

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 e Piana degli Albanesi (PA)

Progetto Definitivo Ampliamento Impianto di Rete per la connessione alla RTN

Allegato C.01 – Piano Particellare di esproprio



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

Rev. 0 - Agosto 2022

wood.

Indice

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

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

Forearth S.r.l. (la Società) è stata incaricata della progettazione dell'ampliamento della nuova stazione di smistamento RTN da collegare in entra-esce alla dorsale esistente 220 kV "Partinico-Ciminna". Tale ampliamento ("Ampliamento") consiste nella realizzazione di una nuova sezione 220/36 kV ubicata in adiacenza alla SE RTN.

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.

La titolarità della particella catastale Fg 128 p.la 342 su cui è ubicato l'Ampliamento SE RTN è in capo alla Società Tre Rinnovabili srl, anch'essa del Gruppo Wood. In data 16/11/2021 la Tre Rinnovabili ha infatti stipulato un atto preliminare notarile di compravendita con il proprietario del terreno nell'ambito di un altro progetto già in corso di iter autorizzativo. Si prevede la cessione da Tre Rinnovabili S.r.l. a Forearth S.r.l. della porzione di terreno che interessa l'Ampliamento RTN di Forearth, dell'estensione totale di circa 2,5 ha. Tale cessione è regolata da un accordo di cessione ("Accordo"), allegato nella sezione C (C.08 "Accordo di cessione aree tra la Società Tre Rinnovabili srl e la Società Forearth srl).

La Società ritiene comunque opportuno e cautelativo richiedere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per l'area dell'Ampliamento.

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, sorvolo aereo, e occupazione temporanea - e del valore di indennità proposta.

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle aree soggette ad asservimento, si rimanda alla Tav. 26 "Planimetria catastale con API - Ampliamento SE RTN" del Progetto Definitivo dell'Ampliamento SE RTN.

2 Stato di fatto dei terreni

L'area interessata dalla realizzazione dell'Ampliamento della SE RTN è situata nel territorio del comune di Monreale (PA), nella località Aquila/Duccotto.

L'Ampliamento sarà ubicato in adiacenza alla nuova SE RTN Monreale 3. Occuperà un'area di circa 1,5 ha (area recintata) e sarà facilmente raggiungibile dalla viabilità esistente, essendo a ridosso della S.P.103.

L'area prescelta per l'installazione della Stazione RTN è attualmente coltivata a seminativo e in parte minore utilizzata a uliveto/frutteto in via di dismissione. La zona interessata dalle opere è essenzialmente disabitata.

Da un punto di vista urbanistico il terreno interessati dal progetto è classificato come terreno agricolo (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

Tipologia di occupazione	Coefficiente applicato
Occupazione definitiva (diritto di superficie/compravendita)	1,0
Servitù di passaggio/elettrodotta interrato	1,0
Occupazione temporanea	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 principali colture.

La tipologia di terreno per ogni particella presa in esame è stata identificata dalle visure catastali. Per i terreni Fg. 128 P.IIe 341 e 343, 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

Tipologia di coltura	Stima del valore medio di mercato (€/ha)
FRUTTETO	2,10
FRUTTETO IRRIGUO	2,10
PASCOLO	0,21
PASCOLO ARB	0,18
SEMINATIVO	0,95
SEMINATIVO ARBORATO	0,79
SEMINATIVO IRRIGUO	2,65
ULIVETO	1,30
VIGNETO	4,35

3.4 Occupazione d'urgenza (temporanea)

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 2 anni (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. 26 "“Planimetria catastale con API - Ampliamento SE RTN” del Progetto Definitivo.

Appendice 01

Sintesi tabellare terreni piano particellare di esproprio

