



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 "ALAS"

- Comuni di Ittiri e Villanova Monteleone (SS) -

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO INFRASTRUTTURE ELETTRICHE

N° Documento:

PEALAS-E07.03a

ID PROGETTO:

PEALAS

DISCIPLINA:

P

TIPOLOGIA:

FORMATO:

A4

Elaborato:

Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

FOGLIO:

SCALA:

Nome file:

PEALAS-E07.03a_Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

A cura di:



Progettista:

Ing. Giuseppe Frongia

Gruppo di progettazione:

Ing. Giuseppe Frongia
(coordinatore e responsabile)

Ing. Marianna Barbarino

Ing. Enrica Batzella

Ing. Antonio Dedoni

Ing. Gianluca Melis

Ing. Emanuela Spiga

Dott. Andrea Cappai

Dott. Matteo Tatti



Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	15/07/2020	PRIMA EMISSIONE	IAT	GF	RWE

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO INFRASTRUTTURE ELETTRICHE	COD. ELABORATO PEALAS_E07.03a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 2 di 7	

INDICE

1	INTRODUZIONE	3
2	STIMA DEI TERRENI AGRICOLI	4
2.1	Descrizioni dei terreni interessati dal criterio di stima.....	4
2.2	Criterio di stima.....	4
2.2.1	<i>Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo</i>	<i>6</i>
2.3	Precisazioni sul metodo di stima dell'indennità di esproprio e delle servitù di cavidotto.....	7

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO INFRASTRUTTURE ELETTRICHE	COD. ELABORATO PEALAS_E07.03a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 3 di 7	

1 INTRODUZIONE

L'obiettivo del lavoro è quello di determinare le indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari degli immobili interessati dalla costruzione del parco eolico denominato "ALAS" e delle sue opere accessorie, da realizzarsi nei comuni di Ittiri e Villanova Monte Leone ricadenti nella provincia di Sassari.

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 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.

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO INFRASTRUTTURE ELETTRICHE	COD. ELABORATO PEALAS_E07.03a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 4 di 7	

2 STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

2.1 Descrizioni dei terreni interessati dal criterio di stima

Al fine di procedere alla stima del valore venale dei beni, si sono prima di tutte individuate tutte le aree interessate dalle opere. In particolare sono state prese in considerazione:

- L'area di sedime della stazione utente MT/AT (occupazione definitiva);
- Il percorso della dorsale MT 30 kV interrata (servitù di elettrodotto).

Le caratteristiche dei terreni interessati dagli interventi suddetti sono riassunti negli elaborati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

In particolare per ogni lotto catastale è specificato il tipo di intervento (dorsale MT e stazione utente), i dati catastali, le superfici catastali e oggetto di esproprio (espresse in mq), il tipo di coltura (prevalente e non) e i Valori agricoli medi della provincia, pubblicati dall'agenzia delle entrate.

2.2 Criterio di stima

Il metodo di stima applicato tiene conto della tipologia di coltura della particella (qualità), della superficie espressa in ettari (ha – are e centiare) e dei valori agricoli medi (€/ha) determinati per la Provincia di Sassari, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I terreni interessati dalle opere suddette ricadono nelle seguenti regioni agrarie:

- Regione Agraria n° 4 "Colline del Logudoro Occidentale" che ricomprende i terreni ricadenti nel Comune di Ittiri;

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

I valori agricoli medi più recenti, individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le regioni agricole di interesse, risalgono all'annualità 2007. Per poterli utilizzare al fine del calcolo delle indennità i Valori medi sono stati moltiplicati per un opportuno coefficiente di rivalutazione pari a 1,171.

I valori agricoli medi presi in esame per il calcolo delle indennità di esproprio, sono riassunti nella seguente tabella:

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO INFRASTRUTTURE ELETTRICHE	COD. ELABORATO PEALAS_E07.03a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it		TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 5 di 7

Regione Agraria N°4 - Colline del Logudori occidentale Comuni di: Cargeghe, Codrongianus, Florinas, Ittiri , Muros, Ossi, Ploaghe			
Coltura	Valore Agricolo (€/ha) anno 2007	Coeff. Rivalutazione da 01/2007 a maggio 2020	Valore Agricolo rivalutato (€/ha) anno 2007
Bosco ceduo	3646	1,171	4269
Bosco d'alto fusto	4036	1,171	4726
Bosco misto	3528	1,171	4131
Frutteto	12513	1,171	14653
Incolto produttivo	1529	1,171	1790
Orto	9843	1,171	11526
Orto irriguo	14092	1,171	16502
Pascolo	3410	1,171	3993
Pascolo arborato	3469	1,171	4062
Pascolo cespugliato	1957	1,171	2292
Seminativo	5351	1,171	6266
Seminativo irriguo	10691	1,171	12519
Sughereto	4778	1,171	5595
Uliveto	13319	1,171	15597
Vigneto	11510	1,171	13478

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 è 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 presenti più di una coltura, si distinguono due casi:

1. Se $S_c > S_e$ la superficie da espropriare (S_e) è minore della superficie occupata dalla coltura di maggior pregio (S_c), l'indennità di esproprio sarà calcolata con una formula analoga alla precedente:

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

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO INFRASTRUTTURE ELETTRICHE	COD. ELABORATO PEALAS_E07.03a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 6 di 7	

2. Se $S_c < S_e$ la superficie da espropriare (S_e) è maggiore della superficie occupata dalla coltura di maggior pregio (S_c), l'indennità di esproprio sarà calcolata con la seguente formula:

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

In tutti i suddetti casi:

I_e è l'indennità di esproprio o di servitù (I_{cav} per il cavidotto) da riconoscere;

S_e è la superficie da espropriare o necessaria come servitù (S_{cav} per il cavidotto);

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.

Ai sensi del comma 4 dell'art.40 del D.P.R- 08/06/2001 n°327, al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

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

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

Esempio 1 – terreno con 2 colture e $S_c > S_e$

Prendiamo in esame la particella n°146 ricadente nel foglio 56 del Comune di Ittiri e avente due intestatari ciascuno proprietario per il 50%. Catastalmente ha una superficie complessiva di 0.476 ha di cui 0.4 ha di qualità seminativo e 0.076 ha destinati a pascolo. La superficie da espropriare relativa al suddetto fondo è pari a 0.05435 ha e trattasi di servitù di elettrodotto.

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 i dati di input sono:

$$S_e = 0.05435$$

$$S_c = 0.4 \text{ ha (seminativo)}$$

$$S_{c'} = 0.076 \text{ ha (pascolo)}$$

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO INFRASTRUTTURE ELETTRICHE	COD. ELABORATO PEALAS_E07.03a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 7 di 7	

$V_m = 6266 \text{ €/ha}$ (Valore di mercato coltura maggior pregio)

$V_{m'} = 3993 \text{ €/ha}$ (Valore di mercato coltura pregio minore)

Quota proprietà = $\frac{1}{2}$

Essendo $S_c > S_e$ la superficie da espropriare è minore della superficie di maggior pregio. In tal caso l'indennità di esproprio sarà calcolata con la seguente formula

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

$$I_e = \left[0.05435 \times 6266 + \frac{0.05435}{0.4} \times 6266 \times (0.4 - 0.05435) \right] \times 1/2 = 317.44$$

2.3 **Precisazioni sul metodo di stima dell'indennità di esproprio e delle servitù di cavidotto**

Con le procedure descritte e riportate negli esempi precedenti si sono determinate le indennità:

- di esproprio definitivo;
- di servitù di cavidotto.

A titolo esplicativo delle tabelle riepilogative che seguiranno e che saranno parte integrante del presente documento, è bene fare alcune considerazioni.

Per le particelle aventi più colture, in tabella nella colonna "Qualità" viene indicata per prima la coltura predominante nel lotto e non quella di maggior pregio.

Ai fini del calcolo dell'indennità per i lotti in cui si hanno 3 colture (es. seminativo, pascolo e pascolo arborato) si procede come segue:

si considera come S_c , la superficie della coltura di maggior pregio (seminativo) e come S_e la superficie accorpata delle colture di minor pregio (pascolo e pascolo arborato) attribuendo come Valore di mercato unitario quello della coltura di maggior pregio tra le due, nello specifico il pascolo arborato. Questa metodologia risulta più vantaggiosa per il proprietario del fondo, oggetto di esproprio.