PROPONENTE:

HEPV13 S.R.L.
via Alto Adige, 160/A - 38121 Trento (TN)
hepv13srl@legalmail.it

MANAGEMENT:

EHM.Solar

EHM.SOLAR S.R.L.
Via della Rena, 20 39100 Bolzano - Italy
tel. +39 0461 1732700
fax. +39 0461 1732799
info@ehm.solar

c.fiscale, p.iva e R.I. 03033000211

NOME COMMESSA:

COSTRUZIONE ED ESERCIZIO IMPIANTO AGROVOLTAICO AVENTE POTENZA IN IMMISSIONE PARI A 7.70 MW E POTENZA MODULI PARI A 8.21 MWp CON RELATIVO COLLEGAMENTO ALLA RETE ELETTRICA - IMPIANTO 126

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

PROGETTO DEFINITIVO PER AUTORIZZAZIONE UNICA

CODICE COMMESSA:

HE.19.0043

PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA:

Heliopolis engineering

Via Melchiorre Gioia, 8 20124 Milano - Italy - tel. +39 02 37905900
via Alto Adige, 160 38121 Trento - Italy - tel. +39 0461 1732700
www.heliopolis.eu - info@heliopolis.eu
c.fiscale, p.iva e R.I. Milano 08345510963

PROGETTISTA:

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI TRENTO
dott. ing. ALBERTO ALBUZZI
ISCRIZIONE ALBO N. 2435

COLLABORATORE: Girardi per. ind. Mirko

AMBIENTE IDRAULICA STRUTTURE

Dott. Ing. Orazio Tricarico
Via della Resistenza, 48/B1 - 70125 Bari (BA)
t. +39 080 3219948
info@atechsrl.net www.atechsrl.net

ATECH SOCIETÀ DI INGEGNERIA

STUDI FAUNISTICI

Dott. Nat. Maria Grazia Fraccalvieri

STUDI PEDO-AGRONOMICI

Dott. Agr. Matteo Sorrenti

CONSULENZA LEGALE

STUDIO LEGALE PATRUNO
Via Argiro, 33 Bari
t.f. +39 080 8693336

PWL Law Firm

OGGETTO:

Relazione di indennità

SCALA:

DATA:

OTTOBRE 2023

NOME FILE:

KPBOZH5_RelazioneIndennità.PDF

TAVOLA:

DAS.RE01

N. REV.	DATA	REVISIONE	ELABORATO	VERIFICATO responsabile commessa	VALIDATO direttore tecnico
0	10.2023	Emissione	C.Roat	A.Albuzzi	A.Albuzzi
1	10.2024	Riscontro nota 0022849 del 08/07/2021 Servizio Gestione Opere Pubbliche, Ufficio per le Espropriazioni	S.Concini	M.Girardi	A.Albuzzi

QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O ALTRIMENTI PUBBLICATO IN TUTTO O IN PARTE SENZA IL CONSENSO SCRITTO DI QUESTO STUDIO [LEGGE 22 APRILE 1941, N 633-ART 2575 E SEGG. C.C.]

Heliopolis

Costruzione ed esercizio impianto di produzione dell'energia elettrica da fonte fotovoltaica avente potenza in immissione pari a 7.70MW e potenza moduli pari a 8.21MWp con relativo collegamento alla rete elettrica

IMPIANTO 126

RELAZIONE DI INDENNITA'

ottobre '24

1 SCOPO

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 e s.m.i "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", e della L.R. 22 febbraio 2005, n. 3 "Disposizioni regionali in materia di espropriazioni per pubblica utilità e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2005", ai cui art. 8-9 si farà riferimento per le procedure di esproprio.

Il piano è finalizzato all'individuazione delle ditte/persone fisiche proprietarie dei terreni interessati dall'esproprio necessari per la realizzazione di un elettrodotto MT e un cavidotto nella provincia di Brindisi.

Il piano si compone della presente parte descrittiva in cui vengono analiticamente elencate le eventuali ditte/persone fisiche catastali da espropriare con le corrispondenti superfici da occupare e la quantificazione dell'indennità offerta, oltre che ad un elaborato grafico che consente di individuare l'area interessata dall'opera riportata sulla mappa catastale aggiornata.

Per la realizzazione delle opere di cui alla presente proposta progettuale, così come meglio rappresentate nell'elaborato grafici di riferimento risultano necessarie quindi procedure di:

- Espropri di terreni interessate dal passaggio delle condotte

- Stipula di convenzioni con enti pubblici per i tratti di cavidotto che interessano aree di pubblica proprietà.

2 MODALITÀ DI VALUTAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – DEFINIZIONI E METODOLOGIA

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 similari 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, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita.

Il confronto è particolarmente difficile nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole proprietà si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

Al fine di procedere alla stima del valore venale dei beni, è stata valutata la possibilità edificatoria con riferimento alla situazione di fatto delle aree in accordo con la specifica destinazione conferita dagli strumenti urbanistici che, per le aree in oggetto, risulta essere di natura agricola.

2.1 CALCOLO DEL VALORE

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore riportati nell'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.), sono rilevati

i valori del solo terreno e delle relative opere si sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la

produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

V fondo = Vmax *k1 *K2*K3*……Kn

dove

Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito

territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

2.2 SPECIFICHE TECNICHE PER L'ATTRIBUZIONE DEL LIVELLO QUALITATIVO, ADEGUATO ALLE CARATTERISTICHE TECNICHE DEL TERRENO OGGETTO DI VALUTAZIONE

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono identificate distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura. I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono illustrati di seguito:

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzione unitarie della zona; *Buona* – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona; *Mediocre* – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamenti od inondazioni).

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali. normale - quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata; cattiva - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si

debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso
È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo *buono* – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma
È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare)

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza
È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

recente – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

media – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

elevata – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Densità delle piante

È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli la qualità del soprassuolo.

ordinaria (o alta) – quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno;

irrazionale (o bassa) – quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sesti regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettero).

Impianto

È un fattore che deve valutare la natura dell'impianto di sostegno nei vigneti o similari (ad es. actinidia); può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

tendone o pergola – quando le piante sono lasciate vegetare a modo di tendone su tutta la superficie di impianto;

intelaiato alto – quando l'impianto è a filari, ma con altezza almeno doppia rispetto al filare ordinario;

filari ordinari – quando il filare ha un'altezza ordinaria (circa m. 1,50-2,00); può essere associato a questa tipologia anche il cosiddetto "vigneto ad alberello".

Risorsa irrigua

Quando la coltura irrigua non è quotata autonomamente la dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile dicotomica. *sì* risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente

no risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente

Età (Boschi)

Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

elevata – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

media – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

bassa – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità delle piante presenti. Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti; *bassa* – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

Conduzione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione. Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);

degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione

netta ritraibile, abbattendola normalmente di almeno il 40%.

Nello specifico i parametri descritti in precedenza possono avere secondo la tipologia delle colture i valori sotto - riportati:

Seminativo asciutto ed irriguo

Tabella – Seminativo asciutto ed irriguo - Tutti i Comuni		
Fertilità ottima 1 buona 0,925 discreta 0,85	**Giacitura** pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,90	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma Regolare 1 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	**Ubicazione** Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	**Ampiezza** Medio app 1 Piccolo app 0,95 Grande app 0,90

Orto asciutto od irriguo

Tabella – Orto asciutto od irriguo - Tutti i Comuni		
Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	**Giacitura** pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,90	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90		

Vigneto

Tabella – Vigneto Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Fertilità ottima 1 buona 0,975 discreta 0,95	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95	**Esposizione** buona 1 normale 0,975 carente 0,95
Età 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,90 oltre 2/3 dall'impianto 0,80		
N.B. I valori tengono conto del soprassuolo		

Frutteto – Agrumeto - Mandorleto

Tabella– Frutteto – Agrumeto – Mandorleto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Fertilità ottima 1 buona 0,975 discreta 0,95	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95	**Densità piante** Alta 1 Ordinaria-bassa 0,90
Esposizione buona 1 normale 0,975 carente 0,95	**Età** 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,90 oltre 2/3 dall'impianto 0,80	**Irriguo** Sì 1 No 0,85
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo		

Incolto sterile e pascolo

Tabella Incolto sterile e pascolo - Tutti i Comuni		
Giacitura Pianeggiante o poco acclive 1 Molto acclive 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,9 insufficiente 0,80	**Ubicazione** Eccellente 1 Normale 0,9 Cattiva 0,8

Uliveto

Tabella - Uliveto – Tutti i comuni		
Accesso buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95	**Esposizione** buona 1 normale 0,975 carente 0,95	**Densità piante** Alta 1 Ordinaria-bassa 0,90
Età 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,90 oltre 2/3 dall'impianto 0,80	**Densità piante** Alta 1 Ordinaria-bassa 0,8	
I valori tengono conto del soprassuolo		

A seguito di quanto precedentemente descritto, la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stata condotta secondo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione con i valori medi riscontrati in una campagna conoscitiva preliminare condotta sul mercato immobiliare locale.

Pertanto, in riferimento ai valori medi di mercato, riscontrati nella campagna conoscitiva si è ritenuto congruo attribuire, come più probabile valore venale stimato, il seguente parametro di riferimento per le qualità colturali presenti nelle porzioni di terreno interessate, sulla base anche del **LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI di Brindisi**

Brindisi e provincia

- Incolto sterile: €/ha 1.000,00 (cinquemilacinquecento/00);
- Seminativo: €/ha 7.400,00 (seimilaottocento/00);
- Uliveto: €/ha 15.000,00 (sedicimilaseicento/00);
- Ficheto: €/ha 6.100,00 (seimilaottocento/00);
- Frutteto: €/ha 14.000,00 (sedicimila/00);
- Mandorleto: €/ha 6.100,00 (diecimila/00);
- Orto: €/ha 13.500,00 (quattordicimilacento /00);
- Seminativo/irriguo: €/ha 12.000,00 (settemilaseicento /00);
- Vigneto: €/ha 23.500,00 (sedicimilacento/00);

I valori sopra indicati sono stati corretti in funzione delle effettive condizioni del fondo, sulla base dei coefficienti correttivi precedentemente descritti ed indicati.

Coltura	Vmax	k1 (fertilità)	k2 (Accesso)	k3 (Giacitura)	k4 (Ubicazione)	k2 (Esposizione/forma)	Età	Densità piante	Irriguo	Vfondo
Incolto sterile	**1000**		0,9	1	0,9					**810,00 €**
Seminativo	**7400**	0,925	0,95	1	0,95	0,95				**5.868,73 €**
Seminativo/irriguo	**12000**	0,925	0,95	1	0,95	0,95				**9.516,86 €**
Uliveto	**15000**		0,975			0,975	0,8	1		**11.407,50 €**
Ficheto	**6100**	0,975	0,975			0,975	0,9	1	0,85	**5.088,46 €**
Frutteto	**14000**	0,975	0,975			0,975	0,9	1	0,85	**11.678,43 €**
Mandorleto	**6100**	0,975	0,975			0,975	0,9	1	0,85	**5.088,46 €**
Orto	**13500**	0,95	0,95	1	0,95					**11.574,56 €**
Pascolo	**1500**	0,95	0,95	1	0,95					**1.286,06 €**
Vigneto	**23500**	0,975	0,975			0,975	0,9			**19.603,08 €**

Tabella 1: Brindisi e provincia

3 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITA' DI SERVITU

Come riportato nel capitolo precedente i valori dei terreni sono stati ricavati dai dati di mercato rilevando un valore massimo comprensivo di maggiorazioni di 25.000 €/ha (2,50 €/m^2).
Di seguito sono riportati i prezzi unitari per le diverse quantità:

- Per le indennità di servitù relative alla presenza di manufatti a terra sono stati calcolati i seguenti valori:

  Plinto di dimensioni 2 m x 2 m (superficie in pianta 4 m^2): 4 m^2 x 2,50 €/m^2 = 10 €/plinto;

  Cabina di sezionamento con superficie in pianta di 150 m^2: 150 m^2 x 2,50 €/m^2 = 375 €/cabina;

- Per le indennità di servitù che nel caso in esame corrispondono alle servitù di elettrodotto il valore dell'indennità è ridotto del 30 % rispetto all'indennità per la presenza di manufatti a terra.

  Considerando linee in media tensione con una fascia di rispetto di 2 m si ottiene una superficie di 4 m^2 per ogni metro di linea: 4 m^2 x 2,50 €/m^2 x 0,70 = 7 € per ogni metro di linea.

Da questi valori moltiplicati per le relative aree da espropriare o da asservire è stata ricavata la cifra complessiva inserita nel quadro economico per la realizzazione dell'impianto agrivoltaico.

4 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITA' DI SERVITU'

L'identificazione grafica delle proprietà immobiliari con sovrapposte le aree oggetto di esproprio è riportata negli specifici elaborati grafici "Piano Particellare Esproprio", ove sono indicate, per ogni singolo foglio di mappa catastale, le particelle interessate e la categoria di occupazione.
Detti elaborati sono stati redatti sulla base dei fogli di mappa forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e georeferenziati nelle coordinate catastali del sistema Cassini-Soldner. Dalle operazioni geometriche eseguite è stato possibile determinare l'esatta superficie delle particelle da espropriare. Per la determinazione di queste ultime, si prevede una larghezza della fascia di servitù pari a 2,00 m per lato.

Ai sensi dell'articolo 34, comma 1 DPR 327/01, e della L.R. n.3 del 22.02.2005 l'indennità di esproprio spetta al proprietario del bene da espropriare, ovvero all'enfiteuta, se ne sia anche possessore. La norma stabilisce che chi vanta un diritto reale o personale di godimento sul bene, in qualità di usufruttuario, titolare di diritto di uso o abitazione, titolare di un diritto di locazione o comodato, o titolare di una servitù, non ha diritto a nessuna indennità di esproprio, salvo che abbia in atto un rapporto associativo agrario in qualità di fittavolo o mezzadro.

In merito alle quote di titolarità delle singole particelle si è fatto riferimento ai dati di visura forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Taranto, pertanto ad ogni singolo titolare dei diritti reali sui fondi interessati dall'occupazione permanente o temporanea è riconosciuta un'indennità in ragione della relativa quota di titolarità.

Si riportano in allegato le tabelle riepilogative delle procedure previste per le varie particelle interessate e della quantificazione delle varie forme di indennità previste.

e-distribuzione

Larghezza delle fasce da asservire in presenza di campate di lunghezza ricorrente[1]

Tipo di linea	Natura conduttore	Sezione o diametro	Palificazione	Armamento	Lunghezza campata ricorrente (1)	Larghezza fascia (2)
BT	Cavo interrato	qualsiasi				3 m
	cavo aereo	qualsiasi	Qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	4 m
	Cavo interrato	qualsiasi				4 m
MT	rame nudo	25/35 mm2	Qualsiasi	qualsiasi	160 m	11 m
	rame nudo	70 mm2	Qualsiasi	qualsiasi	160 m	13 m
	Al- Acc. Lega di Al	Qualsiasi	Qualsiasi	qualsiasi	160 m	13 m
	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	qualsiasi	250 m	19 m
AT fino a 150 kV	All-Acc	Φ = 22,0 mm	tralicci semplice terna	sospeso	400 m	27 m
			tralicci doppia terna	sospeso	400 m	28 m
	All-Acc	Φ = 31,5 mm	tralicci semplice terna	sospeso	350 m	29 m
			tralicci doppia terna	sospeso	350 m	30 m
	Cavo interrato	qualsiasi				5 m

5 INDENNITA' AGGIUNTIVE

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo spetta inoltre un'indennità aggiuntiva a titolo principale in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura praticata. Spetta una indennità aggiuntiva anche al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante 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. Anche questo valore di indennità è quantificato pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata. Al fine di determinare il valore di indennità aggiuntiva da attribuire al proprietario coltivatore diretto o azienda agricola, in accordo con il D.P.R. del 8 giugno 2001 nr. 327 e s.m.i, sono stati esaminati gli ultimi valori agricoli medi (V.A.M.) determinati dalla: Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Lecce anno 2015.
Detti V.A.M., di cui di seguito si riporta la tabella riepilogativa con indicazione delle regioni agrarie, sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Lecce. Tutte le particelle interessate ricadono all'interno della Regione Agraria n. 2 .
I valori non aggiornati sono stati incrementati, in base alla tipologia della coltura, da un minimo del 10% ad un massimo del 20% prendendo in riferimento i valori della Commissione Provinciale Espropri delle province interessate, che ha aggiornato per le annualità 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 (pubblicati sul BURP 14 maggio 2020),

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale ***Pubblicazione sul BUR***

n. del ***n. del***

	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N. 3 Comuni di: BRINDISI, CELLINO SAN MARCO, ERCHIE, MESAGNE, SAN DONACI, SAN PANCRAZIO SALENTINO, SAN PIETRO VERNOTICO, TORCHIAROLO, TORRE SANTA SUSANNA				**REGIONE AGRARIA N°:**			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
SEMINATIVO IRRIGUO	11450,00							
ULIVETO	10180,00							
ULIVETO INTENSIVO SPECIALE	13740,00							
VIGNETO	12780,00							
VIGNETO ALTO INTELAIATO	19900,00							

6 CONCLUSIONI

In riferimento alla L.R. Puglia n. 03/2005 “Disposizioni regionali in materia di espropriazioni per pubblica utilità e prima variazione al bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2005”, e alla sentenza n. 120 del. 05/2022 “legittimità costituzionale dell’art. 19, comma 2”, della legge della L.R. Puglia 03/2005 che dichiara l’illegittimità costituzionale dello stesso e dopo controlli effettuati tramite i rispettivi comuni Palagiano e Massafra, sui vigenti strumenti urbanistici si conferma che i tratti interessati da procedura espropriativa ricadono in zona “E” (agricola).