



Regione Puglia
 Provincia di Foggia
 Comuni di Sant'Agata di Puglia e Accadia



Proposta di ammodernamento complessivo (“repowering”) del “Parco Eolico Sant’Agata” esistente da 72MW, con smantellamento degli attuali 36 aerogeneratori e sostituzione in riduzione degli stessi con l’installazione di 17 aerogeneratori, per una potenza totale definitiva di 115,6 MW

Titolo:

1MTGFJ4_PianoEsproprio_02
 RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commissa						Fase	Tipo doc.	Prog. doc.	Rev.				
2	2	4	3	0	2	D	R	0	3	3	5	0	0

Proponente:

FRI-EL

FRI-EL S.AGATA S.R.L.
 Piazza del Grano 3
 39100 Bolzano (BZ)
fri-el_s.agata@legalmail.it
 P. Iva/Cod. Fisc. 02380420212

PROGETTO DEFINITIVO

Progettazione:



PROGETTO ENERGIA S.R.L.

Via Serra 6 83031 Ariano Irpino (AV)
 Tel. +39 0825 891313
www.progettoenergia.biz - info@progettoenergia.biz

SERVIZI DI INGEGNERIA INTEGRATI
 INTEGRATED ENGINEERING SERVICES



Certificate Approval N. 20733/A/001/EN/UKAS

Progettista:

Ing. Massimo Lo Russo



Sul presente documento sussiste il DIRITTO di PROPRIETA'. Qualsiasi utilizzo non preventivamente autorizzato sarà perseguito ai sensi della normativa vigente

REVISIONI	N.	Data	Descrizione revisione	Redatto	Controllato	Approvato
		00	28.09.2022	EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE	C. ELIA	D. LO RUSSO

FRI-EL

RELAZIONE DI STIMA

Proposta di ammodernamento complessivo ("repowering") del "Parco Eolico Sant'Agata" da 72 MW, con smantellamento degli attuali 36 aerogeneratori e sostituzione in riduzione degli stessi con l'installazione di 17 aerogeneratori, per una potenza totale definitiva di 115,6 MW

**INDICE**

1.	SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2.	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	3
3.	VALUTAZIONE - CRITERI	3
4.	RICERCA VALORI DI MERCATO	4
5.	STIMA DEL VALORE DEI BENI	5

1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Nell'ambito della procedura autorizzativa, scopo del presente documento è la stima del più probabile valore di mercato delle aree da utilizzare per l'**ammodernamento complessivo (repowering) di un impianto eolico esistente**, sito nel Comune di Sant'Agata di Puglia (FG), connesso alla Stazione RTN di Accadia (FG), realizzato con le Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Sant'Agata di Puglia (FG), n. 24 del 16/12/2003 e n. 4667 del 20/06/2005, e dal Comune di Accadia (FG): n.02 del 13/04/2005, di proprietà della società Fri – El St. Agata srl.

L'impianto eolico esistente è costituito da 36 aerogeneratori, ciascuno con potenza di 2 MW, per una potenza totale di impianto pari a 72 MW, diviso in due sottocampi da 20 e 16 aerogeneratori, localizzati rispettivamente in località Ciommatino – Viticone - Palino e in località Piano d'Olivola Pezza del Tesoro, nel Comune di Sant'Agata di Puglia (FG), con opere di connessione ricadenti anche nel Comune di Accadia (FG), in quanto il cavidotto in media tensione interrato raggiunge la Stazione Elettrica di Utenza 150/30 kV, a sua volta connessa alla Rete Elettrica Nazionale nel Comune di Accadia. L'impianto eolico appena descritto è definito nel seguito **"Impianto eolico esistente"**.

L'ammodernamento complessivo dell'impianto eolico esistente, consta invece nell'installazione di 17 aerogeneratori con potenza unitaria di 6,8 MW, per una potenza totale pari a 115,6 MW, da realizzare nel medesimo sito. Le opere di connessione restano le medesime dell'Impianto eolico esistente, a meno della sostituzione dei cavidotti interrati MT, con piccole variazioni al tracciato, e del cambio di due trasformatori all'interno della Stazione Elettrica d'Utenza. Il Progetto, nella configurazione innanzi descritta, viene definito nel seguito **"Progetto di ammodernamento"**.

La stesura del documento parte dalla necessità di individuare il valore delle aree interessate dalle opere, ai fini di una corretta esecuzione delle procedure di espropriazione ed asservimento.

2. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Ai fini della predisposizione della presente relazione sono stati esaminati i vari livelli di pianificazione urbanistica, le mappe catastali, la visura catastale, i seguenti documenti del progetto identificati come piano particellare grafico di esproprio contenente il grafico delle aree da espropriare/asservire su base catastale, nonché il documento identificato come piano particellare di esproprio analitico contenente l'elenco ditte interessate alle opere con la relativa consistenza. Sono stati inoltre esaminati i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni interessati dalle opere da cui si desume che le aree interessate dalle opere sono classificate in zona "E" agricola in riferimento alle vigenti pianificazioni comunali, e pertanto, l'indennità dovrà essere valutata con il criterio di area **"non edificabile"**.

3. VALUTAZIONE - CRITERI

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare, ai fini espropriativi, il valore venale (di mercato) delle proprietà su cui, la società proponente, ha previsto la realizzazione della stazione elettrica di utenza.

La stima di che trattasi, data la natura prettamente agricola del suolo, dovrà essere valutata con il criterio di area **"non edificabile"** e parametrata essenzialmente alla redditività delle colture su di esso impiantate ed in generale alla maggior efficacia produttiva possibile.

Il metodo utilizzato è quello **sintetico-comparativo** applicato attraverso la ricerca di prezzi di mercato verificatisi nella zona, relativamente a terreni a destinazione agricola compravenduti e/o potenzialmente assoggettati a procedura ablativa, nel comprensorio circostante, nel recente passato.

La Banca d'Italia, con circolare n. 263/2006 ha definito il valore di mercato come **"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe**

venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", definizione praticamente identica a quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 –S.1) per i quali "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (da Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Ottobre 2010 – ABI Associazione bancaria Italiana). Inoltre, assunto che la realizzazione dell'opera prevista modifica in parte la natura stessa del terreno interessato, fermo restando la vocazione agricola e la destinazione urbanistica in tal senso attive fino alla realizzazione dell'opera stessa, come già sancito anche dalla Corte Costituzionale a mezzo di Sentenza n. 181/2011, l'indennizzo dei suoli non edificabili non può essere riferito esclusivamente al Valore Agricolo Medio, in quanto la natura tangibile del bene subisce una sostanziale variazione nel lungo periodo.

Di fatti, in base a tale giurisprudenza, si ha il consenso a determinare il reale valore dei terreni in base alle caratteristiche oggettive che tengano conto della possibile utilizzabilità economica, ulteriore e diversa rispetta a quella agricola, intermedia tra la stessa e quella edificabile, consentita dalla normativa vigente e conforme agli strumenti urbanistici, previa opportune autorizzazioni amministrative (Sentenza Cass. N. 8442 del 28.05.2012).

4. RICERCA VALORI DI MERCATO

Considerata l'ubicazione, esposizione, giacitura orografica e tipologia colturale dei beni oggetto di stima che, ai fini della stima del suolo di che trattasi si è inteso utilizzare criterio di stima ed in particolare facendo riferimento a:

- i dati disponibili da recenti compravendite di immobili simili in zona;

In conformità all' art. 40 del D.P.R. 327/01 nel caso di esproprio di un'area non edificabile, (i) 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 all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola, (ii) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore di mercato medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata, (iii) l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.

Ai fini della valutazione secondo i criteri delle procedure di esproprio, i valori di mercato medi ricavati vengono di seguito riportati:

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Bosco ceduo	2571
Bosco d'alto fusto	3494
Bosco misto	3783
Canneto	6765
Frutteto	17846
Incolto produttivo	537
Mandorleto	4668
Orto	17397
Orto irriguo	19282
Pascolo	2059
Pascolo arborato	1884
Pascolo cespugliato	1460
Seminativo	8886

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Seminativo arborato	9865
Seminativo irriguo	15076
Uliveto	12205
Uliveto vigneto	10858
Vigneto	9859
Vigneto alto intelaiato	23799
Vigneto uva tavola	28704

Ai fini della determinazione delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, nonché tasse e imposte afferenti all'ultimo quinquennio, si stima si possa assumere un incremento valutabile percentualmente in un 5% del V.M seguito delle indagini espletate in loco, in riferimento ad immobili omogenei a quello oggetto di stima, aventi analoghe caratteristiche produttive e tecnologiche, tenendo conto della loro storia recente e segnalando le varie caratteristiche connesse ai luoghi ove situati gli immobili oggetto di perizia tecnica per quanto innanzi espresso, le peculiarità dell'intera area del comprensorio, determinano una potenziale propensione ad un aumento di redditività valutabile percentualmente in un 5% del V.M; si ritiene, inoltre, che le variazioni di condizioni del terreno non oggetto di esproprio, possano incidere nella sua svalutazione riducendone il potenziale valore dell'immobile stesso che si stima pari a circa il 10 % del V.M. Per cui, i valori da utilizzarsi quale base delle stime per le aree oggetto della procedura espropriativa sono i seguenti:

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Bosco ceduo	3085
Bosco d'alto fusto	4193
Bosco misto	4540
Canneto	8117
Frutteto	21416
Incolto produttivo	644
Mandorleto	5601
Orto	20877
Orto irriguo	23138
Pascolo	2471
Pascolo arborato	2261
Pascolo cespugliato	1752
Seminativo	10663
Seminativo arborato	11839
Seminativo irriguo	18091
Uliveto	14647
Uliveto vigneto	13029
Vigneto	11831
Vigneto alto intelaiato	28559
Vigneto uva tavola	34445

5. STIMA DEL VALORE DEI BENI

La valutazione di ogni singolo bene interessato alla procedura ablativa, verrà eseguita con l'ausilio dei valori unitari determinati nei paragrafi precedenti, avendo cura di applicare, a seconda della tipologia di occupazione prevista, un opportuno coefficiente di

correzione.

Nel caso specifico, dovendo differenziare il valore delle aree soggette ad espropriazione da quelle interessate da servitù di passaggio e cavidotto, servitù di sorvolo e occupazione temporanea, al valore unitario precedentemente determinato si applicheranno degli abbattimenti. Nel caso della determinazione dei valori di asservimento, un abbattimento del 50% del valore individuato per l'indennizzo della servitù di passaggio e cavidotto e un abbattimento del 75% del valore individuato per l'indennizzo della servitù di sorvolo. Nel caso di occupazione temporanea, 1/12 del valore di esproprio per ogni mese di occupazione.

I valori così determinati sono mostrati di seguito:

Valore unitario di esproprio

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Bosco ceduo	3085
Bosco d'alto fusto	4193
Bosco misto	4540
Canneto	8117
Frutteto	21416
Incolto produttivo	644
Mandorleto	5601
Orto	20877
Orto irriguo	23138
Pascolo	2471
Pascolo arborato	2261
Pascolo cespugliato	1752
Seminativo	10663
Seminativo arborato	11839
Seminativo irriguo	18091
Uliveto	14647
Uliveto vigneto	13029
Vigneto	11831
Vigneto alto intelaiato	28559
Vigneto uva tavola	34445

Valore unitario servitù passaggio e cavidotto

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Bosco ceduo	1543
Bosco d'alto fusto	2097
Bosco misto	2270
Canneto	4059
Frutteto	10708
Incolto produttivo	322
Mandorleto	2801
Orto	10438
Orto irriguo	11569
Pascolo	1236
Pascolo arborato	1131
Pascolo cespugliato	876
Seminativo	5331
Seminativo arborato	5919

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Seminativo irriguo	9046
Uliveto	7323
Uliveto vigneto	6515
Vigneto	5916
Vigneto alto intelaiato	14280
Vigneto uva tavola	17222

Valore unitario servitù di sorvolo

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Bosco ceduo	771
Bosco d'alto fusto	1048
Bosco misto	1135
Canneto	2029
Frutteto	5354
Incolto produttivo	161
Mandorleto	1400
Orto	5219
Orto irriguo	5784
Pascolo	618
Pascolo arborato	565
Pascolo cespugliato	438
Seminativo	2666
Seminativo arborato	2960
Seminativo irriguo	4523
Uliveto	3662
Uliveto vigneto	3257
Vigneto	2958
Vigneto alto intelaiato	7140
Vigneto uva tavola	8611

Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Bosco ceduo	257
Bosco d'alto fusto	349
Bosco misto	378
Canneto	676
Frutteto	1785
Incolto produttivo	54
Mandorleto	467
Orto	1740
Orto irriguo	1928
Pascolo	206
Pascolo arborato	188
Pascolo cespugliato	146
Seminativo	889

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]
Seminativo arborato	987
Seminativo irriguo	1508
Uliveto	1221
Uliveto vigneto	1086
Vigneto	986
Vigneto alto intelaiato	2380
Vigneto uva tavola	2870

Trattandosi dell'ammodernamento complessivo di un impianto eolico esistente (repowering), sulla maggior parte delle particelle catastali interessate dal progetto insistono già diritti reali di godimento - in particolare, di superficie - da parte del proponente.

Per le particelle catastali in cui ricade la fondazione dei vecchi aerogeneratori, si assumerà il valore di mercato delle particelle contigue, visto che, trattandosi di dismissione, verrà ripristinato lo *status quo ante*. Si sottolinea, infatti, che le aree liberate dagli aerogeneratori saranno ripristinate e restituite agli usi naturali del suolo, in prevalenza agricoli per quanto riguarda il territorio in cui si inseriscono, con beneficio non solo territoriale ma anche percettivo paesaggistico.

Per le sole aree oggetto di espropriazione, ai proprietari coltivatori diretti, saranno riconosciute le maggiorazioni previste dall'art. 40 c. 4 del DPR 327/2001 e s.m.i., da computarsi sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. Inoltre, per le sole aree oggetto di espropriazione, nei casi di cessione volontaria e/o terreni coltivati, saranno riconosciute le seguenti maggiorazioni:

- +10% nel caso della cessione volontaria;
- +50% nel caso di terreni coltivati.

da computarsi sulla base del valore di mercato corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

