



REGIONE CAMPANIA
PROVINCIA DI BENEVENTO
COMUNI DI MORCONE E CAMPOLATTARO



**REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE
 DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE EOLICA
 NEI COMUNI DI MORCONE E CAMPOLATTARO (BN)**

PROGETTO DEFINITIVO

TAV. 32

RELAZIONE DI STIMA AREE DI ESPROPRIO E DI SERVITÙ

REVISIONI	N.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.	APP.	SCALA:								
	A	20/07/2020	Prima emissione												
							CODIFICA:								
							<table border="1"><tr><td>---</td><td>P,D</td></tr></table>	---	P,D						
---	P,D														
							<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>								

PROGETTAZIONE

IL PROGETTISTA



ENERGY & ENGINEERING S.R.L.

Ing. Davide G. Trivelli

Via XXIII Luglio 139

83044 - Bisaccia (AV)

P.IVA 02618900647

Tel./Fax. 0827/81480

pec: energyengineering@legalmail.it



IL COMMITTENTE

Renexia SpA

Viale Abruzzo 410

66100 - Chieti Scalo (CH)

P.IVA 02192110696

Tel. 0871 58745



ESPROPRI E ASSERVIMENTI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITÀ

(DPR 8 giugno 2001 n° 327 e successive modificazioni e integrazioni)

Costruzione ed esercizio di un impianto, delle opere di connessione nonché delle infrastrutture indispensabili per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile eolica della potenza elettrica di 49.50 MW da realizzarsi in località Schiavoni del Comune di Morcone (BN) e località Masseria Riella del Comune di Campolattaro (BN) nonché realizzazione della stazione elettrica di connessione da ubicare nel Comune di Pontelandolfo (BN) alla C/da Pianelle.

RELAZIONE DI STIMA

L'energia elettrica prodotta dal parco eolico tramite 11 generatori eolici da 4.5 MW nominali, da realizzare in località Schiavoni del Comune di Morcone (BN) e località Masseria Riella del Comune di Campolattaro (BN), sarà immessa nella rete di trasmissione nazionale (RTN) tramite un cavidotto MT da collegare alla futura stazione utente 30/150 kV "RENEXIA" da collegare a sua volta ad una stazione elettrica di smistamento nel Comune di Pontelandolfo (BN) alla C/da Pianelle.

Per la costruzione del suddetto parco eolico si rende necessaria l'occupazione definitiva e temporanea di aree in proprietà privata in Comune di Morcone, Campolattaro e Pontelandolfo (BN), ricorrendo a procedure di asservimento/esproprio.

Per la realizzazione del cavidotto, avente caratteristiche di inamovibilità, che partendo dall'area suindicata attraverserà anche delle proprietà private, sarà posizionato esclusivamente lungo le aree che saranno espropriate/asservite ai fini della realizzazione della viabilità di accesso alle postazioni dei singoli aerogeneratori fino ad arrivare all'area in tenimento di Pontelandolfo dove è previsto il conferimento all'area della sottostazione da espropriarsi ai fini del conferimento dell'energia prodotta alla limitrofa centrale elettrica.

Gli interventi che si andranno a realizzare dal punto espropriativo riguarderanno il territorio di Morcone e Campolattaro e in minima parte per quanto attiene al cavidotto e per lo più in relazione alla stazione di conferimento dell'energia prodotta, riguarderà il territorio di Pontelandolfo (BN).

In questa sede si illustrano le procedure per la definizione delle indennità di esproprio del diritto di proprietà e del diritto di superficie, asservimento e/o occupazione

temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dalla esecuzione dei lavori, nonché i criteri adottati per l'individuazione della fascia di esproprio/asservimento.

Le norme di riferimento per la predisposizione del presente piano di esproprio sono le seguenti: D.P.R. 8/6/2001 n. 327 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare dalle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 27/12/2004 n. 330, D.Lgs. 29/12/2003 n. 387 di attuazione direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili, D.P.R. 18/3/1965 n. 342, Testo Unico sulle Acque e gli Impianti Elettrici 11/12/1933 n. 1775.

➤ **DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ**

Per la determinazione delle indennità di esproprio/asservimento è stata effettuata una ricerca dei dati censuari (fogli, particelle e ditte catastali) e in particolare sono stati acquisiti tutti i fogli catastali interessati e le ditte intestatarie.

Successivamente sono state determinate le aree da espropriare e quelle da asservire o occupare temporaneamente operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali (vedi allegati grafici).

Per lo sviluppo delle superfici interessate dal progetto sono stati utilizzati i fogli catastali in formato raster forniti direttamente dall'Agenzia delle Entrate tramite il portale SISTE.

Il calcolo delle aree interessate dall'opera da realizzare è stato determinato in modo automatico basandosi sul metodo analitico grafico.

Successivamente, note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e noti i valori di mercato delle aree da occupare, individuati mediante apposita perizia di stima, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto), gli estremi legislativi e giurisprudenziali che contemplano gli espropri per pubblica utilità e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

AREE DI ESPROPRIO, DI SERVITÙ ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA

La tipologia dell'intervento è tale da richiedere l'acquisizione definitiva di aree ricadenti in tenimento di Morcone, Campolattaro e Pontelandolfo ed interessate esclusivamente dalle piazzole di allocamento delle torri eoliche e/o relative cabine di smistamento/sezionamento.

Le aree soggette ad esproprio del diritto di superficie per l'installazione di n. 11 aerogeneratori ammontano a complessivi **mq. 9.152** mentre l'area soggetta ad esproprio definitivo posta in agro di Pontelandolfo, su cui sarà realizzata la sottostazione elettrica, ingombra complessivi **mq. 5.093** di cui mq. 2.679 per la sottostazione e mq. 2.414 per la strada di accesso e area pertinenziale.

Per le aree di proprietà privata non suscettibili di trasformazione ed interessate dal solo attraversamento del cavidotto e/o pista di servizio, avendo per i motivi prima esposti accertato non sussistere condizioni tali da indurre all'esproprio, si è optato per una soluzione tesa alla sola imposizione di servitù con caratteristiche di inamovibilità.

La tipologia delle opere è tale da non avere dei riferimenti giurisprudenziali e tecnico-operativi certi che consentano di poter determinare con esattezza quale debba convenzionalmente essere la fascia di rispetto che la citata rete dovrà avere in relazione all'asse del suo tracciato.

Al fine comunque di poter assicurare un procedimento coerente con la prassi consolidata e la consuetudine di attività simili, si sono presi a riferimento alcuni degli orientamenti consolidati delle maggiori aziende impegnate nel settore.

Inoltre si procederà all'imposizione della servitù da sorvolo, sulle aree interessate dalla rotazione delle eliche degli aerogeneratori si è considerato l'ingombro della proiezione a terra relativo alla rotazione di ogni elemento avente un diametro di ml. 150,00.

Infine, relativamente alle piazzole su cui poggeranno gli aerogeneratori, si è ritenuto opportuno prevedere, anche ai fini di una adeguata attività manutentiva, l'esproprio del diritto di superficie di piazzole dalle dimensioni adeguate sia ad ospitare le opere che a garantire sufficienti spazi di manovra per i mezzi d'opera e di trasporto.

CALCOLO DELLE INDENNITÀ

a) Indennità di esproprio - Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio, alla luce della sentenza n. 181 del 7/6/2011 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis comma 4 della legge 8/8/1992 n. 359 e consequenzialmente, tra gli altri, anche dell'art. 40 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 relativamente al comma 2 che testualmente recita "Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati" ed al comma 3 che espressamente riporta "Per l'offerta da

formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare”, si è resa necessaria la redazione di apposita perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree ablate.

In definitiva, viene meno il presupposto fondamentale dell'art. 5/bis della legge n. 359/1992 e “ribadito dal T.U. del D.P.R. n. 327/01, *ovvero che ciò che non è edificabile è da considerarsi come agricolo* per cui, alla luce della citata pronuncia, nella determinazione dell'indennità di esproprio per aree agricole si è fatto riferimento al valore venale degli immobili determinato tenendo conto anche dell'eventuale presenza di elementi certi ed inequivocabili atti ad evidenziarne non solo le potenzialità edificatorie legali ma anche di quelle effettivamente praticabili su dette aree.

La valutazione di mercato delle aree de quo è stata effettuata per stima sintetica utilizzando le vigenti tabelle della Regione Campania relative ai valori fondiari medi utilizzati per il calcolo indennitario per l'anno 2019 e riguardanti le zone n. 5 e 6 della provincia di Benevento, comprensiva anche dei comuni di Campolattaro, Pontelandolfo e Morcone.

Occorre anche tener conto del fatto che i beni immobili interessati da procedimento espropriativo e/o di asservimento sono tutti ricompresi in zona “Agricola” dei vigenti Piani Regolatore adottati dai comuni di Morcone, Campolattaro e Pontelandolfo (BN).

Senza entrare nel merito della questione che regola i rapporti tra l'Autorità espropriante ed il soggetto espropriato, l'indennità provvisoria calcolata si riferisce al valore di mercato delle aree a cui potranno applicarsi le maggiorazioni di legge.

Al fine di garantire un adeguato ristoro per le aree ablate, il valore venale di mercato dei terreni di che trattasi, integrato delle maggiorazioni da riconoscere per il deprezzamento delle aree residue e la perdita di cubatura agricola oltre che con riferimento alla data di effettiva presa in possesso e trasformazione delle stesse, è stato determinato unitariamente, per tutte le aree interessate, mediando il valore agricolo medio della coltura di seminativo pari a 1,53 €/mq. che risulta essere quella prevalente nella zona di interesse con il valore agricolo medio della coltura di vigneto di 2,21 €/mq. che costituisce il valore di mercato più alto della zona agraria interessata ottenendo il relativo **V.A.E. che sarà pari a 1,87 €/mq. (1,53 + 2,21)/2.**

Le indennità di esproprio dovranno integrarsi, per le ditte che ne avessero titolo, delle previste maggiorazioni di legge nonché degli importi che dovessero risultare dal computo di stima di eventuali danni ad opere, sovrastrutture, piante.

Indennità esproprio = valore di mercato x superficie appresa

b) Indennità di asservimento piste/cavidotti - Per quanto attiene invece alle indennità di servitù per piste e cavidotti si farà riferimento alla disciplina degli artt. 44 e 52-octies del richiamato D.P.R. n. 327/01.

E' opportuno in proposito preliminarmente ricordare che il proprietario di un fondo il quale, per effetto della esecuzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità sia gravato da una servitù ha titolo a percepire un'indennità che non deve però tener conto dell'eventuale pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario stesso non ha diritto.

Non essendovi un metodo certo disciplinato per legge il criterio di stima per l'imposizione della servitù non potrà che fondarsi sul valore complementare che non rappresenta altro che il parametro di determinazione della diminuzione di valore del fondo.

Nello specifico appare evidente, anche alla luce delle considerazioni prima esposte, come il deprezzamento delle aree destinate alle piste di servizio attraversate anche dal cavidotto sia, soprattutto ai fini agronomici cui le aree interessate sono relativamente vocate, di modesto rilievo atteso anche che le condotte interrato saranno poste in opera a profondità adeguata e come tali impercettibili.

Ai fini della determinazione dell'indennità si è ritenuto opportuno operare in aderenza a quanto disposto dall'art. 9 del D.P.R. 18/3/1965 n. 342 in ordine all'applicazione del principio di inamovibilità e dal 4° comma dell'art. 122 del R.D. 11/12/1933 n. 1775 per l'indennizzo ovvero riconoscendo un indennizzo corrispondente al 50,00% del valore di mercato delle aree da espropriare, depurato dei coefficienti di maggiorazione relativi al deprezzamento ed alla perdita di cubatura agricola che nel caso specifico non spettano atteso che la proprietà delle aree asservite e quindi la loro utilità urbanistico-volumetrica resta immutata.

Si è inoltre ritenuto opportuno incrementare ulteriormente tale parametro del 20,00% del V.A.E. per la mancata fruizione ai fini agronomici delle aree interessate tanto dall'attraversamento dei cavidotti che, soprattutto, dalla realizzazione delle sovrastanti piste di servizio.

In sostanza l'indennità determinata ai fini dell'asservimento V.A.E. x (50,00% + 20,00%) è omnicomprensiva tanto di quella da riconoscere per la realizzazione della viabilità di servizio che di quella da riconoscere per i cavidotti che attraverseranno dette aree.

Indennità servitù = Superficie x V.A.E. x 70,00%

c) Indennità di asservimento da sorvolo - Altro aspetto che bisogna affrontare ai fini indennitari è il riconoscimento agli aventi titolo di una condizione di asservimento aerea dovuta alla rotazione con relativa occupazione dell'area sovrastante le proprietà interessate, corrispondente alla loro proiezione in pianta sul terreno, delle pale degli aerogeneratori.

Nel caso in trattazione non risultano codificate norme che individuino in maniera specifica tale condizione asservitiva per cui, operando in analogia alle vigenti disposizioni, si terrà conto di quanto disposto dall'art. 1056 del Codice Civile che disciplina le modalità di imposizione di servitù per l'attraversamento dei terreni con condutture elettriche.

Anche in tal caso, ai fini dell'espletamento del procedimento di imposizione servitù, si applicheranno le disposizioni degli artt. 44 e 52-octies del richiamato D.P.R. n. 327/01.

Nello specifico non essendovi un metodo certo disciplinato per legge il criterio di stima per l'imposizione della servitù non potrà che fondarsi sul valore complementare che non rappresenta altro che il parametro di determinazione della diminuzione di valore del fondo.

Appare quindi evidente, anche alla luce delle considerazioni prima esposte, come il deprezzamento delle aree destinate al sorvolo delle pale delle torri eoliche non produrrà alcuna ripercussione ai fini dell'utilizzo agronomico dei terreni interessati per cui il danno indiretto eventualmente prodotto sarà estremamente limitato.

Ai fini della determinazione dell'indennità, alla luce anche di quelli che sono attualmente gli indennizzi riconosciuti dalle aziende fornitrici di energia in quanto ad attraversamento aereo di terreni con condutture elettriche, si è ritenuto opportuno riconoscere per tale tipologia di servitù un indennizzo corrispondente al 30,00% del valore di mercato delle aree da espropriare, depurato dei coefficienti di maggiorazione relativi al deprezzamento ed alla perdita di cubatura agricola che nel caso specifico non spettano atteso che la proprietà delle aree asservite e quindi la loro utilità urbanistico-volumetrica resta immutata.

In sostanza l'indennità determinata ai fini dell'asservimento delle aree interessate da sorvolo delle pale delle torri eoliche è la seguente:

$$\text{Indennità servitù} = \text{Superficie} \times \text{V.A.E.} \times 30,00\%$$

d) Indennità di occupazione temporanea - Per quanto attiene infine al calcolo delle indennità di occupazione temporanea, al fine di limitare al massimo l'impatto dell'opera sui territori attraversati si è ritenuto opportuno mantenere nei termini prima indicati la superficie di terreno destinata alla sola occupazione provvisoria delle aree non preordinata all'esproprio e da restituire e sulle quali eseguire le lavorazioni.

E' su tali aree che saranno concentrate la movimentazione dei mezzi d'opera e delle macchine operatrici, lo stoccaggio degli aerogeneratori e delle tubazioni e di tutto quanto altro necessario alla loro posa in opera nonché lo stoccaggio provvisorio delle materie di scavo, in particolare di quelle da reimpiegare.

Si avrà così modo di ridurre considerevolmente il carico veicolare sulla viabilità secondaria che garantisce l'accessibilità ai citati territori.

Le aree interessate solo da occupazione temporanea saranno restituite ai legittimi proprietari ad avvenuta ultimazione dei lavori e comunque entro il limite massimo di anni 1 (uno) dalla loro presa in possesso previo ripristino dell'originario stato dei luoghi, in primo luogo della capacità agronomica dei fondi interessati.

Ai fini del calcolo della relativa indennità si applicheranno le disposizioni del comma 1 dell'art. 50 del richiamato D.P.R. n. 327/01 ovvero riconoscendo un indennizzo, che riguarderà anche le aree oggetto di asservimento e/o esproprio, pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione di quanto sarebbe riconosciuto nel caso di asservimento e/o esproprio dell'area:

$$\text{Indennità occupazione temporanea} = \text{Superficie} \times \text{V.A.E.} \times 1/12$$

5. Conclusioni

In conclusione si può affermare che il calcolo delle indennità di esproprio e di asservimento è stato effettuato tenendo conto delle effettive dimensioni geometriche di progetto.

Al momento non sono stati considerati eventuali reliquati che potrebbero formarsi a seguito dell'espropriazione della maggiore consistenza della loro area.

Infatti tali problemi possono essere risolti in presenza dei diretti interessati ai quali è lasciata la facoltà di proporre una loro eventuale cessione alla autorità espropriante in

occasione della redazione dei verbali di consistenza ed immissione nel possesso delle aree apprese.

Per maggiori dettagli si rinvia agli allegati Piano particellare descrittivo e ai grafici di esproprio.

IL PROGETTISTA
(Ing. Davide G. TRIVELLI)