

Narbonis Wind S.r.l.

Parco Eolico Narbonis sito nel Comune di San Gavino Monreale

Relazione di valutazione dei beni interessati dall'opera

Aprile 2022



REGIONE SARDEGNA



COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE

Committente:

Narbonis Wind S.r.l.

Narbonis Wind S.r.l.

Via Sardegna, 40

00187 Roma

P.IVA/C.F. 16181131000

Titolo del Progetto:

Parco Eolico Narbonis sito nel Comune di San Gavino Monreale

Documento:

**Relazione di valutazione dei beni
interessati dall'opera**

N° Documento:

IT-VesNar-CLP-EW-GEN-TR-009-REV.0

Progettista:



Amm. Francesco Di Maso
Ing. Luigi Malafarina
Ing. Pasquale Esposito
Ing. Nicola Galdiero



Rev	Data Revisione	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	Aprile 2022	Relazione	INSE srl	F. Di Maso	Narbonis Wind Srl

Sommario

1. PREMESSA	5
2. SCOPO	5
3. SOPRALLUOGO.....	5
4. VALORI DERIVANTI DA ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI	6
5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE SARDEGNA	6
6. VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI	7
7. VALUTAZIONE DI INDENNITÀ DEI TERRENI	11
8. MAGGIORAZIONI.....	12
9. CONCLUSIONI	12
10. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ	13



1. PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico nel comune di San Gavino Monreale, in provincia del Sud Sardegna, con opere di connessione RTN nel Comune di Guspini (SU). Il cavidotto interrato in AT attraversa i territori comunali di San Gavino Monreale, Gonnosfanadiga e Guspini dalla SE di trasformazione 30/150kV, fino alla stazione di condivisione, del tipo con isolamento in gas GIS, localizzata nel Comune di Guspini (SU). Da questa ci conetterà alla sezione 150 kV della nuova stazione di trasformazione 220/150 kV che si collegherà in modalità entra-esci alla esistente linea 220 kV "Sulcis-Oristano" che rappresenta il punto di connessione dell'impianto alla RTN.

La potenza complessiva dell'impianto è di 48 MW, ottenuti attraverso l'installazione di 8 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 6 MW.

2. SCOPO

Scopo della presente relazione è quello di determinare i valori venali, così come previsto dalla normativa vigente, dei terreni su cui insiste la stazione di trasformazione e condivisione 30/150kV e dei terreni interessati dalle opere di connessione (elettocondotto interrato AT), per richiedere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la costituzione di servitù. Come previsto dal T.U. sulle espropriazioni, approvato con DPR n. 327/2001, infatti, l'ente realizzatore di un'opera pubblica adempie a tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata come descritto all'art. 5 della presente relazione.

Per la determinazione di detti valori si è tenuto conto di:

- Sopralluogo sui siti per rilevare l'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 Sardegna per la Provincia di Cagliari nel 2007 (data dell'ultima pubblicazione)
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Cagliari in riferimento ai Comuni di San Gavino Monreale, Gonnosfanadiga e Guspini (SU).

3. SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluoghi sulle aree di sottostazione di trasformazione sita nel comune di San Gavino Monreale (SU) e il collegamento di questa alla stazione di condivisione, localizzata nel Comune di Guspini (SU).

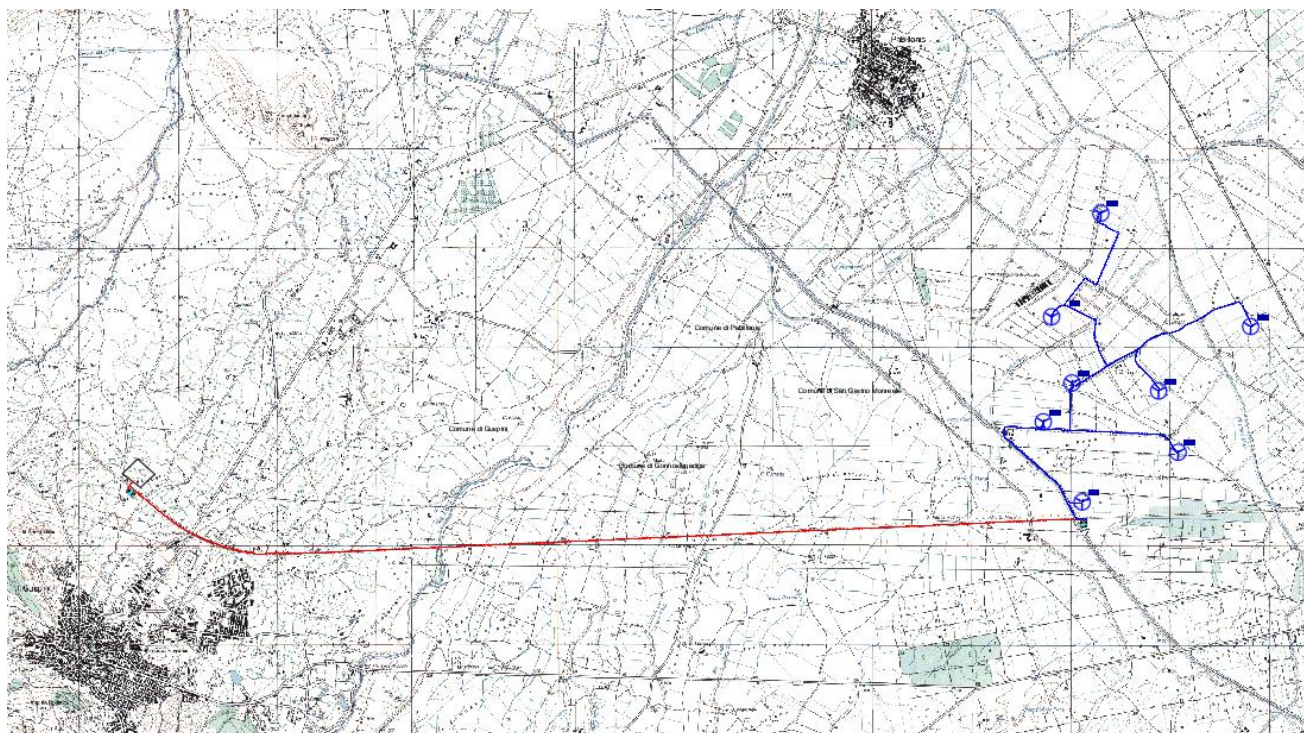


Figura 1 - Indicazione area di intervento su topografia

Le colture in atto rilevate nel corso del sopralluogo sono risultate praticamente coincidenti con quelle riportate sulle visure catastali.

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
San Gavino Monreale	41.737	TERRENO AGRICOLO Uliveto	Annuncio privato	50.000	1,20
San Gavino Monreale	9.000	TERRENO PIANTUMATO	Annuncio privato	11.500	1,28
Gonnosfanadiga	17.000	VIGNETO E BOSCO	Annuncio privato	25.000	1,47
Guspini	4.000	TERRENO INCOLTO	Annuncio Privato	8.000	2,00
Guspini	630	ULIVETO	Annuncio Privato	5.800	9,21

5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE SARDEGNA

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 nelle **Regioni Agrarie N. 2 "COLLINE IGLESIENTE SETTENTRIONALE"** e **N. 10 "CAMPIDANO DI SAN GAVINO"**.

Si riportano, a titolo indicativo, il valore a ettaro relativo all'anno 2007 e valevole per l'anno 2008 (ultimo anno di pubblicazione):

PROVINCIA DI CAGLIARI Regione agraria n. 2 COLLINE IGLESIENTE SETTENTRIONALE Comuni di: DOMUSNOVAS, <u>GONNOSFANADIGA</u> , MUSEI, VILLACIDRO		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Agrumeto	36.994,00	3,70
Bosco d'alto fusto	4.036,00	0,40
Canneto	2.811,00	0,28
Frutteto	21.387,00	2,14
Incolto produttivo	1.349,00	0,13
Mandorleto	9.055,00	0,91
Orto Irriguo	19.692,00	1,97
Pascolo	3.231,00	0,32
Pascolo arborato	3.753,00	0,37
Pascolo cespugliato	1.822,00	0,18
Seminativo	5.300,00	0,53
Seminativo arborato	5.273,00	0,53
Seminativo arborato irriguo	11.079,00	1,11
Seminativo irriguo	12.474,00	1,25
Uliveto	14.803,00	1,48
Vigneto	12.916,00	1,29

PROVINCIA DI CAGLIARI Regione agraria n.10 CAMPIDANO DI SAN GAVINO Comuni di: <u>GUSPINI</u> , LUNAMATRONA, PABILLONIS, PAULI ARBAREI, <u>SAN GAVINO</u> <u>MONREALE</u> , SANLURI, SARDARA		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Agrumeto	38.773,00	3,88
Bosco d'alto fusto	3.775,00	0,38
Frutteto	21.444,00	2,14
Incolto produttivo	1.757,00	0,18
Mandorleto	9.055,00	0,91
Orto Irriguo	21.540,00	2,15
Pascolo	3.620,00	0,36
Pascolo arborato	4.342,00	0,37
Pascolo cespugliato	1.887,00	0,19
Seminativo	7.800,00	0,78
Seminativo arborato	7.620,00	0,76
Seminativo irriguo	14.285,00	1,43
Uliveto	12.108,00	1,21
Vigneto	13.319,00	1,33

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 a offerte di vendita (avuto riguardo a 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 singoli 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 i comuni di San Gavino Monreale, Gonnosfanadiga e Guspini, l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B354A	8.000	13.000
Seminativo irriguo	B354A	15.000	25.000
Orto irriguo	B354A	19.000	32.000
Frutteto	B354C	16.000	32.000
Vigneto	B354D	12.000	22.000
Vigneto D.O.C. IGP	B354D	18.000	32.000
Uliveto	B354E	9.000	19.000
Pascolo	B354B	2.000	4.000
Bosco alto fusto	B354F	2.300	6.000
Agrumeto	B354G	23.000	45.000
Mandorleto	B354C	8.000	15.000
Incolto sterile	B354H	800	1.500

Tabella 5: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – San Gavino Monreale (SU)

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B354A	5.000	9.000
Seminativo irriguo	B354A	12.000	21.000
Orto irriguo	B354A	17.000	29.000
Frutteto	B354C	16.000	31.000
Vigneto	B354D	12.000	21.000
Vigneto D.O.C. IGP	B354D	17.000	30.000
Uliveto	B354E	10.000	23.000
Pascolo	B354B	2.300	4.500
Bosco alto fusto	B354F	2.700	7.000
Agrumeto	B354G	22.000	43.000
Mandorleto	B354C	8.000	15.000
Incolto sterile	B354H	600	1.200

Tabella 5.1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – Gonnosfanadiga (SU)

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B354A	8.000	13.000
Seminativo irriguo	B354A	15.000	25.000
Orto irriguo	B354A	19.000	32.000
Frutteto	B354C	16.000	32.000
Vigneto	B354D	12.000	22.000
Vigneto D.O.C. IGP	B354D	18.000	32.000
Uliveto	B354E	9.000	19.000
Pascolo	B354B	2.000	4.000
Bosco alto fusto	B354F	2.300	6.000
Agrumeto	B354G	23.000	45.000
Mandorleto	B354C	8.000	15.000
Incolto sterile	B354H	800	1.500

Tabella 5.2: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – Guspini (SU)

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

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

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

Ad esempio, per la scheda B354A – Seminativo, orto, orto irriguo si ha una tabella del tipo:

Tabella B354A – Seminativo, orto, orto irriguo – Tutti i Comuni della Provincia		
Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,90	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma Regolare 1 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	

I coefficienti sopra riportati K_i 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.

Coltivazioni	Valori		Indici													Valore (€/mq)
	Vmin	V max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Impianto	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Piante	Q.essenza	Ampiezza	
Seminativo	8.000	13.000	1,00		0,90		0,95	0,95		0,95					0,95	0,95 €
Seminativo irriguo	15.000	25.000	1,00		0,90		0,95	0,95		0,95					0,95	1,83 €
Orto irriguo	19.000	32.000	0,95		0,90		0,95	0,90		1,00	1,00				0,95	2,11 €
Frutteto	16.000	32.000	0,95		0,90		0,95		0,90		1,00		0,85			1,99 €
Vigneto	12.000	22.000	0,95	0,90		0,85	0,95		0,90				0,90			1,23 €
Vigneto DOC IGP	18.000	32.000	0,95	0,90		0,85	0,95		0,95				0,95			1,99 €
Uliveto	9.000	19.000	0,95	0,90		0,95			1,00				1,00			1,54 €
Pascolo	2.000	4.000	1,00		0,90		0,95	1,00		0,95					1,00	0,32 €
Bosco alto fusto	2.300	6.000			0,90		0,95		0,90	0,95			0,90			0,39 €
Agrumeto	23.000	45.000	0,95		0,90		0,95		0,90		1,00		0,85	1,00		2,80 €
Mandorleto	8.000	15.000	0,95	0,90		0,95	0,95		1,00				1,00			1,16 €
Incolto Sterile	800	1.500			0,9		0,95			0,9						0,12 €

SAN GAVINO MONREALE (SU) E GUSPINI (SU)

Coltivazioni	Valori		Indici													Valore (€/mq)
	Vmin	V max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Impianto	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Piante	Q.essenza	Ampiezza	
Seminativo	5.000	9.000	1,00		0,90		0,95	0,95		0,95					0,95	0,66 €
Seminativo irriguo	12.000	21.000	1,00		0,90		0,95	0,95		0,95					0,95	1,54 €
Orto irriguo	17.000	29.000	0,95		0,90		0,95	0,90		1,00	1,00				0,95	1,91 €
Frutteto	16.000	31.000	0,95		0,90		0,95		0,90		1,00		0,85			1,93 €
Vigneto	12.000	21.000	0,95	0,90		0,85	0,95		0,90				0,90			1,17 €
Vigneto DOC IGP	17.000	30.000	0,95	0,90		0,85	0,95		0,95				0,95			1,87 €
Uliveto	10.000	23.000	0,95	0,90		0,95			1,00				1,00			1,87 €
Pascolo	2.300	4.500	1,00		0,90		0,95	1,00		0,95					1,00	0,37 €
Bosco alto fusto	2.700	7.000			0,90		0,95		0,90	0,95			0,90			0,46 €
Agrumeto	22.000	43.000	0,95		0,90		0,95		0,90		1,00		0,85	1,00		2,67 €
Mandorleto	8.000	15.000	0,95	0,90		0,95	0,95		1,00				1,00			1,16 €
Incolto Sterile	600	1.200			0,9		0,95			0,9						0,09 €

GONNOSFANADIGA (SU)


7. 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 ablato, 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.

Narbonis Wind srl		N° Doc. IT-VesNar-CLP-EW-GEN-TR-009	Rev 0	Pagina 12 di 14
-------------------	--	--	-------	--------------------

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 ss.mm.ii, sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Cagliari.

8. 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 calcolato pari a tre volte l'importo dovuto.

9. 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 DEL PARCO
 EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI SAN
 GAVINO MONREALE E GUSPINI (SU)**

Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	0,95
Seminativo irriguo	1,83
Orto irriguo	2,11
Frutteto	1,99
Vigneto	1,23
Vigneto D.O.C. IGP	1,99
Uliveto	1,54
Pascolo	0,32
Bosco alto fusto	0,39
Agrumeto	2,80
Mandorleto	1,16
Incolto sterile	0,12

SAN GAVINO MONREALE – GUSPINI (SU)
**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA
 ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI DEL PARCO
 EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI SAN
 GAVINO MONREALE E GUSPINI (SU)**

Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	0,66
Seminativo irriguo	1,54
Orto irriguo	1,91
Frutteto	1,93
Vigneto	1,17
Vigneto D.O.C. IGP	1,87
Uliveto	1,87
Pascolo	0,37
Bosco alto fusto	0,46
Agrumeto	2,67
Mandorleto	1,16
Incolto sterile	0,09

GONNOSFANADIGA (SU)


10. 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)

Servitù di Elettrodotto:

Narbonis Wind srl 	N° Doc. IT-VesNar-CLP-EW-GEN-TR-009	Rev 0	Pagina 14 di 14
--	--	-------	--------------------

- 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 25% del valore di mercato.

Maggiorazioni e indennità aggiuntive

In caso di coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o partecipante, l'indennità aggiuntiva sarà successivamente calcolata sul valore VAM, quando saranno noti i titoli giustificativi.

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. IT-VesNar-CLP-EW-GEN-TR-008_Elenco proprietari VPE ai sensi del TU 327/01
2. IT-VesNar-CLP-EW-LY-DW-005.01 _Planimetria catastale con API.