



REGIONE MOLISE



CITTA' METROPOLITANA
DI CAMPOBASSO



COMUNE di
GUGLIONESI



COMUNE di
LARINO

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO EOLICO COMPOSTO DA 8 AEROGENERATORI DA 6.0 MW PER UNA POTENZA COMPLESSIVA DI 48 MW SITO NEL COMUNE DI GUGLIONESI (CB) CON OPERE DI CONNESSIONE IN LARINO (CB)



Proponente	 <p>GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. via Durini, 9 - 20122 Milano grvsolarcampobasso4@legalmail.it</p>				
Progettazione	 <p><i>Viale Michelangelo, 71</i> 80129 Napoli TEL.081 579 7998 mail: tecnico.inse@gmail.com</p> <p>Amm. Francesco Di Maso Ing. Nicola Galdiero Ing. Pasquale Esposito</p> <p>Collaboratori: Geol. V.E.Iervolino Dott. A. Ianiro Ing. V. Triunfo Arch. C. Gaudiero Geom. F. Malafarina Arch. M. Mauro Ing. F. Quarto Arch. Mariangela Perillo</p>				
Elaborato	<p>Nome Elaborato:</p> <p>RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA</p>				
	 <p>Dottore Magistrale in Ingegneria NICOLA GALDIERO INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE INDUSTRIALE DELL'INFORMAZIONE SEZIONE A - N° ISCRIZIONE: 17370</p>		 <p>Dottore Magistrale in Ingegneria PASQUALE ESPOSITO INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE, INDUSTRIALE DELL'INFORMAZIONE -SEZIONE A- N° ISCRIZIONE: 17962</p>		
00	Settembre 2020	PRIMA EMISSIONE	INSE Srl	INSE Srl	GRV Solar Campobasso 4 srl
Rev.	Data	Oggetto della revisione	Elaborazione	Verifica	Approvazione
Scala:	--				
Formato:	A4		Codice Pratica	S269	
			Codice Elaborato	IS269-PPE01-R	

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS269-PPE01-R	
		Data Settembre 2022	Rev. 00

SOMMARIO

Sommario

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

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS269-PPE01-R	
		Data Settembre 2022	Rev. 00

1 PREMESSA

La società GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 Srl, soggetta ad attività di direzione e coordinamento di GR Value (Green Resources Value) Spa, è proponente di un progetto di produzione di energia rinnovabile da fonte eolica ubicato nel Comune di Guglionesi (CB) in provincia di Campobasso ed opere di connessione nel comune di Larino (CB).

2 SCOPO

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare i valori venali, così come previsto dalla normativa vigente, dei terreni interessati dalla costruzione del parco eolico e delle opere connesse (elettrودotto interrato, strade di nuova realizzazione, adeguamenti stradali, stazione di trasformazione, 30/150kV ecc) nei comuni interessati dalle opere. Per la determinazione di detti valori si è tenuto conto di

- Sopralluogo sui siti per rilevare: 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 Molise per la Provincia di Campobasso nel 2019
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Campobasso in riferimento ai Comuni interessati dalle opere;

3 SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluogo lungo tutto il tracciato delle linee MT in progetto e nelle posizioni destinate all'installazione delle turbine eoliche.

Nel dettaglio, il progetto prevede la realizzazione/installazione di:

- 8 aerogeneratori;
- 8 cabine di trasformazione poste all'interno della torre di ogni aerogeneratore;
- Opere di fondazione degli aerogeneratori;
- 8 piazzole di montaggio;
- Interventi di nuova viabilità per raggiungere la posizione degli aerogeneratori a partire dalla viabilità esistente e interventi di adeguamenti stradali necessari alla movimentazione dei mezzi di trasporto delle turbine;
- Un cavidotto interrato in media tensione (30 kV) per il trasferimento dell'energia prodotta dagli aerogeneratori alla sottostazione di trasformazione "SSE utenza "30/150kV;
- N.1 stazione di trasformazione 30/150 kV e condivisione da ubicare nel Comune di Larino al F.43 p.lle 19, 123, 73, 23, 79 e 80
- Collegamento in cavo interrato a 150 kV dalla stazione utente di cui al punto precedente allo stallo 150 kV nella SE Terna 380/150kV nel Comune di Larino (CB).

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

Come si può notare dalle foto di seguito riportate la maggior parte dei terreni sono coltivati a seminativi.

Le foto che seguono sono state scattate in corrispondenza di alcuni punti significativi del tracciato per evidenziare le colture in atto e l'orografia.

Di seguito si ripropongono le riprese fotografiche dello stato delle aree su cui si intendono realizzare le opere, dalle quali si arguisce, non solo l'orografia sub-collinare del territorio, ma anche la destinazione agricola dei terreni.



Figura 1 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU01



Figura 2 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU02



Figura 3 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU03



Figura 4 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU04



Figura 5 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU05



Figura 6 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU06



Figura 7 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU07



Figura 8 - Area di sedime piazzola aerogeneratore GU08

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS269-PPE01-R	
		Data Settembre 2022	Rev. 00

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
Guglionesi	10300	Terreno agricolo	Annuncio privato	33000	3,20
Guglionesi	12500	Terreno agricolo	Annuncio privato	42000	3,36
Guglionesi	58000	Terreno agricolo o fotovoltaico	Annuncio privato	165000	2,85

5 VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE MOLISE

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 nella Regione Agraria N.4 e 7. Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2018 ultimo dato presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

PROVINCIA DI CAMPOBASSO		
Regione agraria n.4		
Comuni di: ACQUAVIVA COLLECROCE, CASACALENDA, CASTELBOTTACCIO, CASTELLINO DEL BIFERNO, GUARDIALFIERA, LARINO , LUCITO, LUPARA, MONTEMITRO, MORRONE DEL SANNIO, PALATA, PETRELLA TIFERNINA, PROVVIDENTI, SAN FELICE DEL MOLISE		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Arboricoltura pregiata da Legno	18642,00	1,86
Bosco ceduo	4974,00	0,50

Bosco d'alto fusto	6218,00	0,62
Canneto	16033,00	1,60
Frutteto	23298,00	2,33
Incolto produttivo	2878,00	0,29
Orto irriguo	31984,00	3,20
Pascolo	3731,00	0,37
Pascolo arborato	4122,00	0,41
Pascolo cespugliato	3271,00	0,33
Pioppeto	14789,00	1,48
Prato	10483,00	1,05
Querceto	6218,00	0,62
Seminativo	11237,00	1,12
Seminativo arborato	12238,00	1,22
Seminativo irriguo	25793,00	2,58
Uliveto	24541,00	2,45
Uliveto-vigneto	17278,00	1,73
Vigneto	14331,00	1,43
Vigneto a capanneto	34748,00	3,47

PROVINCIA DI CAMPOBASSO		
Regione agraria n.7		
Comuni di: CAMPOMARINO, GUGLIONESI, MAFALDA, MONTECILFONE, MONTENERO DI BISACCIA, PETACCIATO, PORTOCANNONE, SAN GIACOMO SCHIAVONI, SAN MARTINO IN PENSILIS, TAVENNA, TERMOLI		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Arboricoltura pregiata da Legno	17291,00	1,73
Bosco ceduo	5745,00	0,58
Bosco misto	9065,00	0,91
Canneto	19536,00	1,95
Frutteto	21644,00	2,16
Incolto produttivo	4407,00	0,44
Orto irriguo	34923,00	3,49
Pascolo	6512,00	0,65
Pascolo arborato	5745,00	0,57

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS269-PPE01-R	
		Data Settembre 2022	Rev. 00

Pascolo cespugliato	4852,00	0,48
Pioppeto	23686,00	2,37
Prato	16210,00	1,62
Querceto	14876,00	1,49
Seminativo	18132,00	1,81
Seminativo arborato	19983,00	2,00
Seminativo irriguo	25793,00	2,58
Uliveto	27902,00	2,79
Uliveto-vigneto	24963,00	2,50
Vigneto	22919,00	2,23
Vigneto a capanneto	34157,00	3,42

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 ad offerte di vendita (avuto riguardo ad 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 singolari 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 il Comune di Guglionesi e Larino (CB) l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B519A	13.000	27.000
Seminativo irriguo	B519A	18.000	38.000
Orto irriguo	B519A	23.000	48.000
Prato	B519A	8.000	16.000
Frutteto	B519C	17.000	32.000
Vigneto	B519B	21.000	42.000
Vigneto D.O.C. IGP	B519B	29.000	57.000
Uliveto	B519C	16.000	30.000
Pascolo	B519E	3.300	6.500
Bosco misto	B519I	3.100	12.000
Bosco ceduo	B519I	1.800	7.000
“Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale”	B519H	15.000	25.000
Incolto sterile	B519E	1.500	3.000

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – comune di Guglionesi

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B519A	8.000	17.000
Seminativo irriguo	B519A	18.000	38.000
Orto irriguo	B519A	21.000	45.000
Prato	B519A	5.000	11.000
Frutteto	B519C	18.000	35.000
Vigneto	B519B	20.000	40.000
Vigneto D.O.C. IGP	B519B	25.000	50.000
Uliveto	B519C	14.000	27.000
Pascolo	B519E	1.700	3.400
Bosco alto fusto	B519D	3.900	10.000
Bosco ceduo	B519I	1.600	6.000
“Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale”	B519H	16.000	28.000
Colture floro vivaistiche-Vivaio	B519A	28.000	60.000
Incolto sterile	B519E	900	1.800

Tabella 2: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – comune di Larino

L’algoritmo di calcolo, $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$, 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

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS269-PPE01-R	
		Data Settembre 2022	Rev. 00

Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

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

Ad esempio, per la scheda B519C – “Uliveto” si ha una tabella del tipo:

Tabella B519A – Seminativo, prato e orto irriguo –Tutti i Comuni		
Fertilità ottima 1,00 buona 0,90 discreta 0,80	Giacitura pianeggiante 1,00 acclive 0,95 mediocre 0,90	Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma Regolare 1,00 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90	Ampiezza Medio app 1,00 Piccolo app 0,95 Grande app 0,90

I coefficienti sopra riportati Ki 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.

Si riportano dunque i risultati per il comune di Guglionesi:

Coltivazioni	Valori		Indici											Valore (€/mq)		
	Vmin	V max	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Impianto	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Piante		Q.essenza	Ampiezza
Seminativo	13,000	27,000	1.00		0.90		0.95	0.95		0.95					0.95	1.98 €
Seminativo irriguo	18,000	38,000	1.00		0.90		0.95	0.95		0.95					0.95	2.79 €
Orto irriguo	23,000	48,000	0.95		0.90		0.95	0.90		1.00	1.00				0.95	3.17 €
Prato	8,000	16,000	0.95		0.90		0.95	0.90		1.00					0.95	1.06 €
Frutteto	17,000	32,000	0.95		0.90		0.95		0.90		1.00		0.85			1.99 €
Vigneto	21,000	42,000	0.95	0.90		0.85	0.95		0.90				0.90			2.35 €
Vigneto DOC e IGP	29,000	57,000	1.00	0.90		0.90	0.95		0.90				0.85			3.36 €
Uliveto	16,000	30,000	1.00	0.95	0.90		0.95		1.00				1.00			2.44 €
Pascolo	3,300	6,500	1.00		0.90		0.95	1.00		0.95					1.00	0.53 €
Bosco misto	3,100	12,000			0.90		0.95		0.90	0.95				0.90		0.79 €
Bosco ceduo	1,800	7,000			0.90		0.95		1.00	0.90		1.00		0.90		0.48 €
Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale	15,000	25,000			0.90		0.95		0.90	0.90				1.00		1.73 €
Incolto sterile	1,500	3,000			0.90		0.95			0.90						0.23 €

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. IS269-PPE01-R	
			Data Settembre 2022	Rev. 00

E per il comune di Larino:

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	17,000	1.00		0.90		0.95	0.95		0.95					0.95	1.25 €
Seminativo irriguo	18,000	38,000	1.00		0.90		0.95	0.95		0.95					0.95	2.79 €
Orto irriguo	21,000	45,000	0.95		0.90		0.95	0.90		1.00	1.00				0.95	2.97 €
Prato	5,000	11,000	0.95		0.90		0.95	0.90		1.00					0.95	0.73 €
Frutteto	18,000	35,000	0.95		0.90		0.95		0.90		1.00		0.85			2.17 €
Vigneto	20,000	40,000	0.95	0.90		0.85	0.95		0.90				0.90			2.24 €
Vigneto DOC e IGP	25,000	50,000	1.00	0.90		0.90	0.95		0.90				0.85			2.94 €
Uliveto	14,000	27,000	1.00	0.95	0.90		0.95		1.00				1.00			2.19 €
Pascolo	1,700	3,400	1.00		0.90		0.95	1.00		0.95					1.00	0.28 €
Bosco misto	3,900	10,000			0.90		0.95		0.90	0.95				0.90		0.66 €
Bosco ceduo	1,600	6,000			0.90		0.95		1.00	0.90		1.00		0.90		0.42 €
Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale	16,000	28,000			0.90		0.95		0.90	0.90				1.00		1.94 €
Colture floro vivaistiche-Vivaio	28,000	60,000			0.90		0.95		0.90	0.90				1.00		4.16 €
Incolto sterile	900	1,800			0.90		0.95			0.90						0.14 €

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 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. 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 s.m.i, sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Campobasso.

6.1 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 con il soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS269-PPE01-R	
		Data Settembre 2022	Rev. 00

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 calcolata pari a tre volte l'importo dovuto.

7 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:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI GUGLIONESI E LARINO COMUNE DI GUGLIONESI	
Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	1.98 €
Seminativo irriguo	2.79 €
Orto irriguo	3.17 €
Prato	1.06 €
Frutteto	1.99 €
Vigneto	2.35 €
Vigneto DOC e IGP	3.36 €
Uliveto	2.44 €
Pascolo	0.53 €
Bosco alto fusto	0.79 €
Bosco ceduo	0.48 €
Arboricoltura da legno bosco	1.73 €
Incolto sterile	0.23 €

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI GUGLIONESI E LARINO COMUNE DI LARINO	
Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	1.25 €
Seminativo irriguo	2.79 €
Orto irriguo	2.97 €
Prato	0.73 €
Frutteto	2.17 €
Vigneto	2.24 €
Vigneto DOC e IGP	2.94 €
Uliveto	2.19 €
Pascolo	0.28 €
Bosco alto fusto	0.66 €
Bosco ceduo	0.42 €
Arboricoltura da legno bosco	1.94 €
Colture floro vivaistiche-Vivaio	4.16 €
Incolto sterile	0.14 €

8 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Indennità di ESPROPRIO - piazzole definitive (comprehensive zona fondazione): Piazzola definitiva (con fondazione) – SE utente – ESPROPRIO – 100% del Valore di Mercato

Indennità di Servitù permanente:

(Modalità di calcolo per le aree interessate dal passaggio di elettrodotti, strade e proiezione a terra aerogeneratore)

piazzole temporanee

Per le piazzole è stata determinata un'area che comprende le aree di sterri e rilevati, chiaramente più ampia delle aree dell'estensione planimetrica delle piazzole;

- Per il calcolo dell'indennità per le piazzole temporanee si è applicato un valore pari all'80% del valore di mercato

Strade e (Servitù di passaggio):

Per le strade: è determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle, per una larghezza di m 5,00;

- Per il calcolo dell'indennità per le strade e le piazzole temporanee si è applicato un valore pari all'70% del valore di mercato

Servitù di Elettrodotta interrato:

GRV SOLAR CAMPOBASSO 4 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS269-PPE01-R	
		Data Settembre 2022	Rev. 00

- È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle misurata trasversalmente dal bordo strada, per una larghezza di m. 5,00. Nel caso di attraversamento di suoli privati la larghezza della fascia è pari a +/- 5 metri asse cavo.

- Per il calcolo dell'indennità per la servitù di elettrodotto interrato si è applicato un valore pari 70% del valore di mercato

Proiezione a terra aerogeneratore (sorvolo):

- È determinata sulla base della proiezione a terra dell'area data dal diametro delle pale dell'aerogeneratore sottraendo la sola porzione della Piazzola Definitiva che risulta essere in ESPROPRIO. Sono tutte quelle interessate dal sorvolo degli aerogeneratori in esercizio senza alcun ingombro permanente al suolo; tuttavia, fruibili per qualsivoglia attività utile per la manutenzione ordinaria e straordinaria durante la vita dell'impianto, fino alla dismissione definitiva.

- Per il calcolo dell'indennità si è applicato un valore pari 15% del valore di mercato in quanto la proiezione degli aerogeneratori, non inficiano l'utilizzo del suolo.

Indennità occupazione temporanea

Nel piano è stato previsto anche l'occupazione temporanea di terreni al fine del transito, il montaggio degli aerogeneratori e per la realizzazione delle strade e degli elettrodotti. Per il calcolo dell'indennità per l'occupazione temporanea ai sensi dell'art. 50 D.P.R. n. 327/2001, è stato calcolato per un periodo massimo di mesi 12, pertanto l'indennità prevista è pari ad 1/12 del valore di mercato.

Maggiorazioni e indennità aggiuntive

- 1) In caso di coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o partecipante, si prevede una indennità aggiuntiva pari a: indennità calcolata sul valore VAM. Nel particellare descrittivo il valore viene calcolato facendo riferimento ai valori venali leggermente più elevati dei VAM.
- 2) Per la cessione volontaria, il calcolo delle indennità è stato preventivato con una maggiorazione di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/2001, costituita dall'incremento del 10% dell'indennità di base di esproprio.
- 3) Per la cessione volontaria di proprietari coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 37 comma 9 del D.P.R. 327/2001 è stata calcolata anche una indennità aggiuntiva pari all'indennità calcolata con valore di mercato.

ALLEGATI:

1. *Elenco particellare descrittivo – "IS269-PPE02-E";*
2. *Piano Particellare grafico – "IS269-PPE03-D"*