



REGIONE PUGLIA

COMUNE di ASCOLI SATRIANO

COMUNE di CANDELA

COMUNE di DELICETO

PROVINCIA di FOGGIA

Progetto definitivo per la realizzazione di un parco eolico nei Comuni di Ascoli Satriano (FG) e Candela (FG) con opere di connessioni nel Comune di Deliceto (FG)



Proponente



wpd Italia s.r.l.
 Corso d'Italia, 83
 00198 - Roma
 Tel: +39 06 960 353-10
 e-mail: info@wpd-italia.it





Progettazione



Viale Michelangelo, 71
 80129 Napoli
 TEL.081 579 7998
 mail: tecnico.inse@gmail.com

Elaborato

Nome Elaborato:

RELAZIONE STIMA ECONOMICA ASSERVIMENTI

00	Aprile 2021	PRIMA EMISSIONE	INSE Srl	INSE Srl	WPD Italia Srl
Rev.	Data	Oggetto della revisione	Elaborazione	Verifica	Approvazione

Scala: -

Formato: **A4**

Codice Pratica: **S217**

Codice Elaborato: **S217-VP-RT-03A**

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. SCOPO	2
3. SOPRALLUOGO	2
4. VALORI DERIVANTI DA ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI	10
5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE PUGLIA	10
6. VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE	11
7. MAGGIORAZIONI	13
8. CONCLUSIONI	13
9. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ	14

RELAZIONE DI STIMA

DEI VALORI DEI TERRENI DEI COMUNI DI ASCOLI SATRIANO, CANDELA E DELICETO IN PROVINCIA DI FOGGIA

1. PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico ubicato nei comuni di Ascoli Satriano (FG) e Candela (FG) ed opere di connessione realizzate attraverso un cavidotto interrato in MT a 30kV che attraversa i comuni di Ascoli Satriano (FG), Candela (FG) e che collegherà il parco eolico alla stazione di trasformazione utente 30/150 kV localizzata in un'area adiacente alla SP 104 nel Comune di Ascoli Satriano (FG); essa sarà collegata attraverso un cavo AT 150kV, allo stallo condiviso 150kV interno alla SE Terna 150kV, localizzata nel Comune di Deliceto (FG) che rappresenta il punto di connessione dell'impianto alla RTN.

La potenza complessiva dell'impianto è di 57,60 MW ottenuti attraverso l'installazione di 12 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 6 MW ma con limitazione a 4,8MW.

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 Ascoli Satriano (FG), Candela (FG) e Deliceto (FG). 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 Puglia per le Provincia di Foggia nel 2020;
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Foggia in riferimento ai Comuni di Ascoli Satriano, Candela e Deliceto;

3. SOPRALLUOGO

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

L'intervento è ubicato nei Comuni di Ascoli Satriano (FG) e Candela (FG), in particolare nelle località "Giardino-Cianfurro e Serra San Mercurio" e si estende ad una quota compresa tra i 225 mt ed i 400 mt s.l.m. Le opere elettriche di connessione sono localizzate in Loc. Giarnera nel Comune di Ascoli Satriano (FG) fino a raggiungere la stazione di trasformazione 30/150kV di utenza, invece l'opera di connessione RTN che la collega alla SE 150 kV di Terna in Deliceto (FG) (che rappresenta il punto di connessione alla rete RTN) è ubicata in Loc Piano d'Amendola.

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 Stazione Trasformazione Utenza.
- Realizzazione di una stazione di trasformazione 30-150 kV di esigue dimensioni ricadente nel Comune di Ascoli Satriano (FG);
- Un cavidotto AT a 150 kV per la connessione della sezione 150 kV della SE 150 kV di Terna in Deliceto (FG).

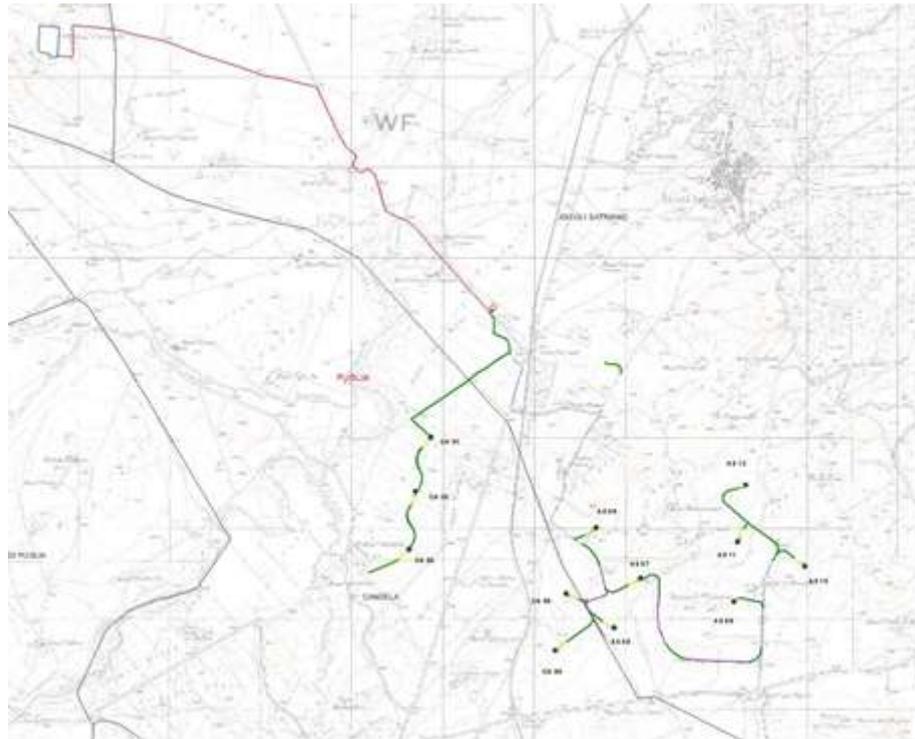


Figura 1 - Indicazione area di intervento su IGM

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 uliveto, 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 più di 400 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 collinare o debolmente acclive del territorio, ma anche la destinazione agricola dei terreni.



Figura 2 - Area di sedime piazzola aerogeneratore CA01



Figura 3 - Area di sedime piazzola aerogeneratore CA02



Figura 4 - Area di sedime piazzola aerogeneratore CA03



Figura 5 - Area di sedime piazzola aerogeneratore CA04



Figura 6 - Area di sedime piazzola aerogeneratore CA05



Figura 7 - Area di sedime piazzola aerogeneratore AS06



Figura 8 - Area di sedime piazzola aerogeneratore AS07



Figura 9 - Area di sedime piazzola aerogeneratore AS08



Figura 10 - Area di sedime piazzola aerogeneratore AS09



Figura 11 - Area di sedime piazzola aerogeneratore AS10



Figura 12 - Area di sedime piazzola aerogeneratore AS11



Figura 13 - Area di sedime piazzola aerogeneratore AS12

	<p style="text-align: center;">PARCO EOLICO CANDELA-ASCOLI SATRIANO (FG) RELAZIONE DI STIMA ECONOMICA ASSERVIMENTI</p>	<p style="text-align: center;">APRILE 2021</p>
--	--	--

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
Ascoli Satriano	60.000	Semin Irr	Annuncio privato	135.000	2,25
Ascoli Satriano	26.000	Uliveto	Annuncio privato	10.000	2,60
Candela	3.000	Industriale	Annuncio privato	120.000	40

5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE PUGLIA

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 N° 4 per i Comuni di Ascoli Satriano di Candela e di Deliceto. Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2019 valevole per l'anno 2020 per la provincia di Foggia.

	REGIONE PUGLIA Regione agraria n.4 (ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA).	
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Bosco Ceduo	2760,00	0,28
Bosco D'Alto Fusto	3670,00	0,37
Bosco Misto	4080,00	0,41
Canneto	6630,00	0,66
Frutteto	18870,00	1,89
Incolto produttivo	610,00	0,06
Mandorleto	5100,00	0,51
Orto	18870,00	1,89
Orto irriguo	20910,00	2,09
Pascolo	2250,00	0,23
Pascolo arborato	2040,00	0,20
Pascolo cespugliato	1640,00	0,16
Seminativo	10000,00	1,00
Seminativo arborato	10500,00	1,05
Seminativo irriguo	16830,00	1,68
Uliveto	13770,00	1,38
Uliveto - Vigneto	12240,00	1,22
Vigneto	11220,00	1,12
Vigneto Alto Intelaiato	25500,00	2,55
Vigneto Uva Tavola	30600,00	3,06

Tabella 1: Valori agricoli medi

6. VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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 Ascoli Satriano (FG) Candela (FG) e Deliceto (FG), sono stati individuati i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie. Per i tre comuni i valori sono confrontabili:

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D643A	7000	14000
Seminativo irriguo	D643A	12000	23000
Orto	D643A	13000	26000
Orto irriguo	D643A	15000	30000
Frutteto	D643C	12000	27000
Vigneto	D643B	7000	25000
Vigneto D.O.C. IGP	D643N	12000	32000
Uliveto	D643H	10000	20000
Pascolo	D643E	1300	2500
Bosco Alto Fusto	D643D	2700	7000
Bosco Misto	D643I	1200	4500
Bosco Ceduo	D643I	1000	4000
Mandorleto	D643C	3100	7000
Incolto sterile	D643E	700	1400

Tabella 2: 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 D643A – Seminativo-Orto si ha una tabella del tipo:

Tabella D643A – Seminativo, Orto asciutto ed irriguo - Tutti i Comuni					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,925	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,85	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.

Coltivazioni	Vmin	V max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Impianto	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Piante	Q.essenza	Ampiezza	Valore (€/mq)
Seminativo	7 000	14 000	1,00		0,95		1,00	0,95		0,95					0,95	1,14 €
Seminativo irriguo	12 000	23 000	1,00		0,95		1,00	0,95		0,95					0,95	1,87 €
Orto	13 000	26 000	1,00		0,95		1,00	0,95		0,95					0,95	2,12 €
Orto irriguo	15 000	30 000	1,00		0,95		1,00	0,95		0,95	1,00				0,95	2,44 €
Frutteto	12 000	27 000	1,00	0,98			1,00		0,90		0,85		1,00			2,01 €
Vigneto	7 000	25 000	1,00	1,00		0,80	1,00		0,90				0,70	1,00		1,26 €
Vigneto D.O.C. IGP	12 000	32 000	1,00	1,00		1,00	1,00		1,00	0,95			1,00			3,04 €
Uliveto	10 000	20 000		0,95			1,00		0,95				0,85			1,53 €
Pascolo	1 300	2 500			1,00		1,00			0,90						0,23 €
Bosco alto fusto	2 700	7 000			0,90		1,00		0,90	0,95				0,95		0,51 €
Bosco Misto	1 200	4 500			0,90		1,00		1,00	1,00		1,00		1,00		0,41 €
Bosco Ceduo	1 000	4 000			0,90		1,00		0,93	1,00		1,00		0,95		0,32 €
Mandorleto	3 100	7 000	1,00	0,98			1,00		0,90		0,85		1,00			0,52 €
Incolto sterile	1 100	1 500			1,00		0,90			0,90						0,12 €

7. 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.

8. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si evince che i valori tratti dalle agenzie immobiliari e dai VAM, sono confrontabili con quelli dell'Osservatorio dei valori agricoli 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 Ascoli Satriano e Candela:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI ASCOLI SATRIANO, CANDELA E DELICETO.	
Comuni di Ascoli Satriano (FG) Candela (FG) e Deliceto (FG)	
Tipo di coltura	Euro/mq
Incolto sterile	0,12 €
Orto irriguo	2,44 €
Pascolo	0,23 €
Pascolo arborato	0.20 €
Seminativo	1,14 €
Seminativo irriguo	1,87 €
Uliveto	1,53 €
Uliveto Vigneto	1.22 €
Vigneto	1,26 €
Vigneto Irr	3,04 €

Tabella 3: Valori agricoli per le colture interessate dall'opera in progetto.

9. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Indennità d'esproprio = Superficie occupata x Valore Mercato

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'30% del valore di mercato.

Servitù di Elettrodotto:

- 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 elettrodotto si è applicato un valore pari 30% 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 30% del valore di mercato in quanto la proiezione degli aerogeneratori, non inficiano l'utilizzo del suolo.

	<p style="text-align: center;">PARCO EOLICO CANDELA-ASCOLI SATRIANO (FG) RELAZIONE DI STIMA ECONOMICA ASSERVIMENTI</p>	<p style="text-align: center;">APRILE 2021</p>
--	--	--

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 triplo dell'indennità calcolata con valore di mercato.

ALLEGATI:

1. Piano particellare d'esproprio descrittivo Elaborato S217-VP-SC-01A
2. Planimetria catastale con vpe elaborato S217-AR-EG-02A