

ESCALA Wind Srl

Parco Eolico ESCALA sito nel Comune di Escalaplano

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI
INTERESSATI DALL'OPERA

[Febbraio 2023]

Regione Autonoma della Sardegna



Comune di Escalaplano



Committente:

ESCALA Wind Srl

ESCALA Wind Srl

Via Sardegna, 40
00187 Roma
P.IVA/C.F. 16181131000

Titolo del Progetto:

**Parco Eolico ESCALA sito nel Comune di
Escalaplano**

Documento:

**Relazione di valutazione dei beni
interessati dall'opera**

N° Documento:

IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009-Rev.0

Progettista:



Amm. Francesco Di Maso
Ing. Luigi Malafarina
Ing. Pasquale Esposito
Ing. Nicola Galdiero



Rev	Data Revisione	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	Febbraio 2023	Prima emissione	INSE srl	F. Di Maso	Escala Wind srl

<i>Escala Wind srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009	
		Data Febbraio 2023	Rev. 00

Sommario

1. PREMESSA	2
2. SCOPO	2
3. SOPRALLUOGO	2
4. VALORI DERIVANTI DA ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI.....	3
5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE SARDEGNA	3
6. VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI.....	4
7. VALUTAZIONE DI INDENNITÀ DEI TERRENI	6
8. MAGGIORAZIONI	6
9. CONCLUSIONI	7
10. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ.....	7

<i>Escala Wind srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009	
		Data Febbraio 2023	Rev. 00

1. PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico nel comune di Escalaplano, in provincia di Sud Sardegna, con opere di connessione RTN nel Comune di Escalaplano (SU). Il cavidotto interrato in AT attraversa il territorio comunale di Escalaplano dalla SE di trasformazione 30/150kV fino alla stazione di smistamento RTN 150 kV costituisce il punto di connessione dell'impianto alla RTN.

La potenza complessiva dell'impianto è di 72 MW, ottenuti attraverso l'installazione di 12 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 6 MW.

2. SCOPO

Scopo della presente relazione è quello di determinare i valori venali, così come previsto dalla normativa vigente, dei terreni su cui insiste la stazione di trasformazione 30/150kV e dei terreni interessati dalle opere di connessione (elettrdotto interrato AT), per richiedere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la costituzione di servitù. Come previsto dal T.U. sulle espropriazioni, approvato con DPR n. 327/2001, infatti, l'ente realizzatore di un'opera pubblica adempie a tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata come descritto all'art. 5 della presente relazione.

Per la determinazione di detti valori si è tenuto conto di:

- Sopralluogo sui siti per rilevare l'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 Sardegna per la Provincia di Nuoro nel 2011 (data dell'ultima pubblicazione);
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Nuoro in riferimento al comune di Escalaplano.

3. SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluoghi sulle aree di sottostazione di trasformazione sita nel comune di Escalaplano (SU) e il collegamento di questa alla adiacente stazione di smistamento 150 kV, localizzata sempre nel Comune di Escalaplano (SU).

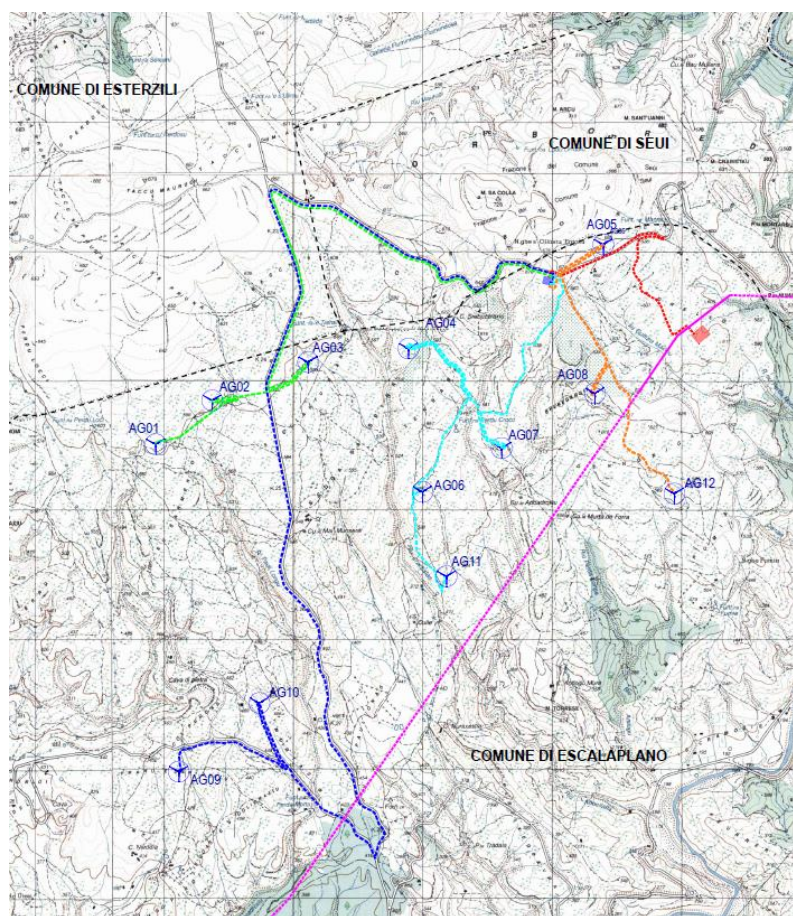


Figura 1 - Indicazione area di intervento su topografia

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

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
Escalaplano	3.500	TERRENO AGRICOLO Oliveto	Annuncio privato	5.400	1,54

5. VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE SARDEGNA

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.

<i>Escala Wind srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009	
		Data Febbraio 2023	Rev. 00

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. 9 "COLLINE DEL FLUMENDOSA E FLUMINEDDU"**.

Si riportano, a titolo indicativo, il valore a ettaro relativo all'anno 2011 e valevole per l'anno 2011 (ultimo anno di pubblicazione):

PROVINCIA DI NUORO		
Regione agraria n. 9 COLLINE DEL FLUMENDOSA E FLUMINEDDU Comuni di: ESCALAPLANO, NURRI, ORROLI, PERDASDEFOGU, ULASSAI		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Bosco ceduo	/	/
Bosco d'alto fusto	4.374,00	0,44
Canneto	/	/
Frutteto	/	/
Incolto produttivo	1.588,00	0,16
Orto	/	/
Orto Irriguo	11.010,00	1,10
Pascolo	3.640,00	0,36
Pascolo arborato	3.515,00	0,35
Pascolo cespugliato	1.705,00	0,17
Seminativo	3.810,00	0,38
Seminativo irriguo	7.869,00	0,79
Uliveto	/	/
Vigneto	11.770,00	1,18

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 a offerte di vendita (avuto riguardo a 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.

<i>Escala Wind srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009	
		Data Febbraio 2023	Rev. 00

Per il Comune di Escalaplano (SU), l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	F979A	6.000	10.000
Seminativo irriguo	F979A	11.000	19.000
Orto irriguo	F979A	11.000	18.000
Vigneto	F979D	13.000	24.000
Vigneto D.O.C. IGP	F979D	17.000	30.000
Pascolo	F979B	3.600	7.000
Bosco alto fusto	F979F	3.400	9.000
Incolto sterile	F979H	500	1.000

Tabella 5: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – Escalaplano (SU)

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

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.

Ad esempio, per la scheda I452A – **Seminativo, prato, orto asciutto e irriguo, pascolo** si ha una tabella del tipo:

Tabella F979A – Seminativo, orto, orto irriguo – Tutti i Comuni della Provincia		
Fertilità	Giacitura	Accesso
ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocri 0,90	buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma	Ubicazione	
Regolare 1 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	

I coefficienti sopra riportati K_i 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.

<i>Escala Wind srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009	
		Data Febbraio 2023	Rev. 00

Qualità di coltura	Min. (€/ha)	Max (€/ha)	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Piante	Q.essenza	Ampiezza	Valore (€/mq)
Seminativo	6000	10000	1.00		0.90	0.95	0.95		0.95					0.95	0.73 €
Seminativo irriguo	11000	19000	1.00		0.90	0.95	0.95		0.95					0.95	1.39 €
Orto irriguo	11000	18000	0.95		0.90	0.95	0.90		1.00	1.00				0.95	1.25 €
Vigneto	13000	24000	0.95	0.90		0.95		0.90				0.90			1.58 €
Vigneto DOC IGP	17000	30000	0.95	0.90		0.95		0.95				0.95			2.20 €
Pascolo	3600	7000	1.00		0.90	0.95	1.00		0.95					1.00	0.57 €
Bosco alto fusto	3400	9000			0.90	0.95		0.90	0.95			0.90			0.59 €
Incolto Sterile	500	1000			0.9	0.95			0.9						0.08 €

ESCALAPLANO (SU)

7. 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 partecipante 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 ss.mm.ii, sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Nuoro.

8. 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 col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

<i>Escala Wind srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009	
		Data Febbraio 2023	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.

9. 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 eolico in progetto:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI ESCALAPLANO (SU)	
Tipo di coltura	Euro/mq
Seminativo	0.73 €
Seminativo irriguo	1.39 €
Orto irriguo	1.25 €
Vigneto	1.58 €
Vigneto DOC IGP	2.20 €
Pascolo	0.57 €
Bosco alto fusto	0.59 €
Incolto Sterile	0.08 €

10. QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Indennità d'esproprio in diritto di superficie = Superficie occupata x Valore Venale

Indennità di Servitù permanente

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

Servitù di Elettrodotto:

- È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle misurata trasversalmente dal bordo strada, per una larghezza di m. 5,00.
- Per il calcolo dell'indennità per la servitù di elettrodotto si è applicato un valore pari 25% del valore di mercato.

Maggiorazioni e indennità aggiuntive

In caso di coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o partecipante, l'indennità aggiuntiva sarà successivamente calcolata sul valore VAM, quando saranno noti i titoli giustificativi.

Per la cessione volontaria, il calcolo delle indennità sarà valutato caso per caso con una maggiorazione di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/2001, costituita da un incremento rispetto all'indennità base di esproprio.

<i>Esca Wind srl</i>	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IT-VeEsca-CLP-EW-CD-TR-009	
		Data Febbraio 2023	Rev. 00

ALLEGATI:

1. "Elenco proprietari VPE ai sensi del TU 327/01"
2. "Planimetria catastale cavo 150 kV con API"