



MINISTERO DELLA  
TRANSIZIONE ECOLOGICA



REGIONE PUGLIA

COMUNE di MANFREDONIA

|                               |  |   |  |  |   |                 |  |
|-------------------------------|--|---|--|--|---|-----------------|--|
| Progettazione e Coordinamento | Progettazione Elettromeccanica   | <b>Ing. Giovanni Cis</b><br>Tel. 349 0737323<br>E-Mail: giovanni.cis@ingpec.eu          |  |  |   |                 |  |
| Studio Ambientale             | Progettazione Strutturale  | <b>Ing. Leo Baldo Petitti</b><br>Tel. 329 1145542<br>E-Mail: leobaldo.petitti@ingpec.eu |  |  |   |                 |  |
| Studio Naturalistico          | Dott. Forestale Lupo<br>Corso Roma, 110<br>71121 Foggia<br>E-Mail: luigilupo@libero.it   | Studio Archeologico   |  |  |   |                 |  |
| Studio Geologico              | Dott. Pasquale G. Longo<br>Via Pescasseroli 13<br>66100 Chieti   | Studio Agronomico   | Dott. N. D'Errico<br>Via Goito 8<br>71017 Torremaggiore (FG) | Studio Idraulico   | Ing. A.L. Giordano<br>Tel. +39 346.6330966 -<br>E-Mail: lauragiordano.ing@gmail.com | Studio Acustico | Arch. Marianna Denora<br>Via Savona 3<br>70022 Altamura (BA) |
| Proponente                    | <b>TE GREEN DEV 1</b><br>Vicolo Gumer 9, 39100 - BOLZANO (BZ)<br>C.F. e P.IVA: 03048630218   |   | EPC  | <br>Via Monte Nero, 84 20135 Milano (MI)<br>Tel. +39 0832 458918 - P.IVA 10813580965 |   |                 |  |
| Opera                         | <b>PROGETTO PER UN IMPIANTO DI PRODUZIONE AGROVOLTAICO INTEGRATO DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI MANFREDONIA (FG) IN LOCALITA' "BORGO FONTE ROSA"</b> |   |  |  |   |                 |  |
| Oggetto                       | Folder<br>MR4V6F8_Progetto definitivo.zip  |   |  |  |   |                 |  |
|                               | Nome file<br>MR4V6F8_PD_R33_Rev0_Relazione_tecnica_estimativa  |   |  |  |   |                 |  |
|                               | Descrizione elaborato<br>Relazione tecnica estimativa  |   |  |  | ELABORATO<br><b>R 33</b>  |                 |  |
| 00                            | Ottobre 2021   | Emissione per progetto definitivo: presentazione V.I.A. statale                         |  | Ing. L.B. PETITTI  | Ing. L.B. PETITTI   | TE GREEN DEV 1  |  |
| Rev.                          | Data   | Oggetto della revisione:  |  | Elaborazione   | Verifica  | Approvazione    |  |
| Scala:                        |  |   |  |  |   |                 |  |
| Formato:                      | Codice Pratica   |   | <b>MR4V6F8</b>   |  |   |                 |  |

## 1. PREMESSA

La presente relazione ha come scopo quello di stimare il valore unitario di mercato di alcuni terreni agricoli ai fini del calcolo della:

- *indennità di esproprio ;*
- *indennità di occupazione temporanea ;*
- *indennità di servitù di elettrodotto;*
- *indennità di servitù aerea;*
- *Indennità di servitù di passaggio.*

I terreni sono ubicati nel territorio del comune di Manfredonia e sono individuati catastalmente nei fogli 127, 128, 138,139

L'occupazione di tali terreni è indispensabile per la realizzazione di un impianto Fotovoltaico proposto dalla società TE GREEN DEV 1 Srl (con sede a Bolzano in Vicolo Gumer n. 9) per la produzione di Energia Elettrica e della relativa cabina elettrica per la consegna dell'energia prodotta alla SE di terna in località "Macchiarotonda".

Dalle visure catastali risulta che dette particelle sono di proprietà privata. Inoltre, per necessità impiantistiche, si è reso necessario l'attraversamento di strade statali, provinciali e comunali.

In questo caso si provvederà a richiedere all'Ente proprietario del terreno la relativa autorizzazione per l'attraversamento.

## 2. METODO DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ DEI TERRENI

Il calcolo delle indennità di esproprio viene eseguito assumendo a riferimento i Valori Agricoli Medi stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri di Foggia.

I terreni rientrano nella Regione Agraria N. 9 e per essi sono stati individuati i seguenti valori

| Qualità    | Valore di mercato €/ha |
|------------|------------------------|
| Seminativo | 17.910,00              |
| Pascolo    | 2.225,00               |
| Uliveto    | 15.000,00              |
| Vigneto    | 30.600,00              |

Per effettuare la stima dell' immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach).

Principio fondamentale di detto procedimento di stima e la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto.

Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o meglio simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene.

Avremo quindi:

$$V_o : P_s = V_{sc} : P_{sc}$$

$$V_o : P_s = V_c : P_c$$

Dove:

*V<sub>o</sub>* = valore immobile

*P<sub>s</sub>* = parametro del bene stimato

*V<sub>sc</sub>* = valore del bene scambiato

*P<sub>sc</sub>* = parametro del bene scambiato

*V<sub>c</sub>* = valore di costo del bene prodotto

*P<sub>c</sub>* = parametro del bene prodotto

Dove i parametri sono validi purché siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono cioè assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV. Canoni ecc.). In sintesi si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o = \frac{V_{sc}/V_c}{P_{sc}/P_c} * P_s$$

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

seguinte:

Dove:

$V_o$  = valore immobile

$P_s$  = parametro del bene stimato (consistenza)

$\sum V_{sc}$  = sommatoria dei valori del bene scambiato

$\sum P_{sc}$  = sommatoria del parametro del bene scambiato

$\sum V_c$  = sommatoria dei valori del bene prodotto

$\sum P_c$  = sommatoria del parametro del bene prodotto

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidi centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc. Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e classificano in apposite tabelle denominate mercuriali.

### 3. INDENNITÀ OCCUPAZIONE PERMANENTE (OP)

Per il calcolo delle indennità dovute agli immobili interessati dal PPE sarà fatto riferimento alle norme contenute nel Testo Unico Espropri approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs 27/12/2002 n. 302, nonché dalla Legge 244/2007 (Legge Finanziaria) la quale in applicazione dell'art. 834 del Codice Civile e delle ultime sentenze della Corte Costituzionale, stabilisce **il pagamento di una giusta indennità**, indennità riconducibile al valore venale del bene determinato

sulla base delle effettive caratteristiche dello stesso al momento della cessione o alla data di emanazione del decreto.

**Allo stato attuale il valore di mercato dei fondi nell'area potrebbe essere stimato tra i 2,00 €/mq e i 2,50 €/mq.**

Le indennità di cui sopra, ove dovuto, saranno maggiorate così come previsto dall'art. 40 comma 4 e dall'art. 42 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.

#### **4. INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEI TERRENI (OT)**

La realizzazione dell'impianto fotovoltaico prevede la costruzione di cabine prefabbricate (Slave, Raccolta e di Utenza), infissione di Tracker di sostegno ai pannelli, recinzione, cancelli ed altre opere che rendono l'impianto funzionale, manufatti ed infrastrutture di durata temporanea che verranno dismesse e demolite dopo dismissione dell'impianto stesso. I manufatti o infrastrutture a carattere temporaneo, di nuova realizzazione o di adeguamento di quelle esistenti verranno smantellati dopo n. 12 (docici) mesi dalla data di inizio dei lavori. Ai proprietari dei terreni interessati dalla realizzazione di questi manufatti sarà corrisposto una Indennità per occupazione temporanea.

Tale indennità è calcolata in base all'art. 50 del DPR 327/01, comma 1, che prevede una indennità minima da corrispondere al proprietario dell'area pari a **un dodicesimo (1/12) per ogni anno se l'area fosse soggetta ad esproprio e per ogni mese o frazione di mese a un dodicesimo (1/12) di quella annua.**

**Si è voluto per incrementare il valore di esproprio considerare l'occupazione per un periodo di anni 1.**

#### **5. INDENNITÀ DI SERVITÙ DI CAVIDOTTO, ELETTRODOTTO AEREO E VIABILITÀ DI ACCESSO (SE)**

Il progetto oggetto della presente relazione prevede anche la realizzazione, in terreni agricoli di proprietà privata, di un cavidotto interrato di Media Tensione, la modifica planimetrica della linea aerea AT ai fini della realizzazione della SSE di Terna e la viabilità di accesso alla stazione ed ai relativi stalli degli utenti produttori, a cui va calcolata l'indennità di asservimento.

La formula di calcolo dell'indennità di asservimento per le aree agricole o non edificabili può essere semplificata nel modo seguente:

$$\text{Ind} = (\text{V1} \times \text{S1}) + (1/4 \times \text{V2} \times \text{S2}) + (0,22 \times \text{V3} \times \text{S3}) + \text{R} + \text{D}$$

dove:

*Ind = indennità di servitù per elettrodotto, cavidotto e strada di tipo coattivo*

*S1 = area occupata dai basamenti e/o manufatti compresa l'area di rispetto*

*S2 = area strettamente necessaria per il transito (convenzionalmente stabilita in 1 mt)*

*S3 = area della fascia di rispetto dell'elettrodotto/cavidotto (larga 10 metri) al netto di S1 e S2*

*V 1 = valore unitario di S 1*

*V 2= valore unitario di S2 V 3 = valore unitario di S3*

*R = danni diretti (frutti pendenti o anticipazioni colturali, valore del soprassuolo, spese di ripristino)*

*D = danni indiretti (limitazioni e vincoli)*

Quest'ultima formula permette di tener conto della capitalizzazione delle imposte (non calcolate analiticamente) e della svalutazione del fondo considerando per la fascia di rispetto un deprezzamento del 22%.

Per semplificazione di calcolo e per incrementare il valore di esproprio, l'indennizzo è stato calcolato computando tutta l'area ad 1/2 del valore venale del bene compensando ampiamente il mancato conteggio dell'esigua area occupata dalle opere oggetto di servitù.

Tutti gli importi saranno eventualmente incrementati di indennità aggiuntive e maggiorazioni ai sensi del D.P.R. 327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

## **6. RIEPILOGO**

Le aree facenti parte del Piano Particellare di Esproprio saranno riportate con i seguenti colori:

- OP – AREE IN ESPROPRIO (raffigurato nella tavola allegata con retino di colore rosso)
- OT - OCCUPAZIONE TEMPORANEA (raffigurata nella tavola allegata il colore blu );
- SE – AREE IN SERVITU' DI ELETTRODOTTO AEREO, CAVIDOTTO INTERRATO E VIABILITA' DI SERVIZIO (raffigurata nella tavola allegata con retino di colore verde);

Torremaggiore, Ottobre 2021

Il Tecnico  
Ing. Leo Baldo Petitti

