

REGIONE
CALABRIA



Provincia di
Catanzaro



Committente:



PLT engineering s.r.l.
via Dismano 1280
47522 Cesena (FC)
P.IVA/C.F. 05857900723

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "SELLIA MARINA"

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO

ID PROGETTO:	PESM
DISCIPLINA:	P
CAPITOLO:	CE

N° Documento:

PESM-P-CE-06

Elaborato:

Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

SCALA:

FORMATO:

A4

Nome file:

PESM-P-CE-06 Relazione di Stima per Indennità d'esproprio

Progettazione:



Ing. Saverio Pagliuso

Ing. Mario Francesco Perri

Ing. Giorgio Salatino

Ing. Claudio Coscarella

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	01/2021	PRIMA EMISSIONE	GEMSA	GEMSA	PLT
01	06/2021	REVISIONE 01	GEMSA	GEMSA	PLT

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	3
2.4. TABELLE DEI TERRENI DA STIMARE	3
2.5. CRITERIO DI STIMA	3
2.5.1. Esempio della metodologia di stima per Esproprio definitivo, Servitù di elettrodotto e Servitù di sorvolo	4
2.5.2. Esempio della metodologia di stima per Occupazione Temporanea	4
2.6. STIMA DELL'INDENNITA' D'ESPROPRIO, SERVITU' DI CAVIDOTTO, SERVITU' DI SORVOLO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5
3. CONCLUSIONI	5

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 "Sellia Marina" e sue opere accessorie, da realizzarsi nei Comuni di Sellia Marina (CZ), Soveria Simeri (CZ), Sersale (CZ) e Catanzaro (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 Sellia Marina (CZ), Soveria Simeri (CZ), Sersale (CZ) e Catanzaro (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 della seguente zona:

- un'area, con altitudine variabile tra i circa 100 m degli aerogeneratori posti più a sud ed i 400 m dell'aerogeneratore posto più a nord, comprendente
 - la zona più a nord del Comune di Sellia Marina (CZ), dove risultano ubicati 11 aerogeneratori;
 - la zona a sud del Comune di Soveria Simeri (CZ), dove risultano situati 3 aerogeneratori;
 - la zona al centro della provincia di Catanzaro dove è posta la sottostazione elettrica di trasformazione.

L'area in questione ha uno sviluppo massimo in linea d'aria di circa 6,5 km ed i valori di mercato dei terreni agricoli insistenti sulla zona, in euro per ettaro, sono riassunti nella seguente tabella:

COMUNE	QUALITA' COLTURA	VALORE DI MERCATO (€/ha)
CATANZARO	Uliveto	23.500,00 €
SELLIA MARINA	Agrumeto	48.500,00 €
SELLIA MARINA	Frutteto	21.500,00 €
SELLIA MARINA	Frutteto Irriguo	24.500,00 €
SELLIA MARINA	Pascolo	3.500,00 €
SELLIA MARINA	Pascolo Arborato	5.150,00 €
SELLIA MARINA	Pascolo Cespugliato	1.700,00 €
SELLIA MARINA	Seminativo	9.100,00 €
SELLIA MARINA	Uliveto	22.250,00 €
SERSALE	Uliveto	18.450,00 €
SOVERIA SIMERI	Agrumeto	44.500,00 €
SOVERIA SIMERI	Pascolo Cespugliato	2.450,00 €
SOVERIA SIMERI	Seminativo	9.350,00 €
SOVERIA SIMERI	Seminativo Arborato	11.750,00 €

SOVERIA SIMERI	Uliveto	23.350,00 €
SOVERIA SIMERI	Vigneto	21.650,00 €
Per tutti i Comuni	Fabbricato diruto/ Fabbricato rurale /Area rurale*	Valore equiparato alla tipologia del terreno contiguo di maggior pregio

*Si precisa che le porzioni di terreno, catastalmente identificate come “fabbricato diruto”, “fabbricato rurale” e “area rurale”, vengono considerate equivalenti alla tipologia di coltura presente in loco e contigue ai suddetti. L'ipotesi è giustificata poiché l'effettiva area interessata dall'esproprio è quella di pertinenza del fabbricato diruto, fabbricato rurale e/o area rurale e non direttamente le superfici nette occupate dagli stessi.

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 “PESM-P-CE-07 Tabelle indennità d'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 e 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 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:

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

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

- $S_e > S_c$, 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, rilasciate dalla Regione Calabria.

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 una particella 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

- $S_e = 0,259998$ ha
- $S_c = 0,2187$ ha (seminativo)
- $S_{c'} = 0,6193$ ha (pascolo)
- $V_m = 6.500,00$ €/ha (seminativo)
- $V_{m'} = 1.900,00$ €/ha (pascolo)

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, una particella catastale 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

- $S_e = 0,128224$ ha
- $S_c = 7,0109$ ha
- $V_m = 6.500,00$ €/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 della zona considerata, riportato nella tabella esplicitata nel punto 2.2, nonché delle seguenti considerazioni relative a quanto riportato nelle tabelle su citate:

- le eventuali colture “incolto” e “incolto sterrato” vengono considerate alla stregua dell'incolto produttivo, a vantaggio del proprietario.
- le eventuali diciture “ente urbano”, “fabbricato diruto”, fabbricato rurale, area rurale 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 o da espropriare in via definitiva;
- 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 “*PESM-P-CE-07_Tabelle indennità d'esproprio*”.

3. CONCLUSIONI

Al fine di consentire una più rapida lettura della stima delle indennità d'esproprio relative al parco eolico denominato “Sellia Marina”, da realizzarsi nei Comuni di Sellia Marina (CZ), Soveria Simeri (CZ), Sersale (CZ) e Catanzaro (CZ), si rimanda alle tabelle evidenziate nell'allegato alla presente relazione denominato “*PESM-P-CE-07_Tabelle indennità d'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.

Cosenza, li 06.2021

IL TECNICO
Ing. Claudio Coscarella