



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 OPERE CIVILI

N° Documento:

PEALAS-P09.05a

ID PROGETTO:

PEALAS

DISCIPLINA:

P

TIPOLOGIA:

FORMATO:

A4

Elaborato:

Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

FOGLIO:

SCALA:

Nome file:

PEALAS-P09.03a_Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

A cura di:

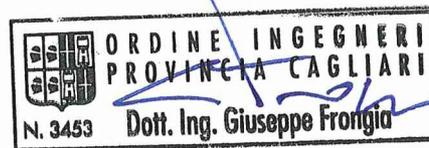


Progettista:

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	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 2 di 9	

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>
2.2.2	<i>Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea.....</i>	<i>7</i>
2.3	Precisazioni sul metodo di stima dell'indennità di esproprio, delle servitù di cavidotto di sorvolo e dell'occupazione temporanea.....	8

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 3 di 9	

1 INTRODUZIONE

Il presente documento, allegato al progetto definitivo del parco eolico denominato "ALAS" e delle sue opere accessorie, da realizzarsi nei comuni di Ittiri e Villanova Monteleone ricadenti nella provincia di Sassari, descrive i criteri di stima delle indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari degli immobili interessati dalla costruzione ed esercizio dell'impianto.

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 a cui è riconosciuta pubblica utilità, che non rientrano 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	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 4 di 9	

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 è proceduto in primo luogo alla quantificazione di tutte le aree interessate dalle opere. In particolare, sono state prese in considerazione:

- L'area di sedime degli aerogeneratori con relative fondazioni (definitiva);
- La piazzola di pertinenza degli aerogeneratori (definitiva);
- Gli allargamenti temporanei della piazzola di pertinenza, per un periodo commisurato alla durata del cantiere per la realizzazione delle opere (temporanea);
- Le sedi viarie e pertinenze nella configurazione finale (definitiva);
- Gli allargamenti temporanei della sede stradale per un periodo commisurato alla durata del cantiere per la realizzazione delle opere (temporanea);
- Le aree di stoccaggio dei materiali temporanei per un periodo commisurato alla durata del cantiere per la realizzazione delle opere (temporanea);
- Le sedi esistenti da adeguare secondo le necessità progettuali nella configurazione finale (temporanea);
- Le aree di "sorvolo" delle pale eoliche, determinate quale proiezione planimetrica orizzontale dell'evoluzione del solido di rotazione delle pale (sorvolo);
- Il percorso dell'elettrodotto interrato relativo alla distribuzione elettrica di impianto (elettrodotto);

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

In particolare, per ogni lotto catastale è specificato il tipo di intervento (definitivo, temporaneo, sorvolo e elettrodotto), i dati catastali, le superfici catastali e oggetto di esproprio (espresse in ha), il tipo di coltura (prevalente e non) e 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) 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 ricadono nelle seguenti regioni agrarie:

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

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 5 di 9	

- Regione Agraria n° 12 “*Colline litoranee dell’Alto Temo*” che ricomprende i terreni ricadenti nel Comune di Villanova Monteleone.

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 si è proceduto ad aggiornare i Valori medi, moltiplicandoli per un opportuno coefficiente di rivalutazione.

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:

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

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_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;

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 6 di 9	

$V_{m'}$ 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.

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

Si precisa che 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 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°4 ricadente nel foglio 43 del Comune di Ittiri e avente un unico intestatario. Catastralmente ha una superficie complessiva di 4.5842 ha di cui 4 ha di qualità seminativo e 0.5842 ha destinati a pascolo. La superficie da espropriare relativa al suddetto fondo è pari a 0.134911 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:

$$S_e = 0.134911$$

$$S_c = 4 \text{ ha (seminativo)}$$

$$S_c' = 0.5842 \text{ ha (pascolo)}$$

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

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

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

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

$$I_e = 0.134911 \times 6266 + \frac{0.134911}{4} \times 6266 \times (4 - 0.134911) = 1662,20$$

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it		TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 7 di 9

Esempio 2 – terreno con 2 colture e $S_c < S_e$

Prendiamo in esame la particella n°74 ricadente nel foglio 44 del Comune di Ittiri e avente un unico intestatario. Catastralmente ha una superficie complessiva di 0,3830 ha di cui 0.0222 ha di qualità seminativo e 0.3608 ha destinati a pascolo. La superficie da espropriare relativa al suddetto fondo è pari a 0.046812 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 ingresso sono:

$$S_e = 0.046812$$

$$S_c = 0.0222 \text{ ha (seminativo)}$$

$$S_{c'} = 0.3608 \text{ ha (pascolo)}$$

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

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

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

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

$$I_e = 0.046812 \times 6266 + (0.046812 - 0.0222) \times 3993 + \frac{0.046812 - 0.0222}{0.3608} \times 3993 \times (0.3608 - (0.046812 - 0.0222)) = 483.18$$

2.2.2 Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea

Per l'esempio del calcolo dell'occupazione temporanea prendiamo la particella n°179 ricadente nel Foglio 60 del Comune di Ittiri avente un unico intestatario.

Catastalmente ha una superficie complessiva di 17,4344 ha tutti destinati a pascolo. La superficie da espropriare relativa al suddetto fondo è pari a 0,214621 ha e trattasi di un'occupazione temporanea.

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 ingresso sono:

$$S_e = 0.198395$$

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it		TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 8 di 9

$S_c = 0.8976$ ha (pascolo)

$V_m = 3993$ €/ha (Valore di mercato coltura)

Essendoci una sola coltura l'indennità di esproprio si calcola con la formula

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

$$I_e = 0,198395 \times 3993 + \frac{0,198395}{0,8976} \times 3993 \times (0,8976 - 0,198395) = 1409,28$$

Trattandosi di una necessità temporanea di utilizzo per attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, si applica il rapporto pari a 1/12 per ogni anno di occupazione temporanea preventivata che nel caso in esame è stimata in 18 mesi (circa 2 anni). Quindi il rapporto che si utilizza per il calcolo è 2/12.

L'indennità per l'occupazione temporanea (I_o) si otterrà dalla seguente relazione

$$I_o = \frac{2 \times I_e}{12}$$

Nello specifico

$$I_o = \frac{2 \times 1409,28}{12} = 234,88$$

2.3 *Precisazioni sul metodo di stima dell'indennità di esproprio, delle servitù di cavidotto di sorvolo e dell'occupazione temporanea*

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

- di esproprio definitivo;
- di Servitù di cavidotto;
- di Servitù di sorvolo;
- di occupazione temporanea.

Per facilitare la consultazione delle tabelle riepilogative che seguiranno e che saranno parte integrante del presente documento, si ritiene opportuno formulare alcune considerazioni:

Le diciture "ente urbano" e "Fu d'accert" vengono considerate alla stregua della coltura diffusa sul terreno in esame, non toccando mai di fatto alcun fabbricato rurale o tecnico ed essendo sempre riferite alla realizzazione della traccia necessaria all'interramento del cavidotto o di occupazione temporanea.

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

COMMITTENTE RWE Renewables Italia S.r.l. Via Andrea Doria, 41/G - Roma (RM)		OGGETTO PARCO EOLICO "ALAS" PROGETTO DEFINITIVO	COD. ELABORATO PEALAS_P09.5a
 iat CONSULENZA E PROGETTI www.iatprogetti.it	TITOLO RELAZIONE DI STIMA PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO	PAGINA 9 di 9	

pascolo arborato) si è proceduto come segue:

si è considerato come S_c la superficie della coltura di maggior pregio (seminativo) e come S_c' 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.