

COMMITTENTE



GRV WIND SARDEGNA 6 S.R.L.
Via Durini, 9 Tel. +39.02.50043159
20122 Milano PEC: grwindsardegna6@legalmail.it



PROGETTISTI



INSE S.r.l.
Viale Michelangelo,71 Tel. 081.579.7998
80129 Napoli Mail: tecnico@insest.it

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

Collaboratori:
Geol. S.Trastu
Dott. F. Mascia
Dott. M. Medda
Ing. V. Triunfo
Arch. C. Gaudiero
Arch. C. Prisco
Ing. F. Quarto



REGIONE SARDEGNA



PROVINCIA SASSARI



ITTIRI

PROGETTO

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO EOLICO DENOMINATO "LUXI" COMPOSTO DA 5 AEROGENERATORI DA 7.2 MW, PER UNA POTENZA COMPLESSIVA DI 36 MW SITO NEL COMUNE DI ITTIRI (SS), CON OPERE DI CONNESSIONE NEL COMUNE DI ITTIRI (SS)

ELABORATO

Titolo:

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA

Tav: / Doc:

PPE 01

Codice elaborato:

IS266-PPE01-R

Scala / Formato:

:-/ A4



01	APRILE 2023		INSE Srl	INSE Srl	GRV WIND SARDEGNA 6 Srl
REV.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORAZIONE	VERIFICA	APPROVAZIONE

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. IS266-PPE01-R
			Data Aprile 2023

SOMMARIO

Sommario

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

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS266-PPE01-R	
		Data Aprile 2023	Rev. 01

1 PREMESSA

La società GRV WIND SARDEGNA 6 Srl, soggetta ad attività di direzione e coordinamento di GR Value (Green Resources Value) Spa, è proponente di un progetto di produzione di energia rinnovabile da fonte eolica ubicato nel Comune di Ittiri (SS) in provincia di Sassari ed opere di connessione nel comune di Ittiri (SS).

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 eolico e delle opere connesse (elettrdotto interrato, strade di nuova realizzazione, adeguamenti stradali, cabina di utenza 36 kV 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 Sardegna per la Provincia di Sassari nel 2007;
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Sassari in riferimento ai Comuni interessati dalle opere;

3 SOPRALLUOGO

Sono stati effettuati diversi sopralluogo lungo tutto il tracciato delle linee AT in progetto e nelle posizioni destinate all'installazione delle turbine eoliche.

Nel dettaglio, il progetto prevede la realizzazione/installazione di:

- 5 aerogeneratori;
- 5 cabine di trasformazione poste all'interno della torre di ogni aerogeneratore;
- Opere di fondazione degli aerogeneratori;
- 5 piazzole di montaggio;
- Interventi di nuova viabilità per raggiungere la posizione degli aerogeneratori a partire dalla viabilità esistente e interventi di adeguamenti stradali necessari alla movimentazione dei mezzi di trasporto delle turbine;
- Un cavidotto interrato in alta tensione (36 kV) per il trasferimento dell'energia prodotta dagli aerogeneratori alla cabina di raccolta e smistamento 36 kV di Utenza;
- N.1 cabina di utenza 36 kV di smistamento da ubicare nel Comune di Ittiri al F.30 p.IIIa 83.
- Collegamento in cavo interrato a 36 kV dalla cabina utente di cui al punto precedente allo stallo 36 kV del nuovo ampliamento della SE Terna 380/36 kV nel Comune di Ittiri (SS).

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

Come si può notare dalle foto di seguito riportate la maggior parte dei terreni sono coltivati a seminativi.

Le foto che seguono sono state scattate in corrispondenza di alcuni punti significativi del tracciato per evidenziare le colture in atto e l'orografia.

Di seguito si ripropongono le riprese fotografiche dello stato delle aree su cui si intendono realizzare le opere, dalle quali si arguisce, non solo l'orografia sub-collinare del territorio, ma anche la destinazione agricola dei terreni.



Figura 1 – Area di interesse del parco



Figura 2 - Area di interesse del parco



Figura 3 - Area di interesse del parco

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 (m ²)	Coltura	Agenzia	Prezzo €	€/m ²
Ittiri	11.000	Uliveto	Annuncio privato	20.000	1,82
Ittiri	3.500	Uliveto	Annuncio privato	13.000	3,71
Ittiri	4.300	Terreno agricolo vigneto	Annuncio privato	9.000	2,09

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.

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.

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. IS266-PPE01-R
			Data Aprile 2023

Nel caso di specie, i terreni oggetto di stima ricadono nella Regione Agraria N.4 "COLLINE DEL LOGUDORO OCCIDENTALE". Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2007 ultimo dato presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

PROVINCIA DI SASSARI Regione agraria n. 4 COLLINE DEL LOGUDORO OCCIDENTALE Comuni di: CARGEGHE, CODRONGIANUS, FLORINAS, ITTIRI, MUROS, OSSI, PLOAGHE		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/m²
Bosco ceduo	3646,00	0,36
Bosco d'alto fusto	4036,00	0,40
Bosco misto	3528,00	0,35
Frutteto	12513,00	0,40
Incolto produttivo	1529,00	0,15
Orto	9843,00	0,98
Orto irriguo	14092,00	1,41
Pascolo	3410,00	0,34
Pascolo arborato	3469,00	0,35
Pascolo cespugliato	1957,00	0,20
Seminativo	5351,00	0,54
Seminativo irriguo	10691,00	1,07
Sughereto	4778,00	0,48
Uliveto	13319,00	1,33
Vigneto	11510,00	1,15

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

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS266-PPE01-R	
		Data Aprile 2023	Rev. 01

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 Ittiri (SS) l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie.

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – comune di Ittiri

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I452A	7.000	12.000
Orto	I452A	11.000	19.000
Orto irriguo	I452A	15.000	25.000
Frutteto	I452C	14.000	23.000
Vigneto	I452D	13.000	23.000
Vigneto D.O.C. IGP	I452D	17.000	30.000
Uliveto	I452E	12.000	26.000
Pascolo	I452B	2.600	5.000
Bosco alto fusto	I452F	3.400	9.000
Bosco misto	I452M	1.800	7.000
Bosco ceduo	I452M	1.800	7.000
Incolto sterile	I452H	600	1.100

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 B519C – "Uliveto" si ha una tabella del tipo:

Tabella I452A – Seminativo, orto, orto irriguo – Tutti i Comuni della Provincia		
Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,90	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma Regolare 1 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90	

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. IS266-PPE01-R	
			Data Aprile 2023	Rev. 01

I coefficienti sopra riportati Ki 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.

Si riportano dunque i risultati per il comune di Ittiri:

Qualità di coltura	Min. (€/ha)	Max (€/ha)	Fertilità	Esposizione	Giacitura	Accesso	Forma	Età	Ubicazione	Irriguo	Condizione	Dens. Piante	Q.essenza	Ampiezza	Valore (€/mq)
Seminativo	7000	12000	1.00		0.90	0.95	0.95		0.95					0.95	0.88 €
Orto	11000	19000	1.00		0.90	0.95	0.95		0.95					0.95	1.39 €
Orto irriguo	15000	25000	0.95		0.90	0.95	0.95		1.00	1.00				0.95	1.83 €
Frutteto	14000	23000	0.95	0.90		0.95		0.90				0.90			1.51 €
Vigneto	13000	23000	0.95	0.90		0.95		0.95				0.95			1.69 €
Vigneto DOC IGP	17000	30000	0.95	0.90		0.95		0.95				0.95			2.20 €
Uliveto	12000	26000	1.00	0.95	0.95	0.90			0.90					1.00	1.90 €
Pascolo	2600	5000	1.00		0.90	0.95	1.00		0.95					1.00	0.41 €
Bosco alto fusto	3400	9000			0.90	0.95		0.90	0.95			0.90			0.59 €
Bosco misto	1800	7000			0.90	0.95		0.90	0.95		0.95	0.90			0.44 €
Bosco ceduo	1800	7000			0.90	0.95		0.90	0.95		1.00	0.90			0.46 €
Incolto Sterile	600	1100			0.9	0.95			0.9						0.08 €

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.

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. IS266-PPE01-R
			Data Aprile 2023

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 Sassari.

7.1 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 con il 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 calcolato pari a tre volte l'importo dovuto.

8 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:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEL COMUNI DI ITTIRI	
COMUNE DI ITTIRI	
Tipo di coltura	Euro/m²
Seminativo	0,88 €
Orto	1,39 €
Orto irriguo	1,83 €
Frutteto	1,51 €
Vigneto	1,69 €
Vigneto D.O.C. IGP	2,20 €
Uliveto	1,90 €
Pascolo	0,41 €
Bosco alto fusto	0,59 €
Bosco misto	0,44 €
Bosco ceduo	0,46 €
Incolto sterile	0,08 €

9 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Indennità di ESPROPRIO - piazzole definitive (comprehensive zona fondazione): Piazzola definitiva (con fondazione) – SE utente – ESPROPRIO – 100% del Valore di Mercato

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. IS266-PPE01-R	
		Data Aprile 2023	Rev. 01

Indennità di Servitù permanente:

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

piazzole temporanee

Per le piazzole è stata determinata un'area che comprende le aree di sterri e rilevati, chiaramente più ampia delle aree dell'estensione planimetrica delle piazzole;

- Per il calcolo dell'indennità per le piazzole temporanee si è applicato un valore pari all'80% del valore di mercato

Strade e (Servitù di passaggio):

Per le strade: è determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle, per una larghezza di m 5,00;

- Per il calcolo dell'indennità per le strade e le piazzole temporanee si è applicato un valore pari all'80% del valore di mercato

Servitù di Elettrodotto interrato:

-È determinata sulla base dell'ingombro dell'intervento che interessa le particelle misurata trasversalmente dal bordo strada, per una larghezza di m. 5,00. Nel caso di attraversamento di suoli privati la larghezza della fascia è pari a +/- 5 metri asse cavo.

- Per il calcolo dell'indennità per la servitù di elettrodotto interrato si è applicato un valore pari 60% del valore di mercato

Servitù di Elettrodotto interrato sotteso a servitù di passaggio (strada):

-È determinata sulla base misurando +/- 5 m i bordi della strada di nuova realizzazione.

- Per il calcolo dell'indennità per la servitù di elettrodotto interrato si è applicato un valore pari 20% del valore di mercato

Proiezione a terra aerogeneratore (sorvolo):

- È determinata sulla base della proiezione a terra dell'area data dal diametro delle pale dell'aerogeneratore sottraendo la sola porzione della Piazzola Definitiva che risulta essere in ESPROPRIO. Sono tutte quelle interessate dal sorvolo degli aerogeneratori in esercizio senza alcun ingombro permanente al suolo; tuttavia, fruibili per qualsivoglia attività utile per la manutenzione ordinaria e straordinaria durante la vita dell'impianto, fino alla dismissione definitiva.

- Per il calcolo dell'indennità si è applicato un valore pari 15% del valore di mercato in quanto la proiezione degli aerogeneratori, non inficiano l'utilizzo del suolo.

Indennità occupazione temporanea

Nel piano è stato previsto anche l'occupazione temporanea di terreni al fine del transito, il montaggio degli aerogeneratori e per la realizzazione delle strade e degli elettrodotti. 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.

GRV WIND SARDEGNA 6 S.r.l. 	RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA		Cod. IS266-PPE01-R
			Data Aprile 2023

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. Nel particellare descrittivo il valore viene calcolato facendo riferimento ai valori venali leggermente più elevati dei VAM.
- 2) Per la cessione volontaria, il calcolo delle indennità è stato preventivato con una maggiorazione di cui all'art. 37 comma 2 del DPR 327/2001, costituita dall'incremento del 10% dell'indennità di base di esproprio.
- 3) Per la cessione volontaria di proprietari coltivatori diretti, ai sensi dell'art. 37 comma 9 del D.P.R. 327/2001 è stata calcolata anche una indennità aggiuntiva pari all'indennità calcolata con valore di mercato.

ALLEGATI:

1. Elenco particellare descrittivo;
2. Piano Particellare grafico.