



REGIONE BASILICATA



COMUNE DI ANZI



COMUNE DI LAURENZANA



PROVINCIA DI POTENZA

Progetto definitivo per la realizzazione di un impianto fotovoltaico nel Comune di Anzi (PZ) e con opere di connessione nel Comune di Laurenzana(PZ)



Proponente	 <p>Audax Solar SPV Italia 6 s.r.l. Via Giovanni Boccaccio, 7 cap 20123 Milano (MI) mail: audaxitalia6@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: Arch. C. Gaudiero Arch. M. Mauro Ing. Fabrizio Quarto</p>				
Elaborato	<p>Nome Elaborato:</p> <p style="text-align: center;">Relazione di stima dei beni interessati dall'opera</p>				
					
00	Febbraio 2022	PRIMA EMISSIONE	INSE s.r.l.	INSE s.r.l.	Audax Solar SPV It6
Rev.	Data	Oggetto della revisione	Elaborazione	Verifica	Approvazione
Scala:	-				
Formato:	A4	Codice Pratica S259	Codice Elaborato	A.9.b	

Sommario

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

1 PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco fotovoltaico interamente ubicato nel comune di Anzi (PZ) con opere di connessione nel Comune di Laurenzana. Il cavidotto interrato in AT a 36 kV attraversa i territori comunali di Anzi, Calvello, Abriola fino alla SE di condivisione/trasformazione 36/150kV di Terna ubicata nel Comune di Laurenzana. La SE di trasformazione e condivisione 36/150kV di proprietà del Gestore di rete, sono opere già progettate da altro procedimento amministrativo. La potenza complessiva dell'impianto è di 19,998.

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 fotovoltaico e delle opere connesse (elettocondotto interrato, strade di nuova realizzazione, adeguamenti stradali, stazione di trasformazione, 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 Basilicata per la Provincia di Potenza nel 2019.
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli per la Provincia di Potenza";

3 SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluogo lungo tutto il tracciato delle linee in progetto e nelle posizioni destinate all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Si fa presente che la Società proponente ha stipulato contratti di diritti di superficie sulle aree destinate all'installazione dei pannelli fotovoltaici; il cavidotto interrato, invece, sarà posato in trincea esclusivamente su strade esistenti già asfaltate. Dall'analisi catastale, non tutti i tratti stradali attraversati sono censiti tra i beni pubblici e molti tratti stradali sono ancora individuate come particelle private. Per tale motivo, ai fini di iscrivere le servitù di passaggio su tali aree, è necessario definire il valore dei beni interessati ed individuare le Ditte catastali interessate da tali servitù.

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
Anzi	600.000	TERRENO AGRICOLO seminativo-pascolo-bosco-frutteto-villa-	Annuncio privato	1.000.000	1,66

		piscina			
Abriola	130.000	SEMINATIVO	Annuncio privato	80.000	0,61
Abriola	330.000	Agricolo-Asta	Annuncio	175.000	0.53

5 VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE BASILICATA

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 "ALTO BASENTO". Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2017 valevole per l'anno 2018

	PROVINCIA DI BENEVENTO	
	Regione agraria n.4 (ALTO BASENTO).	
	Comuni di: ALBANO DI LUCANIA, ANZI, BRINDISI DI MONTAGNA, CASTELMEZZANO, PIETRAPEROSA, TRIVIGNO, CAMPOMAGGIORE, LAURENZANA.	
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Seminativo	5293	0,53
Seminativo arborato	5974	0,60
Seminativo irriguo	9906	0,99
Seminativo arborato irriguo	12202	1,22
Orto irriguo	16947	1,69
Frutteto	10841	1,08
Vigneto	7234	0,72
Vigneto -Uliveto	8219	0,82
Castagneto da Frutto	5659	0,57

Canneto	5669	0,57
Pascolo	2753	0,28
Pascolo arborato	3221	0,32
Pascolo cespugliato	2450	0,25
Incolto produttivo	2195	0,22
Bosco alto fusto	4755	0,48
Uliveto	6726	0,67

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 ANZI (PZ) e LAURENZANA (PZ), l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G942A	3.800	8.000
Seminativo irriguo	G942A	7.000	15.000
Orto irriguo	G942A	12.000	25.000
Frutteto	G942A	7.000	18.000
Vigneto	G942A	13.000	26.000
Uliveto	G942A	4.800	12.000
Pascolo	G942A	1.000	2.000
Bosco alto fusto	G942A	3.000	7.000
Castagneto da frutto	G942A	5.000	13.000
Incolto sterile	G942A	400	800

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali

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 G942A – **Seminativo, prato, orto asciutto ed irriguo, pascolo** si ha una tabella del tipo:

Fertilità ottima 1 buona 0,94 discreta 0,87 mediocre 0,80	Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,9	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9
Ubicazione eccellente 1 normale 0,95 cattiva 0,9	Forma Regolare 1 Normale 0,975 Penalizzante 0,95	Ampiezza medio app 1 piccolo app 0,95 grande app 0,9

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 potrebbe riportare, 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.

Per semplificare, si considerano i valori massimi risultanti dall'Osservatorio e si medieranno con quelli risultanti dai VAM per ottenere un valore congruo che tenga conto di Criteri e Osservazioni differenti.

Di seguito si riporta i valori EXEO:

Qualità di coltura	EXEO	
	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	3.800	8.000
Seminativo irriguo	7.000	15.000
Orto irriguo	12.000	25.000
Frutteto	7.000	18.000

	RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. A.9.b	
		Data Febbraio 2022	Rev. 00

Vigneto	13.000	26.000
Uliveto	4.800	12.000
Pascolo	1.000	2.000
Bosco alto fusto	3.000	7.000
Castagneto da frutto	5.000	13.000
Incolto sterile	400	800
Canneto		
Pascolo arborato		
Pascolo cespugliato		

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

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

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 di mediare i valori massimi dell'EXEO e i valori medi VAM per ottenere un valore quanto più congruo possibile. Di seguito si riporta la tabella con i valori da adottare per le attività di asservimento/esproprio del Parco fotovoltaico in progetto:

Qualità di coltura	EXEO		VAM	Vmed	
	Min €/ha	Max €/ha	€/ha	€/ha	€/mq
Seminativo	3.800	8.000	5.239	6620	0,66
Seminativo irriguo	7.000	15.000	9.906	12453	1,25
Orto irriguo	12.000	25.000	16.947	20974	2,10
Frutteto	7.000	18.000	10.841	14421	1,44
Vigneto	13.000	26.000	7.234	16617	1,66
Uliveto	4.800	12.000	6.726	9363	0,94
Pascolo	1.000	2.000	2.753	2377	0,24
Bosco alto fusto	3.000	7.000	4.755	5878	0,59
Castagneto da frutto	5.000	13.000	5.659	9330	0,93
Incolto sterile	400	800	2195	1498	0,15
Canneto			5669	5669	0,57
Pascolo arborato			3221	3221	0,32
Pascolo cespugliato			2450	2450	0,24

8 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)

Servitù di Elettrodotto:

- È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle misurata trasversalmente dall'asse cavo, per una larghezza di m. 5,00.
- Per il calcolo dell'indennità per la servitù di elettrodotto si è applicato un valore pari 50% del valore di mercato.

Indennità occupazione temporanea

	RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. A.9.b	
		Data Febbraio 2022	Rev. 00

Potrebbero essere necessario avere delle aree in occupazione temporanea di terreni al fine del transito di mezzi pesanti per la costruzione. 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.
- 2) 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.

ALLEGATI:

1. Piano particellare di esproprio descrittivo
2. Piano particellare di esproprio grafico