

AGROFOTOVOLTAICO ARGENTONE AGRICOLTURA 4.0

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE FOTOVOLTAICA
COLLOCATO SU STRUTTURA DI IRRIGAZIONE A SERVIZIO DI IMPIANTO AGRICOLO DI
DI POTENZA IN GENERAZIONE PARI A 25,467 MW E POTENZA IMMESSA IN RETE
PARI A 25,001 MW, **DENOMINATO "AFV ARGENTONE AGRICOLTURA 4.0"**

REGIONE PUGLIA
PROVINCIA di BRINDISI
COMUNE di ORIA (Br)
opere connesse nel COMUNE DI ERCHIE (Br) contrada "Tre Torri"
Località ubicazione impianto AFV: Masseria Argentone - Oria (Br)

PROGETTO DEFINITIVO
Id AU HOS2I51



Tav.:	Titolo:	
31	STIMA DEL VALORE DEI TERRENI DA ESPROPRIARE	
Scala:	Formato Stampa:	Codice Identificatore Elaborato
0	A4	HOS2I51_StimaAreeDaEspropriare_31

Progettazione:	Committente:
ENERWIND s.r.l. Via San Lorenzo 155 - cap 72023 MESAGNE (BR) P.IVA 02549880744 - REA BR-154453 - enerwind@pec.it MSC innovative solutions s.r.l.s. Via Milizia n.55 - 73100 LECCE (ITALY) P.IVA 05030190754 - msc.innovativesolutions@pec.it Ing. Santo Masilla iscritto all'Ordine Ing. di Brindisi al n.478	TRE TORRI ENERGIA s.r.l. Piazza del Grano n.3 - 39100 BOLZANO (BZ) p. iva 0305799214 - REA BZ 283988 tretorrienergia@legalmail.it SOCIETA' DEL GRUPPO FRI-EL GREEN POWER S.p.A. Piazza della Rotonda, 2 - 00186 Roma (RM) - Italia Tel. +39 06 6880 4163 - Fax. +39 06 6821 2764 Email: Info@fri-el.it - P. IVA 01533770218

Data	Motivo della revisione:	Redatto:	Controllato:	Approvato:
Aprile 2022	Prima emissione	M.S.C. S.r.l.s.	Santo Masilla	Tre Torri Energia S.r.l.

PERIZIA

VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

INDICE

1	PREMESSA	2
2	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	2
3	CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE INTERESSATE.....	3
3.1	FASI OPERATIVE	3
3.2	CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....	3
3.3	CALCOLO DELLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE	4

ALLEGATI

Elenco ditte con quantificazione delle indennità

Planimetria catastale

(il cavidotto è indicato di colore rosso)

1 PREMESSA

In ossequio al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e s.m.i. è stato redatto l'allegato piano particellare di esproprio composto da tavole grafiche che riportano lo sviluppo dell'opera su base catastale e dall'elenco delle ditte catastali contenente i dati censuari e le relative superfici ed indennità.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI

- É Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"
- É Sentenza della Corte di Cassazione n.181 del 10 giugno 2011 "Abrogazione dei comma 2 e 3 dell'art.40 del DPR n.327/2011"
- É Regione Puglia Servizio LLPP Ufficio Regionale Espropri (BURP n.138 del 08-09-2011) "Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art.5-bis co. 4 del DL332/92 convertito con modificazioni dalla L359/92- Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art.40 commi 2 e 3 del DLgs 327/01 ó Azioni Regionali finalizzate alla gestione omogenea ed unitaria della materia espropriativa sul territorio Pugliese ó Direttiva contenente suggerimenti operativi in ordine al conseguente svolgimento delle attività istituzionali"

3 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE INTERESSATE

3.1 FASI OPERATIVE

Il lavoro svolto per la determinazione delle indennità è stato sviluppato in due fasi:

- É acquisizione e verifica documentale
- É rilievi e misurazioni

La prima fase è stata dedicata alla ricerca e alla individuazione dei dati censuari (fogli, particelle e ditte, colture, rendite, coltivazioni, risultanti in catasto) ricadenti nel comune interessato dai lavori anzidetti, in particolare sono stati acquisiti tutti i fogli catastali interessati tramite le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi.

Nella seconda fase sono state determinate le aree da espropriare operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali. Il tracciato dell'opera-intesa come costruzione e gestione - è riferibile alle seguenti tipologie:

- Costruzione di cavidotto interrato : diritto di servituødi elettrodotto.

Le operazioni di rilievo complessivo dell'opera sono state eseguite su mappa catastale del territorio di Avetrana con in aggiunta i fogli di mappa del Comune di Erchie dove ricade la stazione elettrica.

Successivamente si è proceduto a rilevare le ditte catastali dall'Agenzia del Territorio di Taranto e Brindisi, rilevando altresì il tipo di coltura e superfici. Note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e noti i valori di mercato delle aree da occupare, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie

predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto), gli estremi legislativi che contemplano gli espropri per pubblica utilità e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

3.2 CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio, alla luce della sentenza n. 181 del 7/6/2011 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis comma 4 della legge 8/8/1992 n. 359 e consequenzialmente, tra gli altri, anche dell'art. 40 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 relativamente al comma 2 che testualmente recita "Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati" ed al comma 3 che espressamente riporta "Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare", è stata effettuata una stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree ablate.

In definitiva, viene meno il presupposto fondamentale dell'art. 5/bis della legge n. 359/1992 e ribadito dal T.U. del D.P.R. n. 327/01, ovvero che ciò che non è edificabile è da considerarsi come agricolo per cui, alla luce della citata pronuncia, nella determinazione dell'indennità di esproprio per aree agricole si è fatto riferimento al valore venale degli immobili determinato tenendo conto anche dell'eventuale presenza di elementi certi ed inequivocabili atti ad evidenziarne non solo le potenzialità edificatorie legali ma anche di quelle effettivamente praticabili su dette aree.

Nel caso in esame, le aree soggette ad esproprio sono costituite da terreni agricoli per le quali è stata condotta una Perizia estimativa asseverata delle aree .

La perizia estimativa ha condotto al seguente risultato per l'opera in esame e sulla base di indagini di mercato svolte su beni simili che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, si ritiene congruo adottare i seguenti valore di mercato:

TERRENI SITI NEI COMUNE DI ORIA(BR) ó ERCHIE (BR):

ULIVETO 2,2 p/mq

SEMINATIVO 1,8p/mq

SEMINATIVO ARBOR. 2,2p/mq

SEMINATIVO COME AREA ASSERVITA A FABBRICATO 1,8p/mq

VIGNETO 2,5p/mq

PASCOLO 1,0p/mq

FICHETO 1p/mq

SEMINATIVO IN PROSSIMITAØDI STAZIONE ELETTRICA DI ERCHIE(BR) 2,2p/mq

3.3 CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI SERVITÙ

Per la quantificazione di tali indennità si è proceduto nel seguente modo:

- Per le servitù di passaggio è stata considerato un valore unitario pari al 100% dell'indennità di esproprio;
- Per le servitù di cavidotto è stata considerato un valore unitario pari al 100% dell'indennità di esproprio;

- Per le servitù di area spazzata è stata considerato un valore unitario pari al 100% dell'indennità di esproprio.
- Per le occupazioni temporanee è stata considerato una indennità pari a 20% del valore del terreno.
- Per le indennità relative al diritto di superficie è stata calcolato pari al 100% del valore reale del terreno perché di fatto il proprietario viene spogliato del bene per un periodo considerevole di anni, nel nostro caso pari alla durata della Autorizzazione Unica che tratta la Costruzione e Gestione dell'opera per 20 anni.

3.4 CALCOLO DELLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE

In base al T.U.E. (D.P.R. n. 327/01) al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante spettano, ove presenti, delle indennità aggiuntive valutate in base al diritto sul bene.

Tale indennità, contemplata dal comma 2 lettera d) dell'art. 45 del Testo Unico in caso di cessione volontaria da parte del proprietario coltivatore diretto, comporta una maggiorazione così come definita dall'art. 40 del citato Testo Unico: dal proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4.

Occupazione temporanea. Gli Artt. 49-50 stabiliscono che in caso di occupazione temporanea dell'area è dovuta una indennità per ogni anno pari ad 1/12 di quanto spetterebbe nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad 1/12 di quella annua. Data la peculiarità delle due aree scelte è stata adottata l'indennità pari al 20% del valore reale.

3.5 Aree demaniali

Il piano particellare contiene l'indicazione di aree demaniali soggette al passaggio di mezzi di cantiere e cavidotti interrati. Le p.lle indicate non sono soggette ad esproprio per disposizioni di legge, pur tuttavia è stata indicata una indennità di ristoro per l'Ente demanio equipollente ai diritti di istruttoria pratica per il rilascio dell'autorizzazione.