



COMUNE DI VALLELAGHI

Prot. 0013195 del 09/11/2020



COMUNE DI VALLELAGHI

AREA 2 - SERVIZI TECNICI E DEL TERRITORIO

Piazza di Torchio, 1 (Terlago) - 38096 Vallelaghi (Tn)

tel. 0461-864014 0461-860163

RELAZIONE TECNICA

per l'assegnazione in affitto, con durata pluriennale, dei fondi rustici in pp.ff 122, 123, 125/1, 126/1 C.C. Padergnone in località "Campagna" e p.f. 1716 C.C. Vezzano in località "Naran"

Vallelaghi, lì 04/11/2020

IL TECNICO COMUNALE
geom. Cristian Gober



Via Roma, 41 - (Vezzano) 38096 Vallelaghi (TN)

C.f./P.IVA 02401940222

<http://www.comune.vallelaghi.tn.it> / e-mail: info@comune.vallelaghi.tn.it

PEC: info@pec.comune.vallelaghi.tn.it



PREMESSA

La presente relazione viene redatta al fine di verificare la congruenza del canone annuale, con durata pluriennale, da applicare all'affitto dei fondi rustici di proprietà comunale ed individuati dalle pp. ff 122, 123, 125/1, 126/1 C.C. Padergnone in località "Campagna" e p.f. 1716 C.C. Vezzano in località "Naran"

L'assegnazione in affitto dei fondi avverrà mediante esperimento di asta pubblica, con aggiudicazione al miglior offerente con riferimento ad un importo minimo a base d'asta per annata agraria

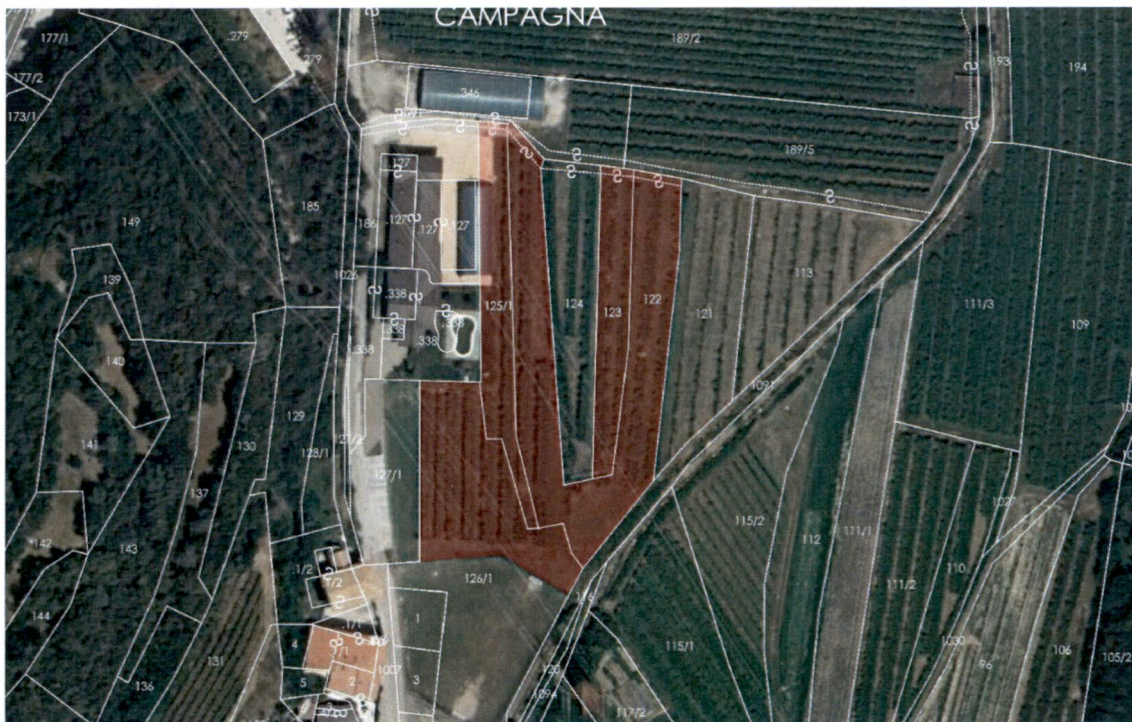
Il contratto di affitto sarà stipulato ai sensi della legge 3 maggio 1982 n. 203 con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole in quanto "in deroga" alle vigenti norme in materia di contratti agrari e secondo uno schema appositamente predisposto.

Nel bando di gara sarà previsto l'obbligo per l'affittuario di provvedere al rinnovo dell'impianto di viti attualmente esistenti nell'appezzamento sito in località "Campagna" sulle pp. ff. 122, 123, 125/1, 126/1 C.C. Padergnone avente una superficie a ciò destinata di m² 4.338. Il rinnovo dovrà essere eseguito a proprie spese, compresa l'acquisizione di eventuali autorizzazioni, e dovrà consistere nel reimpianto sullo stesso appezzamento, con o senza la modifica del sistema di allevamento, di una varietà di vite, ritenuta di analogo o maggior pregio enologico o commerciale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le particelle interessate dal bando di affitto agrario sono dislocate su due zone, la prima in località Campagna al margine nord dell'abitato di Padergnone nell'omonimo comune catastale e l'altra in località "Naran" sul catastale di Vezzano in prossimità con il confine con il comune catastale di Vigolo, lungo la strada statale n. 45 della Gardesana Occidentale.

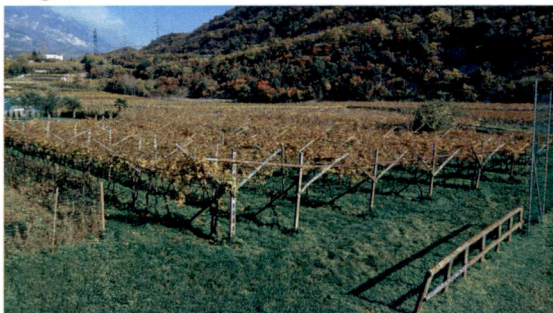
Allo stato attuale i fondi rustici in pp. ff 122, 123, 125/1, 126/1 C.C. Padergnone - località "Campagna", risulta coltivato a vigneto per una superficie di circa 4.338 m² (corrispondenti all'intera superficie delle pp. ff. 122, 123 e 125/1 e parte della particelle 126/1 per una superficie di 1.105 m²).



Estratto ortofoto PAT 2015 e mappa catastale

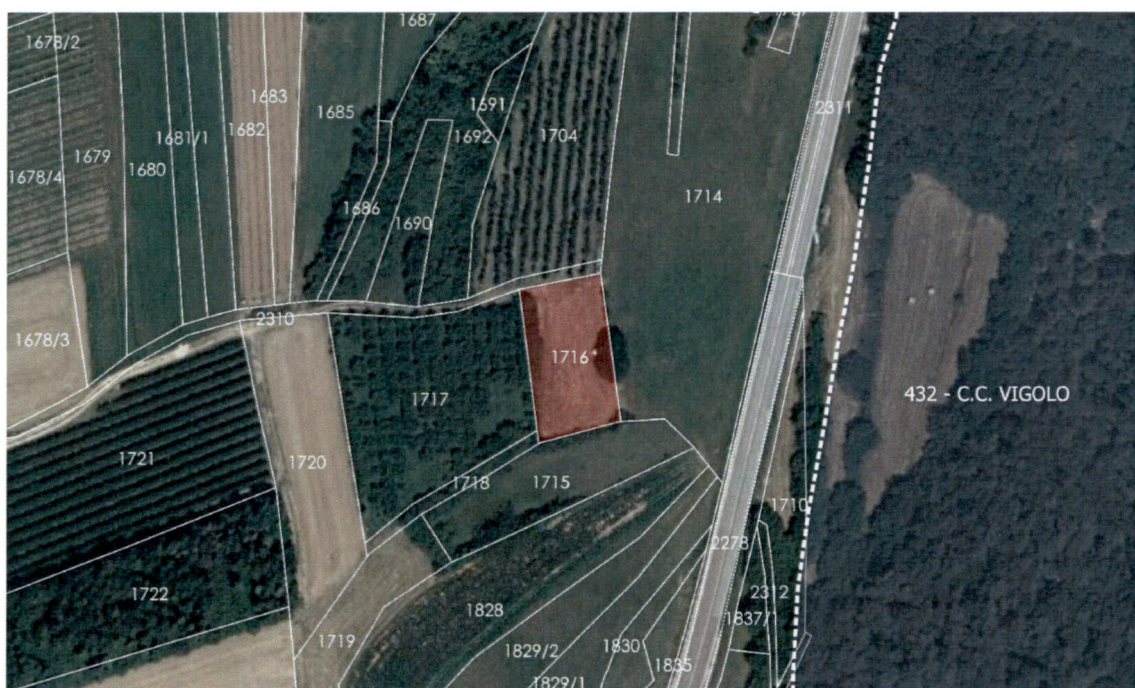
L'accesso ai fondi avviene attraverso un tracciato asfaltato, insistente sui fondi di altra proprietà (p.f. 186 e 189/1 C.C. Padergnone), che si dirama dalla strada comunale di via San Valentino in prossimità dell'ultimo edificio del centro abitato.

Il sistema di impianto del vigneto è di tipo a pergola Trentina e non presenta un impianto di irrigazione.



Rilievo fotografico area in località "Campagna" al 03/11/2020

Il fondo individuato con la p.f. 1716 C.C. Vezzano in località "Naran", risulta attualmente con coltura a prato per l'intera superficie di 802 m².



Estratto ortofoto PAT 2015 e mappa catastale

L'accesso al fondo avviene percorrendo interamente l'infrastruttura interpoderele sterrata, di proprietà comunale (individuata dalla p.f. 2310 C.C. Vezzano), che si dirama dalla strada comunale asfaltata di loc. Naran (Vecchio Mulino) sul cui incrocio è presente l'impianto di carico botte del C.M.F. di Vezzano.



Rilievo fotografico area in località "Naran" al 03/11/2020

DATI URBANISTICI E VINCOLI

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Valledaghi (approvato con delibera della Giunta provinciale n. 1342 del 6 settembre 2019 – pubblicata sul B.U.R. n. 39/Sez. gen. del 26/09/2019) classifica i terreni nel seguente modo:

P.F. 122 del C.C. di PADERGNONE,

- 100,00% localizzata in AREA AGRICOLA DI PREGIO riferibile all'Art. 54;
- presenza localizzata in ELETTRDOTTO riferibile all'Art. 59;
- 100,00% localizzata in AREA DI TUTELA AMBIENTALE riferibile all'Art. 15;

P.F. 123 del C.C. di PADERGNONE,

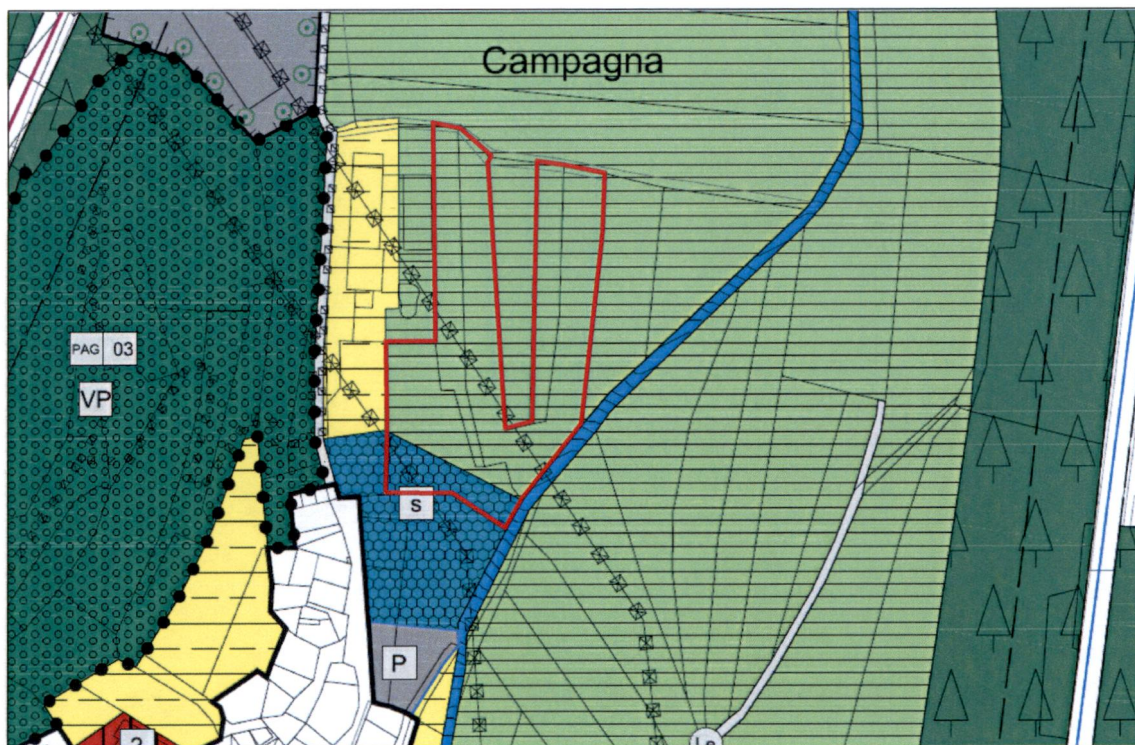
- 100,00% localizzata in AREA AGRICOLA DI PREGIO riferibile all'Art. 54;
- 100,00% localizzata in AREA DI TUTELA AMBIENTALE riferibile all'Art. 15;

P.F. 125/1 del C.C. di PADERGNONE,

- 100,00% localizzata in AREA AGRICOLA DI PREGIO riferibile all'Art. 54;
- presenza localizzata in ELETTRDOTTO riferibile all'Art. 59;
- 100,00% localizzata in AREA DI TUTELA AMBIENTALE riferibile all'Art. 15;

P.F. 126/1 del C.C. di PADERGNONE,

- 12,06% localizzata in PARCHEGGIO PUBBLICO riferibile all'Art. 63;
- 59,15% localizzata in AREA PER IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI riferibile all'Art. 38;
- presenza localizzata in ELETTRDOTTO riferibile all'Art. 59;
- 28,79% localizzata in AREA AGRICOLA DI PREGIO riferibile all'Art. 54;
- 100,00% localizzata in AREA DI TUTELA AMBIENTALE riferibile all'Art. 15;



Estratto P.R.G. vigente località "Campagna"

P.F. 1716 del C.C. di VEZZANO,

- 100,00% localizzata in AREA AGRICOLA DI PREGIO riferibile all'Art. 54;
- 83,40% localizzata in FASCIA DI RISPETTO STRADALE riferibile all'Art. 61;
- 100,00% localizzata in AREA DI ISODANNO riferibile all'Art. 59ter;
- 100,00% localizzata in AREA DI TUTELA AMBIENTALE riferibile all'Art. 15;
- 100,00% localizzata in AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA riferibile all'Art. 19;



Estratto P.R.G. vigente località "Naran"

DATI CATASTALI

Agli atti del Catasto Terreni di Trento i suddetti terreni presentano la seguenti consistenze:

Comune Catastale di VEZZANO				codice 422				
Tipo	Particella	Foglio	P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
F	1716	6	333	Arativo	5	802	€ 2,28	€ 1,24

Comune Catastale di PADERGNONE				codice 262				
Tipo	Particella	Foglio	P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
F	122	2	97	Vigna	4	1.978	€ 13,28	€ 8,17
F	123	2	97	Vigna	4	576	€ 3,87	€ 2,38
F	125/1	2	97	Vigna	4	679	€ 4,56	€ 2,81
F	126/1	2	97	Vigna	4	2.481	€ 16,66	€ 10,25

DATI TAVOLARI

Le particelle ricomprese nell'area ubicata in località "Campagna" sono iscritte in P.T. 97 II del C.C. di Padergnone con i seguenti dati:

- *al Foglio A1:*
[...]
p.f. 122 corpo tavolare 1, di mq 1678;
p.f. 123 corpo tavolare 1, di mq 576;
p.f. 125/1 corpo tavolare 1, di mq 679;
p.f. 126/1 corpo tavolare 1, di mq 2481;
[...]
- *al Foglio A2:*
nessuna iscrizione.
- *al Foglio B:*
Comune Di Padergnone sede di Padergnone, 00284640224 - quota 1/1
16/04/1987 – G.N. 2662/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
- *al Foglio C:*
15/06/1990 – G.N. 3797/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Elettrodotto, come evidenziato dall'atto e planimetria allegata
a carico p.f. 122, p.f. 123, p.f. 125/1, p.f. 126/1

a favore E.N.E.L. S.P.A. sede di Roma

15/06/1990 – G.N. 3799/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Elettrodotto, come evidenziato dall'atto e planimetria allegata

a carico p.f. 1, p.f. 126/1, p.f. 128/1, p.f. 129, p.f. 130, p.f. 137, p.f. 149, p.f. 228

a favore E.N.E.L. S.P.A. sede di Roma

24/04/1991 – G.N. 2792/1 ANNOTAZIONE

Vincolo di destinazione a favore dei servizi assistenziali e sociali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 25.02.1982, n. 2

a carico p.ed. 1/1, p.ed. 1/2, p.ed. 319, p.f. 1, p.f. 2, p.f. 3, p.f. 4, p.f. 122, p.f. 123, p.f. 125/1, p.f. 126/1, p.f. 128/1, p.f. 129, p.f. 130, p.f. 133, p.f. 136, p.f. 137, p.f. 139, p.f. 140, p.f. 141, p.f. 142, p.f. 143, p.f. 147, p.f. 148, p.f. 149, p.f. 228

La particella fondiaria 1716 C.C. Vezzano ubicata in località "Naran" è iscritta in P.T. 333 II del C.C. di Padergnone con i seguenti dati:

– *al Foglio A1:*

[...]

p.f. 1716 corpo tavolare 1, di mq 802;

[...]

– *al Foglio A2:*

nessuna iscrizione.

– *al Foglio B:*

Comune Di Padergnone sede di Padergnone, 00284640224 - quota 1/1

16/04/1987 – G.N. 2662/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

– *al Foglio C:*

24/04/1991 – G.N. 2792/1 ANNOTAZIONE

Vincolo di destinazione a favore dei servizi assistenziali e sociali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 25.02.1982, n. 2

a carico p.f. 420, p.f. 421, p.f. 446, p.f. 1716

ANALISI

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima.

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentano un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore. Le difficoltà aumentano se oggetto della stima è il canone di locazione che di fatto non presenta elementi oggettivi di valutazione anche attraverso l'uso del metodo "sintetico comparativo".

Oltre alle considerazioni generali sulla valutazione dei terreni agricoli, nel caso specifico, un ulteriore fattore che incide sulla valutazione, è l'obbligo per l'affittuario, di provvedere, a propria cura e spese, al rinnovo dell'impianto di viti attualmente esistenti sulle particelle ricadenti nel C.C. Padergnone – località "Campagna".

In merito l'aggiudicatario del bando può avvalersi dei finanziamenti previsti dalla delibera della Giunta provinciale n. 1058 del 24/07/2020 avente ad oggetto *"Approvazione dei criteri di finanziamento della Misura "Riconversione e ristrutturazione dei vigneti" per la viticoltura della Provincia autonoma di Trento, per la campagna vitivinicola 2020/2021, secondo quanto previsto dal D.M. del Ministero delle Politiche agricole, alimentari e forestali n. 1411 del 3 marzo 2017, in attuazione del Reg. (UE) n. 1308/2013"*, che consente l'adeguamento delle strutture viticole e della composizione ampelografica dei vigneti ai nuovi orientamenti dei consumi al fine di aumentare la competitività dei produttori di vino.

CONCLUSIONI

Espletati gli accertamenti ed i rilievi del caso, assunte le relative informazioni su immobili simili per caratteristiche e tipologie, in considerazione proprie dimensioni degli elementi tecnici ed economici dei beni in oggetto, tenuto conto della posizione, della giacitura, della natura dei terreni, dell'ubicazione, dell'accesso, dell'usufruità, delle forme, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra elencate, dell'entità della consistenza;

Valutato che l'obbligo di rinnovamento dell'impianto esistente, anche mediante accesso ai finanziamenti previsti dalla delibera della Giunta provinciale n. 1058 del 24/07/2020 in attuazione del Reg. (UE) n. 1308/2013, comporterà un fermo produzione per i primi due anni di locazione;

Sulla base della valutazione eseguita e delle considerazioni svolte, si ritiene adeguato confermare, come già previsto per il contratto d'affitto in essere con scadenza a novembre c.a., un canone di locazione, per annata agraria, pari ad **€ 2.400,00.- (euro duemilaquattrocento/00)**, da utilizzare come importo minimo a base d'asta, soggetto a rialzo, per l'affitto dei terreni agricoli pp. ff. 122, 123, 125/1, 126/1 C.C. Padergnone in località "Campagna" con coltura a vigneto per una superficie totale di m² 4.338 e p.f. 1716 C.C. Vezzano in località "Naran" con coltura a prato per una superficie totale pari a m² 802.

Vallelaghi, 04/11/2020

IL TECNICO COMUNALE
geom. Cristian Gober

