

REGIONE CALABRIA



Comune di Squillace (CZ)



Comune di Borgia (CZ)



Comune di Maida (CZ)



Committente:

RWE

RWE RENEWABLES ITALIA S.R.L.
via Andrea Doria, 41/G - 00192 Roma
P.IVA/C.F. 06400370968

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "BOLINA"

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

N° Documento:

PEBO-P13.07a

ID PROGETTO:

PEBO

DISCIPLINA:

P

TIPOLOGIA:

FORMATO:

Elaborato:

Relazione di stima per Indennità di Esproprio

FOGLIO:

A4

SCALA:

Nome file:

PEBO-P13.07a_Relazione_di_stima_per_indennità_di_esproprio

Progettazione:



Ing. Saverio Pagliuso

Ing. Claudio Coscarella

Ing. Mario Francesco Perri

Ing. Giorgio Salatino

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	21/10/2019	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	RWE

INDICE

1. SCOPO	2
2. STIMA DEI TERRENI AGRICOLI.....	2
2.1. DESCRIZIONE DEI TERRENI.....	2
2.2. DESCRIZIONE DEL MERCATO DELLA ZONA.....	2
2.3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE CONSIDERATE	4
2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE	4
2.5. CRITERIO DI STIMA.....	4
2.5.1. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo.....	6
2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea... 	6
2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO, SERVITU' DI CAVIDOTTO, SERVITU' DI SORVOLO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA	7
3. CONCLUSIONI.....	8

1. SCOPO

Lo scopo del seguente lavoro è quello di individuare l'indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari degli immobili interessati dalla costruzione di un parco eolico denominato "Bolina" e sue opere accessorie, da realizzarsi nei Comuni di Borgia (CZ), Squillace (CZ), Maida (CZ) e Simeri Crichi (CZ).

Ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 (Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità), essendo l'espropriazione finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene.

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 Borgia (CZ), Squillace (CZ), Maida (CZ) e Simeri Crichi (CZ) 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 DEL MERCATO DELLA ZONA

Attraverso una ricerca di mercato effettuata sul territorio che si è avvalsa dell'ausilio di una serie di "interviste" a proprietari, acquirenti, venditori di terreni agricoli del luogo in esame, agenzie immobiliari e interpolazione con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è giunti all'individuazione dal punto di vista commerciale di quattro zone principali,

una per il territorio del Comune di Borgia (CZ):

- un'area di altitudine variabile fino ad un'altezza pari a 315 m dell'areogeneratore ubicato più in alto, posta in adiacenza ai confini comunali e quindi abbastanza distante dal centro abitato di Borgia (CZ), i cui limiti sono compresi tra la SP172 (ex SS384) sul lato Est e la SP59 sul lato Ovest (tra i Comuni di Borgia e Girifalco), dove i valori di mercato dei terreni agricoli, in euro per ettaro, sono riassunti nella seguente tabella:

COMUNE	QUALITA' CULTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
BORGIA	Incolto Produttivo	950,00 €

BORGIA	Pascolo	1.900,00 €
BORGIA	Pascolo Cespugliato	1.400,00 €
BORGIA	Seminativo	6.500,00 €
BORGIA	Seminativo Irriguo	9.500,00 €
BORGIA	Uliveto	15.300,00 €
BORGIA	Vigneto	18.500,00 €

una per il territorio del Comune di Squillace (CZ):

- un'area di altitudine variabile tra i 170 m ed i 260 m, posta in adiacenza ai confini comunali e quindi distante oltre 1 km dal centro abitato di Squillace (CZ), i cui limiti sono compresi tra la SP162/2 sul lato Sud e la localita Gironda sul lato Nord, dove i valori di mercato dei terreni agricoli, in euro per ettaro, sono riassunti nella seguente tabella:

COMUNE	QUALITA' COLTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
SQUILLACE	Agrumeto	42.000,00 €
SQUILLACE	Incolto Produttivo	850,00 €
SQUILLACE	Pascolo	1.900,00 €
SQUILLACE	Pascolo Arborato	2.000,00 €
SQUILLACE	Pascolo Cespugliato	1.400,00 €
SQUILLACE	Seminativo	6.500,00 €
SQUILLACE	Seminativo Arborato	7.500,00 €
SQUILLACE	Seminativo Irriguo	11.200,00 €
SQUILLACE	Seminativo Irriguo Arborato	11.300,00 €
SQUILLACE	Uliveto	15.300,00 €
SQUILLACE	Vigneto	18.500,00 €

una terza per il Comune di Maida (CZ):

- una zona di altitudine intorno ai 340 m, posta ai confini con il Comune di Caraffa di Catanzaro (CZ), nei pressi della Stazione Terna "Maida" (SP49). In tale zona i valori di mercato dei terreni agricoli, in euro per ettaro, sono evidenziati nella seguente tabella:

COMUNE	QUALITA' COLTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
MAIDA	Incolto Produttivo	800,00 €
MAIDA	Seminativo	6.000,00 €
MAIDA	Seminativo Arborato	8.400,00 €
MAIDA	Uliveto	16.600,00 €
MAIDA	Vigneto	15.500,00 €

ed una quarta zona per il Comune di Simeri Crichi (CZ):

- una zona di altitudine intorno ai 34 m, nei pressi della società I.M.A. (Industria Manifatturiera Alimentare) (SP16). In tale zona i valori di mercato dei terreni agricoli, in euro per ettaro, risultano:

COMUNE	QUALITA' COLTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
SIMERI CRICHI	Seminativo	7.400,00 €

2.3. 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 di mercato risultanti dalla zona in cui ricade la particella considerata.

2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE

Nell'allegato "*PEBO_P13.07b 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.

2.5. CRITERIO DI STIMA

Il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella, della sua superficie in ettari e del valore di mercato dei terreni agricoli ricadenti nella zona in esame avvalendosi della interpolazione tra i prezzi dei terreni ricavati tramite verifiche effettuate con tecnici comunali, con privati cittadini che ultimamente hanno provveduto alla vendita di terreni di loro proprietà, con agenzie immobiliari del luogo ed confrontandoli con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'indennità di esproprio da riconoscere è stata calcolata come prodotto tra la superficie da occupare e il valore venale (di mercato) della tipologia colturale del terreno.

Nel caso di espropriazione parziale del bene, ai sensi dell'art.33 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327, il valore della parte espropriata è stato determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore della parte residua di terreno in funzione del rapporto tra la superficie occupata e la superficie complessiva. In tale condizione, qualora la particella interessata presenti una sola tipologia di coltura, la formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità d'esproprio sarebbe la seguente:

$$I_e = S_e \times V_m + \frac{S_e}{S_c} \times V_m \times (S_c - S_e)$$

qualora invece la particella presenta più di una coltura, si distinguono due casi:

- $S_c > S_e$, la superficie da espropriare è minore della superficie complessiva di maggior pregio. In tale caso la formula applicata sarà uguale alla precedente ossia

$$I_e = S_e \times V_m + \frac{S_e}{S_c} \times V_m \times (S_c - S_e)$$

- $S_c < S_e$, la superficie da espropriare è maggiore della superficie complessiva di maggior pregio. In tale caso la formula applicata sarà la seguente:

$$I_e = S_e \times V_m + (S_e - S_c) \times V_{m'} + \frac{S_e - S_c}{S_{c'}} \times V_{m'} \times (S_{c'} - (S_e - S_c))$$

In tutti i suddetti casi:

- I_e è l'indennità d'esproprio o di servitù (I_s per il sorvolo e I_{cav} per il cavidotto) da riconoscere;
- S_e è la superficie da espropriare o necessaria come servitù (S_s per il sorvolo, S_{cav} per il cavidotto e S_o per l'occupazione temporanea);
- S_c è la superficie complessiva del bene per la coltura di maggior pregio;
- $S_{c'}$ è la superficie complessiva del bene per la coltura di pregio inferiore;
- V_m è il valore di mercato unitario del bene in relazione alla coltura di maggior pregio;
- $V_{m'}$ è il valore di mercato unitario del bene in relazione alla coltura di pregio inferiore.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del comma 4 dell'art.40, D.P.R. 08/06/2001 n° 327, l'indennità di esproprio è stata aumentata di un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata e ricavato dalle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Catanzaro (anno 2013), rilasciate dalla Regione Calabria e precisamente regioni agrarie n. 5, n. 8 e n. 10. Le citate tabelle sono fornite in allegato alla presente relazione di stima.

L'indennità di occupazione temporanea è pari a 1/12 annuo dell'indennità di espropriazione.

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

Prendiamo in esame a titolo di esempio la particella 74, foglio 34, del Comune di Borgia (CZ), che risulta essere un terreno di tipologia seminativo-pascolo, di superficie da espropriare pari a 2599,98 mq ossia 0,259998 ha e superficie complessiva uguale a 0,2187 ha di seminativo e 0,6193 ha di pascolo.

Siamo nel caso di espropriazione parziale del terreno e quindi il valore della parte espropriata viene determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore della parte residua di terreno in funzione del rapporto tra la superficie occupata e la superficie complessiva.

Nel caso specifico risulta che

$$\begin{aligned}S_e &= 0,259998 \text{ ha} \\S_c &= 0,2187 \text{ ha (seminativo)} \\S_{c'} &= 0,6193 \text{ ha (pascolo)} \\V_m &= 6.500,00 \text{ €/ha} \\V_{m'} &= 1.900,00 \text{ €/ha}\end{aligned}$$

e quindi, essendo $S_c < S_e$, si avrà un'indennità di esproprio pari a

$$I_e = 0,259998 \times 6.500,00 + (0,259998 - 0,2187) \times 1.900,00 + \frac{(0,259998 - 0,2187)}{0,6193} \times 1.900 \times (0,6193 - (0,259998 - 0,2187)) = \mathbf{1.841,69 \text{ €}}$$

Si precisa che la suddetta metodologia di calcolo è valida sia per l'esproprio definitivo che per le servitù di cavidotto e di sorvolo e che, qualora la particella interessata risulti suddivisa per più proprietari, l'indennità calcolata andrà suddivisa in funzioni dei diritti catastalmente accertati.

2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea

Nel caso di occupazione temporanea, prendiamo in esame, a titolo di esempio, la particella 402, foglio 3, del Comune di Squillace, che risulta essere un terreno di tipologia seminativo, di superficie occupata per occupazione temporanea pari a 1282,24 mq ossia 0,128224 ha e superficie complessiva uguale a 7,0109 ha.

Siamo nel caso di occupazione temporanea di una porzione del terreno e quindi il valore della parte espropriata viene determinato tenendo conto della relativa

diminuzione di valore della parte residua di terreno in funzione del rapporto tra la superficie occupata e la superficie complessiva.

Nel caso specifico risulta che

$$S_e = 0,128224 \text{ ha}$$

$$S_c = 7,0109 \text{ ha}$$

$$V_m = 6.500,00 \text{ €/ha}$$

e quindi, essendo $S_c > S_e$, si avrà un'indennità pari a

$$I_e = 0,128224 \times 6.500,00 + \frac{0,128224}{7,0109} \times 6.500 \times (7,0109 - 0,128224) = 1.651,67\text{€}$$

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).

Si ha quindi che l'indennità per occupazione temporanea (I_o) sarà uguale a

$$I_o = \frac{2 \times I_e}{12} = \frac{2 \times 1.651,67}{12} = 275,28 \text{ €}$$

2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO, SERVITU' DI CAVIDOTTO, SERVITU' DI SORVOLO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Attuando le procedure evidenziate negli esempi precedenti per tutte le particelle da stimare, tenendo conto del valore di mercato delle zone considerate, riportato nelle tabelle esplicitate nel punto 2.2, nonché delle seguenti considerazioni relative a quanto riportato nelle tabelle su citate:

- le colture "incolto" e "incolto sterrato" vengono considerate alla stregua dell'incolto produttivo, a vantaggio del proprietario.
- le diciture "ente urbano", "fabbricato diruto" e "relitto stradale" vengono considerate alla stregua della coltura diffusa sul terreno in esame, non toccando di fatto mai alcun fabbricato rurale o tecnico ed essendo sempre riferite alla realizzazione della traccia necessaria all'interramento del cavidotto o di un'occupazione temporanea;
- per le particelle catastali aventi più colture, in tabella vengono riportati i parametri (classe, superficie, ecc.) relativi alla coltura di maggior pregio;

- per le particelle catastali aventi più colture, il calcolo viene effettuato considerando l'intera superficie da occupare come ricadente in toto nella coltura o colture 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 "*PEBO_P13.07b 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 "Bolina", da realizzarsi nei Comuni di Borgia, Squillace, Maida e Simeri Crichi, si rimanda alle tabelle evidenziate nell'allegato alla presente relazione denominato "*PEBO_P13.07b Tabelle indennità di esproprio*".

Si ribadisce come il calcolo sia stato eseguito nel rispetto dei valori di mercato della zona individuati, secondo la prassi consolidata per gli operatori tecnici in Regione Calabria, e tenendo conto delle considerazioni evidenziate nel punto 2.6.