

# Forearth S.r.l.

**Impianto agro-fotovoltaico denominato “Aquila-Duccotto” da 51,03 MWp con sistema di accumulo di 20 MW ed opere connesse.**

**Comuni di Monreale (PA) e Piana degli Albanesi (PA)**

**Progetto Definitivo dell’Impianto Agro-Fotovoltaico, Sistema di Accumulo Electrochimico ed Opere di Utenza**

Allegato C.01 – Piano Particellare di esproprio



Professionista incaricato: Ing. Daniele Cavallo – Ordine Ingegneri Prov. Brindisi n. 1220

Rev. 0

Agosto 2022

**wood.**

## Indice

<b>1</b>	<b>Introduzione</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Stato di fatto dei terreni</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Criterio di stima dei valori dell'indennità provvisoria</b>	<b>6</b>
3.1	Riferimenti normativi	6
3.2	Criterio di stima	6
3.3	Determinazione dei valori di mercato	6
3.4	Occupazione d'urgenza (temporanea)	7
<b>4</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>8</b>

## Appendici

### Appendice 01 Sintesi tabellare terreni piano particellare di esproprio

**Questo documento è di proprietà di Forearth S.r.l. e il detentore certifica che il documento è stato ricevuto legalmente. Ogni utilizzo, riproduzione o divulgazione del documento deve essere oggetto di specifica autorizzazione da parte di Forearth S.r.l.**

## 1 Introduzione

I terreni interessati dall'installazione dell'Impianto agro-fotovoltaico, delle Opere Elettriche di Utenza e del Sistema di Accumulo sono catastalmente identificati al NCT del Comune di Monreale ai Fogli 128 e 129.

Sui terreni interessati dall'area del campo agro-fotovoltaico, la Società ha stipulato con i relativi proprietari gli atti preliminari notarili per la costituzione del diritto di superficie ultratrentennale oppure i preliminari di compravendita. La particella Fg. 128 P. 342, su cui sono ubicati una parte marginale del campo agro-fotovoltaico (ca. 2 ha), lo SdA e le Opere di Utenza, è stata invece contrattualizzata in data 16/11/2021 con atto preliminare notarile di compravendita dalla Società Tre Rinnovabili (anch'essa del Gruppo Wood) nell'ambito di un altro progetto già in corso di iter autorizzativo, e si prevede la cessione da Tre Rinnovabili S.r.l. a Forearth S.r.l. della porzione di terreno che interessa il progetto Forearth (dell'estensione totale di circa 4 ha). Tale cessione è regolata da un accordo di cessione ("Accordo"), allegato nella sezione C del Progetto Definitivo (C.20 "Accordo di cessione aree tra la Società Tre Rinnovabili srl e la Società Forearth srl").

Tutti i contratti sono stati registrati e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Palermo. L'elenco delle particelle catastali contrattualizzate e oggetto di Accordo sono riassunte nella tabella successiva.

**Tabella 1-1: Estremi catastali dei terreni interessati dall'impianto agro-fotovoltaico e dalla Cabina Utente**

<b>Monreale</b>	N.A.	128	512, 262, 10, 460, 471, 249, 263	Impianto agro-FV	Atto preliminare notarile registrato e trascritto
<b>Monreale</b>	N.A.	129	7, 21, 150	Impianto agro-FV	Atto preliminare notarile registrato e trascritto
<b>Monreale</b>	N.A.	128	342	Impianto agro-FV, Opere di Utenza, SdA	Accordo con Soc. Tre Rinnovabili srl

Per quanto riguarda le particelle interessate solo dalla viabilità o dalla posa del cavo interrato ed opere elettriche per la connessione :

- 1) Se le particelle sono intestate a privati, la Società cercherà di trovare degli accordi bonari con i proprietari per la costituzione di idonei diritti di servitù di passaggio e di elettrodotto;
- 2) Se le particelle sono comunali o demaniali, la Società procederà a regolamentarne l'occupazione mediante stipula di opportuna concessione con le relative amministrazioni competenti.

Di seguito si riportano due tabelle con elencate le particelle interessate dalla sole opere accessorie (viabilità e cavi interrati): la prima è relativa alle particelle intestate a privati (i cui dettagli catastali sono identificabili nella Tabella in Appendice 01 al presente documento), la seconda alle particelle intestate al Demanio dello Stato ed alla Provincia e al Comune di Sassari.

Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 387/03 "Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del comma 3, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti".

Essendo considerati gli impianti alimentati da fonti rinnovabili di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti, è possibile procedere all'esproprio delle aree interessate dall'intervento, ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.

Per le particelle interessate dall'Impianto agro-fotovoltaico, essendo già stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita o di costituzione del diritto di superficie ultratrentennale (identificate nella precedente Tabella 1-1), non viene richiesta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Cautelativamente, la Società ritiene opportuno **richiedere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree interessate dalla sola viabilità e dalla posa del cavo interrato** – ad esclusione delle particelle di proprietà demaniale,

in quanto non espropriabili - **nonchè dell'area delle Opere Elettriche (Opere di Utenza e di Rete) anche se per queste ultima**, come descritto in precedenza, è vigente di fatto un accordo di cessione esse dalla Società Tre Rinnovabili alla Società Forearth.

Nel seguito si riportano i criteri che sono stati utilizzati per la determinazione delle indennità provvisorie, mentre in Appendice 01 si riporta la sintesi tabellare del piano particellare di esproprio, con l'indicazione, per ciascuna ditta catastale, dei dati catastali, delle superfici da asservire - suddivise in occupazione Definitiva, Servitù di passaggio/cavo interrato e occupazione temporanea - e del valore di indennità proposta.

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle aree soggette ad asservimento, si rimanda alla Tav. 33 "Piano particellare grafico Impianto agro-fotovoltaico" del Progetto Definitivo.

## 2 Stato di fatto dei terreni

L'area interessata dalla realizzazione dell'impianto agro-fotovoltaico si estende su una superficie di circa 89 ha ed è situata nel territorio del comune di Monreale (PA), nelle località Aquila e Duccotto.

La Cabina Utente e lo SdA saranno ubicata nelle vicinanze sud-est dell'Impianto, in prossimità della Opere RTN. Occuperà un'area molto limitata (inferiore ad 1 ha) e saranno facilmente raggiungibile dalla viabilità esistente, previa realizzazione di un breve tratto di strada di nuova realizzazione che si innesterà sulla S.P.103.

L'area prescelta per l'installazione dell'impianto agro-fotovoltaico è attualmente coltivata a seminativo estensivo da decenni ed in parte minore utilizzata a pascolo. La zona interessata dalle opere è essenzialmente disabitata, con la sola presenza di alcuni capannoni sparsi nell'agro utilizzati come ricovero dei mezzi agricoli..

Da un punto di vista urbanistico tutti i terreni interessati dal progetto sono classificati come terreni agricoli (zona di tipo "E – agricola).

### 3 Criterio di stima dei valori dell'indennità provvisoria

#### 3.1 Riferimenti normativi

Con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001. Da ciò ne è conseguito che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili, non si deve più far riferimento al valore agricolo medio (VAM), ma al valore venale (valore di mercato), in accordo al comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

#### 3.2 Criterio di stima

La metodologia di stima applicata per determinare il valore dell'indennità provvisoria è quella della determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei terreni, considerati eventuali danni al soprassuolo ed alle coltivazioni in atto, nonché all'eventuale svalutazione della parte residua del fondo.

In particolare per la stima delle indennità per terreni agricoli non edificabili per terreni agricoli si deve far riferimento al comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. che prescrive *"Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è 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 dell'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola"*.

A seconda del tipo di occupazione prevista sui terreni, sono stati applicati dei coefficienti al più probabile valore di mercato al fine di determinare l'indennità reale, come riportato in tabella. Si è conservativamente assunto coefficiente pari ad 1,0 sia per l'occupazione definitiva sia per la servitù di passaggio/cavidotto interrato, mentre si è assunto coefficiente pari a 1/12 per l'occupazione temporanea, come mostrato nella seguente tabella:

**Tabella 3-1 - Coefficienti applicati al fine di determinare l'indennità provvisoria spettante**

<b>Occupazione definitiva (diritto di superficie/compravendita)</b>	1,0
<b>Servitù di passaggio/elettrodotto interrato</b>	1,0
<b>Occupazione temporanea</b>	1/12

#### 3.3 Determinazione dei valori di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni sono stati utilizzati i dati riportati nel Listino "Osservatorio dei valori agricoli – provincia di Palermo– 2021" che raccoglie le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principi colture.

La tipologia di terreno per ogni particella presa in esame è stata identificata dalle visure catastali. Per il terreno Fg. 128 P.IIa 341, classificato come Ente Urbano, si è conservativamente considerato il valore di mercato corrispondente a "seminativo irriguo".

Per ciascuna classe di terreno, il valore di mercato è stato determinato come media aritmetica tra il valore massimo e il valore minimo riportato nel Listino. Per la classe "Pascolo Arborato", non essendo presenti dei valori di riferimento nel Listino, si è assunto lo stesso valore della classe "Pascolo".

Sono stati pertanto identificati i valori riportati nella tabella sottostante, da intendersi come valori più probabili e definiti a ettaro di superficie.

**Tabella 3-2 - Stima dei valori di mercato terreni agricoli – Comuni di Monreale**

<b>FRUTTETO</b>	<b>2,10</b>
<b>FRUTTETO IRRIGUO</b>	<b>2,10</b>
<b>PASCOLO</b>	<b>0,21</b>
<b>PASCOLO ARB</b>	<b>0,18</b>
<b>SEMINATIVO</b>	<b>0,95</b>
<b>SEMINATIVO ARBORATO</b>	<b>0,79</b>
<b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>	<b>2,65</b>
<b>ULIVETO</b>	<b>1,30</b>
<b>VIGNETO</b>	<b>4,35</b>

### **3.4 Occupazione d’urgenza (temporanea)**

Il periodo di occupazione d’urgenza è stato ipotizzato pari a 1 anno (occupazione durante la fase di costruzione dell’impianto). La relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell’art. 50 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“Nel caso di occupazione di un’area, è dovuta al proprietario una 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.”*

## 4 Conclusioni

In Appendice 01 si riporta la sintesi tabellare del piano particellare di esproprio, con l'indicazione, per ciascuna ditta catastale, dei dati catastali, dei valori di mercato e dei valori agricoli medi attribuiti, delle superfici da asservire e del valore provvisorio di indennità proposta.

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle aree soggette ad asservimento, si rimanda alla Tav. 33 "Piano particellare grafico Impianto agro-fotovoltaico" del Progetto Definitivo.

**Appendice 01**

**Sintesi tabellare terreni piano particellare di esproprio**



