

Comune di
Brindisi



REGIONE PUGLIA



Comune di
Mesagne (BR)



Committente:



E.ON CLIMATE & RENEWABLES ITALIA S.R.L.
via Andrea Doria, 41/G - 00192 Roma
P.IVA/C.F. 06400370968
pec: e.onclimateerenewablesitaliasrl@legalmail.it

PARCO EOLICO "MONDONUOVO"

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

N° Documento:

PEMN_P13.05a

ID PROGETTO:

PEMN

DISCIPLINA:

P

TIPOLOGIA:

FORMATO:

Elaborato:

Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

FOGLIO:

A4

SCALA:

Nome file:

PEMN_P13.05a_Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

Progettazione:



Ing. Saverio Pagliuso

Ing. Claudio Coscarella

Ing. Mario Francesco Perri

Ing. Giorgio Salatino

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	08/07/2019	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	ECRI

Indice

1.	SCOPO.....	2
2.	STIMA DEI TERRENI AGRICOLI.....	2
2.1.	DESCRIZIONE DEI TERRENI.	2
2.2.	DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE CONSIDERATE.....	2
2.3.	TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE.	2
2.4.	CRITERIO DI STIMA.....	3
2.4.1.	Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo.	6
2.4.2.	Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea.....	6
2.5.	STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO.....	6
3.	CONCLUSIONI	7

1.SCOPO.

Lo scopo del seguente lavoro è quello di individuare il più probabile valore di mercato da attribuire ad

- una serie di terreni siti nei Comuni di Mesagne (BR) e Brindisi (BR), in località interessate dalla realizzazione del Parco Eolico denominato "Mondonuovo", avvalendosi di criteri di stima che si basano sull'utilizzo delle tabelle dei valori agricoli medi della Commissione Provinciale di Brindisi, rilasciate dalla Regione Puglia.

2.STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

2.1.DESCRIZIONE DEI TERRENI.

Le caratteristiche dei terreni sono riassunte negli elaborati relativi alla quantificazione aree dei Comuni di Brindisi e Mesagne che devono ritenersi parte integrante della presente relazione. Sono definite le tipologie di coltura, le superfici espresse in ettari, i dati catastali oltre ad altri parametri di interesse per il calcolo.

2.2.DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE CONSIDERATE.

Per le particelle di terreno in esame si è tenuto conto della tipologia di coltura, della superficie valutata in ettari e dei valori agricoli medi risultanti dalla zona in cui ricade la particella considerata.

2.3.TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE.

Nell'allegato "*PEMN-P13.05b Tabelle indennità di esproprio*", da considerarsi come parte integrante della presente relazione, sono indicate le caratteristiche catastali delle particelle oggetto dell'intervento, ordinate per singolo foglio di mappa e con la superficie occupata necessaria ai lavori del parco eolico.

Sono state inoltre evidenziate le quantificazioni delle aree oggetto dell'intervento con l'identificazione dei proprietari, suddivise per tipologia in particelle oggetto di esproprio definitivo, di occupazione temporanea, di servitù di elettrodotto e di servitù di sorvolo. Per tutte è stata calcolata l'indennità da riconoscere al proprietario.

2.4.CRITERIO DI STIMA.

Nel rispetto della metodologia di prassi adottata in Regione Puglia dagli Enti Pubblici, in particolare per le aree agricole lontane dai centri abitati, il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella, della sua superficie in ettari, dei valori agricoli medi della Provincia di Brindisi, quest'ultimi riferiti alla regione agraria n. 3 comprendente sia il territorio di Mesagne che quello di Brindisi. L'indennità da corrispondere al proprietario sarà data dal prodotto della superficie necessaria e da occupare per il corrispondente valore medio del tipologia colturale interessata.

Le tabelle dei valori agricoli medi, anno 2015, della regione agraria n. 3 per i Comuni di Mesagne (BR) e Brindisi (BR), sono di seguito esposte:



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
AGRUMETO	12470,00							
BOSCO CEDUO	2350,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	4700,00							
BOSCO MISTO	3910,00							
CARCIOFETO	11450,00							
FICHETO	5130,00							
FRUTTETO	11200,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	1490,00							
MANDORLETO	5760,00							
ORTO	12730,00							
PASCOLO	1490,00							
PASCOLO ARBORATO	1630,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	1180,00							
SEMINATIVO	6610,00							
SEMINATIVO ARBORATO	6420,00							



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							

2.4.1. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo.

Prendiamo in esame a titolo di esempio la particella 29, foglio 80, del Comune di Mesagne, che risulta essere un terreno di tipologia seminativo, di superficie occupata pari a 1916,09 mq ossia 0,1916 ha.

I valori medi della formula sono ricavati dalla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Brindisi, regione agraria n. 3 in cui ricade il Comune di Mesagne, dove alla voce "seminativo" corrisponde il valore 6.610,00 €/ha.

Il valore di stima V_s di indennità d'esproprio della particella risulta, quindi,

$$V_s = 6.610,00 \text{ €/ha seminativo} \times 0,1916 \text{ ha seminativo} = 1.266,48 \text{ €}$$

Si precisa che il suddetto calcolo è valido sia per l'esproprio definitivo che per le servitù di elettrodotto e di sorvolo.

2.4.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea.

Nel caso di occupazione temporanea, prendiamo in esame, a titolo di esempio, sempre la particella 29, foglio 80, del Comune di Mesagne, che risulta essere un terreno di tipologia seminativo, di superficie occupata per occupazione temporanea pari a 220,91 mq ossia 0,0221 ha.

I valori medi della formula sono ricavati dalla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Brindisi, regione agraria n. 3 in cui ricade il Comune di Mesagne, dove alla voce "seminativo" corrisponde il valore 6.610,00 €/ha. In tale caso essendo una necessità temporanea di utilizzo per attività tipo manutenzione ordinaria o straordinaria, si applica il rapporto pari a 1/12 per ogni anno di occupazione temporanea preventivata che nel caso in esame è fissato in 20 mesi (≈ 2 anni quindi il rapporto è pari a 2/12)

Il valore di stima V_s di indennità d'esproprio della particella risulta, quindi,

$$V_s = 6.610,00 \text{ €/ha seminativo} \times 0,0221 \text{ ha seminativo} \times \frac{2}{12} = 24.35 \text{ €}$$

2.5.STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO

Attuando la procedura evidenziata nell'esempio precedente per tutte le particelle da stimare, tenendo conto dei valori agricoli medi nelle zone considerate (regione agraria n.3) e delle seguenti considerazioni per le colture non presenti nella tabella provinciale o non ben identificabili:

- la coltura incolto sterrato, non presente nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi, viene considerata alla stregua dell'incolto produttivo, a vantaggio del proprietario.
- la dicitura "ente urbano" viene considerata alla stregua della coltura diffusa sul terreno in esame, non toccando mai alcun fabbricato rurale o tecnico ed essendo sempre riferita alla realizzazione della traccia necessaria all'interramento del cavidotto.
- per le particelle catastali aventi più colture, il calcolo viene effettuato considerando l'intera superficie da occupare come ricadente in toto nella coltura di maggior valore, con conseguente vantaggio per il proprietario del terreno.

tutto ciò premesso, si ottiene il valore più congruo di indennità di esproprio, riportato per tutte le particelle interessate nelle tabelle di stima descritte nell'allegato denominato "*PEMN-P13.05b Tabelle indennità di esproprio*".

3.CONCLUSIONI

Al fine di consentire una più rapida lettura della stima delle indennità d'esproprio relative al parco eolico denominato "Mondonuovo", da realizzarsi nel Comune di Mesagne (BR) e di Brindisi (BR), si rimanda alle tabelle evidenziate nell'allegato alla presente relazione denominato "*PEMN-P13.05b Tabelle indennità di esproprio*".

Si ribadisce come il calcolo sia stato eseguito nel rispetto dei valori medi agricoli provinciali, secondo la prassi consolidata per gli operatori tecnici in Regione Puglia, e tenendo conto delle considerazioni evidenziate nel punto 2.5, relativamente alle colture non presenti nella tabella provinciale o non ben identificabili.