



COMUNE DI CANDELA
PROVINCIA DI FOGGIA

Progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica della potenza complessiva di 23,482 MWp e sistema di accumulo di 10 MW sito nel Comune di Candela (FG) in zona industriale e relative opere di connessione

PROGETTO DEFINITIVO

Piano particellare d'esproprio - Relazione descrittiva

COD. ID.		COD. AU.				
Livello prog.	Tipo documentazione			N. elaborato	Data	Scala
PD	Definitiva			4.2.13.1	05 / 2021	-

Nome file

REVISIONI					
REV.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
00	MAGGIO 2021	PRIMA EMISSIONE	MATARRESE	MAGNOTTA	MAGNOTTA

COMMITTENTE:

BLUSOLAR CASTELFRENTANO SRL

Via Caravaggio, 125
65125 Pescara (PE) Italia

Timbro e firma

PROGETTAZIONE:



MAXIMA INGEGNERIA S.R.L.

via Marco Partipilo n.48 - 70124 BARI
pec: gpsd@pec.it
P.IVA: 06948690729



CONSULENTI:

Ing. Donata Sileo

e-mail: donata.sileo@gmail.com

Dott. Geol. Antonio Falcone

e-mail: antonow.falcone@libero.it

Ing. Laura Giordano

e-mail: lauragiordano.ing@gmail.com

Dott. Agronomo Armando Ursitti

e-mail: a.ursitti@epap.conafpec.it

INDICE

1. PREMESSA	2
2. PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA E APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	2
3. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
4. VALORE VENALE DEI TERRENI	3
5. QUANTIFICAZIONE DEGLI INDENNIZZI	6
6. ALLEGATI	7

Progetto:										
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE FOTOVOLTAICA DELLA POTENZA COMPLESSIVA DI 23,482 MWp E SISTEMA DI ACCUMULO DI 10 MW SITO NEL COMUNE DI CANDELA (FG) IN ZONA INDUSTRIALE E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE										
<i>– Progetto definitivo –</i>										
Elaborato:										
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO – RELAZIONE DESCRITTIVA										
Rev:							Data:		Foglio	
00							Maggio 2021		2 di 7	

1. PREMESSA

Il parco fotovoltaico in progetto, promosso dalla società BLUSOLAR CASTELFRENTANO S.R.L., con sede legale in Via Caravaggio, 125 a Pescara (PE), si estende nel territorio del Comune di Candela, provincia di Foggia (FG), in località "Serra Giardino-Ischia dei Mulini", ed è costituito da 2 sottocampi fotovoltaici di potenza complessiva pari 23,482 MWp, integrato da un sistema di accumulo della potenza di 10 MW.

Oggetto della presente relazione è il calcolo delle indennità di esproprio, asservimento e occupazione temporanea relative alle aree da impegnare per la realizzazione dell'impianto suddetto.

La Società rimane comunque pienamente disponibile a trovare un'intesa bonaria con i proprietari delle aree interessate e si impegna sin da ora per il buon fine di tali operazioni.

2. PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA E APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Il presente piano particellare degli espropri e degli asservimenti è stato redatto in base alle mappe catastali vigenti aggiornate con gli ultimi frazionamenti e/o variazioni. Esso comprende le espropriazioni e gli asservimenti necessari sia per l'occupazione definitiva delle aree interessate, sia per le occupazioni temporanee.

Nell'ordinamento italiano l'espropriazione per pubblica utilità è regolata dal D.P.R. n° 327 del 8 giugno 2001, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", rivisitato dal D. Lgs 27 dicembre 2002, n. 302 e integrato dal D. Lgs 27 dicembre 2004, n. 330 che in attuazione della Legge 27 ottobre 2003, n. 290 ha dettato norme speciali relative alle infrastrutture lineari energetiche. Il nuovo Testo unico ha riunito in un unico atto normativo tutte le disposizioni prima sparse su circa un centinaio di leggi e regolamenti, abrogando la risalente ma fondamentale legge 25 giugno 1865, n° 2359. L'articolo 42, terzo comma della Costituzione della Repubblica italiana e l'articolo 834 del codice civile stabiliscono che la proprietà privata può essere espropriata per pubblica utilità. Il fondamento costituzionale dell'espropriabilità è ancora più chiaro se si legge l'articolo 42, terzo comma in combinato disposto con l'Art. 2, che sottopone tutti i cittadini a "doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale". In virtù di questi doveri e della tutela e garanzia data alla proprietà privata si prevede che il privato che subisce il provvedimento espropriativo debba ottenere un indennizzo e non un risarcimento. Il bene espropriato passa in capo alla pubblica amministrazione per ragioni di pubblica utilità, cioè nel perseguimento di un interesse pubblico, ovvero della collettività organizzata di cui anche l'espropriato fa parte.

Il procedimento autorizzatorio di cui all'art. 12, D. Lgs. 387/2003 e gli effetti dell'autorizzazione unica ottenuta dopo opportuna conferenza dei servizi, comportano la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti a progetto, ai sensi degli artt. 52-quater "Disposizioni generali in materia di conformità urbanistica, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e pubblica utilità" e 52-quinquies "Disposizioni particolari per le infrastrutture lineari energetiche facenti parte

Progetto:											
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE FOTOVOLTAICA DELLA POTENZA COMPLESSIVA DI 23,482 MWp E SISTEMA DI ACCUMULO DI 10 MW SITO NEL COMUNE DI CANDELA (FG) IN ZONA INDUSTRIALE E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE											
<i>– Progetto definitivo –</i>											
Elaborato:											
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO – RELAZIONE DESCRITTIVA											
Rev:						Data:			Foglio		
00						Maggio 2021			3 di 7		

delle reti energetiche nazionali” del D.P.R. 327/2001. Ne consegue che le aree scelte per la realizzazione dell’impianto risultano disponibili a norma di legge.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

La sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011 ha dichiarato l’illegittimità costituzionale dell’articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Invero l’art. 36 (del D.P.R. 327/01 e s.m.i.) ”Determinazione dell’indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell’edilizia residenziale pubblica.”, categoria nella quale ricadono gli impianti fotovoltaici, dispone che “Se l’espropriazione è 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 e non si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni seguenti.”.

Non trovano quindi applicazione le disposizioni di cui alle sez. III e IV del capo VI del DPR 327/2001 ed in particolare l’art. 40 che dispone, per aree non edificabili, quali sono quelle agricole coinvolte nel progetto proposto, la valutazione dell’indennità di esproprio definitiva in base al criterio del valore agricolo medio.

4. VALORE VENALE DEI TERRENI

Il valore di mercato di un bene è il valore che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita su un determinato mercato e in un dato momento. Ovviamente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e il giudizio di stima risulterà tanto più obiettivo e verosimile quanto maggiore sarà l’estensione di quel particolare mercato e quanto più frequenti saranno gli scambi all’interno di esso.

Per la stima del valore di mercato delle aree da espropriare occorre considerare le caratteristiche intrinseche (ubicazione, configurazione planimetrica, esistenza di un accesso agevole o meno) ed estrinseche (condizioni del mercato locale, appetibilità della zona e caratteristiche ambientali, vincoli, caratteristiche ubicazionali) delle aree che concorrono nella formazione di tale valore.

L’area di intervento risulta inserita in un contesto non urbanizzato, dal tipico carattere agricolo, caratterizzato dalla presenza di appezzamenti di terreno con la intermittente presenza di abitazioni rurali.

In generale le strade di accesso sono ben segnate, in gran parte sterrate, per cui sono soggette al deterioramento dovuto a piogge e locali allagamenti.

Progetto:														
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE FOTOVOLTAICA DELLA POTENZA COMPLESSIVA DI 23,482 MWp E SISTEMA DI ACCUMULO DI 10 MW SITO NEL COMUNE DI CANDELA (FG) IN ZONA INDUSTRIALE E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE														
<i>– Progetto definitivo –</i>														
Elaborato:														
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO – RELAZIONE DESCRITTIVA														
Rev:										Data:			Foglio	
00										Maggio 2021			4 di 7	

La stima del più probabile valore di mercato viene effettuata in applicazione del cd metodo sintetico comparativo. A tale fine sono stati raccolti elementi (valori) relativi ad aree ubicate nella medesima zona, o comune, di intervento e dotate di caratteristiche similari.

Si è inoltre fatto riferimento alla pubblicazione INEA (Istituto Nazionale Di Economia Agraria) del 2012 “Il valore della Terra” e del 2017 “BDVF Valori minimi e massimi”.

Si è potuto così determinare un valore sintetico, in termini di €/ha, comparando i valori delle richieste dei terreni in vendita (da annunci di privati, agenzie immobiliari, enti autorizzati alla vendita) con i valori riportati dalla pubblicazione INEA, ed ai V.A.M. della prov. FG, assumendo il maggiore tra questi ultimi come limite inferiore del valore ad ettaro ricercato.

La seguente tabella è un estratto della “Tabella A – I valori dei terreni agricoli” della pubblicazione INEA “Il valore della Terra” del 2012. Essa riporta il valore medio ad ettaro dei terreni e il numero di osservazioni per provincia, zona altimetrica e macro-coltura (valori in euro).

PROVINCIA	ALTIMETRIA	SEMINATIVO ASCIUTTO		SEMINATIVO IRRIGUO		FRUTTETO		VIGNETO		OLIVETO		PASCOLO		BOSCHI	
		Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.
BARI	COLLINA	11.934	122	17.707	5	13.385	117	18.372	42	12.744	140	2.841	11	6.829	27
BARI	PIANURA			26.783	11	15.395	8	30.963	44	20.752	33				
BRINDISI	COLLINA			9.190	6					8.849	25				
BRINDISI	PIANURA	6.687	9	6.744	8	6.799	5	8.005	19	6.995	33				
FOGGIA	MONTAGNA	9.847	24									4.143	9		
FOGGIA	COLLINA	12.086	81	16.922	26	12.855	8	13.792	8	11.327	58	4.400	25	4.622	13
FOGGIA	PIANURA	16.011	83	20.089	63	26.033	7	21.350	83	18.188	71				
LECCE	PIANURA	12.280	46	12.972	63	8.280	6	13.889	31	12.115	109				
TARANTO	COLLINA	14.158	18			19.372	6	22.705	21	17.888	22			10.336	9
TARANTO	PIANURA	14.065	37			37.375	13	16.790	72	11.267	77				

La seguente tabella è estratta dalla Banca Dati dei Valori Fondiari dell'INEA e riporta i valori minimi e massimi per zona altimetrica provinciale con riferimento all'anno 2017.

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superficie (ettari)
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	17.5	13.4	26.2	217 703
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	2.3	2.0	4.0	13 767
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Frutteti e agrumeti	21.8	14.0	23.3	3 349
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Oliveti	17.6	15.0	20.8	29 233
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Vigneti	22.2	16.0	35.3	27 098

La Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) contiene i valori medi che sono stimati a livello delle attuali 794 regioni agrarie e di 11 tipologie colturali e sono aggiornati annualmente nel corso dell'indagine. Al fine di garantire una sufficiente

Progetto:		
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE FOTOVOLTAICA DELLA POTENZA COMPLESSIVA DI 23,482 MWp E SISTEMA DI ACCUMULO DI 10 MW SITO NEL COMUNE DI CANDELA (FG) IN ZONA INDUSTRIALE E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE		
<i>– Progetto definitivo –</i>		
Elaborato:		
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO – RELAZIONE DESCRITTIVA		
Rev:	Data:	Foglio
00	Maggio 2021	5 di 7

rappresentatività territoriale, questi valori medi sono aggregati e vengono pubblicati soltanto a livello di 287 zone altimetriche provinciali per 5 categorie colturali. Per fornire ulteriori informazioni sulla variabilità del mercato fondiario, oltre al valore fondiario medio per zona altimetrica provinciale e categoria colturale viene fornita anche l'informazione sul valore medio più basso (minimo) e su quello più alto (massimo) riscontrato tra le regioni agrarie e le tipologie colturali che appartengono ad una data zona altimetrica provinciale.

Le zone altimetriche provinciali sono costituite da un numero variabile di regioni agrarie (da un minimo di 1 regione agraria a un massimo di 19). Anche le categorie colturali (come evidenziato nel prospetto sotto riportato) sono costituite da più colture, con la sola eccezione dell'oliveto.

Categoria colturale aggregata	Tipologia colturale
Seminativi e ortofloricole	Seminativo irriguo (escluso orticole)
	Seminativo asciutto (escluso orticole)
	Orticole, floricole e vivai
Prati permanenti e pascoli	Prato permanente
	Pascolo
Frutteti e agrumeti	Frutteto
	Agrumeto
Oliveti	Oliveto
Vigneti	Vigneto DOC
	Vigneto uva da tavola
	Vigneto non DOC e altro

Quindi i valori fondiari medi "minimo" e "massimo" rappresentano rispettivamente il valore medio più basso e quello più elevato rilevati considerando tutte le tipologie colturali che costituiscono la tipologia colturale aggregata e tutte le regioni agrarie che costituiscono la zona altimetrica provinciale.

Considerando la non elevata discordanza tra i valori desunti dalla stima con metodo sintetico comparativo e i dati forniti da INEA nel 2012 e nel 2017 (valori medi), si considera come dato di riferimento il valore maggiore per coltura.

Progetto:						
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE FOTOVOLTAICA DELLA POTENZA COMPLESSIVA DI 23,482 MWp E SISTEMA DI ACCUMULO DI 10 MW SITO NEL COMUNE DI CANDELA (FG) IN ZONA INDUSTRIALE E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE						
<i>– Progetto definitivo –</i>						
Elaborato:						
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO – RELAZIONE DESCRITTIVA						
Rev:					Data:	
00					Maggio 2021	
					Foglio	
					6 di 7	

	seminativo	semin. irrig.	frutteto	vigneto	oliveto	pascolo
Stima con metodo sintetico comparativo	17 000 €	21 000 €	26 500 €	21 500 €	19 000 €	-
INEA 2012	16 011 €	20 089 €	26 033 €	21 350 €	18 188 €	-
INEA 2017	17 500 €	-	21 800 €	22 200 €	17 600 €	2 300 €
Valori di riferimento per Ha	17 500 €	21 000 €	26 500 €	22 200 €	19 000 €	2 300 €
	<i>(1.75 €/mq)</i>	<i>(2.10 €/mq)</i>	<i>(2.65 €/mq)</i>	<i>(2.22 €/mq)</i>	<i>(1.90 €/mq)</i>	<i>(0.23 €/mq)</i>

5. QUANTIFICAZIONE DEGLI INDENNIZZI

La quantificazione delle indennità di esproprio viene effettuata assumendo i sopra riportati valori di riferimento per Ha.

Il calcolo delle indennità per le aree interessate dalla istituzione di servitù di elettrodotto interrato e servitù di passaggio carraio verrà effettuato facendo riferimento direttamente ai sopra riportati valori di riferimento per Ha.

Per l'indennizzo di superfici interessate dai tipi di servitù sopra citate, si è proseguito conteggiandole per una sola volta.

Il calcolo delle indennità per l'occupazione temporanea di superfici agricole è stato effettuato riconoscendo al proprietario del fondo un'indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua. Si stima per l'esecuzione dei lavori un periodo di tempo di 24 mesi.

Per la tipologia di superfici passate all'ente urbano che sono a servizio di nuove infrastrutture si è posto un valore pari a 5.00 €/mq.

Per quanto riguarda i tratti di linea elettrica interrata di collegamento di connessione del parco fotovoltaico alla RTN che interessano viabilità esistenti o comunque in carico ad enti pubblici, saranno attivate specifiche convenzioni con i rispettivi enti gestori, rispettando le specifiche prescrizioni da essi dettate.

Per quanto riguarda le aree demaniali, nel particellare d'esproprio sono state inserite solo le superfici interessate a titolo indicativo. Per suddette aree, non essendo oggetto di esproprio, la Società andrà a stipulare atti di concessione, sempre se necessari.

Progetto:												
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE FOTOVOLTAICA DELLA POTENZA COMPLESSIVA DI 23,482 MW_p E SISTEMA DI ACCUMULO DI 10 MW SITO NEL COMUNE DI CANDELA (FG) IN ZONA INDUSTRIALE E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE												
<i>– Progetto definitivo –</i>												
Elaborato:												
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO – RELAZIONE DESCRITTIVA												
Rev:										Data:		Foglio
00											Maggio 2021	7 di 7

6. ALLEGATI

A corredo del presente elaborato sono stati prodotti l'elenco delle ditte interessate dalla procedura di esproprio, con relativo calcolo delle indennità, e le planimetrie esplicative.