

# Geo Rinnovabile S.r.l.

## Impianto agro-fotovoltaico "Padalazzu" da 96.138 kWp e opere connesse

Comune di Sassari (SS)

### Progetto Definitivo Impianto agro-fotovoltaico e opere elettriche di Utenza

Allegato C.01 – Piano Particellare di esproprio



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

Rev. 0

Novembre 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      | Indennità aggiuntive e VAM                                     | 7        |
| 3.5      | Occupazione d'urgenza  | 8        |
| <b>4</b> | <b>Conclusioni</b>   | <b>9</b> |

## Appendici

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

**Questo documento è di proprietà di Geo Rinnovabile 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 Geo Rinnovabile S.r.l.**

## 1 Introduzione

I terreni interessati dall'installazione dell'impianto agro-fotovoltaico sono catastalmente identificati al NCT del Comune di Sassari– Sezione B (Nurra) ai Fogli 81, 82 e 94, mentre la Cabina Utente ricade all'interno del foglio 94 mappale 173 del NCT del Comune di Sassari – Sezione B (Nurra).

Per tali terreni la Società ha stipulato con i relativi proprietari dei contratti preliminari di compravendita; tutti i contratti sono stati registrati e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Sassari. L'elenco delle particelle catastali contrattualizzate sono riassunte nella tabella successiva.

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

| Comune       | Sezione   | Foglio | Particelle  | Tipologia di opera         |
|--------------|-----------|--------|---|----------------------------|
| Sassari (SS) | B (Nurra) | 81     | Catasto Terreni: 93<br>Catasto fabbricati: 147  | Impianto agro-fotovoltaico |
| Sassari (SS) | B (Nurra) | 82     | Catasto Terreni: 4, 5, 19, 20, 22, 23, 83, 84, 168, 176, 177, 178, 179<br>Catasto fabbricati: 169, 170, 191           | Impianto agro-fotovoltaico |
| Sassari (SS) | B (Nurra) | 94     | Catasto Terreni: 138, 140, 149, 154, 165, 166, 167, 168, 293, 295, 321, 151<br>Catasto fabbricati: 320, 322, 323, 145 | Impianto agro-fotovoltaico |
| Sassari (SS) | B (Nurra) | 94     | Catasto Terreni: 171, 173   | Cabina Utente              |

Per quanto riguarda le particelle interessate solo dalla viabilità o dalla posa del cavo interrato:

- 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 convenzione 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, alla Provincia e al Comune di Sassari.

**Tabella 1-2: Estremi catastali dei terreni di privati interessati dalla sola viabilità o dal cavo interrato**

| Comune  | Sezione   | Foglio | Particelle  |
|---------|-----------|--------|---|
| Sassari | B - Nurra | 82     | 64-69-83-171  |
| Sassari | B - Nurra | 94     | 2 - 4 - 7 - 69 - 82 - 145 - 146 - 147 - 149 - 151 - 152 - 154 - 160 - 161 - 169 - 170 - 171 - 173 - 296 - 321 - 385 |

**Tabella 1-3: Estremi catastali dei terreni intestati al Demanio dello Stato o alla Provincia di Sassari o al Comune di Sassari interessati dalla sola viabilità o dal cavo interrato**

| Comune  | Sezione   | Foglio | Particelle  |
|---------|-----------|--------|---|
| Sassari | B - Nurra | 94     | 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 84 - 85 - 89 - 155 - 156 - 158 - 159 - 294 |

Ai sensi dell'art. 12 comma 1 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”.*

Inoltre l'art. 4-bis del medesimo D.Lgs. riporta che: *“Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa, ivi inclusi gli impianti a biogas e gli impianti per produzione di biometano di nuova costruzione, e per impianti fotovoltaici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare nel corso del procedimento, e comunque prima dell'autorizzazione, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto”.*

Per l'effetto combinato dei precedenti articoli è pertanto possibile procedere all'esproprio - ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. - delle sole aree interessate esclusivamente dalle opere di connessione e non dai terreni dove sarà ubicato l'impianto agro-fotovoltaico.

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 del Demanio dello Stato o della Provincia di Sassari o del Comune di Sassari, in quanto non espropriabili - **nonchè dell'area della Cabina Utente.**

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 Tavola 33 “Piano particellare grafico Impianto agro-FV e opere connesse” 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 146 ha ed è situata nella zona centro-orientale del territorio del comune di Sassari (SS), in località Padalazzu, Saccheddu e Gianna de Mare. Da un punto di vista morfologico, l'impianto è collocato in un territorio prevalentemente pianeggiante, con una quota variabile tra i 64 e gli 80 m s.l.m. L'impianto è suddivisibile in N. 2 aree, entrambe ubicate nel Comune di Sassari e poste rispettivamente ad ovest (Area 1) e ad est (Area 2) della Cabina Utente e della Stazione RTN.

La Cabina Utente è anch'essa ubicata nel Comune di Sassari, in località Saccheddu (in prossimità della futura Stazione RTN), nelle immediate vicinanze dell'impianto agro-fotovoltaico. Occupa un'area molto limitata, di circa 465 mq ed è facilmente raggiungibile dalla viabilità esistente, essendo a ridosso della SP 65 "La Ginestra Sella Larga". Trattasi di un'area pianeggiante, ad una quota di circa 75 m s.l.m.

L'area prescelta è attualmente coltivata a seminativo e in parte minore utilizzata a pascolo ed è poco antropizzata, con la presenza di alcuni capannoni sparsi nell'agro utilizzati come ricovero dei mezzi agricoli o per l'attività zootecnica. Si segnalano le seguenti strutture in cui vi è la presenza continuativa di persone:

- Alcune abitazioni sparse a sud e ad ovest dell'Area 1;
- Il "Circolo aeromodellistico Turritano" ad est dell'Area 1;
- Un piccolo nucleo di abitazioni a sud dell'Area 2;
- Un paio di capannoni utilizzati come ricovero mezzi agricoli e/o per l'attività zootecnica nella parte centrale dell'Area 2.

Da un punto di vista urbanistico tutti i terreni interessati dal progetto sono classificati come terreni agricoli (Zona E – Verde agricolo).

### 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.

Il VAM continua invece ad essere applicato per determinare le indennità aggiuntive spettanti al proprietario che è anche coltivatore diretto o imprenditore agricolo e spettanti all'affittuario, mezzadro o compartecipante. Infatti:

- ai sensi del comma 4 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, al 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 coltivata;
- ai sensi dell'art. 42 del medesimo D.P.R. spetta un'indennità aggiuntiva *"al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante 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"*.

#### 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.

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

| Tipologia di occupazione  | Coefficiente applicato |
|---|------------------------|
| <b>Occupazione definitiva (diritto di superficie/compravendita)</b> | 1,0                    |
| <b>Servitù di passaggio/elettrodotto interrato</b>                  | 0,5                    |
| <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 dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Province di Sassari – Olbia – Listino 2021"*, pubblicato da Exeo, che raccoglie le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo, per le principali colture praticate in ciascun Comune.

La tipologia di terreno per ogni particella presa in esame è stata identificata dalle visure catastali ad eccezione di:

- per due particelle, una classificata come Ente Urbano e l'altra come Fabbricato Rurale, durante i sopralluoghi effettuati sul sito nel 2022 si è potuto appurare che sono assimilabili a incolto produttivo (trattasi dei terreni di

pertinenza di due edifici);

- per le particelle dove nelle visure catastali è indicata solo la classe “U”, ma non la qualità del terreno, si è attribuita arbitrariamente la qualità del terreno, in base al reale uso del terreno desunto durante i sopralluoghi effettuati nel 2022.

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 Exeo. Per la classe “Pascolo Arborato”, non essendo presenti dei valori di riferimento nel listino Exeo, si è assunto lo stesso valore della classe “Pascolo”. Tali valori medi, riferiti a gennaio 2021, sono stati rivalutati a ottobre 2022, sulla base dell’Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, pubblicati sul sito dell’agenzia delle entrate<sup>1</sup>.

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

Dove non sono stati riscontrati nel Listino Exeo i valori di mercato per una determinata tipologia di terreno, il valore è stato stimato riaggiustando il valore di mercato nel Listino Exeo della tipologia di terreno più prossima con la differenza percentuale di prezzo tra simili categorie riscontrabili nelle tabelle del VAM per il comune di riferimento.

In conclusione, sono stati pertanto identificati i valori riportati nella tabella sottostante per le tipologie di terreno principalmente riscontrate nel sito dell’impianto, da intendersi come valori più probabili e definiti a ettaro quadrato di superficie.

**Tabella 3-2 - Stima dei valori di mercato terreni agricoli – Comune di Sassari**

| Tipologia di coltura      | Stima del valore medio di mercato (€/ha) | Stima rivalutata del valore medio di mercato a ottobre 2022 (€/ha) |
|---------------------------|--|--|
| <b>INCOLTO PRODUTTIVO</b> | 1.150                                    | 1.310  |
| <b>PASCOLO</b>            | 4.550                                    | 5.182  |
| <b>PASCOLO ARBORATO</b>   | 4.550                                    | 5.182  |
| <b>SEMINATIVO</b>         | 11.000                                   | 12.529   |
| <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b> | 25.500                                   | 29.045   |
| <b>ULIVETO</b>            | 22.000                                   | 25.058   |

### 3.4 Indennità aggiuntive e VAM

Come riportato al paragrafo 3.1, al proprietario che è anche coltivatore diretto o imprenditore agricolo ed agli affittuari, mezzadri o compartecipanti, spettano delle indennità aggiuntive, la cui stima è determinata a partire dal VAM.

Non essendo a conoscenza se i proprietari hanno la qualifica di Coltivatore Diretto (CI) o Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), cautelativamente si è assunto che tutti i proprietari – ad esclusione delle Società per le quali si è certo che non svolgono attività agricola – rientrano in tali categorie.

Non sono stati identificati affittuari per i terreni, non avendo la Società informazioni in merito.

I VAM più recenti disponibili per il comune di Sassari sono quelli relativi all’anno 2007, pubblicati dalla Regione Sardegna (Deliberazione n. 9/7 del 7.3.2007). Tali valori sono stati rivalutati a ottobre 2022 sulla base dell’Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, pubblicati sul sito dell’agenzia delle entrate<sup>2</sup>. Sono stati pertanto utilizzati i VAM rivalutati

<sup>1</sup> <http://rivaluta.istat.it:8080/Rivaluta/>

<sup>2</sup> <http://rivaluta.istat.it:8080/Rivaluta/>



per determinare le indennità aggiuntive. Si faccia riferimento alla tabella successiva.

**Tabella 3-3 – Valori Agricoli Medi (VAM) – Comune di Sassari**

| Tipologia di coltura      | VAM 2007<br>(€/ha) | VAM rivalutato a ottobre<br>2022<br>(€/ha) |
|---------------------------|--------------------|--|
| <b>INCOLTO PRODUTTIVO</b> | 1.952,00           | 2.617,63                                   |
| <b>PASCOLO</b>            | 4.068,00           | 5.455,19                                   |
| <b>PASCOLO ARBORATO</b>   | 2.498,00           | 3.349,82                                   |
| <b>SEMINATIVO</b>         | 6.326,00           | 8.483,17                                   |
| <b>SEMINATIVO IRRIGUO</b> | 11.826,00          | 15.858,67                                  |
| <b>ULIVETO</b>            | 14.933,00          | 20.025,15                                  |

### 3.5 Occupazione d'urgenza

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 Tavola 33 "Piano particellare grafico Impianto agro-FV e opere connesse" del Progetto Definitivo.

**Appendice 01**

**Sintesi tabellare terreni piano particellare di esproprio**

