

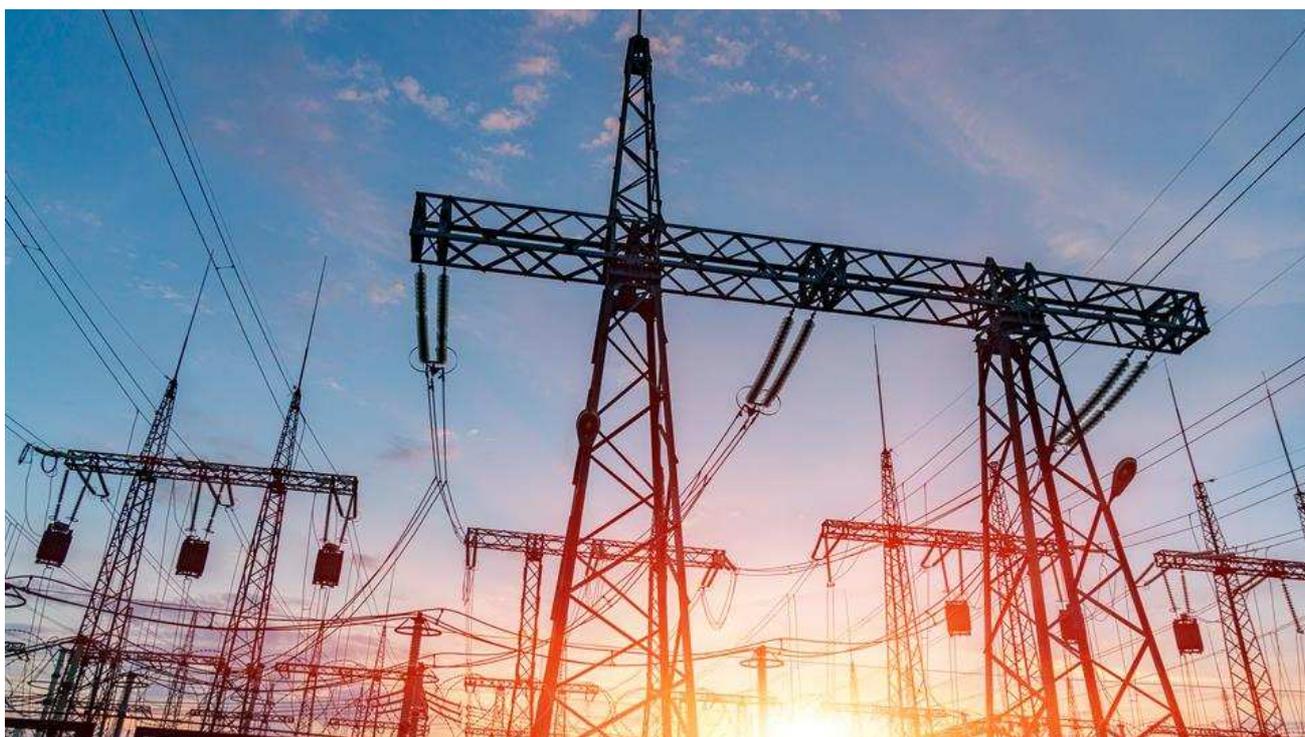
# Geo Rinnovabile S.r.l.

## Impianto di rete per la connessione alla RTN

Comune di Sassari (SS)

**Progetto Definitivo nuova Stazione RTN 380/150/36 kV  
"Olmedo" e nuovi Raccordi Linea**

Allegato C.01 – Piano particellare di esproprio e asservimento



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

Rev. 0

Agosto 2022

**wood.**

## Indice

<b>1</b>	<b>Introduzione</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Stato di fatto dei terreni</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Criterio di stima del valore dell'indennità provvisoria</b>	<b>3</b>
3.1	Riferimenti normativi	3
3.2	Criterio di stima	4
3.3	Determinazione dei valori di mercato	4
3.4	Indennità aggiuntive e VAM	5
3.5	Occupazione d'urgenza	5
<b>4</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>5</b>

## Appendici

<b>Appendice 01</b>	<b>Elenco dei beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'asservimento coattivo e all'esproprio</b>
<b>Appendice 02</b>	<b>Sintesi tabellare dei beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'asservimento coattivo e all'esproprio</b>

**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

Geo Rinnovabile S.r.l. (di seguito la “Società”) – congiuntamente con la Società Sigma Ariete S.r.l. - è stata incaricata della progettazione dell’Impianto di Rete che consiste in una nuova stazione elettrica di trasformazione RTN 380/150/36 kV denominata “Olmedo” (di seguito “Stazione RTN”), da collegare in entra-esce all’esistente linea a 380 kV della RTN “Fiumesanto Carbo – Ittiri”, tramite la realizzazione di due nuovi raccordi linea della lunghezza di circa 70 m ciascuno.

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.

I terreni dove è prevista la realizzazione della nuova Stazione RTN e dei raccordi linea sono stati contrattualizzati in parte dalla Società e in parte da un altro proponente che ha in previsione di realizzare un impianto alimentato da fonti rinnovabili nel comune di Sassari.

Cautelativamente la Società ritiene opportuno richiedere l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio per tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere RTN per la connessione dell’Impianto agro-fotovoltaico.

Nel seguito si riportano i criteri che sono stati utilizzati per la determinazione delle indennità provvisorie, mentre in Appendice B 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. 35 “Planimetria catastale con API”.

## 2 Stato di fatto dei terreni

La nuova Stazione RTN e i raccordi linea saranno realizzati nel Comune di Sassari (SS), in terreni ricadenti in zona agricola E da un punto di vista urbanistico.

L’area prescelta è attualmente coltivata a seminativo, non vi sono fabbricati sui terreni, ma è attraversata dalle seguenti infrastrutture:

- N. 1 linea elettrica aerea in media tensione;
- N. 1 linea elettrica aerea in bassa tensione;
- N. 1 condotta interrata del consorzio di bonifica della Nurra (condotta in cemento amianto DN300).

Sarà sicuramente necessario richiedere agli enti gestori di poter modificare il tracciato della linee elettriche MT e BT e della condotta del consorzio di bonifica della Nurra, perchè attraversano le aree di progetto.

L’accesso alla Stazione RTN sarà possibile sia dalla Strada Vicinale Saccheddu che dalla SP N. 65, attraverso la realizzazione di una nuova strada che si svilupperà per circa 600 m complessivamente, che seguirà il confine nord e ovest della stazione stessa.

## 3 Criterio di stima del valore 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 partecipante. 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
Occupazione definitiva (Esproprio)	1,0
Servitù di passaggio/elettrodotto interrato (Asservimento di passaggio)	0,5
Servitù di elettrodotto aereo (Asservimento aereo)	0,25
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 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.

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

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)
PASCOLO	4.550
SEMINATIVO	11.000
SEMINATIVO IRRIGUO	25.500

### 3.4 Indennità aggiuntive e VAM

Come riportato al paragrafo **Error! Reference source not found.**, 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 i comuni di Porto Torres e 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 luglio 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 utilizzati i VAM rivalutati 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 (€/ha)	VAM rivalutato a luglio 2022 (€/ha)
PASCOLO	4.068,00	5.227,38
SEMINATIVO	6.326,00	8.128,91
SEMINATIVO IRRIGUO	11.826,00	15.196,41

### 3.5 Occupazione d'urgenza

Il periodo di occupazione d'urgenza è stato ipotizzato pari a 2 anni (occupazione durante la fase di costruzione della Stazione RTN e dei raccordi linea). 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 A è riportata la lista delle particelle oggetto di esproprio e di asservimento e in Appendice B si riporta la sintesi tabellare del piano particellare di asservimento e 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 espropriare e asservire e del valore provvisorio di indennità proposta sulla base del valore di mercato.

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle aree soggette ad esproprio e asservimento, si rimanda alla Tav. 35 “Planimetria catastale con API”.

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

**Appendice 01**

**Elenco dei beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato  
all'asservimento coattivo e all'esproprio**

Comune	Foglio catastale	Sezione catastale	Particelle da asservire coattivamente	Particelle da espropriare
Sassari	82	B	25 - 90	-
Sassari	94	B	2 - 25 - 82 - 90 - 140 - 149 - 151 - 160 - 161 - 169 - 170 - 171 - 173 - 293 - 385	2 - 149 - 169 - 171 - 170 - 173

## **Appendice 02**

### **Sintesi tabellare dei beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'asservimento coattivo e all'esproprio**

