliche per l'esecuzione, la manutenzione e la tutela delle opere;
- con nota inviata ai proprietari interessati in data 09/12/2024, a firma del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, è stata formalmente richiesta la disponibilità alla costituzione volontaria di servitù sui terreni individuati come interessati dalle opere; nella comunicazione, corredata di un modulo di accettazione, sono stati esplicitati:
  - gli estremi catastali delle particelle interessate;
  - le tipologie di servitù necessarie (opere permanenti, passaggio, manutenzione);
  - le modalità di corresponsione degli indennizzi;

### CONSIDERATO che:

- gli interventi sono stati suddivisi come segue, con opere realizzate dal Comune in regime di emergenza, come autorizzato dalle Ordinanze Commissariali adottate per fronteggiare il rischio idrogeologico:
  - **"Intervento iniziale"** denominato "REALIZZAZIONE DI OPERE DI DIFESA PASSIVA – TARCOGNA" ed approvato con **Decreto del Soggetto Attuatore per il Comune di Chies d'Alpago n. 4 del 22 febbraio 2019** (CUP: J93H19000400001);
  - **"Progetto 1"**, denominato "SMOTTAMENTI VARI VERSANTE CON INTERESSAMENTO OPERE VARIE INTERVENTI DI RIPRISTINO E POTENZIAMENTO OPERE A DIFESA ABITATO DI TARCOGNA E STRADA LAMOSANO-SAN MARTINO" ed approvato con **Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 15 luglio 2024** (CUP: J97H21002340001);
  - **"Progetto 2"**, in fase di approvazione, denominato "MESSA IN SICUREZZA ABITATO TARCOGNA E STRADA COMUNALE LAMOSANO-SAN MARTINO", finanziato tramite **O.C.D.P.C. n. 761/2021** (CUP: J98H22000670001);
- per determinare il valore venale delle aree private interessate dagli interventi e calcolare i relativi indennizzi, il Comune ha affidato l'incarico della stima al Per. Ind. Daniele Sponga, che ha redatto una Perizia Estimativa in data 14/01/2025;
- la perizia individua un **indennizzo complessivo di € 7.535,65**, così suddiviso:
  - **Intervento iniziale:** € 5.215,15;
  - **Progetto 1:** € 1.428,00;
  - **Progetto 2:** € 892,50;

### VISTI:

- Il D.P.R. 08 giugno 2001, n. 327 e successive modificazioni ed integrazioni (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la perizia estimativa redatta dal Per. Ind. Daniele Sponga, datata 14/01/2025;
- le disposizioni normative in materia di gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico, tra cui:

- Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), che stabilisce all'art. 42 la competenza del Consiglio Comunale in materia di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- Legge 7 agosto 1990, n. 241, che disciplina il procedimento amministrativo e il diritto di accesso ai documenti;
- Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, che norma la gestione delle risorse patrimoniali da parte delle amministrazioni pubbliche;
- Codice Civile, che stabilisce all'articolo 1027 che la servitù prediale consiste nel peso imposto su un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a un diverso proprietario. Inoltre, agli articoli 1031 e 1058, viene disciplinata la possibilità di costituire le servitù volontariamente tramite accordo tra le parti (mediante contratto), o per disposizione testamentaria, ovvero del padre di famiglia. L'articolo 1051 regola la servitù di passaggio coattivo, prevedendo l'obbligo di consentire il passaggio nei casi di fondi interclusi, mentre l'articolo 1053 prevede l'obbligo di corresponsione di un'indennità per il peso imposto al fondo servente, in ogni caso con richiamo a quanto previsto all'art. 1038.

**DATO ATTO** che la presente proposta di deliberazione è corredata dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Allegato A: Perizia Estimativa redatta dal Per. Ind. Daniele Sponga;
- Allegato B: Elenco dettagliato dei beni immobili interessati e relativi indennizzi;
- Allegato C: Dichiarazioni dei proprietari per la costituzione volontaria delle servitù;
- Allegato D: Elaborati grafici ad individuazione delle consistenze aree interessate su mappe catastali;

**VISTI** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267 del 18 agosto 2000.

### **PROPONE**

**DI ACCETTARE** le proposte di costituzione volontaria di servitù sui beni immobili siti in Comune di Chies d'Alpago, località Tarcogna, in quanto conformi al contenuto della perizia estimativa redatta dal Per. Ind. Daniele Sponga e sulla base degli allegati alla presente deliberazione;

**DI APPROVARE** gli indennizzi economici determinati nella perizia estimativa, per un importo complessivo di € **7.535,65** così suddiviso:

- **Intervento iniziale:** € 5.215,15;
- **Progetto 1:** € 1.428,00;
- **Progetto 2:** € 892,50;

**DI CONSIDERARE** allegati e parte integrante del presente atto i seguenti documenti:

- Allegato A: Perizia Estimativa redatta dal Per. Ind. Daniele Sponga;
- Allegato B: Elenco dettagliato dei beni immobili interessati e relativi indennizzi;
- Allegato C: Dichiarazioni dei proprietari per la costituzione volontaria delle servitù;
- Allegato D: Elaborati grafici ad individuazione delle consistenze aree interessate su mappe catastali;

**DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Per. Ind. Ed. Simone Barazzuol Gava:

- la formalizzazione degli atti costitutivi delle servitù presso il Notaio incaricato;
- l'erogazione degli indennizzi ai proprietari tramite assegni circolari;
- la gestione delle comunicazioni ai proprietari per il completamento delle procedure;

**DI DICHIARARE**, la conseguente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

**DI DARE ATTO** altresì che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente/ Beni immobili e gestione del patrimonio;

---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

VISTI i pareri espressi sulla stessa ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi e palesi;

### DELIBERA

di APPROVARE integralmente la proposta di deliberazione in oggetto indicata.

Successivamente, con separata votazione favorevole unanime e palese;

### DELIBERA

di DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4<sup>^</sup>, del D.Lgs 267/2000.

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco  
Dal Borgo Gianluca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL Segretario Comunale  
Giavi Mauro

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

## **INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO DELL'AREA DI TARCOGNA IN COMUNE DI CHIES D'ALPAGO (BL).**

Lo scrivente p.i.e. Daniele Sponga, libero professionista con studio in Belluno – Via Concetto Marchesi n° 23/A, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Belluno al n° 609, incaricato dal Comune di Chies d'Alpago (BL) di provvedere alla stima del più probabile valore venale, cui correlare gli indennizzi per l'asservimento e/o per l'occupazione temporanea e/o d'urgenza, di alcuni terreni o di porzioni di detti interessati dall'esecuzione, per stralci e/o progetti funzionali (3), delle opere in oggetto indicate, sulla scorta degli elaborati forniti dal progettista, della documentazione di natura urbanistica fornita o reperita nel sito ufficiale dell'ente ed esperiti sopralluoghi, acquisite le informazioni ritenute necessarie e preso atto infine della normativa di riferimento e della giurisprudenza sull'argomento formatasi, dimette la propria

### **RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

#### **1. Le premesse.**

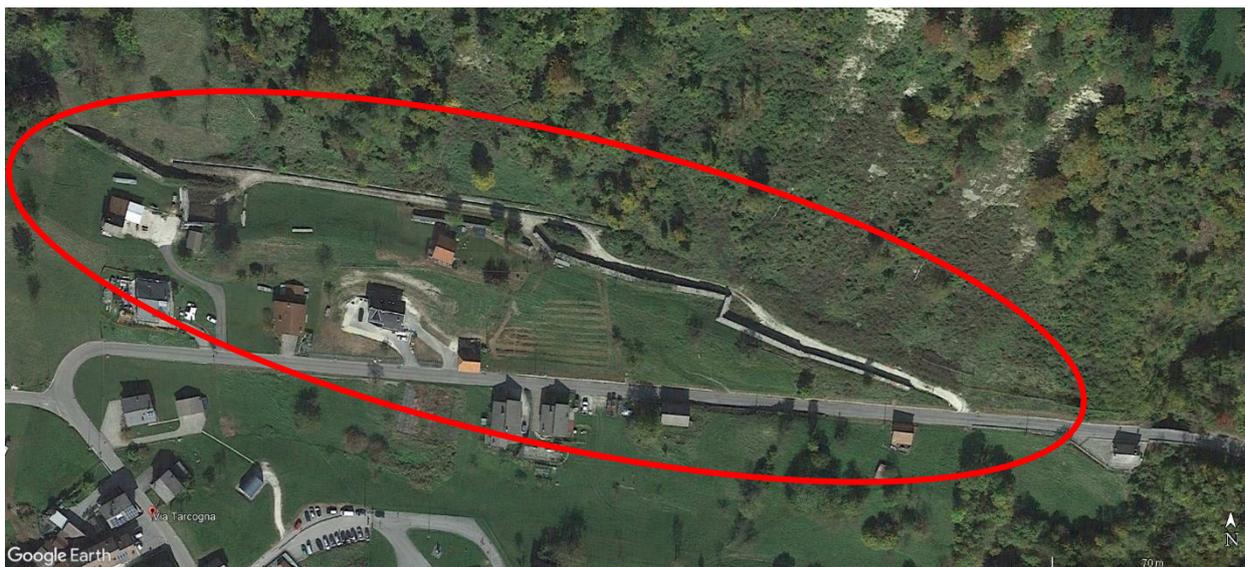
Il Comune di Chies d'Alpago ha in itinere l'esecuzione di alcuni interventi, eseguiti e/o da eseguirsi per stralci e/o progetti funzionali (3), tesi alla mitigazione del rischio idrogeologico dell'area di Tarcogna, nella zona posta immediatamente a monte della strada comunale che dall'abitato di Lamosano porta alla Frazione di S. Martino, nel tratto denominata proprio Via Tarcogna, consistenti nell'esecuzione di sistemazioni di scarpate, di drenaggi e di manufatti a raccolta delle acque superficiali e nella realizzazione di opere contenitive costituite da gabbionate con asserviti stradelli di servizio ed aree di rispetto, per un fronte avente sviluppo di c.ca 420 m.

La realizzazione degli interventi in argomento trova localizzazione su di aree di proprietà privata, per l'interessamento delle quali è stato chiesto allo scrivente di stimarne il valore venale (ovvero il più probabile valore di mercato) cui correlarne, stante il disposto di cui agli art. 37 e 40 del D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii. e vista la natura delle stesse, gli indennizzi per il loro asservimento e/o occupazione temporanea / d'urgenza.

#### **2. Ubicazione ed identificazione catastale dei beni.**

I beni interessati, così come indicati nella documentazione fornita, si compendiano in tutta una serie di terreni fronteggianti e/o sovrastanti l'indicata via e posti sul ciglio destro della predetta rotabile, avuto a riferimento la direzione per Lamosano.

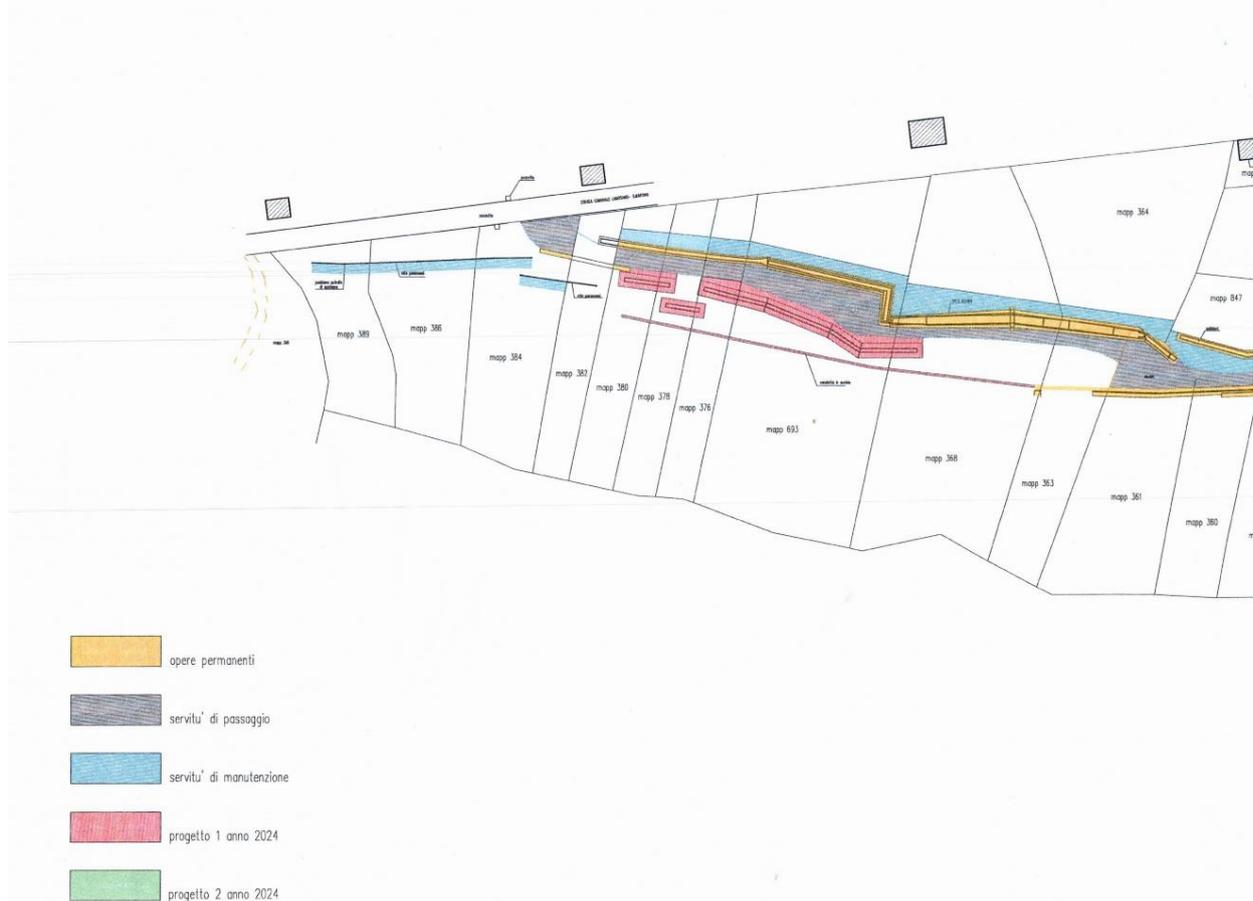
A migliore specificazione si veda il l'estratto da Google Earth pro - dati cartografici 18.10.2022 - che segue:



I terreni intestati e/o di proprietà privata interessati dall'esecuzione delle opere, per stralci e/o progetti funzionali (3), sono identificabili, avuto a riferimento l'elenco inviato in data 13 gennaio c.a., al C.T. – Fig. n. 11 del Comune di Chies d'Alpago (BL) con le particelle o porzioni di dette nn° 333, 634, 335, 823, 583, 584, 344, 415, 810, 809, 345, 550, 352, 551, 353, 847, 360, 361, 363, 364, 368, 693, 376, 380, 384, 386, 389, 347, 348 e 341.

A miglior identificazione dei luoghi e delle occupazioni si riportano, per estratto non in scala, le referenziazioni su mappa catastale fornite:





### 3. Consistenza e descrizione dei beni interessati.

Trattasi di terreni posti in area rurale, caratterizzata dalla presenza di alcuni fabbricati sparsi sia di natura residenziale, sia di natura accessoria, sviluppantesi sostanzialmente in fregio alla via pubblica e contraddistinti da un sedime avente giacitura per discreta misura quasi pianeggiante e per la restante misura posto in pendenza talora anche rilevante, destinati all'attività agricola/silvicola quando non incolti, con mantenimento (avuto anche a riferimento le consistenze complessive ante trasformazione) a prato e a bosco ceduo. La porzione finale (a valle – parte s/w) risulta infine costituita dal sedime di stradello di accesso ad abitazione ed ai soprastanti terreni, per una prima parte (dall'innesto con la comunale alla p.lla 584) con fondo bitumato in discrete condizioni di conservazione e per la restante parte con fondo inghiaiato ed inerbito.

A miglior specificazione va precisato come trattasi di aree per larghissima misura interessate dalla presenza di fenomeni franosi (almeno 5 avuto a riferimento il censimento I.F.F.I. – Ispra – tutti ricompresi entro la più ampia perimetrazione del fenomeno identificato con il Codice 0250017300), talché le stesse ricadono nel vigente “Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave” nelle zone P2 (pericolosità geologica media) e, per la maggior misura, P3 (pericolosità geologica elevata), ove non risulta consentita l’edificazione di nuove costruzioni.

A miglior specificazione si vedano gli elaborati cartografici che di seguito si riproducono, estratti dal Sito dell’Autorità di bacino Distrettuale Alpi Orientali:



Seguono riprese fotografiche:









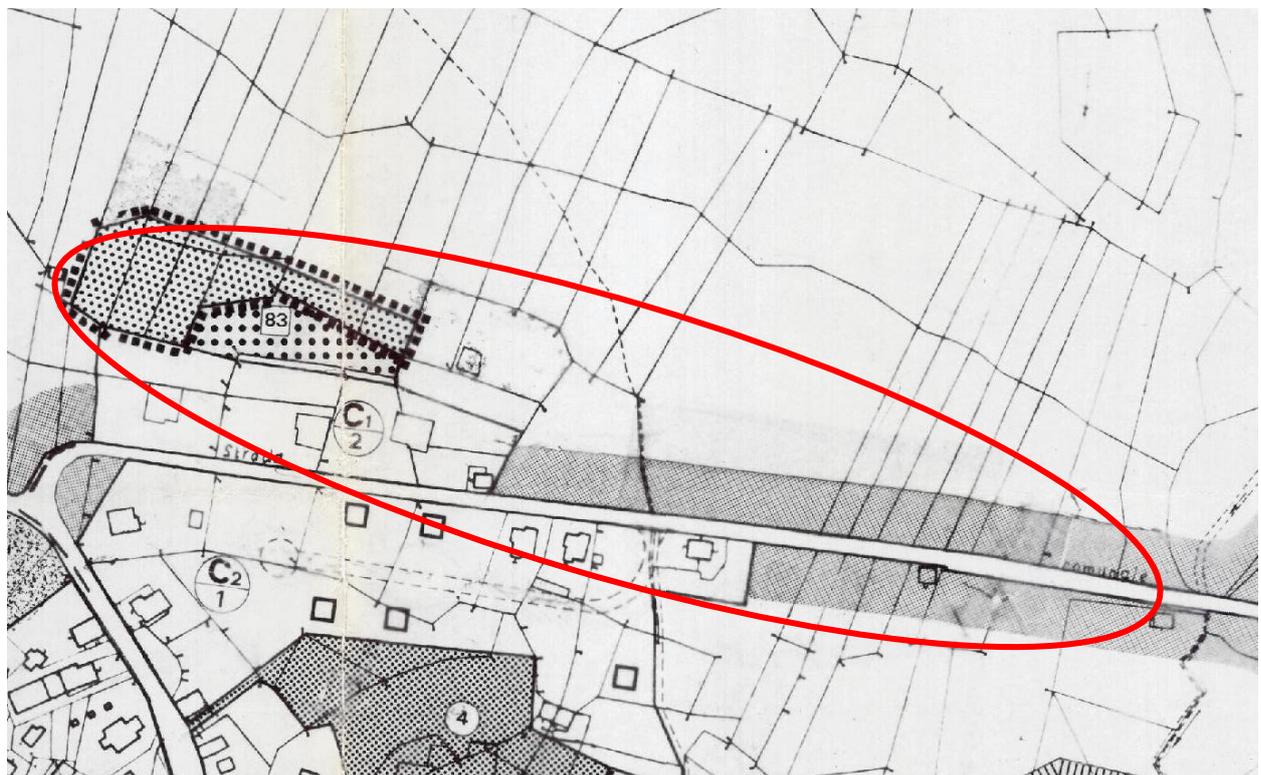
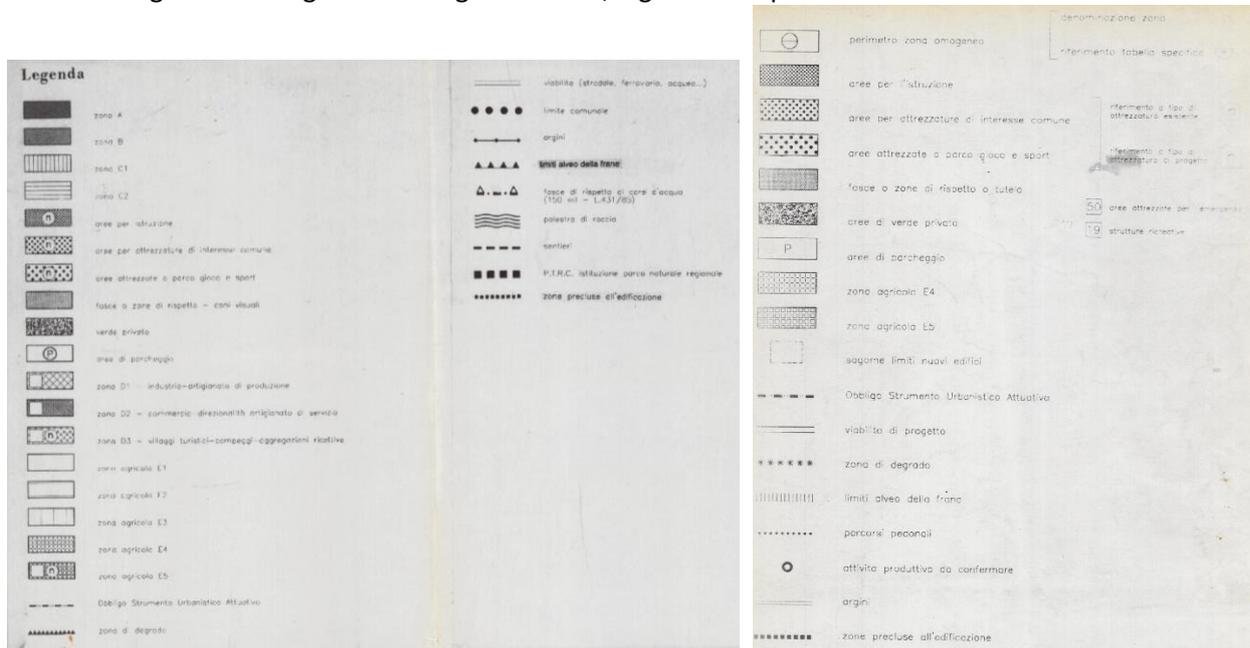




#### 4. La destinazione urbanistica.

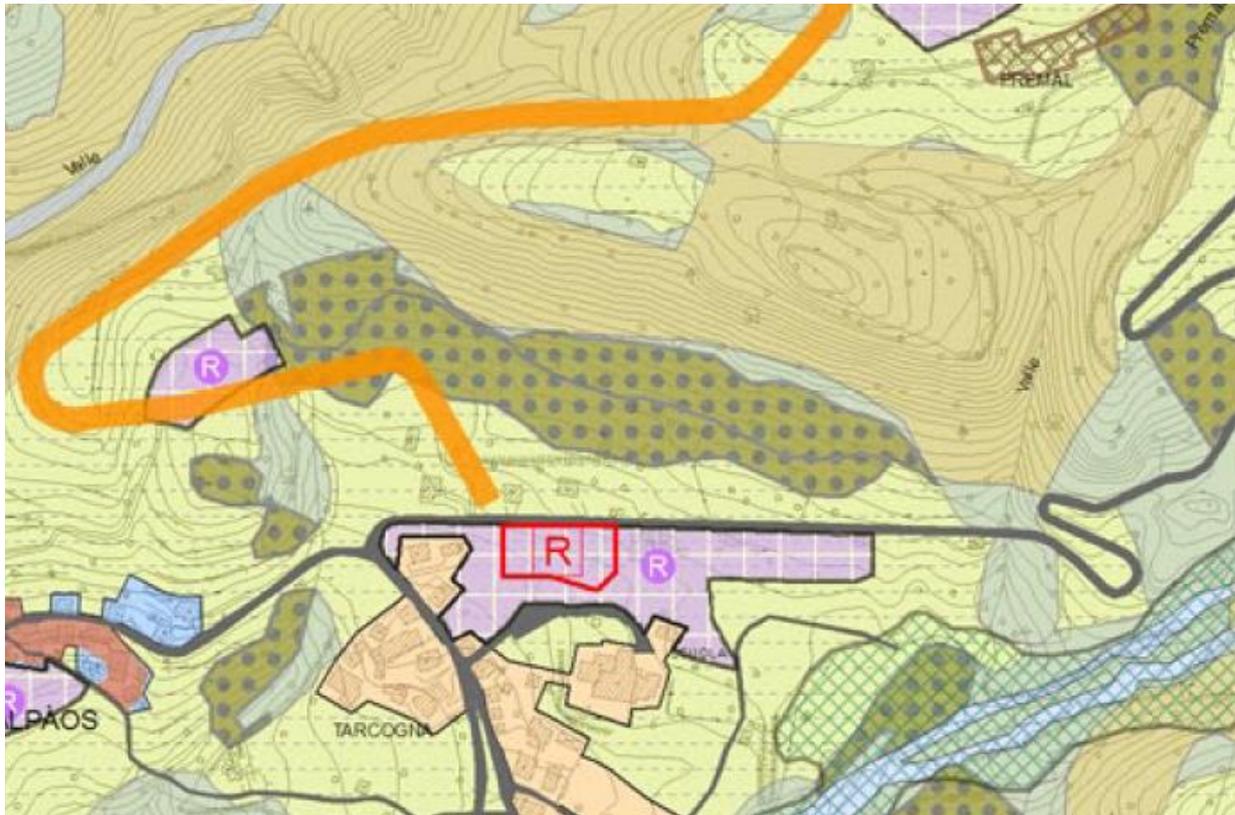
Per quanto evincibile dall'esame degli elaborati del vigente strumento urbanistico – P.I. – forniti dal comune e/o reperiti nel sito, le aree interessate risultano per larga misura ricadere in Zona Agricola – sigla E.2, anche ricomprese nella fascia di rispetto stradale e per minor misura in Z.T.O. di tipo "F" destinate sia ad Attrezzature di interesse generale (ricomprese entro la perimetrazione delle zone precluse all'edificazione), sia a parco, gioco e sport, sia infine per modesta parte (solo p.lle 341, 347 e 348) in Z.T.O. residenziale sigla C1/2.

Segue estratto grafico del vigente P.R.G., legenda compresa:



Tuttavia trattasi di previsioni, in quanto in vigore norma di salvaguardia, superate da quelle del vigente P.A.T.I. che, in attesa di puntuale variante al P.I., classifica tali aree quali superfici agricole – prative e pascolive ex artt. 12.2 e 12.3, ovvero quali ambiti di riequilibrio paesaggistico di cui all’art. 12.1.1 delle norme di attuazione, ovvero infine come viabilità esistente da ricalibrare. Si veda l’estratto grafico che segue completo di legenda:

-  Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi art.31.2
-  Ambito per la formazione di parco e riserva di interesse locale (art. 27 l.r. n.40/1984) art.31.1.3
-  Ambito per la formazione di parco e riserva naturale di carattere regionale (art. 33 nta PTRC) art.13
-  Superfici agricole, prative e pascolive artt.12.2, 12.3
-  Boschi di antico impianto art.12.1.1
-  Boschi di recente formazione art.12.1.2
-  Ambiti di riequilibrio paesaggistico art.12.1.3
-  Aree rocciose
-  Idrografia
- SISTEMA DELLA MOBILITA': art.35**
-  Viabilità principale art.35.1
-  Viabilità esistente da ricalibrare art.35.1.3
-  Viabilità di progetto art.35.1.4



Si è quindi in presenza di aree tutte non qualificabili come edificabili e quindi valorizzabili ai sensi dell’art. 40 del vigente T.U.E. (D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii.)

## 5. Natura dei diritti.

Trattasi di aree per le quali è previsto esclusivamente l'asservimento ad uso pubblico, ovvero l'occupazione temporanea, con conseguente acquisizione dei relativi diritti in forma opponibile. Ai fini del presente elaborato vengono valorizzate come poste nella piena e libera proprietà degli interessati, non valutando l'eventuale presenza di diritti di terzi e di altri pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di arretri d'imposte e tasse o di liti in corso, nello stato di fatto in cui sono possedute alla data del presente elaborato, anche in considerazione della circostanza che "dopo la trascrizione del decreto di esproprio (ovvero atto di asservimento), tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità" (art. 25 comma, 3 – DPR 327/01). Nella determinazione del loro più probabile valore di mercato viene però tenuto conto della loro localizzazione, della presenza delle opere d'arte su descritte e del loro conseguente effettivo utilizzo.

## 6. Considerazioni generali.

Considerato in via generale:

- che per espropriazione (rif. art. 1 c. 2 del T.U.E.) deve intendersi anche l'acquisizione di meri diritti relativi ad immobili, come nel caso di specie (asservimento);
- che l'asservimento in luogo della materiale acquisizione di superficie, considerato sia il fatto che le opere si compendiano sostanzialmente nel recupero e messa in sicurezza di aree interessate da importanti e ciclici fenomeni di dissesto idrogeologico, oltre che di quelle immediatamente contermini, abitazioni poste a valle comprese, sia il fatto che non vi è compressione alcuna di (pure ipotetiche) potenzialità edificatorie, stante la vigente destinazione urbanistica e la presenza dei vincoli riconducibili al Piano di Assetto Idrogeologico e stante il fatto che non vi è alcuna diminuzione di disponibilità superficaria, va ritenuto conforme ai principi di economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, posto che quantomeno consente di non procedere al frazionamento dei luoghi e consente inoltre il risparmio dell'imposta catastale, ad oggi pari a 50,00 € per ogni negozio giuridico (ditta interessata) e complessivamente stimabile in c.ca 1.000,00 Euro;
- che l'indennità di espropriazione è unica ed essendo destinata a tener luogo del bene espropriato, non può in nessun caso superare il valore che esso presenta, sicché il termine economico di riferimento deve essere rappresentato dal valore di mercato dell'immobile e non anche da eventuali pregiudizi che dovessero essere arrecati al proprietario e/o all'attività svolta, salvo il disposto dell'art. 40;
- che, per la qualificazione della natura delle aree, richiamati gli artt. 32 e 37 del Testo Unico sugli Espropri e nelle more della definizione regolamentare dei criteri e requisiti per la valutazione dell'edificabilità di fatto (c.f.r. 5<sup>a</sup> comma – art. 37 – D.P.R. 327/01), ad avviso dello scrivente debbono ritenersi fabbricabili esclusivamente quelle utilizzabili per scopi edificatori a destinazione privata, in base alle previsioni di strumenti urbanistici generali od attuativi, valutato in ogni caso l'esistenza di altri vincoli di natura conformativa del territorio e senza tener conto degli effetti di vincoli preordinati all'esproprio e di quelli connessi alla realizzazione della singola opera pubblica;
- che il ricorso al criterio dell'edificabilità di fatto risulta utilizzabile, per autorevole giurisprudenza, solo in presenza di aree prive di pianificazione urbanistica, per decadenza della preesistente destinazione di tipo vincolistico e comunque, in linea generale, qualora peraltro si sia in presenza di area dotata di opere di urbanizzazione funzionalmente collegate a quelle comunali e di intrinseca funzione di completamento ad area contigua destinata all'edificazione e non in presenza di sola mera attitudine all'edificazione;
- che, in ogni caso, la destinazione d'uso delle aree per una edificazione di tipo meramente pubblicistico ne determina il carattere di non edificabilità, avendo per un verso l'effetto di configurare un vincolo di tipo conformativo e di escludere, per altro verso e sempre in considerazione della natura pubblicistica degli interventi consentiti, il parametro dell'edificabilità legale secondo i profili delineati ai punti che precedono;
- che l'indennizzo per le aree fabbricabili deve essere determinato nella misura pari al valore venale del bene, così come stabilito dall'art. 2 – comma 89 della legge 244/2007, con la precisazione che il valore

venale dovrà identificarsi con il valore di comune commercio dello stesso o di analogo bene, avente caratteristiche raffrontabili e posto sul libero mercato;

- che, sempre in ipotesi di aree edificabili, non dà luogo a valutazione separata la presenza di manufatti e/o opere di urbanizzazione in genere, in quanto da ritenersi comprese nel concetto di unitarietà proprio del valore venale, salva l'ipotesi che gli stessi non presentino caratteri di straordinarietà;

- che le aree agricole e quelle non qualificabili come edificabili debbono essere indennizzate, alla luce della sentenza della Corte Cost. n° 181 del 2011 e sulla scorta di consolidando orientamento giurisprudenziale con riferimento al valore venale delle stesse, tenendo conto delle loro obiettive ed intrinseche caratteristiche ed attitudini in relazione alle utilizzazioni autorizzate dagli strumenti di pianificazione del territorio, pertanto consentendo di dimostrare, se del caso anche attraverso indagini tecniche, che tali aree possano presentare una destinazione egualmente compatibile con la non edificabilità, suscettibile di (legittimo) sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo che, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, presentino quindi una effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchi tali possibilità;

- che peraltro, in tema di valutazione del valore venale delle aree agricole o non edificabili, sulla scorta di dottrina e di taluna giurisprudenza, oltre alle metodologie estimatorie ordinarie è altresì ammesso il ricorso al metodo per punti merito – ovvero all'algoritmo riportato nell'osservatorio del mercato agricolo edito annualmente da Exeo (es. Corte Appello Bari – Sez. 1<sup>a</sup> Civile – Ordinanza n° 3627 del 18.09.2018).

#### **7. Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni e degli indennizzi.**

Trattasi, come dianzi illustrato e richiamata l'elencazione operata al paragrafo 2) come da indicazioni ricevute con mail del giorno 13 c.m., di terreni posti in aree non edificabili, di fatto incolte o al più destinate all'attività agricola, salva piccola porzione costituita da viabilità promiscua di natura privata.

Ciò detto vanno fatte due preliminari considerazioni:

- la prima. Sia il T.U.E. (c.f.r. art. 44 T.U.E.), sia lo stesso codice civile (artt. 1032 e segg.) commisurano l'indennità per l'asservimento alla diminuzione di valore del bene correlata alla perdita o riduzione del diritto di proprietà, ponendo chiaramente come limite massimo alla stessa il valore del bene medesimo;

- la seconda. Vanno esplorate anche le previsioni di cui al c. 2 dell'art. 33 del T.U.E. e cioè il fatto se dall'esecuzione dell'opera derivi un vantaggio immediato e speciale ai beni interessati (asserviti) o alle porzioni di detti. Nel caso di specie, ad avviso dello scrivente, la risposta è principalmente negativa. Posto che vi deve essere concorrenza tra le fattispecie nel caso in argomento, a fronte di una indubbia immediatezza (messa in sicurezza coincidente con esecuzione opera), viene per la quasi totalità a mancare il requisito della specialità, posto che dell'esecuzione delle opere non traggono benefici i soli fondi (privati) interessati, ma tutti quelli (sempre privati) posti sia monte (in caso di scosciamenti si evitano pericoli per la pubblica incolumità), sia evidentemente a valle. Tuttavia va fatta una distinzione relativamente ai terreni p.lle 847 (corte circoscrivente il fabbricato accessorio p.lle 711 non interessato dalla procedura ma della medesima proprietà), 810 (fabbricato accessorio con corte propria), 584 e 823 (sempre fabbricato accessorio con corte propria) che dall'esecuzione delle opere vengono ad avere un certo, ancorché non esclusivo vantaggio, correlabile ad un più sicuro utilizzo dei fabbricati medesimi.

Quanto alla determinazione del loro più probabile valore (unitario) di mercato cui correlare gli indennizzi lo scrivente, pur nella consapevolezza di come all'attualità il criterio estimativo per "Market Comparison Approach" o "M.C.A." sia il procedimento di valutazione universalmente più utilizzato, alla luce di quanto sopra e stante la natura (certamente non ordinaria), destinazione e collocazione dei beni, per larghissima misura di scarso valore economico, ritiene di determinarlo per le vie brevi con ricorso a metodologia sintetica, nelle misure di seguito indicate:

- fg. 11 – p.lle 389, 386, 384, 380, 376, 693, 368, 361, 363, 364, 360, 353 e 352 – terreni agricoli con sedime variamente declivante, incolti e/o interessati dalla presenza di vegetazione arbustiva di tipo spontaneo: ..... €/m<sup>2</sup> **0,60**
- fg. 11 – p.lle 344, 583, 335, 634 e 333 – terreni agricoli con sedime parimenti variamente declivante,

- ma (anche in origine) mantenuti a prato non sfalciato: ..... **€/m<sup>2</sup> 1,20**
- fg. 11 – p.lle 551, 550, 809, 415 e 345 – terreni agricoli con sedime prevalentemente pianeggiante tenuti (o già tenuti) a prato: ..... **€/m<sup>2</sup> 2,50**
- fg. 11 – p.lle 847, 810, 584 e 823 – corti o cortili di fabbricati di natura accessoria aventi fondo naturale e/o inghiaiato: ..... **€/m<sup>2</sup> 15,00**
- p.lle 341, 348 e 347: sedime di stradello di accesso a fabbricati accessori e terreni soprastanti con fondo bitumato in discrete condizioni d'uso (valore terreno + soprassuolo deprezzato con percentuale deprezzamento pari a c.ca il 30%) ..... **€/m<sup>2</sup> 60,00**

I relativi indennizzi, sempre sulla scorta delle considerazioni dianzi elencate, tenuto conto anche di quanto previsto agli artt. 1038 e 1053 c.c. e di autorevole giurisprudenza che tende a ragguagliare detti indennizzi a misura percentuale rispetto al valore dei beni, possono come di seguito essere determinati:

- per le porzioni interessate da opere d'arte e/o occupazioni stabili (stradelli di servizio):
- fg. 11 – p.lle 384 (parte), 380 (parte), 376 (parte), 693 (parte), 368 (parte), 361, 363, 364 (parte), 360, 353 e 352 – nella misura del 50% del valore venale e quindi unitariamente in: ..... **€/m<sup>2</sup> 0,30**
- fg. 11 – p.lle 344, 583, 335, 634 (parte) e 333 (parte) – nella misura del 50% del valore venale e quindi unitariamente in: ..... **€/m<sup>2</sup> 0,60**
- fg. 11 – p.lle 551 (parte), 550, 809, 415 e 345 – nella misura del 50% del valore venale e quindi unitariamente in: ..... **€/m<sup>2</sup> 1,25**
- fg. 11 – p.lle 847 (parte), 810, 584 (parte) e 823 (parte) – tenuto conto del vantaggio pur parziale derivante alla messa in sicurezza dei fabbricati cui la parte interessata dai lavori ne costituisce corte o pertinenza diretta, nella misura del 30% del valore venale e quindi unitariamente in: ..... **€/m<sup>2</sup> 4,50**
- per le porzioni interessate solo da occupazioni temporanee in sede esecutiva e destinate a fasce di rispetto per interventi manutentivi:
- fg. 11 – p.lle 389, 386, 384 (parte), 380 (parte), 376 (parte), 693 (parte), 368 (parte) e 364 (parte) – nella misura del 30% del valore venale e quindi unitariamente in: .....arr. **€/m<sup>2</sup> 0,20**
- fg. 11 – p.lle 634 (parte) e 333 (parte) – nella misura del 30% del valore venale e quindi unitariamente in: .....arr. **€/m<sup>2</sup> 0,35**
- fg. 11 – p.lle 551 (parte) – nella misura del 30% del valore venale e quindi unitariamente in: **€/m<sup>2</sup> 0,75**
- fg. 11 – p.lle 847 (parte), 584 (parte) e 823 (parte) – tenuto conto del vantaggio pur parziale derivante alla messa in sicurezza dei fabbricati cui la parte interessata dai lavori ne costituisce corte o pertinenza diretta, nella misura del 20% del valore venale e quindi unitariamente in: ..... **€/m<sup>2</sup> 3,00**
- per le porzioni interessate solo da servitù di pubblico transito su strada esistente:
- p.lle 341, 348 e 347: valutato che il passaggio è riferibile solo alle fasi esecutive e, successivamente, da esercitarsi solo in sede di occasionali interventi manutentivi e nel presupposto che eventuali danni (concetto questo esulante dalla questione indennitaria) devono essere oggetto di autonomo ristoro, nella misura del 10% del valore venale e quindi unitariamente in: ..... **€/m<sup>2</sup> 6,00**

### **8. Indennizzi aggiuntivi – regimi fiscali – altre fattispecie.**

Ai fini della materiale corresponsione degli indennizzi va precisato:

- che in ipotesi di espropriazione di aree edificabili cedute volontariamente il corrispettivo di cessione è calcolato con l'aumento del 10% dell'indennizzo (rif. art. 45 c.2 – lett. a) del D.P.R. 327/01);
- che, sia in ipotesi di espropriazione di aree edificabili (rif. art. 37 comma 9) D.P.R. 327/01) utilizzate a scopi agricoli, sia di aree non edificabili (rif. art. 40 comma 4) D.P.R. 327/01), spetta al proprietario coltivatore diretto ovvero (per le sole aree non edificabili) anche all'imprenditore agricolo a titolo principale una indennità aggiuntiva determinabile in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. Nel caso di specie ipotesi riferibile alle sole occupazioni stabili;
- che, sempre nel caso di espropriazione di aree edificabili (rif. art. 37 c. 9 - D.P.R. 327/01) utilizzate a scopi agricoli e di aree non edificabili (rif. art. 42 c. 1 - DPR 327/01), la stessa indennità spetta al

- fittavolo, mezzadro o al compartecipante, costretto ad abbandonare in tutto od in parte il fondo direttamente coltivato da almeno un anno a decorrere dalla data della dichiarazione di pubblica utilità, tenuto in ogni caso conto di quanto stabilito al c. 2) dell'art. 32 del più volte menzionato D.P.R. 327/01;
- che in caso di espropriazione di aree non edificabili, ai sensi di quanto stabilito all'art. 40 – comma 5) del D.P.R. 327/01, *"... l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile"*;
  - che in ipotesi di espropriazione di un terreno ove sia stata un'opera pubblica ricadente all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C e D, debba applicarsi l'art. 81 comma 1 lett. b), ultima parte, del testo unico delle imposte sui redditi e che l'ente procedente, al momento della materiale corresponsione delle somme, debba applicare una ritenuta a titolo di imposta nella misura del 20%, con la precisazione che l'ipotesi impositiva delineata va applicata, secondo la Circolare Ministero Finanze n° 194 del 24.07.1998, nel caso di esproprio di terreni e non già (solo indennità di esproprio) di fabbricati e di scoperti catastalmente facenti parte degli stessi;
  - che qualora i beni siano gravati da altri diritti reali (diversi da ipoteca), in assenza di accordo sulla modalità di riscossione degli indennizzi, le somme vanno depositate presso la Cassa DD. e PP. ed il pagamento avrà luogo in conformità alla pronuncia dell'autorità giudiziaria, adita su domanda di chi vi abbia interesse (art. 26 comma 4<sup>a</sup> D.P.R. 327/01);
  - che, infine, qualora si sia o si debba procedere ad occupazioni d'urgenza e/o temporanee dei beni, siano esse preordinate alla successiva acquisizione dei diritti, siano viceversa di natura temporanea in quanto riferibili a beni interessati solo in via transitoria, i relativi indennizzi dovranno essere determinati in ragione di 1/12 del valore venale di riferimento, come stabilito al punto 7, in ragione d'anno, ovvero in ragione di 1/144 se riferiti a mese, ovvero infine in ragione 1/4380 per le porzioni mese (ovvero per ogni giorno);

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, salvo errori od omissioni involontarie, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

#### **9. Indennizzi complessivi e costi di procedura:**

Gli indennizzi da corrispondere, puntualmente enumerati nell'allegato elaborato che segue compilato con dati desunti dall'elenco quello fornito, ammontano a complessivi arrotondati € 7.600,00 al netto di eventuali indennizzi aggiuntivi (vedi capitolo 8, che presuppongono il possesso di diritti soggettivi ad oggi non conosciuti) e a quelli eventualmente da corrispondere a titolo di occupazione temporanea / d'urgenza, che, suddivisi per intervento, possono come di seguito sintetizzarsi:

- intervento iniziale:	arrotondati	€ 5.250,00
- progetto 1:	arrotondati	€ 1.450,00
- progetto 2:	arrotondati	€ 900,00

Quanto ai costi degli espropri, sentito per le vie brevi notaio ed ipotizzando il ricorso a tre diversi atti, riunificando in detti tutte le ditte interessate, gli stessi possono stimarsi in c.ca 13.500,00/14.000,00 Euro, imposte (c.ca 3.500/4.000 Euro), c.p. ed I.V.A. 22% per la quota parte onorari notarili ed assistenze tecniche, comprese. Chiaramente riducendo a due gli atti le spese si riducono di c.ca 3.000,00 Euro.

Belluno, 14 gennaio 2025

#### **Allegato:**

- calcolo puntuale indennizzi

Il Tecnico incaricato  
- Sponga p.i.e. Daniele -

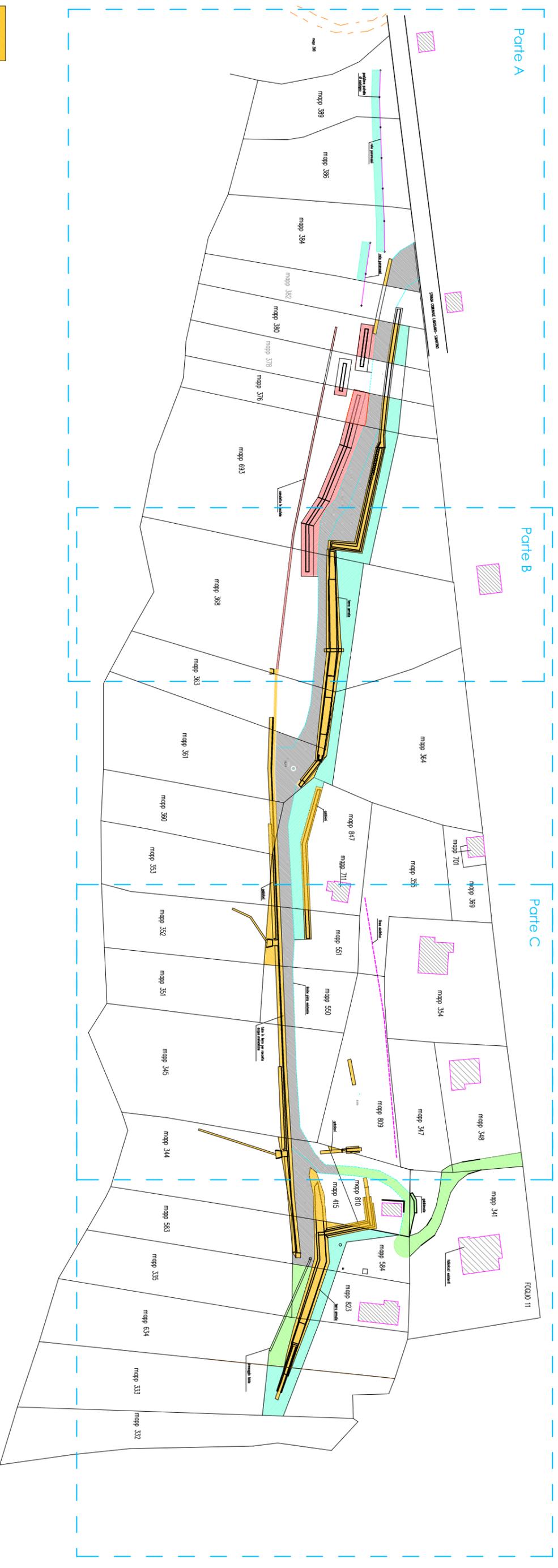




Allegato B: Elenco dettagliato dei beni immobili interessati e relativi indennizzi

Foglio	Mappali	Proprietario	Qualità classe	Sup. mappale are	r.d. € (rendita)	r.a. €	Sup. intervento m <sup>2</sup>	Mappale intero	Opere permanenti	Servitù passaggio	Servitù manut.ne	Progetto 1	Progetto 2	Quota diritto	Coeff. m <sup>2</sup>	Nato a	Nato il	proprietà	Indennizzi Euro	
																			unitario	totale
11	333	Zanon Michiele	prato 3 <sup>A</sup>	18.30	4,25	2,84	133,0000		18,0000							Chies d'Alpago	06/12/1950	1 di 1	51,05	147,05
11	634	Zanon Michiele	prato 3 <sup>A</sup>	19.30	4,49	2,99	180,0000		54,0000				78,0000	1,00		Chies d'Alpago	06/12/1950	1 di 1	96,00	
11	335	Tona Felice	prato arborato 3 <sup>A</sup>	11,80	3,05	1,83	7,0000						7,0000	1,00		Chies d'Alpago	22/01/1952	1 di 1	4,20	2.070,60
11	823	Tona Felice	E.U. sub 2 bcnc subb 3 e 4	05.70	0,00	b.c.n.c.	188,0000		74,0000		50,0000		64,0000	1,00		Chies d'Alpago	22/01/1952	1 di 1	771,00	
11	823	Tona Felice	E.U. sub. 3	05.70	41,70	C/2 cl. U	188,0000		74,0000		50,0000		64,0000	1,00		Chies d'Alpago	22/01/1952	1 di 1		
11	823	Tona Felice	E.U. sub. 4	05.70	3,43	C/2 cl. U	188,0000		74,0000		50,0000		64,0000	1,00		Chies d'Alpago	22/01/1952	1 di 1		
11	583	Tona Felice	prato arborato 3 <sup>A</sup>	09.20	2,38	1,43	4,0000		4,0000						1,00	Chies d'Alpago	22/01/1952	1 di 1	2,40	
11	584	Tona Felice	seminativo 1 <sup>A</sup>	05.70	2,21	1,62	315,0000		127,0000	77,0000	83,0000		28,0000	1,00		Chies d'Alpago	22/01/1952	1 di 1	1.293,00	
11	344	De Min Antonio Ruggero	prato arborato 3 <sup>A</sup>	12.70	3,28	1,97	20,0000		20,0000						1,00	Chies d'Alpago	02/11/1942	1 di 1	12,00	1.847,00
11	415	De Min Antonio Ruggero	seminativo 1 <sup>A</sup>	04.50	1,74	1,28	292,0000	si	123,0000	169,0000					1,00	Svizzera	02/11/1942	1 di 1	365,00	
11	810	De Min Antonio Ruggero	E.U.	04.60	11,28	C/2 cl. U	143,0000	si	48,0000			95,0000			1,00	Svizzera	02/11/1942	1 di 1	643,50	
11	809	De Min Antonio Ruggero	prato arborato 2 <sup>A</sup>	09.70	3,26	1,75	18,0000		18,0000						1,00	Svizzera	02/11/1942	1 di 1	22,50	
11	341	De Min Antonio Ruggero	E.U. C.F. Subb. 1 E 2	18.40	627,50	A/2 cl. U	134,0000					134,0000			1,00	Chies d'Alpago	28/12/1952	1 di 1	804,00	
11	341	De Min Antonio Ruggero	E.U. C.F. Subb. 1 E 2	18.40	17,04	A/2 cl. U	134,0000					134,0000			1,00	Chies d'Alpago	28/12/1952			
11	345	De Min Annamaria	prato arborato 3 <sup>A</sup>	24.70	6,38	3,83	201,0000		94,0000	107,0000					1,00	Auronzo di Cadore	12/07/1959	1 di 1	251,25	251,25
11	550	Romor Maria Teresa	prato arborato 2 <sup>A</sup>	05.30	1,78	0,96	100,0000		42,0000	58,0000					0,50	Brasile	27/09/1953	1 di 2	62,50	125,00
11	550	Romor Mauro	prato arborato 2 <sup>A</sup>	05.30	1,78	0,96	100,0000		42,0000	58,0000					0,50	Brasile	02/12/1958	1 di 2	62,50	
11	352	Romor Vittoria	prato 3 <sup>A</sup>	09.50	2,21	1,47	8,0000		8,0000						1,00	Seren del Grappa	16/08/1947	1 di 2	1,20	2,40
11	352	De Min Annibale	prato 3 <sup>A</sup>	09.50	2,21	1,47	8,0000		8,0000						1,00	Chies d'Alpago	11/11/1938	1 di 2	1,20	
11	551	Romor Vittoria	prato arborato 2 <sup>A</sup>	05.40	1,81	0,98	210,0000		108,0000	70,0000	32,0000				0,50	Seren del Grappa	16/08/1947	1 di 2	123,25	246,50
11	551	De Min Annibale	prato arborato 2 <sup>A</sup>	05.40	1,81	0,98	210,0000		108,0000	70,0000	32,0000				0,50	Chies d'Alpago	11/11/1938	1 di 2	123,25	
11	353	Salvadori Dino	prato 3 <sup>A</sup>	09.90	2,30	1,53	8,0000		8,0000						0,50	Treviso	27/08/1959	1 di 2	1,20	1.638,90
11	353	Tronchin Daniela	prato 3 <sup>A</sup>	09.90	2,30	1,53	8,0000		8,0000						0,50	Treviso	10/08/1960	1 di 2	1,20	
11	847	Salvadori Dino	prato 2 <sup>A</sup>	10.79	3,34	1,95	423,0000		128,0000	117,0000	178,0000				0,50	Treviso	27/08/1959	1 di 2	818,25	
11	847	Tronchin Daniela	prato 2 <sup>A</sup>	10.79	3,34	1,95	423,0000		128,0000	117,0000	178,0000				0,50	Treviso	10/08/1960	1 di 2	818,25	
11	360	Romor Eros	prato 3 <sup>A</sup>	09.20	2,14	1,43	46,0000		34,0000	12,0000					1,00	Chies d'Alpago	19/03/1961	1000 di 1000	13,80	85,40
11	363	Romor Eros	prato 3 <sup>A</sup>	11.00	2,56	1,70	159,0000		87,0000	72,0000					1,00	Chies d'Alpago	19/03/1961	1 di 1	47,70	
11	364	Romor Eros	prato 2 <sup>A</sup>	20.60	6,38	3,72	114,0000		11,0000		103,0000				1,00	Chies d'Alpago	19/03/1961	1 di 1	23,90	
11	361	Orzes Beatrice	prato 3 <sup>A</sup>	16.70	3,88	2,59	273,0000								0,05	Belluno	11/10/1996	4 di 81	4,04	81,90
11	361	Orzes Emanuele	prato 3 <sup>A</sup>	16.70	3,88	2,59	273,0000								0,07	Ponte nelle Alpi	11/07/1959	6 di 81	6,07	
11	361	Orzes Riccardo	prato 3 <sup>A</sup>	16.70	3,88	2,59	273,0000								0,05	Belluno	20/05/1994	4 di 81	4,04	
11	361	Orzes Enrico	prato 3 <sup>A</sup>	16.70	3,88	2,59	273,0000								0,05	Belluno	09/07/2000	4 di 81	4,04	
11	361	De Min Giulia	prato 3 <sup>A</sup>	16.70	3,88	2,59	273,0000		82,0000	191,0000					0,22	Belluno	20/09/1975	18 di 81	18,20	

11	361	De Min Gabriella	prato 3^	16.70	3,88	2,59	273,0000		82,0000	191,0000				0,22	Belluno	15/04/1965	18 di 81	18,20	
11	361	Vigna Rosa	prato 3^	16.70	3,88	2,59	273,0000		82,0000	191,0000				0,34	Puos d'Alpago	03/02/1940	27 di 81	27,30	
11	368	De Battista Larry	pascolo 3^ e pasc. arb.	12.51 + 22.79	1,29 + 3,53	0,65 + 2,94	558,0000		175,0000	120,0000	203,0000	60,0000		0,50	Belluno	11/12/1975	1 di 2	73,55	147,10
11	368	De Battista Liana	pascolo 3^ e pasc. arb.	12.51 + 22.79	1,29 + 3,53	0,65 + 2,94	558,0000		175,0000	120,0000	203,0000	60,0000		0,50	Belluno	03/11/1971	1 di 2	73,55	
11	693	De Battista Ivano Martino	pascolo 3^ e pasc. arb.	20.28 + 21.32	2,09 + 3,30	1,05 + 2,75	858,0000		142,0000	315,0000	152,0000	249,0000		1,00	Svizzera	15/05/1964	1000 di 1000	242,20	242,20
11	376	Bortoluzzi Cinzia	pascolo 3^ e pasc. arb.	03.51 + 04.99	0,36 + 0,77	0,18 + 0,64	184,0000		21,0000	46,0000	43,0000	74,0000		0,50	Legnano	25/10/1961	1 di 2	25,45	25,45
11	380	Romor Maria	prato 3^	09.20	2,14	1,43	188,0000		33,0000	58,0000	43,0000	54,0000		0,50	Chies d'Alpago	22/12/1949	1 di 2	26,05	52,10
11	380	Romor Rita	prato 3^	09.20	2,14	1,43	188,0000		33,0000	58,0000	43,0000	54,0000		0,50	Chies d'Alpago	13/11/1954	1 di 2	26,05	
11	384	Zanon Antonio Marino	pascolo 3^ e pasc. arb.	06.12 + 08.18	0,63 + 0,27	0,32 + 1,06	180,0000		9,0000	105,0000	66,0000			1,00	Chies d'Alpago	17/01/1943	1 di 1	47,40	47,40
11	386	Salvadori Francesca	prato 3^	12.70	2,95	1,97	69,0000				69,0000			0,50	Belluno	25/07/1976	1 di 2	6,90	13,80
11	386	Salvadori Rosa	prato 3^	12.70	2,95	1,97	69,0000				69,0000			0,50	Belluno	22/11/1970	1 di 2	6,90	
11	389	Romor Lino	prato 3^	08.80	2,05	1,36	38,0000				38,0000			1,00	Chies d'Alpago	06/09/1948	1 di 1	7,60	7,60
11	348	De Min Emma	E.U. C.F. Subb. 1 E 2	08.70	10,79	C/6 cl 1^	78,0000					78,0000		1,00	Chies d'Alpago	16/01/1952	1 di 2	234,00	504,00
11	348	De Min Paola	E.U. C.F. Subb. 1 E 2	08.70	453,19	A/2 cl. U	78,0000					78,0000		1,00	Chies d'Alpago	28/12/1952	1 di 2	234,00	
11	347	De Min Emma	prato arb. 3^	06,40	1,65	0,99	6,0000					6,0000		1,00	Chies d'Alpago	16/01/1952	1 di 2	18,00	
11	347	De Min Paola	prato arb. 3^	06,40	1,65	0,99	6,0000					6,0000		1,00	Chies d'Alpago	28/12/1952	1 di 2	18,00	
																		7.609,50	7.535,65



Scala 1:2.500

COMUNE: CHIES D'ALPAGO fg. 11 p.lle: 333, 634, 335, 823, 583,  
584, 344, 415, 810, 809, 341, 345, 550, 352, 551, 353, 847, 360, 361,  
363, 364, 368, 693, 376, 380, 384, 386, 389, 348 e 347

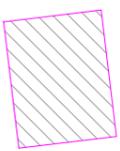
# Parte A

Scala 1:1.000



# Parte B

Scala 1:1.000



-  opere permanenti
-  servitu' di passaggio
-  servitu' di manutenzione
-  progetto 1 anno 2024
-  progetto 2 anno 2024



# Parte C

Scala 1:1.000

FOGLIO 11

- opere permanenti
- servitu' di passaggio
- servitu' di manutenzione
- progetto 1 anno 2024
- progetto 2 anno 2024

