



REGIONE CAMPANIA

Comune principale impianto



COMUNE DI VALVA
PROVINCIA DI SALERNO

Opere connesse



COMUNE DI CALABRITTO
PROVINCIA DI AVELLINO



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE EOLICA, AI SENSI DEL D.LGS N. 387 DEL 2003, COMPOSTO DA N° 7 AEROGENERATORI, PER UNA POTENZA COMPLESSIVA DI 30,1 MW, SITO NEL COMUNE DI VALVA (SA) E OPERE CONNESSE NEL COMUNE DI CALABRITTO (AV)

COD. INTERNO

DESCRIZIONE

EO-VAL-PD-PPE-01

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA

PROGETTAZIONE:



80128 Napoli - via San Giacomo dei Capri, 38
Tel/Fax 081.5797998 E-mail: inse.srl@virgilio.it



REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	REVISIONE
Geom. D. Sgambati	P.e. F. Di Maso	Ing. N. Galdiero	Revisione 0
			DATA
			02/2020

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. SCOPO.....	2
3. SOPRALLUOGO	2
4. VALORI DERIVANTI DA ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI	7
5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE CAMPANIA	7
6. VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI.....	9
7. VALUTAZIONE DI INDENNITÀ DEI TERRENI	11
8. MAGGIORAZIONI	12
9. CONCLUSIONI	12
10. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ	13

RELAZIONE DI STIMA

DEI VALORI DEI TERRENI DEI COMUNI DI VALVA IN PROVINCIA DI SALERNO E CALABRITTO IN PROVINCIA DI AVELLINO

1. PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico interamente ubicato nel comune di Valva (Sa) ed opere di connessione realizzate attraverso un cavidotto interrato in MT che attraversa i comuni di Valva e Calabritto (Av fino ad arrivare al punto di connessione alla RTN, rappresentato dallo stallo AT nella Cabina Primaria di E_Distribuzione in Calabritto. La potenza complessiva dell'impianto è di 30,1 MW ottenuti attraverso l'installazione di 7 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 4,3 MW.

2. SCOPO

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare i valori venali, così come previsto dalla normativa vigente, dei terreni interessati dalla costruzione del parco eolico e delle opere connesse (elettrdotto interrato, strade di nuova realizzazione, adeguamenti stradali, stazione di trasformazione, 30/150kV ecc) nei comuni di Valva (SA) e Calabritto (AV). Per la determinazione di detti valori si è tenuto conto di

- Sopralluogo sui siti per rilevare: Effettiva coltura in atto, la tipologia dei terreni, l'orografia, l'ubicazione (con riferimento alle distanze da centri abitati e da strade);
- Analisi dei valori di compra-vendita di terreni, aventi caratteristiche simili a quelli interessati dal progetto, rilevati da contratti notarili;
- Valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Campania per le Province di Avellino e Salerno nel 2019
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Salerno e Avellino in riferimento ai Comuni di Valva e Calabritto;

3. SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluogo lungo tutto il tracciato delle linee in progetto e nelle posizioni destinate all'installazione delle turbine eoliche.

L'intervento è ubicato nel Comune di Valva (SA), in particolare nella porzione occidentale, nelle località Valle di Porto, Serra Moretta, Cesaria, Bosco, Piano di Salici, Cerreta, Le Tempe e Prati Delia e si estende ad una quota compresa tra i 230 mt ed i 340 mt s.l.m.. Le opere elettriche di connessione percorrono quasi esclusivamente percorsi esistenti fino a raggiungere la stazione di trasformazione 30/150kV di utenza collegata alla CP di E_Distribuzione (che rappresenta il punto di connessione alla rete RTN).

Per l'immissione sulla Rete Trasmissione Nazionale (RTN) dell'energia prodotta dal campo eolico si prevedono le seguenti infrastrutture elettriche:

- Realizzazione di un cavidotto MT a 30 kV interno al parco eolico per la connessione dei singoli aerogeneratori con la cabina di smistamento CS
- Cavidotto MT a 30kV per la connessione della cabina di smistamento CS alla Stazione utenza di trasformazione 30/150 kV;
- realizzazione di una stazione di trasformazione 30-150 kV di esigue dimensioni ricadente nel Comune di Calabritto (AV);
- un cavidotto AT a 150 kV per la connessione della sezione 150kV della Stazione di trasformazione con la RTN rappresentata dalla CP di E_Distribuzione di Calabritto.

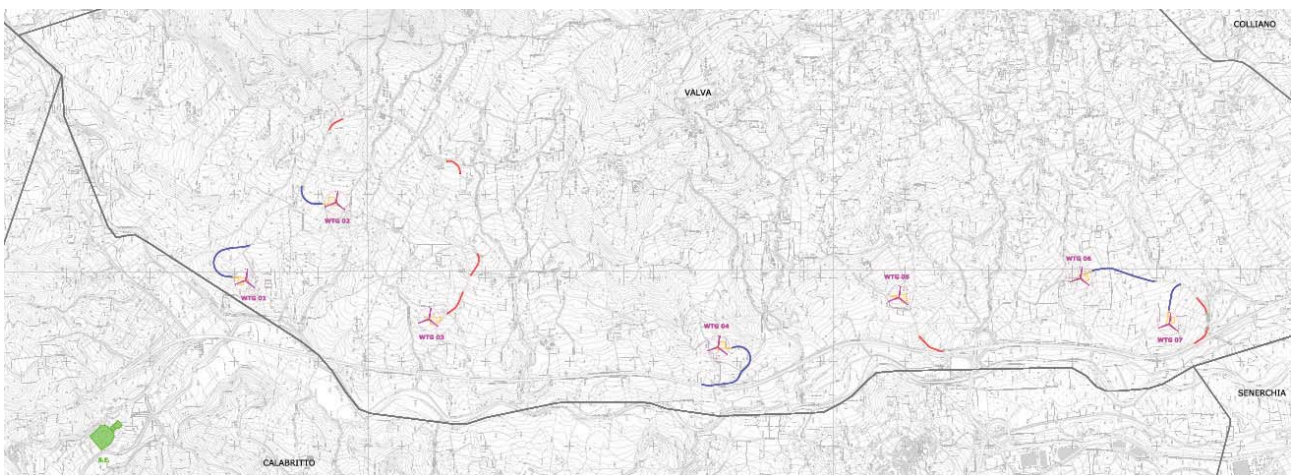


Figura 1 - Indicazione area di intervento su CTR

Le colture in atto rilevate nel corso del sopralluogo sono risultate praticamente coincidenti con quelle riportate sulle visure catastali.

Come si può notare dalle foto di seguito riportate la maggior parte dei terreni sono coltivati a seminativi o arborato, qualcuno è incolto senza riscontro di lavorazioni.

Le foto che seguono sono state scattate in corrispondenza di alcuni punti significativi del tracciato per evidenziare le colture in atto e l'orografia.

Nell'area non sono presenti centri abitati, ma solo case sparse distanti minimo 300 metri dalla costruzione delle turbine.

Di seguito si ripropongono le riprese fotografiche dello stato delle aree su cui si intendono realizzare le opere, dalle quali si arguisce, non solo l'orografia sub-pianeggiante o debolmente acclive del territorio, ma anche la destinazione agricola dei terreni.



Figura 2 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG01



Figura 3 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 02



Figura 4 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 03



Figura 5 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 04



Figura 6 - Area di sedime piazzola aerogeneratore WTG 05



Figura 7 - Area di sedime della piazzola dell'aerogeneratore WTG 06



Figura 8 - Area di sedime della piazzola dell'aerogeneratore WTG 07

4. VALORI DERIVANTI DA ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI

La ricerca degli annunci di agenzie immobiliari per compravendita di terreni agricoli nelle zone interessate dalle opere ha dato seguito ai seguenti risultati:

Comune	Superfici e (mq)	Coltura	Agenzia	Prezzo €	€/mq
Valva	31000	querceto	Annuncio privato	35.000	1,13
Laviano	4.000	Bosco ceduo	Annuncio privato	40.000	10,00
Colliano	10.000	terreno agricolo	Annuncio privato	50.000	5,00

5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE CAMPANIA

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le Singole Regioni.

Nel caso di specie, i terreni oggetto di stima, ricadono nella Regione Agraria "MONTAGNA TRA ALTO SELE E PLATANO" per il Comune di Valva, mentre le opere connesse ricadono nella Regione Agraria "ALTO SABATO ALTO SELE E ALTO CALORE IRPINO" per il Comune di Calabritto. Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2010 valevole per l'anno 2011 (per la provincia di Salerno) e anno 2019 valevole per l'anno 2020 per la Provincia di Avellino.

	REGIONE CAMPANIA Regione agraria n.2 MONTAGNA TRA ALTO SELE E PLATANO (Comune di Valva).	
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Bosco alto fusto	5650	0,57
Bosco ceduo	3239	0,32
Castagneto da frutto	15065	1,51
Colture orticole irrigue	21808	2,18
Frutteto	14991	1,50
Incolto produttivo	1733	0,17
Orto irriguo	39171	3,92
Pascolo	2222	0,22
Pascolo arborato	2599	0,26
Pascolo cespugliato	1883	0,19
Prato	5047	0,50
Querceto	3917	0,39
Seminativo	6328	0,63
Seminativo arborato	8136	0,81
Seminativo irriguo	17287	1,73
Seminativo irriguo arborato	19585	1,96
Uliveto	22147	2,21
Uliveto -vigneto	13070	1,31
Vigneto	12279	1,23

REGIONE Campania REGIONE AGRARIA N°: 6 ALTO SABATO ALTO SELE E ALTO CALORE IRPINO (Comuni di BAGNOLI IRPINO, CALABRITTO, CAPOSELE, LIONI, MONTELLA, SENERCHIA, TEORA		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
BOSCO CEDUO	6300	0,63
BOSCO D'ALTO FUSTO	6300	0,63
CANNETO	9890	0,989
CASTAGNETO DA FRUTTO	13480	1,348
INCOLTO PRODUTTIVO	3590	0,359
NOCCIOLETO		
ORTO IRRIGUO	24290	2,429
PASCOLO	5180	0,518
PASCOLO ARBORATO	5590	0,559
PASCOLO CESPUGLIATO	4200	0,42
PRATO		
QUERCETO	5590	0,559
SEMINATIVO	7020	0,702
SEMINATIVO ARBORATO	10300	1,03
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	11530	1,153
SEMINATIVO IRRIGUO	11330	1,133
ULIVETO	14090	1,409
VIGNETO	15580	1,558

6. VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI

L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

Per i Comuni di Valva (SA) e Calabritto (AV), l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie. Per i due comuni i valori sono perfettamente confrontabili:

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A509A	5000	10000
Seminativo irriguo	A509A	8000	16000
Orto irriguo	A509A	18000	35000
Frutteto	A509C	37000	60000
Vigneto	A509B	14000	22000
Vigneto D.O.C. IGP	A509B	20000	30000
Uliveto	A509H	12000	20000
Pascolo	A509A	2300	4300
Bosco alto fusto	A509D	6000	10000
Bosco Ceduo	A509I	2700	6500
Castagneto da frutto	A509D	12000	20000
Incolto sterile	A509E	700	1000

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali

L'algoritmo di calcolo, $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$, assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione con l'utilizzazione degli indici riportati in apposite tabelle per singola tipologia di coltura. I parametri permettono di "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

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

Ad esempio per la scheda A509A – Seminativo-Orto si ha una tabella del tipo:

Tabella G942A – Seminativo, orto asciutto ed irriguo - Tutti i Comuni					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

I coefficienti sopra riportati K_i dovranno essere moltiplicati per il valore massimo di stima dell'osservatorio, ottenibile con coefficienti unitari.

Per ogni coltura è associata opportuna tabella, come quella sopra riportata, con i coefficienti riduttivi da applicare

Applicando la metodologia indicata si riporta, in forma tabellare, per singola coltura, il valore più probabile dei terreni presenti nell'area di studio, utilizzando gli indici corrispondenti ai parametri più frequenti rilevati durante il sopralluogo.

VALVA-CALABRITTO

Coltivazioni	Valori		Indici													Valore (€/mq)
	Vmin	V max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Impianto	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Pianta	Q.essenza	Ampiezza	
Seminativo	5 000,00 €	11 000,00 €	1,00		0,90		1,00	0,95		0,95					0,95	0,85 €
Seminativo irriguo	8 000,00 €	16 000,00 €	1,00		0,90		1,00	0,95		0,95					0,95	1,23 €
Orto irriguo	18 000,00 €	35 000,00 €	0,95		0,90		1,00	0,90		1,00					0,95	2,43 €
Frutteto	37 000,00 €	60 000,00 €	0,95		0,90		1,00		0,90		1,00		0,85			3,92 €
Vigneto	14 000,00 €	22 000,00 €	1,00	0,85		0,85	1,00		0,90				0,85			1,22 €
Vigneto D.O.C. IGP	20 000,00 €	30 000,00 €	1,00	0,90		0,85	1,00		0,90				0,85			1,76 €
Uliveto	12 000,00 €	20 000,00 €	0,90	0,90	0,90		1,00		0,90				0,85			1,12 €
Pascolo	2 300,00 €	4 300,00 €	1,00		0,90		1,00	0,85		0,95					0,95	0,30 €
Bosco alto fusto	6 000,00 €	10 000,00 €			0,90		1,00		0,90	0,95				0,90		0,69 €
Bosco Ceduo	2 700,00 €	6 500,00 €			0,90		1,00		0,90	0,90		1,00		0,09		0,04 €
Castagneto da frutt	12 000,00 €	20 000,00 €			0,90		1,00		0,90	0,90				0,90		1,31 €
Incolto sterile	700,00 €	1 000,00 €			0,90		1,00			0,90						0,08 €

7. VALUTAZIONE DI INDENNITÀ DEI TERRENI

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 abitato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

Nel caso di indennità di esproprio di aree non edificabili, il D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327 art. 40, così come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, prevede quale indennità definitiva quella determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

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 partecipante 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 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.

È evidente quindi determinare, oltre all'indennità di esproprio permanente, anche altre forme di indennità temporanee e servitù, al fine di corrispondere ai proprietari dei fondi la congrua compensazione monetaria in ragione della specifica occupazione.

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 i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Salerno e Avellino.

8. MAGGIORAZIONI

In accordo con l'art. 45 del Capo IX - cessione volontaria, fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

In caso di cessione volontaria di un'area non edificabile, è calcolato un aumento del cinquanta per cento dell'importo dovuto mentre se l'area è coltivata direttamente dal proprietario l'indennità è calcolato pari a tre volte l'importo dovuto.

9. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si evince che i valori tratti dalle agenzie immobiliari e dai VAM, sono confrontabili con quelli dell'EXEO pur considerando che talvolta i prezzi dichiarati negli atti notarili sono più bassi di quelli reali mentre i prezzi richiesti dalle agenzie non sono ancora depurati dalla contrattazione di mercato. Dunque, prendendo in considerazione i diversi fattori definiti nei paragrafi precedenti, si ritiene che i seguenti valori siano congrui e da adottare per le attività di asservimento/esproprio del Parco eolico in Valva:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEL COMUNE DI VALVA E CALABRITTO. Comuni di Valva (SA) e Calabritto (AV)	
Tipo di coltura	Euro/mq
Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	0,85 €

Seminativo irriguo	1,23 €
Orto irriguo	2,43 €
Frutteto	3,92 €
Vigneto	1,22 €
Vigneto D.O.C. IGP	1,76 €
Uliveto	1,12 €
Pascolo	0,30 €
Bosco alto fusto	0,69 €
Bosco Ceduo	0,05 €
Castagneto da frutto	1,31 €
Incolto sterile	0,10 €

10. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Indennità d'esproprio = Superficie occupata x Valore Venale

Indennità di Servitù permanente

(Modalità di calcolo per le aree interessate dal passaggio di elettrodotti, strade, e proiezione a terra aerogeneratore)

Strade:

- È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle, per una larghezza di m 5,00 misurata trasversalmente ai cavidotti;

- Per il calcolo dell'indennità per le strade si è applicato un valore pari all'80% del valore di mercato

Servitù di Elettrodotta:

- È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle misurata trasversalmente dal bordo strada, per una larghezza di m. 5,00.

- Per il calcolo dell'indennità per la servitù di elettrodotta si è applicato un valore pari 50% del valore di mercato.

Proiezione a terra aerogeneratore (sorvolo):

- È determinata sulla base della proiezione a terra dell'aerogeneratore.

- Per il calcolo dell'indennità si è applicato un valore pari 20% del valore di mercato in quanto la proiezione degli aerogeneratori, non inficiano l'utilizzo del suolo.

Indennità occupazione temporanea

Nel piano è stato previsto anche l'occupazione temporanea di terreni al fine del transito, il montaggio degli aerogeneratori, e per la realizzazione delle strade e degli elettrodotti. Per il calcolo dell'indennità per l'occupazione temporanea ai sensi dell'art. 50 D.P.R. n. 327/2001, è stato calcolato per un periodo massimo di mesi 12, pertanto l'indennità prevista è pari ad 1/12 del valore di mercato.

Maggiorazioni e indennità aggiuntive

- 1) In caso di coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o partecipante, si prevede una indennità aggiuntiva pari a: indennità calcolata sul valore VAM.
- 2) Per la cessione volontaria, il calcolo delle indennità è stato preventivato con una maggiorazione di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/2001, costituita dall'incremento del 50% dell'indennità di base di esproprio.
- 3) Per la cessione volontaria di proprietari coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 37 comma 9 del D.P.R. 327/2001 è stata calcolata anche una indennità aggiuntiva pari al doppio dell'indennità calcolata con valore di mercato.

ALLEGATI:

1. Elenco particellare descrittivo;
2. Piano Particellare grafico.

Il tecnico