



COMUNE DI BRINDISI



REGIONE PUGLIA



AREA METROPOLITANA
BRINDISI

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO DELLA POTENZA IN IMMISSIONE PARI A 36.52 MW E POTENZA MODULI PARI A 38.43 MWP CON RELATIVO COLLEGAMENTO ALLA RETE ELETTRICA - IMPIANTO AEPV20 UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI BRINDISI LOCALITA' MASSERIA AUTIGNO

ELABORATO:

Relazione del Piano Particellare di esproprio

IDENTIFICAZIONE ELABORATO

Livello Prog.	Codice Rintracciabilità	Tipo Doc.	Sez. Elaborato	N° Foglio	Tot. Fogli	N° Elaborato	DATA	SCALA
PD	201900289	RT	09	1	9	RS_09.02	07/2022	-:-

REVISIONI

REV	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
01	[...]	[...]	IVC	N/A	N/A

PROGETTAZIONE



MAYA ENGINEERING SRLS

C.F./P.IVA 08365980724

Dott. Ing. Vito Calio

Amministratore Unico

4, Via San Girolamo

70017 Putignano (BA)

M.: +39 328 4819015

E.: v.calio@maya-eng.com

PEC: vito.calio@ingpec.eu

MAYA ENGINEERING SRLS

4, Via San Girolamo

70017 Putignano (BA)

C.F./P.IVA 08365980724

Vito Calio

(TIMBRO E FIRMA)

TECNICO SPECIALISTA

Dott. Ing. Vito Calio

4, Via San Girolamo

70017 Putignano (BA)

M.: + 39 328 4819015

E.: v.calio@maya-eng.com



(TIMBRO E FIRMA)

SPAZIO RISERVATO AGLI ENTI

RICHIEDENTE

BRINDISI SOLAR ENERGY S.R.L.

C.F./P.IVA 10812770963

Piazza Generale Armando Diaz, 7

20123 Milano (MI)

E.: brindisolarsenergy@legalmail.it

(TIMBRO E FIRMA PER BENESTARE)

SOMMARIO

1	PREMESSA	1
2	Destinazione urbanistica dei terreni	1
3	Modalità di valutazione indennità di espropriazione.....	2
3.1.	Indennità aggiuntive	3
4	Modalità di valutazione dell'indennità per servitù coattive	4
5	Quadro riassuntivo del calcolo dell'indennità di SERVITU'	5
6	Quantificazione delle superfici e delle quote	5

1 PREMESSA

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 e s.m.i “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”. Il piano è finalizzato all’individuazione delle ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall’esproprio che dall’imposizione di servitù da elettrodotto necessari per la realizzazione, nel comune di Brindisi (BR), dell’impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica denominato AEPV20 della potenza stimata in immissione di 36.52 MW e potenza moduli pari a 38.43 MWp, su terreni siti in località Masseria Autigno, e ubicati secondo il Foglio n. 62 particelle n. 6, 180, 193, 265, 268, 5, 8, 192, 179, 190, 218, 220, 189, 134 del comune di Brindisi.

Il piano si compone della presente parte descrittiva in cui vengono analiticamente elencate le eventuali ditte catastali da espropriare o da sottoporre a servitù con le corrispondenti superfici da occupare e la quantificazione dell’indennità offerta, oltre che ad un elaborato grafico che consente di individuare l’area interessata dall’opera riportata sulla mappa catastale aggiornata.

Si precisa che le particelle su cui ricadrà l’impianto fotovoltaico in oggetto sono nella disponibilità della società, con contratti preliminari di diritto di superficie e/o compravendita legalizzati, ciò nonostante, le suddette aree sono state inserite nel presente piano particellare di esproprio con lo scopo di garantire l’eseguibilità dell’opera ad autorizzazione ottenuta.

Per quanto concerne il progetto del percorso cavidotto, si è provveduto ad effettuare una indagine in loco lungo il percorso del cavidotto, rilevando l’eventuale presenza di sottoservizi limitata alla parte immediatamente visibile degli stessi. Saranno ovviamente attivate tutte le procedure per portare a conoscenza agli enti preposti la soluzione progettuale del cavidotto.

Successivamente verranno esaminate e valutate eventuali alternative alla soluzione progettuale, qualora ci venga segnalata, da parte di un ente, la presenza di sottoservizi.

Sarà comunque nostra cura, in fase di progetto esecutivo, effettuare un rilievo georadar per verificare la presenza di sottoservizi lungo il tracciato da realizzare, in modo da avere una fotografia reale dei sottoservizi esistenti, così da poter procedere alla successiva realizzazione del cavidotto in linea con lo studio effettuato.

Inoltre potrebbero anche presentarsi impedimenti imprevedibili alla realizzazione del cavidotto, quali ad esempio realizzazione di infrastrutture di vario tipo sui tratti stradali interessati dal cavidotto, che potrebbero comportare la saturazione delle sezioni stradali e il conseguente spostamento del tracciato cavidotto sui terreni privati posti ai lati della sede stradale.

Per tale ragione, è stata considerata una fascia di 4,00 m a destra ed a sinistra, rispetto al limite della sede stradale, da impegnare per la posa del cavidotto elettrico qualora il tracciato cavidotto proposto non risulti nel frattempo utilizzabile.

Per la realizzazione delle opere di cui alla presente proposta progettuale, così come meglio rappresentate nell’elaborato grafico “EG_09.01_Planimetria catastale con ubicazione dell’opera e con indicazione dei diritti e servitù”, risultano necessarie quindi procedure di:

- ✓ Apposizione di vincolo di servitù di elettrodotto coattivo su terreni di proprietà privata interessate dal cavidotto elettrico interrato;
- ✓ Stipula di convenzioni con enti pubblici per i tratti di cavidotto che interessano aree di pubblica proprietà.

2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Come si può evincere dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Brindisi, urbanisticamente le aree oggetto d’intervento risultano essere tipizzate, nel vigente Piano Regolatore Generale

RS_09.02	0	Relazione del piano particellare di esproprio	07/2022	1	8
<i>Documento</i>	<i>REV</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Data</i>	<i>Pag.</i>	<i>Tot.</i>



Comune di Brindisi

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGROVOLTAICO DELLA POTENZA IN IMMISSIONE PARI A 36.52 MW E POTENZA MODULI PARI A 38.43 MWP CON RELATIVO COLLEGAMENTO ALLA RETE ELETTRICA - IMPIANTO AEPV20 UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI BRINDISI LOCALITÀ MASSERIA AUTIGNO



del Comune di Brindisi – Decisione Commissario di Governo n. 1986 del 23/02/1989, come Zona Agricola “E”. Di seguito l’elaborato consultato:

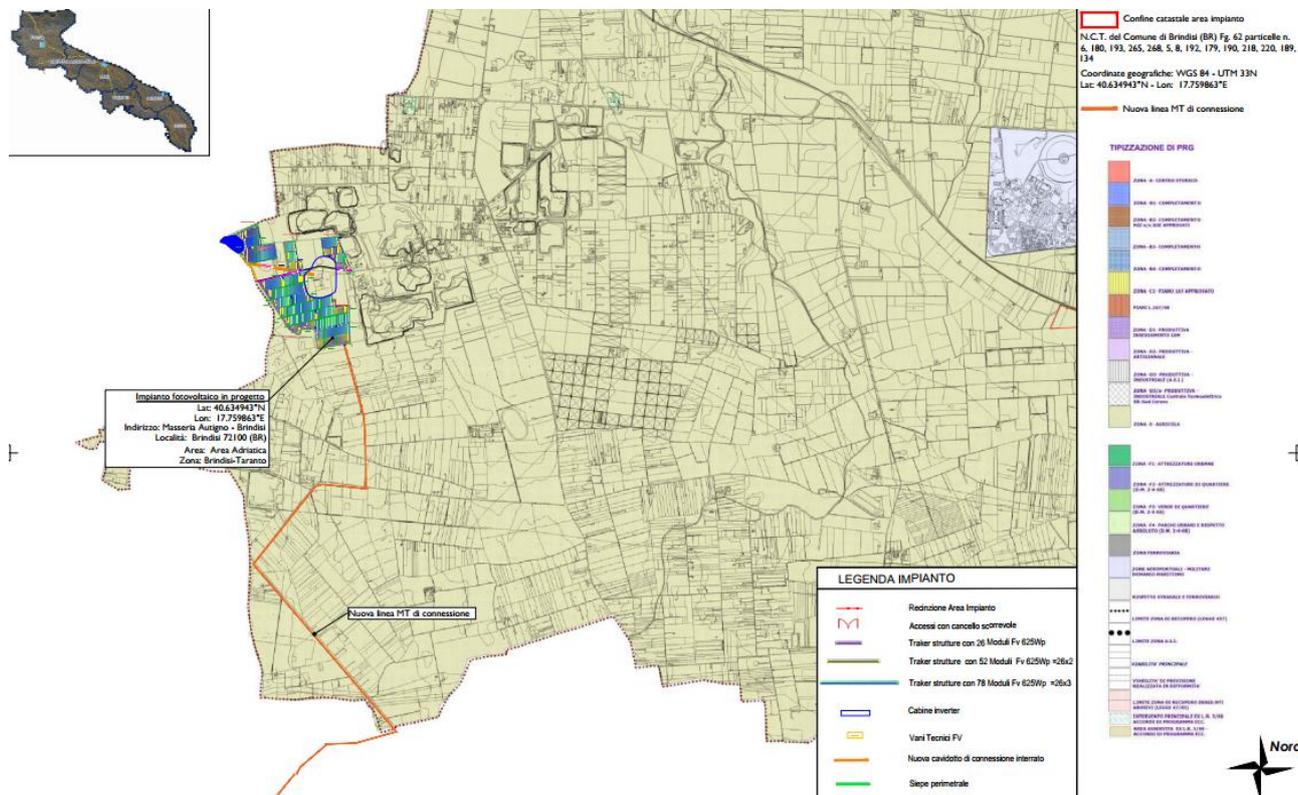


Figura 1 - PRG – Tipizzazioni urbanistiche

3 MODALITÀ DI VALUTAZIONE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

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 oggetto di espropriazione o servitù’, 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 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.

A questo scopo, la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno è stata condotta secondo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione con i valori medi riscontrati in una campagna conoscitiva preliminare condotta sul mercato immobiliare locale. La stima parte dal più probabile valore medio di mercato delle aree interessate dalle opere indipendentemente dalla coltura dichiarata e quindi riscontrabile nelle visure catastali. Pertanto, in riferimento ai valori medi di mercato, riscontrati nella

RS_09.02	0	Relazione del piano particellare di esproprio	07/2022	2	8
Documento	REV	Descrizione	Data	Pag.	Tot.

campagna conoscitiva si è ritenuto congruo attribuire, come più probabile valore venale stimato, il seguente parametro di riferimento per le qualità colturali presenti nelle porzioni di terreno interessate:

- Incolto produttivo/sterile: €/ha 5.000,00 (cinquemila/00);
- Seminativo: €/ha 15.000,00 (quindicimila/00);
- Bosco alto: €/ha 15.000,00 (quindicimila/00);
- Uliveto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Ficheto: €/ha 15.000,00 (quindicimila/00);
- Frutteto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Mandorleto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Orto: €/ha 30.000,00 (trentamila /00);
- Vigneto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Aree di enti urbani: €/ha 20.000,00 (ventimila/00).

3.1. Indennità aggiuntive

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 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 gli ultimi valori agricoli medi (V.A.M.) determinati dalla:

Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brindisi anno 2015.

Detti V.A.M., di cui di seguito si riporta la tabella riepilogativa con indicazione delle regioni agrarie, sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Brindisi. Tutte le particelle interessate ricadono all'interno della **Regione Agraria n. 3 – Brindisi, Cellino San Marco, Mesagne, Erchie, San Donaci, San Pancrazio S.no, S. P. Vernotico, Torchiarolo, Torre S. Susanna.**

RS_09.02	0	Relazione del piano particellare di esproprio	07/2022	3	8
<i>Documento</i>	<i>REV</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Data</i>	<i>Pag.</i>	<i>Tot.</i>



Comune di Brindisi

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGROVOLTAICO DELLA POTENZA IN IMMISSIONE PARI A 36.52 MW E POTENZA MODULI PARI A 38.43 MWP CON RELATIVO COLLEGAMENTO ALLA RETE ELETTRICA - IMPIANTO AEPV20 UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI BRINDISI LOCALITÀ MASSERIA AUTIGNO



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BRINDISI (ART. 41 D.P.R. 327/01 E ART. 17 L.R. 3/05 E S.M.I.) c/o Provincia di Brindisi - Via De Leo n. 3 - Brindisi

VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI BRINDISI PER L'ANNO 2015, APPROVATI NELLA SEDUTA DEL 01.08.2016 (ART. 41, C. 4, D.P.R. 327/01 E ART. 17, C. 5 - LETT. A - L.R. 3/05 E S.M.I.)

Table with 4 columns: TIPI DI COLTURA, REGIONE AGRARIA N. 1, REGIONE AGRARIA N. 2, REGIONE AGRARIA N. 3. Rows include various agricultural types like Seminativo, Carciofeto, etc., with values in Euros and denominations.

(*) Tendonì e/o spalliera
(**) da non applicare ai terreni momentaneamente "incolti" nell'ambito della rotazione agronomica aziendale
(x) per vigneti "alberello o alto intelaiato" ricadenti in zona D.O.C. e provvisti della prescritta regolare certificazione, il valore tabellare è da incrementarsi del 20%

IL SEGRETARIO (sig. Camillo Pugliese)

IL PRESIDENTE DELEGATO (arch. Giovanni Carhassa)

Figura 2 - Valori Agricoli Medi - Provincia di Brindisi - Anno 2015

In accordo con l'art. 45 del Capo IX (Cessione Volontaria) del DPR 327/01, 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 col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione volontaria del bene o della sua quota di proprietà. Il corrispettivo dell'atto di cessione:

- a) se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, senza la riduzione del quaranta per cento;
b) se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'art. 38;

L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato.

4 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'INDENNITÀ PER SERVITÙ COATTIVE

Risulta necessario ai fini della presente relazione, determinare l'indennità per l'apposizione di servitù al fine di corrispondere ai proprietari dei fondi la congrua compensazione monetaria in ragione della specifica occupazione. L'art. 44 del DPR 327/01 prevede a riguardo che è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, venga gravato da servitù o che subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà. Il dispositivo di legge non prevede indennità aggiuntive nel caso di apposizione di servitù.

Per le aree interessate da servitù permanente sarà corrisposto al relativo proprietario l'indennità calcolata in base alla perdita di valore del terreno interessato. Tale indennità conseguente all'apposizione della servitù di elettrodotto, è stata assunta pari al 50% dell'indennità di espropriazione permanente.

La servitù permanente di elettrodotto a favore della società Beneficiaria della procedura coattiva deve prevedere a carico dei terreni interessati quanto segue:

- Lo scavo e l'interramento dei cavi elettrici per il trasporto dell'energia;

Table with 6 columns: RS_09.02, 0, Relazione del piano particellare di esproprio, 07/2022, 4, 8. Rows include Documento, REV, Descrizione, Data, Pag., Tot.

- L'installazione di un nastro segnalatore nello stesso scavo del cavidotto ed eventuali altre opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza;
- La costruzione di accessi costituiti direttamente da strada di collegamento alla viabilità ordinaria da realizzarsi e mantenersi a cura del beneficiario;
- L'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a metri 2,00 (due metri) dall'asse del cavidotto, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa dei cavi elettrici;
- La facoltà del beneficiario ad occupare anche per mezzo delle sue imprese appaltatrici per tutti il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori;
- Le tubazioni, i cavi elettrici, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative all'opera in argomento sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà del Beneficiario che pertanto avrà facoltà di rimuoverle;
- Il diritto del Beneficiario al libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi;
- Il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù.

In analogia a quanto stabilito per le aree interessate da servitù di elettrodotto, la determinazione dell'indennità da corrispondere alle particelle interessate da servitù di passaggio è stata assunta pari al 50% dell'indennità di espropriazione permanente.

5 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI SERVITÙ

a	Indennità d'esproprio	<i>Superficie occupata x Valore Venale x quota di titolarità</i>
b	Indennità aggiuntiva per coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o compartecipante	<i>Superficie occupata x V.A.M. x quota di titolarità</i>
c	Superficie occupata x V.A.M. x quota di titolarità	<i>(2/3) x Superficie occupata x Valore Venale</i>
d	Indennità per l'imposizione di servitù	<i>Indennità di servitù x 0,50</i>
e	Maggiorazione nel caso di cessione volontaria	<i>Indennità di servitù x 3</i>

6 QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICIE E DELLE QUOTE

L'identificazione grafica delle proprietà immobiliari con sovrapposte le aree oggetto di servitù è riportata negli specifici elaborati grafici "Piano Particellare Esproprio", ove sono indicate, per ogni singolo foglio di mappa catastale, le particelle interessate e la categoria di occupazione.

RS_09.02	0	Relazione del piano particellare di esproprio	07/2022	5	8
<i>Documento</i>	<i>REV</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Data</i>	<i>Pag.</i>	<i>Tot.</i>

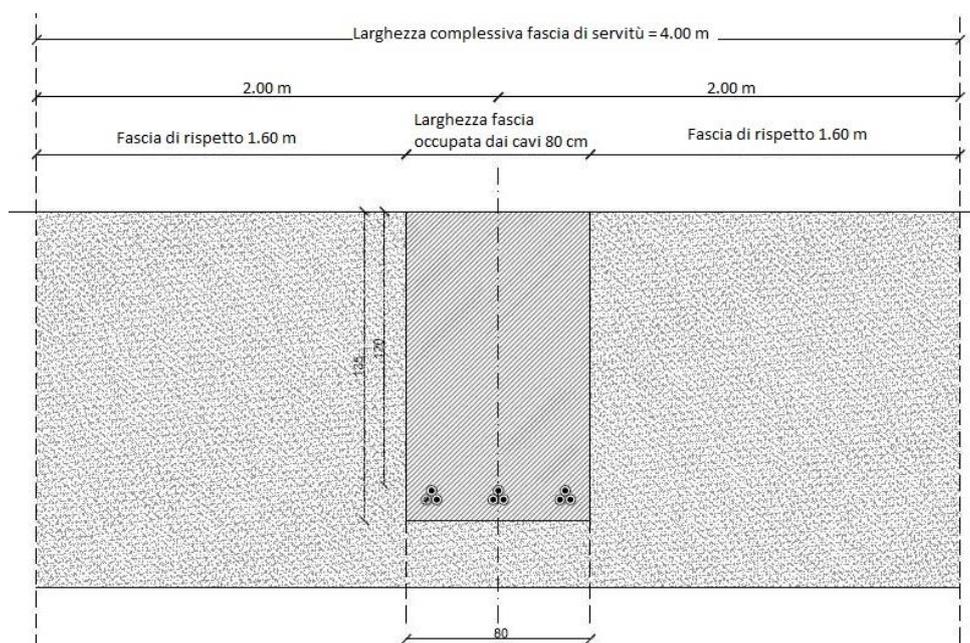


Detti elaborati sono stati redatti sulla base dei fogli di mappa forniti dall’Agenzia delle Entrate- Territorio di Brindisi e georeferenziati nelle coordinate catastali del sistema Cassini-Soldner. Dalle operazioni geometriche eseguite è stato possibile determinare l’esatta superficie delle particelle da espropriare e delle porzioni su cui si prevede l’apposizione del vincolo di servitù di elettrodotto. Per la determinazione di queste ultime, si prevede una larghezza della fascia di servitù pari a **4,00 m**, così come rappresentato nella seguente sezione esemplificativa e come previsto dalle Linee Guida di E-Distribuzione:

e-distribuzione

Larghezza delle fasce da asservire in presenza di campate di lunghezza ricorrente¹

Tipo di linea	Natura conduttore	Sezione o diametro	Palificazione	Armamento	Lunghezza campata ricorrente (1)	Larghezza fascia (2)
BT	Cavo interrato	qualsiasi				3 m
	cavo aereo	qualsiasi	Qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	4 m
	Cavo interrato	qualsiasi				4 m
MT	rame nudo	25/35 mm ²	Qualsiasi	qualsiasi	160 m	11 m
	rame nudo	70 mm ²	Qualsiasi	qualsiasi	160 m	13 m
	Al- Acc. Lega di Al	Qualsiasi	Qualsiasi	qualsiasi	160 m	13 m
	Qualsiasi	Qualsiasi	Qualsiasi	qualsiasi	250 m	19 m
AT fino a 150 kV	All-Acc	Φ = 22,0 mm	tralicci semplice terna	sospeso	400 m	27 m
			tralicci doppia terna	sospeso	400 m	28 m
	All-Acc	Φ = 31,5 mm	tralicci semplice terna	sospeso	350 m	29 m
			tralicci doppia terna	sospeso	350 m	30 m
	Cavo interrato	qualsiasi				5 m



RS_09.02	0	Relazione del piano particellare di esproprio	07/2022	6	8
Documento	REV	Descrizione	Data	Pag.	Tot.

Ai sensi dell'articolo 34, comma 1 DPR 327/01, l'indennità di esproprio spetta al proprietario del bene da espropriare, ovvero all'enfiteuta, se ne sia anche possessore. La norma stabilisce che chi vanta un diritto reale o personale di godimento sul bene, in qualità di usufruttuario, titolare di diritto di uso o abitazione, titolare di un diritto di locazione o comodato, o titolare di una servitù, non ha diritto a nessuna indennità di esproprio, salvo che abbia in atto un rapporto associativo agrario in qualità di fittavolo o mezzadro.

In merito alle quote di titolarità delle singole particelle si è fatto riferimento ai dati di visura forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brindisi, pertanto ad ogni singolo titolare dei diritti reali sui fondi interessati dall'occupazione permanente o temporanea è riconosciuta un'indennità in ragione della relativa quota di titolarità.

Si riportano nel seguito delle tabelle riepilogative delle procedure previste per le varie particelle interessate e della quantificazione delle varie forme di indennità previste.

RS_09.02	0	Relazione del piano particellare di esproprio	07/2022	7	8
<i>Documento</i>	<i>REV</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Data</i>	<i>Pag.</i>	<i>Tot.</i>