



Regione Sardegna
 Provincia di Sassari
 Comuni di Tergu, Nulvi, Sedini, Chiaramonti,
 Ploaghe e Codrongianos



Proposta di ammodernamento complessivo (“repowering”) del “Parco Eolico Nulvi Tergu” esistente da 29,75 MW, con smantellamento degli attuali 35 aerogeneratori e sostituzione in riduzione degli stessi con l’installazione di 15 aerogeneratori, per una potenza totale definitiva di 99 MW

Titolo:

RELAZIONE DI STIMA

Numero documento:

Commissa	Fase	Tipo doc.	Prog. doc.	Rev.
2 2 4 3 0 8	D	R	0 3 7 4	0 0

Proponente:

FRI-EL

FRI-EL ANGLONA S.R.L.
 Piazza del Grano 3
 39100 Bolzano (BZ)
fri-el_anglona@legalmail.it
 P.iva 02429050210

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



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	20.07.2022	EMISSIONE PER AUTORIZZAZIONE	C. ELIA	D. LO RUSSO	M. LO RUSSO

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 nei Comuni di Tergù (SS) e Nulvi (SS), realizzato con Concessione Edilizia (n. 24 del 2003 del comune di Tergu e n. 55 del 2003 del comune di Nulvi per il progetto definitivo e n. 16 del 2004 del comune di Tergu e n. 55 del 2004 del comune di Nulvi per la variante in corso d’opera del Parco eolico Nulvi-Tergu), di proprietà della società FRI.EL Anglona S.r.l..

L’impianto eolico esistente è costituito da 35 aerogeneratori (modello Vestas V52) con diametro di 52 m, altezza massima pari a 81 m e potenza di 850 kW per una potenza totale di impianto pari a 29,75 MW, realizzato nei Comuni di Tergù e Nulvi, con opere di connessione ricadenti nel Comune di Tergù (SS), dove il cavidotto in media tensione interrato raggiunge la Stazione Elettrica di Utenza 150/20 kV, a sua volta connessa all’esistente C.P. 150/20 kV di Enel Distribuzione Spa di Tergu. L’impianto eolico appena descritto è definito nel seguito “**Impianto eolico esistente**”.

L’ammodernamento complessivo dell’impianto eolico esistente, oggetto della presente valutazione, consta invece nell’installazione di 15 aerogeneratori con diametro di 170,0 m, altezza massima pari a 203,00 m e potenza unitaria massima di 6,6 MW, per una potenza totale pari a 99 MW, da realizzare nel medesimo sito. Le opere connesse ed infrastrutture indispensabili saranno ubicate nei comuni di Tergu, Nulvi, Sedini, Chiaramonti, Ploghe e Codrongianos collegato alla Rete Elettrica Nazionale mediante connessione con uno stallo a 150 KV in antenna all’interno della Stazione elettrica 380/150KV RTN ricadente nel comune di Codrongianos (SS). Il repowering descritto è 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 rispetto 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]	
	Comuni di Tergu, Nulvi, Chiaramonti, Sedini Regioni agrarie n° 2 e 11 Colline dell’Anglona e Colline litoranee di Castelsardo	Comuni di Codrongianus, Ploaghe Regione agraria n° 4 Colline Del Logudoro Occidentale
Agrumeto	€ 22.199	
Bosco ceduo		€ 3.646
Bosco d’alto fusto	€ 4.036	
Bosco misto	€ 3.163	
Frutteto	€ 12.642	
Incolto produttivo	€ 1.529	
Orto		€ 9.843
Orto Irriguo	€ 11.449	
Pascolo	€ 3.281	
Pascolo arborato	€ 3.410	
Pascolo cespugliato	€ 1.957	
Seminativo	€ 4.798	

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]	
	Comuni di Tergu, Nulvi, Chiaramonti, Sedini Regioni agrarie n° 2 e 11 Colline dell'Anglona e Colline litoranee di Castelsardo	Comuni di Codrongianus, Ploaghe Regione agraria n° 4 Colline Del Logudoro Occidentale
Seminativo irriguo		€ 10.691
Sughereto	€ 4.713	
Uliveto	€ 14.804	
Vigneto	€ 10.898	

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]	
	Comuni di Tergu, Nulvi, Chiaramonti, Sedini Regioni agrarie n° 2 e 11 Colline dell'Anglona e Colline litoranee di Castelsardo	Comuni di Codrongianus, Ploaghe Regione agraria n° 4 Colline Del Logudoro Occidentale
Agrumeto	€ 26.639	
Bosco ceduo		€ 4.375
Bosco d'alto fusto	€ 4.843	
Bosco misto	€ 3.796	
Frutteto	€ 15.170	
Incolto produttivo	€ 1.835	
Orto		€ 9.843
Orto Irriguo	€ 13.739	
Pascolo	€ 3.937	
Pascolo arborato	€ 3.410	
Pascolo cespugliato	€ 2.348	
Seminativo	€ 5.758	
Seminativo irriguo		€ 12.829
Sughereto	€ 5.656	
Uliveto	€ 17.765	
Vigneto	€ 13.078	

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]	
	Comuni di Tergu, Nulvi, Chiaramonti, Sedini Regioni agrarie n° 2 e 11 Colline dell'Anglona e Colline litoranee di Castelsardo	Comuni di Codrongianus, Ploaghe Regione agraria n° 4 Colline Del Logudoro Occidentale
Agrumeto	€ 26.639	
Bosco ceduo		€ 4.375
Bosco d'alto fusto	€ 4.843	
Bosco misto	€ 3.796	
Frutteto	€ 15.170	
Incolto produttivo	€ 1.835	
Orto		€ 9.843
Orto Irriguo	€ 13.739	
Pascolo	€ 3.937	
Pascolo arborato	€ 3.410	
Pascolo cespugliato	€ 2.348	
Seminativo	€ 5.758	
Seminativo irriguo		€ 12.829
Sughereto	€ 5.656	
Uliveto	€ 17.765	
Vigneto	€ 13.078	

Valore unitario servitù passaggio e cavidotto

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]	
	Comuni di Tergu, Nulvi, Chiaramonti, Sedini Regioni agrarie n° 2 e 11 Colline dell'Anglona e Colline litoranee di Castelsardo	Comuni di Codrongianus, Ploaghe Regione agraria n° 4 Colline Del Logudoro Occidentale
Agrumeto	€ 13.319	
Bosco ceduo		€ 2.188
Bosco d'alto fusto	€ 2.422	
Bosco misto	€ 1.898	
Frutteto	€ 7.585	
Incolto produttivo	€ 917	
Orto		€ 4.922
Orto Irriguo	€ 6.869	
Pascolo	€ 1.969	
Pascolo arborato	€ 1.705	
Pascolo cespugliato	€ 1.174	
Seminativo	€ 2.879	
Seminativo irriguo		€ 6.415
Sughereto	€ 2.828	
Uliveto	€ 8.882	
Vigneto	€ 6.539	

Valore unitario servizi di sorvolo

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]	
	Comuni di Tergu, Nulvi, Chiaramonti, Sedini Regioni agrarie n° 2 e 11 Colline dell'Anglona e Colline litoranee di Castelsardo	Comuni di Codrongianus, Ploaghe Regione agraria n° 4 Colline Del Logudoro Occidentale
Agrumeto	€ 6.660	
Bosco ceduo		€ 1.094
Bosco d'alto fusto	€ 1.211	
Bosco misto	€ 949	
Frutteto	€ 3.793	
Incolto produttivo	€ 459	
Orto		€ 2.461
Orto Irriguo	€ 3.435	
Pascolo	€ 984	
Pascolo arborato	€ 853	
Pascolo cespugliato	€ 587	
Seminativo	€ 1.439	
Seminativo irriguo		€ 3.207
Sughereto	€ 1.414	
Uliveto	€ 4.441	
Vigneto	€ 3.269	

Valore unitario occupazione temporanea per ogni mese

Coltura	Valore di Mercato (V.M) [€/ha]	
	Comuni di Tergu, Nulvi, Chiaramonti, Sedini Regioni agrarie n° 2 e 11 Colline dell'Anglona e Colline litoranee di Castelsardo	Comuni di Codrongianus, Ploaghe Regione agraria n° 4 Colline Del Logudoro Occidentale
Agrumeto	€ 6.660	
Bosco ceduo		€ 1.094
Bosco d'alto fusto	€ 1.211	
Bosco misto	€ 949	
Frutteto	€ 3.793	
Incolto produttivo	€ 459	
Orto		€ 2.461
Orto Irriguo	€ 3.435	
Pascolo	€ 984	
Pascolo arborato	€ 853	
Pascolo cespugliato	€ 587	
Seminativo	€ 1.439	
Seminativo irriguo		€ 3.207
Sughereto	€ 1.414	
Uliveto	€ 4.441	
Vigneto	€ 3.269	

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, attualmente classificate come "Ente Urbano - D01", 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. A titolo esemplificativo si riporta il caso del numero di piano 102 - Comune di Nulvi, foglio 10, particella 135 - e del numero di piano 101 - Comune di Nulvi, foglio 10, particella 144 -, cfr. 224308_D_T_0381 Piano particellare di esproprio Analitico e 224308_D_T_0381 Piano particellare di esproprio grafico - Foglio 1. La particella catastale 135, su cui attualmente insiste un aerogeneratore, è frutto di un precedente frazionamento della particella 144: il valore di mercato che si assumerà sarà quello della 144.

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.

