

Bentu Energy S.r.l.

Parco Eolico Bentu sito nel Comune di Thiesi (SS)

Relazione di valutazione dei beni interessati dall'opera

Giugno 2022



REGIONE SARDEGNA



COMUNE DI THIESI



PROVINCIA DI SASSARI

Committente:

Bentu Energy Srl

Via Sardegna, 40

00187 Roma

P.IVA/C.F. 15802451003

Titolo del Progetto:

Parco Eolico Bentu sito nel Comune di Thiesi (SS)

Documento:

Relazione di valutazione dei beni interessati dall'opera

N° Documento:

IT-VesThi-CLP-EW-TR-09

Progettazione:



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



Rev	Data Revisione	Descrizione	Elaborato	Verificato	Approvato
00	Febbraio 2022	Relazione	INSE srl	F. Di Maso	Bentu Energy srl
01	Giugno 2022	Relazione	INSE srl	F. Di Maso	Bentu Energy srl

<i>Bentu Energy srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VesThi-Clp-EW-TR-09	
		Data Giugno 2022	Rev. 01

Sommario

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

<i>Bentu Energy srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VesThi-Clp-EW-TR-09	
		Data Giugno 2022	Rev. 01

1. PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico nel comune di Thiesi, in provincia di Sassari, con opere di connessione RTN nei Comuni di Thiesi, Bessude e Ittiri (SS). Il cavidotto interrato in AT attraversa i territori comunali di Thiesi e Bessude fino alla SE di trasformazione/condivisione 30/150kV, ubicata nel comune di Ittiri, che sarà condivisa con le società Mistral Wind Srl, Aregu Wind Srl ed Infrastrutture SPA. Questa sarà collegata, mediante un breve collegamento in cavo interrato a 150 kV, all'adiacente stazione di trasformazione 380/150 kV, del tipo con isolamento in gas GIS, che rappresenta l'ampliamento della esistente stazione di smistamento a 380 kV della Soc. Terna localizzata nel Comune di Ittiri (SS), che costituisce 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 utente di trasformazione 30/150kV e dei terreni interessati dalle opere di connessione (elettrodotto 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 Sassari nel 2007 (data dell'ultima pubblicazione)
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Sassari in riferimento ai Comuni di Thiesi, Bessude e Ittiri (SS).

3. SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluoghi sulle aree di sottostazione utente e lungo tutto il tracciato del cavidotto AT per il collegamento della stazione utente 30/150 kV alla SE di condivisione sita nel comune di Ittiri (SS) e il collegamento di questa alla adiacente stazione di trasformazione 380/150 kV, localizzata sempre nel Comune di Ittiri (SS).

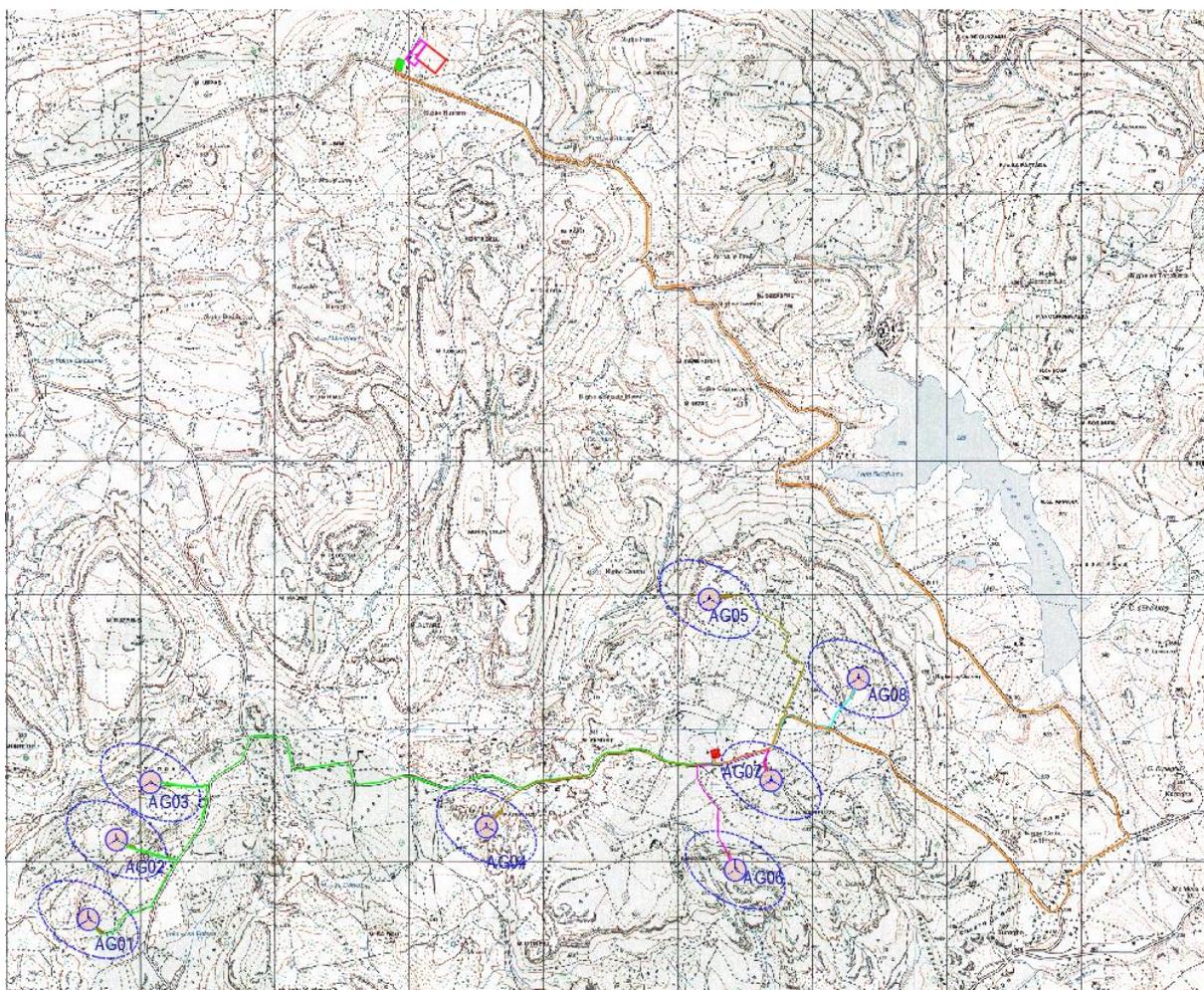


Figura 1 - Indicazione area di intervento su topografia

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
Thiesi (loc. Urei)	11.000	TERRENO AGRICOLO Uliveto	Annuncio privato	20.000	1,81
Ittiri	94.000	SEMINATIVO	Annuncio privato	100.000	1,06
Bessude	70.000	PASCOLO	Annuncio privato	120.000	1,71

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. 4 "COLLINE DEL LOGUDORO OCCIDENTALE"** e **Regioni Agrarie N.6 "COLLINE DEL MEIOLOGU"**

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 SASSARI Regione agraria n. 6 COLLINE DEL MEIOLOGU Comuni di: BANARI, BESSUDE, BONNANARO, BONORVA, BORUTTA, CHEREMULE, COSSOINE, GIAVE, MARA, MONTELEONE ROCCA DORIA, PADRIA, POZZOMAGGIORE, ROMANA, SEMESTENE, SILIGO, THIESI, TORRALBA		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Bosco d'alto fusto	4.244,00	0,42
Bosco misto	3.340,00	0,33
Incolto produttivo	1.529,00	0,15
Orto	8.326,00	0,83
Orto irriguo	13.215,00	1,32
Pascolo	3.469,00	0,35
Pascolo arborato	3.528,00	0,35
Pascolo cespugliato	1.957,00	0,20
Seminativo	4.869,00	0,49
Sughereto	4.310,00	0,43
Uliveto	11.171,00	1,12
Vigneto	10.898,00	1,09

PROVINCIA DI SASSARI Regione agraria n. 4 COLLINE DEL LOGUDORO OCCIDENTALE Comuni di: CARGEGHE, CODRONGIANUS, FLORINAS, ITTIRI, MUROS, OSSI, PLOAGHE		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Bosco ceduo	3.646,00	0,36
Bosco d'alto fusto	4.036,00	0,40
Bosco misto	3.528,00	0,35
Frutteto	12.513,00	1,25
Incolto produttivo	1.529,00	0,15
Orto	9.843,00	0,98
Orto Irriguo	14.092,00	1,41
Pascolo	3.410,00	0,34
Pascolo arborato	3.469,00	0,35
Pascolo cespugliato	1.957,00	0,20
Seminativo	5.351,00	0,54
Seminativo irriguo	10.691,00	1,07
Sughereto	4.778,00	0,48
Uliveto	13.319,00	1,33
Vigneto	11.510,00	1,15

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 Thiesi, Bessude e Ittiri (SS), l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I452A	6.000	11.000
Orto	I452A	9.000	16.000
Orto irriguo	I452A	13.000	22.000
Vigneto	I452D	12.000	22.000
Vigneto D.O.C. IGP	I452D	16.000	28.000
Uliveto	I452E	10.000	22.000
Pascolo	I452B	1.600	3.200
Bosco alto fusto	I452F	3.400	9.000
Bosco misto	I452M	1.800	7.000
Incolto sterile	I452H	600	1.100

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – Thiesi (SS)

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I452A	6.000	11.000
Orto	I452A	9.000	16.000
Orto irriguo	I452A	13.000	22.000
Vigneto	I452D	12.000	22.000
Vigneto D.O.C. IGP	I452D	16.000	28.000
Uliveto	I452E	10.000	22.000
Pascolo	I452B	1.600	3.200
Bosco alto fusto	I452F	3.400	9.000
Bosco misto	I452M	1.800	7.000
Incolto sterile	I452H	600	1.100

Tabella 2: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – Bessude (SS)

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I452A	7.000	12.000
Orto	I452A	11.000	19.000
Orto irriguo	I452A	15.000	25.000
Frutteto	I452C	14.000	23.000
Vigneto	I452D	13.000	23.000
Vigneto D.O.C. IGP	I452D	17.000	30.000
Uliveto	I452E	12.000	26.000
Pascolo	I452B	2.600	5.000
Bosco alto fusto	I452F	3.400	9.000
Bosco misto	I452M	1.800	7.000
Bosco ceduo	I452M	1.800	7.000
Incolto sterile	I452H	600	1.100

Tabella 3: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – Ittiri (SS)

<i>Bentu Energy srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VesThi-Clp-EW-TR-09	
		Data Giugno 2022	Rev. 01

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 I452A – **Seminativo, prato, orto asciutto e irriguo, pascolo** si ha una tabella del tipo:

Tabella I452A – 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.

Qualità di coltura	Min.	Max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. piante	Q.essenza	Ampiezza	Valore (€/mq)
Seminativo	6.000	11.000	1,00		1,00	1,00	1,00		1,00						1,10 €
Orto	9.000	16.000	1,00		1,00	1,00	1,00		1,00						1,60 €
Orto irriguo	13.000	22.000	1,00		1,00	1,00	1,00		1,00						2,20 €
Vigneto	12.000	22.000	1,00	1,00		1,00		1,00				1,00			2,20 €
Vigneto DOC IGP	16.000	28.000	1,00	1,00		1,00		1,00				1,00			2,80 €
Uliveto	10.000	22.000	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00			1,00			2,20 €
Pascolo	1.600	3.200	1,00		1,00	1,00									0,32 €
Bosco alto fusto	3.400	9.000			1,00	1,00		1,00	1,00				1,00		0,90 €
Bosco misto	1.800	7.000			1,00	1,00		1,00	1,00		1,00		1,00		0,70 €
Incolto sterile	600	1.100			1,00	1,00			1,00						0,11 €

THIESI e BESSUDE (SS)

Qualità di coltura	Min.	Max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. piante	Q.essenza	Ampiezza	Valore (€/mq)
Seminativo	7.000	12.000	1,00		1,00	1,00	1,00		1,00						1,20 €
Orto	11.000	19.000	1,00		1,00	1,00	1,00		1,00						1,90 €
Orto irriguo	15.000	25.000	1,00		1,00	1,00	1,00		1,00						2,50 €
Frutteto	14.000	23.000	1,00	1,00		1,00		1,00				1,00			2,30 €
Vigneto	13.000	23.000	1,00	1,00		1,00		1,00				1,00			2,30 €
Vigneto DOC IGP	17.000	30.000	1,00	1,00		1,00		1,00				1,00			3,00 €
Uliveto	12.000	26.000	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00			1,00			2,60 €
Pascolo	2.600	5.000	1,00		1,00	1,00									0,50 €
Bosco alto fusto	3.400	9.000			1,00	1,00		1,00	1,00				1,00		0,90 €
Bosco misto	1.800	7.000			1,00	1,00		1,00	1,00		1,00		1,00		0,70 €
Bosco ceduo	1.800	7.000			1,00	1,00		1,00	1,00		1,00		1,00		0,70 €
Incolto sterile	600	1.100			1,00	1,00			1,00						0,11 €

ITTIRI (SS)

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 abitato, 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.

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 Sassari.

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 THIESI, BESSUDE (SS)	
Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	1,10
Orto	1,60
Orto irriguo	2,20
Vigneto	2,20
Vigneto D.O.C. IGP	2,80
Uliveto	2,20
Pascolo	0,32
Bosco alto fusto	0,90
Bosco misto	0,70
Incolto sterile	0,11

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI ITTIRI (SS)	
Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	1,20
Orto	1,90
Orto irriguo	2,50
Frutteto	2,30
Vigneto	2,30
Vigneto D.O.C. IGP	3,00
Uliveto	2,60
Pascolo	0,50
Bosco alto fusto	0,90
Bosco misto	0,70
Bosco ceduo	0,70
Incolto sterile	0,11

<i>Bentu Energy srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VesThi-Clp-EW-TR-09	
		Data Giugno 2022	Rev. 01

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:

- 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-VesThi-Clp-EW-TR-08_Elenco proprietari VPE ai sensi del T.U. 327/02
2. IT-VesThi-Clp-EW-DW-05.a_Planimetria catastale cavidotto AT con API 1:4000