

**IMPIANTO AGRIVOLTAICO DELLA POTENZA NOMINALE
DI 48.916,56 kWp
"LOTTO 9"**

UBICATO NEL COMUNE DI LATIANO (BR)

CODICE IDENTIFICATIVO PRATICA AU REGIONALE: MU5A7M1

Titolo Elaborato:

**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
DESCRITTIVO**

IDENTIFICAZIONE ELABORATO (MITE)

LIVELLO PROGETTAZIONE	TIPO DOCUMENTO	CODICE IDENTIFICATIVO	DATA	SCALA
PD	R	MU5A7M1_ESPR_02	DICEMBRE 2022	-

REVISIONI

REV.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
00	12/22	Prima emissione	Ing. Cosimo Totaro	Ing. Cosimo Totaro	Ing. Cosimo Totaro

TECNICO:

Ing. Cosimo Totaro

Ordine degli Ingegneri

Provincia di Brindisi n.1718



PROPONENTE:

ELETTRA SOL S.R.L.

Via Mercato, 3
20121, Milano (MI) - Italy



PROGETTAZIONE:

NEXTA PROJECT DEVELOPMENT

Via Dante, 7
20123, Milano - ITALY



NEXTA PROJECT DEVELOPMENT
NEXTA CAPITAL PARTNERS

APULIA ENERGIA S.R.L.

Via Sasso, 15b
72023, Mesagne (BR) - ITALY



INDICE

1. PREMESSA	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
3. IDENTIFICAZIONE SUPERFICI OGGETTO DI OCCUPAZIONE (OPERE DI UTENZA)	4
4. METODO UTILIZZATO PER IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ PER L’ESPROPRIO DELLE SUPERFICI...5	
5. CALCOLO DELLE INDENNITÀ PER L’ESPROPRIO DELLE SUPERFICI (OPERE DI UTENZA).....	21

1. PREMESSA

Nel presente elaborato viene riportato il particellare di esproprio relativo alle opere di utenza riguardanti l'impianto agrivoltaico, denominato “**LOTTO 9**” e la Stazione Utente che sorgeranno nel comune di Latiano (BR).

Secondo l'art. 1056/7 del Codice Civile: “**Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia**”.

Nel piano particellare descrittivo sono indicati i seguenti dati:

- Nominativi dei proprietari come distinti in catasto o ditta catastale;
- Foglio di mappa in cui ricade la proprietà;
- Numero di particella catastale;
- Qualità e classe del terreno;
- Superficie catastale;
- Estensione della superficie asservita.

L'identificazione delle superfici oggetto di occupazione è stata effettuata attraverso la sovrapposizione delle opere di progetto sulla planimetria catastale.

Successivamente sono state specificate le superfici da espropriare in relazione alle diverse tipologie di opere elettriche, attraverso la misura diretta dell'area sul supporto digitale.

Nell'elaborato “**MU5A7M1_ESPR_01 – Piano particellare di esproprio grafico**” vengono messe in evidenza tutte le aree oggetto di esproprio.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"*
- Sentenza della Corte di Cassazione n.181 del 10 giugno 2011 *"Abrogazione dei comma 2 e 3 dell'art.40 del DPR n.327/2011"*
- Regione Puglia Servizio LLPP Ufficio Regionale Espropri (BURP n.138 del 08-09-2011) *"Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art.5-bis co. 4 del DL332/92 convertito con modificazioni dalla L359/92- Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art.40 commi 2 e 3 del DLgs 327/01 – Azioni Regionali finalizzate alla gestione omogenea ed unitaria della materia espropriativa sul territorio Pugliese – Direttiva contenente suggerimenti operativi in ordine al conseguente svolgimento delle attività istituzionali"*
- *Il piano particellare sarà redatto in conformità alle disposizioni vigenti del D.P.R. n.207/2010:*
Art. 31. Piano particellare di esproprio

1. Il piano particellare degli espropri, degli asservimenti e delle interferenze con i servizi è redatto in base alle mappe catastali aggiornate, e comprende anche le espropriazioni e gli asservimenti necessari per gli attraversamenti e le deviazioni di strade e di corsi d'acqua e le altre interferenze che richiedono espropriazioni.

2. Sulle mappe catastali sono altresì indicate le eventuali zone di rispetto o da sottoporre a vincolo in relazione a specifiche normative o ad esigenze connesse alla categoria dell'intervento.

3. Il piano è corredato dall'elenco delle ditte che in catasto risultano proprietarie dell'immobile da espropriare o asservire ed è corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate.

4. Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo.

5. Se l'incarico di acquisire l'area su cui insiste l'intervento da realizzare è affidato ad un soggetto cui sono attribuiti, per legge o per delega, poteri espropriativi ai sensi dell'articolo 6, comma 8, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, questi ha diritto al rimborso di quanto corrisposto a titolo di indennizzo ai proprietari espropriati, nonché al pagamento delle spese legali sostenute se non sussistano ritardi o responsabilità a lui imputabili.

3. IDENTIFICAZIONE SUPERFICI OGGETTO DI OCCUPAZIONE (OPERE DI UTENZA)

COMUNE DI LATIANO (BR)

N°	DITTA CATASTALE	FG.	P.LLA	TITOLO	SUP. (mq)
1	SOCIETA IMMOBILIARE LUCANA - Diritto del concedente TAMBORRINO GIUSEPPE nato a LATIANO (BR) il 10/10/1950 - C.F. TMBGPP50R10E471P - Livellario	9	20	Servitù di elettrodotto interrato MT	1.096
2	CAFORIO ANNA nata a LATIANO (BR) il 03/07/1950 - C.F. CFRNNA50L43E471V - Proprietà 1/1	9	19	Servitù di elettrodotto interrato MT	1.360
3	CERVELLERA MARIA nata a LATIANO (BR) il 20/08/1945 - C.F. CRVMRA45M60E471H - Proprietà 1/1	9	223	Servitù di elettrodotto interrato MT	240
4	CAFORIO MICHELE nato a LATIANO (BR) il 09/05/1943 - C.F. CFRMHL43E09E471Q - Proprietà	9	69	Servitù di elettrodotto interrato MT	256
5	CAFORIO RITA nata a LATIANO (BR) il 05/03/1949 - C.F. CFRRTI49C45E471N - Proprietà	9	324	Servitù di elettrodotto interrato MT	172

4. METODO UTILIZZATO PER IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ PER L’ESPROPRIO DELLE SUPERFICI

Si è proceduto con il calcolo delle indennità provvisorie previste per l’esproprio delle superfici: per quantificare il valore agricolo delle aree in oggetto è stato utilizzato il “LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI – PROVINCIA DI BRINDISI” (Anno 2021): vengono riportate le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun comune. L’editore rende disponibile un calcolatore che utilizza un **algoritmo logico-matematico** derivato dalle elaborazioni dei valori rilevati dall’Osservatorio in ogni singolo contesto territoriale.

Algoritmo di calcolo del valore

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore riportato nell'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

Nell'osservatorio sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere di sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

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

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura.

I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono illustrati nella appendice al presente testo.

Per alcuni comuni con caratteri morfologici climatici e socio-economici sufficientemente omogenee (che si traducono in una uniformità di valorizzazione dei terreni agricoli) l'algoritmo è il medesimo e derivato da un'analisi estesa agli ambiti territoriali elementari, accorpati per formare un unico macro-ambito omogeneo di osservazione.

La natura dei dati dell'Osservatorio

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.).

Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo (ad eccezione dei vivai e colture floreali ed ornamentali), che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).

A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio. Inoltre, per le piantagioni arboree, sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto di impianto della piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro, che complicano una puntuale valutazione del terreno.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

I valori riportati sono in euro ed unitari per ettaro, massimo e minimo.

Esempio di valorizzazioni:

Seminativo	Val max	62.000	Val min	40.000
Orto	Val max	76.000	Val min	46.000
Frutteto	Val max	73.000	Val min	45.000
Vigneto	Val max	75.000	Val min	49.000
Uliveto	Val max	42.000	Val min	18.000
Bosco alto fusto	Val max	30.000	Val min	17.000

Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2021

Fino all'anno 2014, i listini sono stati pubblicati esclusivamente su base provinciale, riportando le valorizzazioni per singola qualità di coltura del terreno e per i singoli comuni. Per gli anni 2015-2016, i listini sono prodotti su base regionale, sempre mantenendo la valorizzazione disaggregata per singolo comune. Dall'anno 2017 (rilevazioni riferite al 2016), si è tornati alla pubblicazione di listini immobiliari a livello provinciale.

In questa ultima rilevazione si è proseguito sul percorso di una omogeneizzazione e semplificazione a livello nazionale dei listini, procedendo ad accorpate le qualità di coltura per gruppi omogenei per caratteristiche e valori immobiliari, pervenendo ad un quadro generale di qualificazione a livello nazionale composto da sole 46 qualità di coltura, delle quali solo n. 12-25 mediamente presenti in ciascuna provincia.

La semplificazione ha riguardato l'eliminazione delle valorizzazioni di terreni seminativi o pascoli consociate con soprassuoli arborei, retaggio storico del sistema di inventariazione catastale. Tale scelta non pregiudica l'efficacia del listino, in quanto la rilevazione del valore di una coltura mista coltivazione annuale e arborea poliennale o consociazione di piantagioni arboree, non è di alcuna utilità se non si dettaglia la qualità dell'arboratura presente, l'ubicazione (perimetrale, sparsa, per filari, ecc.), la finalità delle piante e la densità delle stesse. Parametri che non possono essere espressi in forma generale standardizzata essendo molte variegata le casistiche che si possono rilevare, anche in ambiti locali ristretti.

Di fatto, le qualità arborate possono assumere, di volta in volta, valori maggiori o inferiori della corrispondente qualità di coltura principale in assenza di soprassuolo, proprio in relazione alle suddette caratteristiche e ciò sia in ambiti territoriali diversi e sia nella stessa località.

Pertanto, nel caso di ricerca di un valore di una coltura mista arborata, deve essere cura del perito di individuare, caso per caso, il valore più opportuno, partendo dal valore della coltura principale, priva di soprassuolo, e apportando al relativo valore le necessarie aggiunte e detrazioni che le piante possono apportare al bene nel suo complesso. Parimenti, vale lo stesso ragionamento per colture arboree consociate, valutando le relative incidenze superficiali nell'appezzamento oggetto di stima.

Proseguendo nell'ottica della semplificazione, anche per l'anno in corso, non si procede più alla valorizzazione del canneto in quanto trattasi sicuramente di coltura molto marginale nel contesto agricolo attuale e, nei casi di presenza sul territorio, è peraltro caratterizzata da notevole variabilità di valore soprattutto in relazione all'ubicazione: terreno aziendale ordinario ovvero golenale od in fossi privati. Il lettore, all'occorrenza, in relazione alle caratteristiche specifiche del terreno e della vegetazione potrà derivare il valore avuto riguardo a quello di

pertinenza dell'incolto produttivo, del pascolo, prato fino a quello del seminativo (in caso di terreni facilmente riconducibili a coltura ordinaria e detraendo le spese di espianto).

Anche i listini 2021, riportano dei rapporti statistici costituiti da tabelle e grafici illustrativi della variabilità delle quotazioni espresse limitatamente alle seguenti qualità di coltura più significative per diffusione sul territorio nazionale:

- seminativi (asciutti);
- orti irrigui (in assenza sono presi in esami gli orti asciutti);
- vigneti (in presenza anche di vigneti DOC-IGP o DOCG il valore max è quello più alto in assoluto);
- uliveti;
- frutteti;
- boschi cedui.

Nella presente edizione sono riportate le tabelle parametriche di stima dell'algoritmo di valutazione puntuale con i relativi coefficienti numerici di merito per ciascuna caratteristica più influente sul valore.

Inoltre, l'Editore, come strumento di ausilio per il lettore, nell'affinamento della ricerca del valore puntuale di uno specifico terreno, alle pagine Web <https://www.exeo.it/Start/OVAFrame.aspx> e www.valoriagricoli.it rende disponibile un calcolatore che utilizza un algoritmo logico-matematico derivato dalle elaborazioni dei valori rilevati dall'Osservatorio in ogni singolo contesto territoriale.

L'algoritmo tiene conto del livello qualitativo delle singole caratteristiche tecniche, esprimendolo in termini numerici, e restituisce il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche. È appena il caso di evidenziare che anche il valore agricolo così determinato pur costituendo una buona indicazione del valore di mercato attinente al puro merito agricolo, non può intendersi sostitutivo della "stima", effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni e che quindi, in relazione allo scopo della stima, può tenere in relazione allo scopo della stima, può tenere conto di particolari situazioni oggettive che inducano a più approfondite elaborazioni, che possano sfuggire ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

In relazione alla generale stasi sia del numero delle compravendite che dei valori dei terreni agricoli, con lieve tendenza alla diminuzione rispetto agli anni precedenti, nella presente edizione del listino, oltre alla rilevazione dei valori, è stato dato ampio peso alla rielaborazione dell'algoritmo di calcolo, per cui anche a importo sostanzialmente invariato del valore massimo rispetto all'anno precedente, potrebbero rilevarsi valori minimi ed intermedi più sensibilmente discosti rispetto a quelli dello scorso anno.

LA PROVINCIA DI BRINDISI

La provincia di Brindisi conta 403.135 abitanti, si estende per una superficie di 1.839 Km² e comprende 20 comuni, oltre al capoluogo. È affacciata a nord-est sul mare Adriatico e confina a nord con la Provincia di Bari, a ovest con la Provincia di Taranto e a sud-est con la Provincia di Lecce.

L'economia è basata essenzialmente sull'agricoltura, sui prodotti agricoli, sulla pesca e sull'allevamento. In particolare tra le coltivazioni dominano l'olivo, i vigneti con la produzione di uve come il Negroamaro o la Malvasia, dal quale si ottengono vini a Denominazione di Origine Controllata.

Nel capoluogo si concentrano i principali impianti industriali.

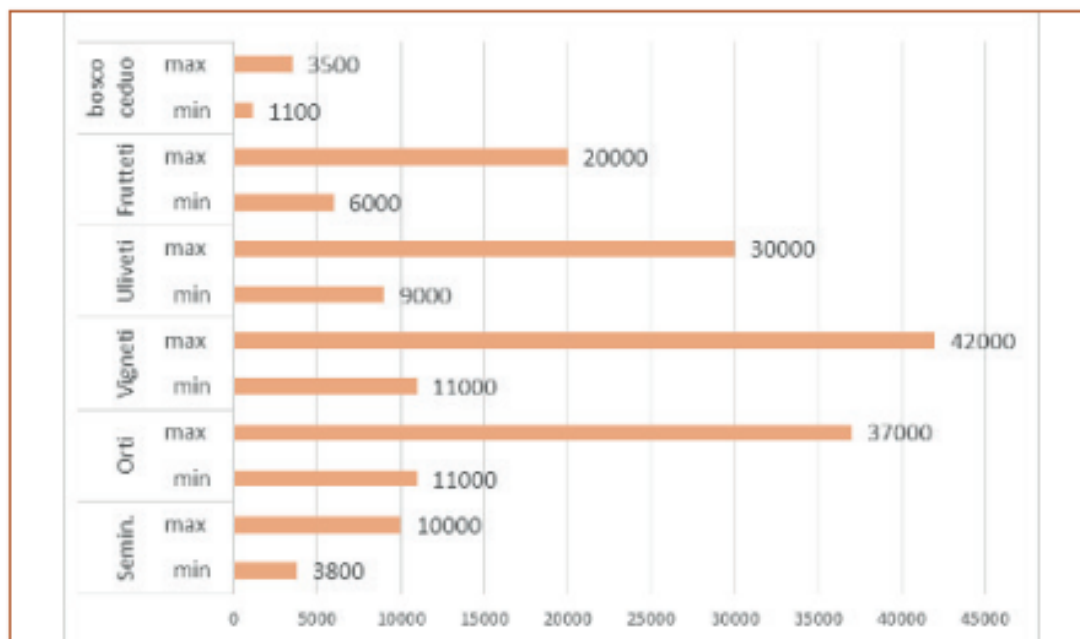
La costa presenta importanti insediamenti turistici.

Nella provincia si producono vini doc:

- Aleatico di Puglia dolce naturale, liquoroso, riserva. La zona di produzione comprende il territorio di tutti i comuni della provincia;
- Brindisi rosato, rosso, rosso riserva. La zona di produzione comprende il territorio di tutti i comuni della provincia;
- Locorotondo (vino), spumante. La zona di produzione comprende gli interi territori dei comuni di: Locorotondo e di Cisternino ed in parte il territorio comunale di Fasano;
- Martina Franca (vino), spumante. La zona di produzione comprende gli interi territori dei comuni di: Martina Franca, Crispiano, Alberobello (compresa la frazione del comune di Castellana Grotte ricadente nel territorio di Alberobello) e parte del territorio comunale di Ceglie Messapico e Ostini;
- Ostuni bianco, Ottavianello. La zona di produzione comprende gli interi territori dei comuni di: Ostuni Carovigno San Vito dei Normanni San Michele Salentino e in parte il territorio di: Latiano Ceglie Messapico;
- Primitivo di Manduria, dolce naturale, liquoroso dolce naturale, liquoroso secco. La zona di produzione comprende gli interi territori dei comuni di: Erchie, Oria e Torre S. Susanna;
- Salice Salentino (vino), Aleatico, Aleatico liquoroso, Aleatico liquoroso riserva, Aleatico riserva, bianco, Pinot Bianco, riserva, rosato, rosso, rosso riserva. La zona di produzione comprende gli interi territori dei comuni di: San Pancrazio Salentino e Sandonaci e in parte il territorio comunale di San Marco;
- Squinzano rosato, rosso, rosso riserva. Squinzano. La zona di produzione comprende gli interi territori dei comuni di: San Pietro, Vernotico, Torchiarolo e Novoli.

Rapporto statistico provinciale

Nell'istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle sei qualità di coltura monitorate, i valori sono espressi in €/ha.



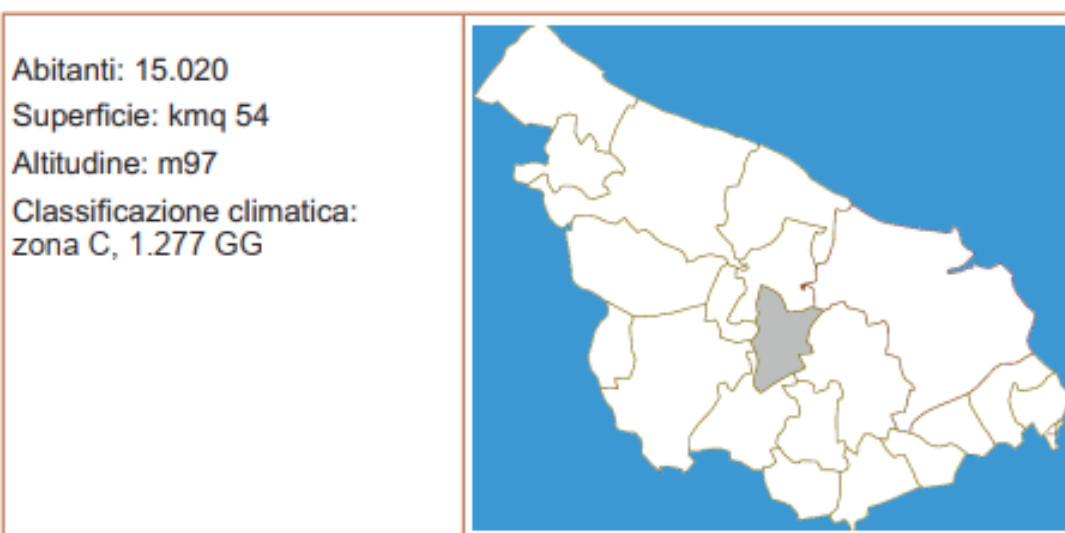
Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 42.000,00, riguarda i migliori vigneti D.O.C. dei comuni di Brindisi, Cellino San Marco, Erchie, Mesagne, San Donaci, San Pancrazio Salentino, San Pietro Vernotico, Torchiarolo, Torre Santa Susanna. Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 1.100,00, riguarda i boschi cedui più scarsi dei Comuni della provincia.

In questa elaborazione i criteri di raggruppamento dei valori sono i seguenti:

- seminativi (asciutti);
- orti irrigui (in assenza sono presi in esame gli orti asciutti);
- vigneti (in presenza anche di vigneti DOC-IGP o DOCG il valore max è quello più alto in assoluto);
- uliveti;
- frutteti;
- boschi cedui.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI BRINDISI-RILEVAZIONE 2020

LATIANO



Comune a vocazione prevalentemente agricola. Nel territorio è di interesse la produzione dell' Aleatico di Puglia Doc, Ostuni Doc, Brindisi DOC, Puglia Igt. Dista circa 23 km da Brindisi.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B180A	4.700	10.000
Seminativo irriguo	B180A	8.000	17.000
Orto	B180A	9.000	18.000
Orto irriguo	B180A	11.000	23.000
Frutteto	B180H	6.000	15.000
Vigneto	B180B	12.000	34.000
Vigneto D.O.C. IGP	B180M	19.000	38.000
Uliveto	B180C	9.000	20.000
Pascolo	B180E	1.000	2.000
Bosco alto fusto	B180D	2.700	7.000
Bosco misto	B180I	2.000	6.000
Bosco ceduo	B180I	1.100	3.500
Agrumeto	B180H	9.000	22.000
Mandorleto	B180L	4.200	8.000
Incolto sterile	B180E	500	900
Ficheto	B180L	4.200	8.000

Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura

Tabella B180A – Seminativo, orto asciutto ed 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

Tabella B180C – Uliveto – Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	Esposizione buona 1,00 normale 0,95 carente 0,9	Giacitura pianeggiante 1,00 acclive 0,95 mediocre 0,90
Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90	Densità piante Alta 1,0 Ordinaria-bassa 0,8	Età piena maturità 1 prossimo impianto 0,9 prossimo estirpazione 0,8

Livelli qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dei terreni

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima – se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Molto acclive – livello qualitativo in genere ricorrente solo per boschi, pascoli, incolti sterili in presenza di pendenze superiori al 60 %.

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

Cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile ed anche la produttività è funzione dell'età delle piante e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenerne conto; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

Piena maturità – quando il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;

Prossimo impianto – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;

Prossimo estirpazione – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo e quindi la produzione è inferiore alla massima e ci si avvicina al momento dell'estirpazione.

Per i boschi si fa riferimento, invece, in relazione alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio).

- Età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo di recente impianto;
- età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;
- Età superiore a due terzi del ciclo vegetativo; si sta approssimando il periodo del taglio.

La lunghezza degli intervalli di cui sopra (in tre parti di uguale durata) è a titolo indicativa e va valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione

Età (Boschi)

Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

Elevata – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

Media – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

Bassa – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

Ricercata – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

Ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

Bassa – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

Impianto

È un fattore che deve valutare la natura dell'impianto di sostegno nei vigneti o similari (ad es. actinidia); può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

Tendone o pergola – quando le piante sono lasciate vegetare a modo di tendone su tutta la superficie di impianto;

Intelaiato alto – quando l'impianto è a filari, ma con altezza almeno doppia rispetto al filare ordinario;

Filari ordinari – quando il filare ha un'altezza ordinaria (circa m 1,50-2,00); può essere associato a questa tipologia anche il cosiddetto "vigneto ad alberello".

Risorsa irrigua

Quando la coltura irrigua non è quotata autonomamente la dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile dicotomica.

Sì risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente;

No risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente

Conduzione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

Governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);

Degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

Tipologia suolo

In alcuni casi dove la caratteristica è ordinariamente apprezzata secondo parametri standard, la presenza di piante arboree sul terreno (ad esempio per seminativi e pascoli) può essere considerata con questa variabile, a tre livelli qualitativi.

soprassuolo migliorativo la presenza delle piante arboree migliora la Plv e Bf

soprassuolo assente il terreno è interamente destinato a colture annuali

soprassuolo limitativo la presenza delle piante arboree migliora la Plv e Bf

La stessa variabile in alcuni casi può essere utilizzata per differenziare il pascolo in presenza di arborature significative (migliorative) ovvero di cespugli (condizione limitativa).

Protezione grandine

È un fattore che deve valutare la presenza o meno di impianti fissi di protezione dalla grandine,

o di sostegno nei vigneti o similari (ad es. actinidia); può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

Si impianto presente

No impianto assente o assolutamente insufficiente

Numero sfalci

Per i prati, in certi limitati casi, le condizioni naturali climatiche e pedologiche, consentono anche di potere eseguire un numero di sfalci annui superiore a 3,

per cui il valore può risentirne positivamente. Si possono prevedere tre livelli

numero sfalci > 3

numero sfalci = 2

numero sfalci = 1

Densità piante

È un parametro significativo per le piantagioni arboree in particolare per uliveti e frutteti per distinguere tra coltivazioni tradizionali o specializzate. Sono utilizzati due o tre livelli qualitativi:

Alta densità tipica locale degli impianti specializzati

Media densità ridotta con piante in filari ordinati

Bassa densità bassa con piante sparse

5. CALCOLO DELLE INDENNITÀ PER L'ESPROPRIO DELLE SUPERFICI (OPERE DI UTENZA)

Le seguenti indennità saranno a carico della società proponente ELETTRA SOL S.R.L. e confluiranno all'interno del quadro economico di costruzione.

COMUNE DI LATIANO (BR)

N°	DITTA CATASTALE	FG.	P.LLA	PORZ.	QUALITA'	INDENNITÀ ESPROPRIO		
						Superficie da espropriare (mq)	Valore del fondo* (€/Ha)	Importo esproprio* (€)
1	SOCIETA IMMOBILIARE LUCANA TAMBORRINO GIUSEPPE	9	20	AA	SEMINATIVO	1096	14.535,00 €	1.568,66 €
				AB	ULIVETO	1096	19.000,00 €	56,60 €
2	CAFORIO ANNA	9	19	-	ULIVETO	1360	19.000,00 €	2.584,00 €
3	CERVELLERA MARIA	9	223	-	ULIVETO	240	19.000,00 €	456,00 €
4	CAFORIO MICHELE	9	69	-	ULIVETO	256	19.000,00 €	486,40 €
5	CAFORIO RITA	9	324	-	ULIVETO	172	19.000,00 €	326,80 €
TOTALE								5.452,24 €

*I seguenti valori sono scaturiti dai calcoli riportati nella tabella sottostante

	QUALITA'	PORZIONE	Sup. da espr. (mq)	Valore max (€/Ha)	Accesso	Giacitura	Ubicazione	Fertilità	Ampiezza	Densità piante	Forma	Età	Esposizione	Valore fondo (€/Ha)	Importo espr. (€)
1	SEMINATIVO	0,9847	1096	17.000,00 €	1,0	1,0	0,95	0,9	1,0	-	1,0	-	-	14.535,00 €	1.568,66 €
	ULIVETO	0,0152	1096	20.000,00 €	1,0	1,0	0,95	-	-	1,0	-	1,0	1,0	19.000,00 €	56,60 €
2	ULIVETO	1	1360	20.000,00 €	1,0	1,0	0,95	-	-	1,0	-	1,0	1,0	19.000,00 €	2.584,00 €
3	ULIVETO	1	240	20.000,00 €	1,0	1,0	0,95	-	-	1,0	-	1,0	1,0	19.000,00 €	456,00 €
4	ULIVETO	1	256	20.000,00 €	1,0	1,0	0,95	-	-	1,0	-	1,0	1,0	19.000,00 €	486,40 €
5	ULIVETO	1	172	20.000,00 €	1,0	1,0	0,95	-	-	1,0	-	1,0	1,0	19.000,00 €	326,80 €