



REGIONE
CAMPANIA



PROVINCIA
DI
BENEVENTO



COMUNE DI
CASTELFRANCO IN
MISCANO



PROVINCIA
DI
AVELLINO



COMUNE DI
ARIANO IRPINO

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO EOLICO DA 34 MW NEL COMUNE DI CASTELFRANCO IN MISCANO (BN) , CON OPERE DI CONNESSIONE IN CASTELFRANCO IN MISCANO (BN) E ARIANO IRPINO (AV)



Proponente	 <p>DMA LUCERA SRL Largo Augusto n.3 20122 Milano pec:dmalucera@legalmail.it</p>  				
Progettazione	 <p>Viale Michelangelo, 71 80129 Napoli TEL.081 579 7998 mail: tecnico.inse@gmail.com</p> <p>Amm. Francesco Di Maso Ing. Nicola Galdiero Ing. Pasquale Esposito</p> <p>Collaboratori: Geol. V. E. Iervolino Dott. Agr. A. Ianiro Archeol. A. Vella Ing. V. Triunfo Arch. C. Gaudiero Ing. F. Quarto Arch. M. Mauro Geotecnica Meridionale Srl</p>				
Elaborato	<p>Nome Elaborato:</p> <p align="center">RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA</p>				
00	10-01-2022	PRIMA EMISSIONE	INSE Srl	INSE Srl	DMA Lucera Srl
Rev.	Data	Oggetto della revisione	Elaborazione	Verifica	Approvazione
Scala:	--				
Formato:	A4	Codice Pratica S252	Codice Elaborato	HS252-PPE01-R	



Sommario

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

 DMA LUCERA SRL Largo Augusto n.3 20122 Milano pec:dmalucera@legalmail.it	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. HS252-PPE01-R	
			Data 10/01/2022	Rev. 00

1 PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico interamente ubicato nel comune di Castelfranco in Miscano (BN) con opere di connessione RTN nel Comune di Ariano Irpino. Il cavidotto interrato in MT attraversa il territorio comunale di Castelfranco in Miscano fino alla SE di condivisione/trasformazione 30/150kV ubicata in Loc. Masseria Murge. Dalla SE parte un cavo di connessione AT tra la stazione di trasformazione e la SE 150/380kV di Terna ad Ariano Irpina. Il cavidotto AT e la SE di condivisione utenza sono opere già autorizzate in altro procedimento amministrativo. La potenza complessiva dell'impianto è di 34 MW ottenuti attraverso l'installazione di 5 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 6,8 MW.

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 (elettrودotto interrato, strade di nuova realizzazione, adeguamenti stradali, stazione di trasformazione, 30/150kV ecc) nei comuni interessati dalle opere. 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 Campania per la Provincia di Benevento nel 2019.
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Benevento in riferimento al Comune di Castelfranco in Miscano;

3 SOPRALLUOGO

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

L'impianto eolico di Castelfranco in Miscano (SA) è costituito da 5 aerogeneratori ognuno da 6,8 MW di potenza nominale, per una potenza complessiva installata di 34 MW.

Nel dettaglio, il progetto prevede la realizzazione/installazione di:

- 5 aerogeneratori;
- 5 cabine di trasformazione poste all'interno della torre di ogni aerogeneratore;
- Opere di fondazione degli aerogeneratori;
- 5 piazzole di montaggio;
- Interventi di nuova viabilità per raggiungere la posizione degli aerogeneratori a partire dalla viabilità esistente e interventi di adeguamenti stradali necessari alla movimentazione dei mezzi di trasporto delle turbine;
- Un'area di cantiere di circa 1 ha;
- Un cavidotto interrato in media tensione (30 kV) per il trasferimento dell'energia prodotta dagli aerogeneratori alla sottostazione di trasformazione/condivisione 30/150kV già autorizzata;



- N.1 stazione di trasformazione 30/150 kV da ubicare nel Comune di Castelfranco in Miscano (BN) già autorizzata;
- Collegamento in cavo interrato a 150 kV dalla stazione 30/150 kV di cui al punto precedente alla stazione RTN Terna di Ariano Irpino, già autorizzato;

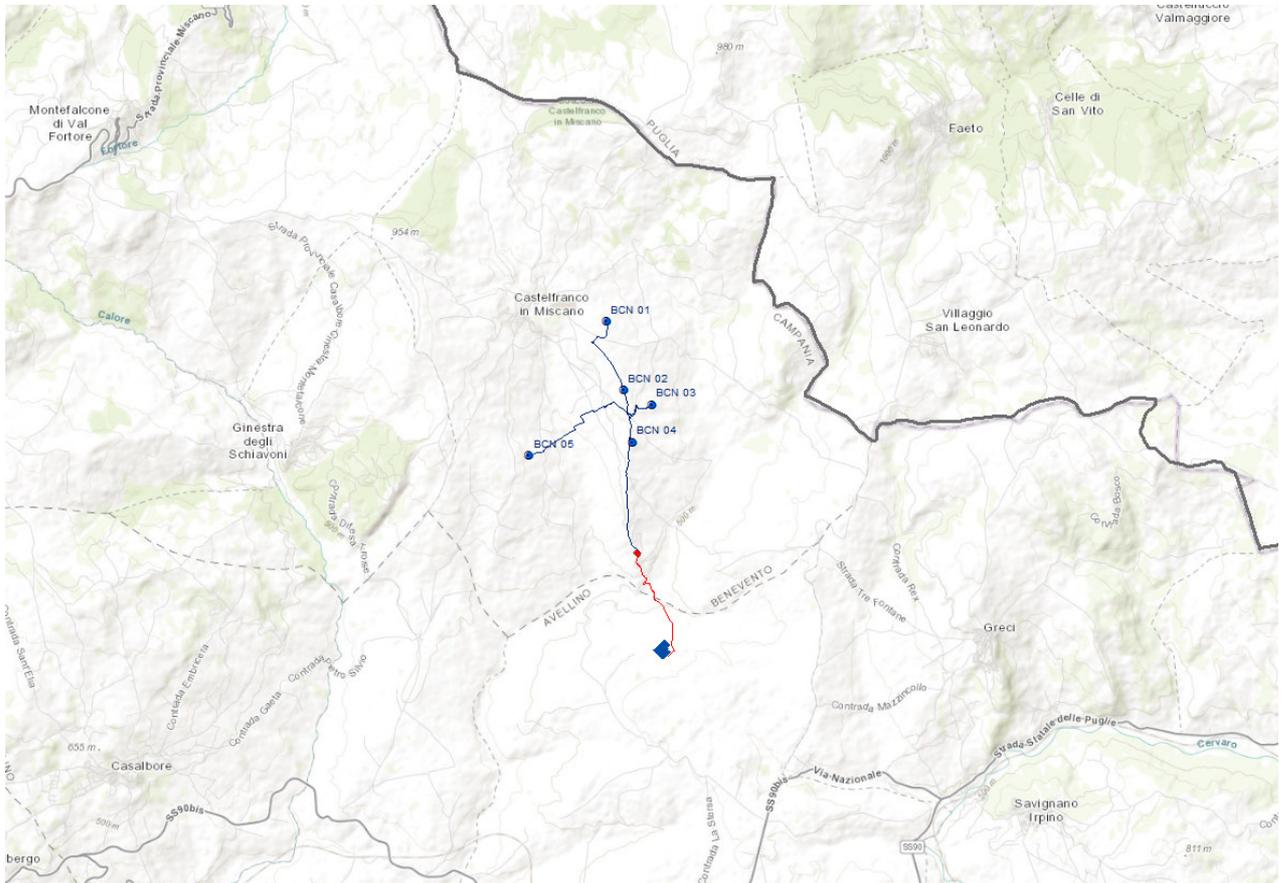


Figura 1 - Indicazione area di intervento su topografia

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.

Le foto che seguono sono state scattate con drone in corrispondenza delle piazzole da costruire per evidenziare le colture in atto e l'orografia.

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 BCN 01



Figura 3 - Area di sedime piazzola aerogeneratore BCN 02



Figura 4 - Area di sedime piazzola aerogeneratore BCN 03



Figura 5 - Area di sedime piazzola aerogeneratore BCN 04



Figura 6 - Area di sedime piazzola aerogeneratore BCN 05

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	Superficie (mq)	Coltura	Agenzia	Prezzo €	€/mq
Ariano Irpino	16.000	TERRENO AGRICOLO Uliveto- Frutteto con casolare di 60mq	Annuncio privato	70.000	4,37
Ariano Irpino	3450	SEMINATIVO	Annuncio privato	8500	2,46

5 VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE CAMPANIA

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.2 "ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE". Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2019 valevole per l'anno 2020

PROVINCIA DI BENEVENTO		
Regione agraria n.2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE).		
Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTI		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Bosco ceduo	6700	0,67
Bosco d'alto fusto	8200	0,82
Canneto	17600	1,76
Frutteto	34700	3,47
Incolto produttivo	3400	0,34
Orto irriguo	29400	2,94
Pascolo	4200	0,42
Pascolo arborato	5900	0,59
Pascolo cespugliato	3600	0,36
Prato	8000	0,80
Seminativo	10500	1,05
Seminativo arborato	13700	1,37
Seminativo arborato irriguo	24100	2,41
Seminativo irriguo	22000	2,20
Uliveto	21100	2,11
Uliveto-vigneto	22600	2,26
Vigneto	20000	2,00



6 VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI

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 il Comune di Castelfranco in Miscano (BN), l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A783A	8.000	15.000
Seminativo irriguo	A783A	17.000	32.000
Orto irriguo	A783A	20.000	38.000
Prato	A783A	5.000	10.000
Frutteto	A783C	28.000	50.000
Vigneto	A783B	20.000	30.000
Vigneto D.O.C. IGP	A783B	26.000	40.000
Uliveto	A783H	15.000	24.000
Pascolo	A783A	2.600	5.000
Bosco alto fusto	A783D	5.000	12.000
Bosco ceduo	A783I	2.100	8.000
Incolto sterile	A783E	800	1.500

Tabella 1: 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



Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Ad esempio per la scheda A783A – **Seminativo, prato, orto asciutto ed irriguo, pascolo** si ha una tabella del tipo:

Tabella A783A – Seminativo, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascolo - Tutti i comuni		
Fertilità ottima 1 buona 0,94 discreta 0,87 mediocre 0,80	Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,9	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9
Ubicazione eccellente 1 normale 0,95 cattiva 0,9	Forma Regolare 1 Normale 0,975 Penalizzante 0,95	Ampiezza medio app 1 piccolo app 0,95 grande app 0,9

I coefficienti sopra riportati Ki 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.

CASTELFRANCO IN MISCANO

Coltivazioni	Valori		Indici											Valore (€/mq)	
	Vmin	V max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Pianta	Q.essenza		Ampiezza
Seminativo	8.000	15.000	1,00		1,00	1,00	0,98		0,95					1,00	1,39 €
Seminativo irriguo	17.000	32.000	0,94		1,00	1,00	0,98		0,95					1,00	2,79 €
Orto irriguo	20.000	38.000	0,94		0,95	1,00	0,98		1,00	1,00				1,00	3,11 €
Prato	5.000	10.000	0,94		0,90	1,00	0,98		1,00					1,00	0,78 €
Frutteto	28.000	50.000	0,95		0,90	1,00		0,90		1,00		0,85			3,27 €
Vigneto	20.000	30.000	1,00	0,98		1,00		1,00				0,90			2,63 €
Vigneto D.O.C. IGP	26.000	40.000	1,00	0,98		1,00		1,00				0,90			3,51 €
Uliveto	15.000	24.000	0,98	0,98	0,98	1,00		1,00				0,95			2,11 €
Pascolo	2.600	5.000	0,94		0,95	1,00	0,98		0,95					1,00	0,41 €
Bosco alto fusto	5.000	12.000			0,90	1,00		0,93	0,98				0,95		0,93 €
Bosco Ceduo	2.100	8.000			0,90	1,00		0,93	0,98		1,00		0,95		0,62 €
Incolto sterile	800	1.500			0,80	1,00			0,90						0,11 €

 DMA LUCERA SRL Largo Augusto n.3 20122 Milano pec:dmalucera@legalmail.it	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. HS252-PPE01-R
			Data 10/01/2022

VALUTAZIONE DI INDENNITÀ DEI TERRENI

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole proprietà si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablati, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

Nel caso di indennità di esproprio di aree non edificabili, il D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327 art. 40, così come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, prevede quale indennità definitiva quella determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo spetta inoltre un'indennità aggiuntiva a titolo principale in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura praticata. Spetta una indennità aggiuntiva anche al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. Anche questo valore di indennità è quantificato pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata.

Al fine di procedere alla stima del valore venale dei beni, è stata valutata la possibilità edificatoria con riferimento alla situazione di fatto delle aree in accordo con la specifica destinazione conferita dagli strumenti urbanistici che, per le aree in oggetto, risulta essere di natura agricola.

È evidente quindi determinare, oltre all'indennità di esproprio permanente, anche altre forme di indennità temporanee e servitù, al fine di corrispondere ai proprietari dei fondi la congrua compensazione monetaria in ragione della specifica occupazione.

Al fine di determinare il valore di indennità aggiuntiva da attribuire al proprietario coltivatore diretto o azienda agricola, in accordo con il D.P.R. del 8 giugno 2001 nr. 327 e s.m.i, sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Benevento.

6.1 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 calcolata pari a tre volte l'importo dovuto.

7 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si evince che i valori tratti dalle agenzie immobiliari e dai VAM, sono confrontabili con quelli dell'EXEO 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 progetto:



**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI
ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEL
COMUNE DI CASTELFRANCO IN MISCANO.**

CASTELFRANCO IN MISCANO

Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	1,39 €
Seminativo irriguo	2,79 €
Orto irriguo	3,10 €
Prato	0,77 €
Frutteto	3,47 €
Vigneto	2,63 €
Vigneto D.O.C. IGP	3,51 €
Uliveto	2,11 €
Pascolo	0,41 €
Bosco alto fusto	0,92 €
Bosco Ceduo	0,67 €
Incolto sterile	0,11 €

8 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Indennità d'esproprio in diritto di superficie = Superficie occupata x Valore Venale

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'50% 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 50% del valore di mercato.

Proiezione a terra aerogeneratore (sorvolo):

- È determinata sulla base della proiezione a terra dell'aerogeneratore. Sono tutte quelle interessate dal sorvolo degli aerogeneratori in esercizio senza alcun ingombro permanente al suolo, tuttavia fruibili per qualsivoglia attività utile per la manutenzione ordinaria e straordinaria durante la vita dell'impianto, fino alla dismissione definitiva
- 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.

 DMA LUCERA SRL Largo Augusto n.3 20122 Milano pec:dmalucera@legalmail.it	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. HS252-PPE01-R
			Data 10/01/2022

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 sarà valutato caso per caso con una maggiorazione di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/2001, costituita da un incremento rispetto all'indennità base di esproprio.

ALLEGATI:

1. HS252-PPE02-E_Piano particellare di esproprio descrittivo
2. HS252-PPE01-D_Planimetria catastale con VPE