

Regione
Molise



Regione
Campania



Provincia di
Campobasso



Provincia di
Benevento



Comune di
Riccia



Comune di
Cercemaggiore



Comune di
Castelpagano



Comune di
Castelvetero in
Val Fortore



Committente:

RWE

RWE RENEWABLES ITALIA S.R.L.

via Andrea Doria, 41/G - 00192 Roma

P.IVA/C.F. 06400370968

PEC: rwerenewablesitaliasrl@legalmail.it

Titolo del Progetto:

REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE EOLICA NEI COMUNI DI RICCIA (CB), CERCEMAGGIORE (CB), CASTELPAGANO (BN) E CASTELVETERO IN VAL FORTORE (BN).

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO OPERE ELETTRICHE

N° Documento:

PERI-S292-RIC-EU-R-06

ID PROGETTO:

PERI

DISCIPLINA:

PD

TIPOLOGIA:

EU

FORMATO:

A4

Elaborato:

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA

FOGLIO:

--

SCALA:

--

Nome file:

RelazioneDiValutazioneDeiBeni.pdf

Progettazione opere elettriche



Viale Michelangelo, 71

80129 Napoli

TEL.081 579 7998

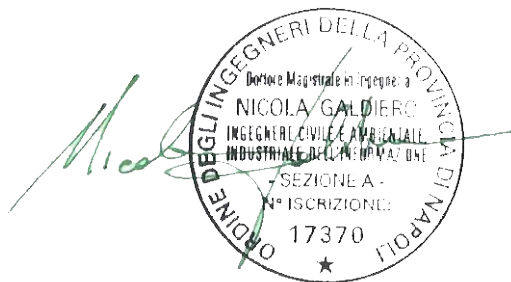
mail: tecnico.inse@gmail.com

Amm. Francesco Di Maso

Ing. Luigi Malafarina

Ing. Pasquale Esposito

Ing. Nicola Galdiero



Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	Marzo 2023	Prima emissione	INSE srl	F. Di Maso	RWE RENEWABLES S.R.L.

RWE	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. PERI-S292-RIC-EU-R-06	
		Data Marzo 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 MOLISE	4
6	VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE	4
7	MAGGIORAZIONI	5
8	CONCLUSIONI	6
9	QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ	6

RWE	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. PERI-S292-RIC-EU-R-06	
		Data Marzo 2023	Rev. 00

1 PREMESSA

Obiettivo del progetto è la realizzazione di un parco eolico ubicato nel comune di Riccia (CB) con opere connesse nel Comune di Cercemaggiore (CB), rappresentato dallo stallo AT 36 kV nella futura stazione di 150/36 kV di Terna Rete Italia. La potenza complessiva dell'impianto è di 59,4 MW ottenuti attraverso l'installazione di 9 aerogeneratori di ultima generazione, della potenza unitaria di 6,6 MW.

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 nei comuni di Riccia (CB) e Cercemaggiore (CB). 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 Molise per le Provincia di Campobasso nel 2018;
- Valori ricavati dalla pubblicazione EXEO per la Provincia di Campobasso in riferimento ai Comuni di Riccia e Cercemaggiore;

3 SOPRALLUOGO

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

Per l'immissione sulla Rete Trasmissione Nazionale (RTN) dell'energia prodotta dal campo eolico si prevedono le seguenti infrastrutture elettriche:

- Realizzazione di un cavidotto AT a 36 kV interno al parco eolico per la connessione dei singoli aerogeneratori con la Cabina di raccolta e smistamento 36 kV di Utenza.
- Realizzazione di una cabina di raccolta e smistamento 36 kV di esigue dimensioni ricadente nel Comune di Cercemaggiore (CB);
- Un cavidotto AT a 36 kV per la connessione della sezione 36kV della futura stazione di trasformazione 30/150 kV di Terna Rete Italia in Cercemaggiore (CB).
- Raccordi Aerei AT 150 kV per il collegamento della futura stazione di trasformazione 30/150 kV Terna con la linea AT a 150 kV aerea esistente "CP Campobasso – CP Cercemaggiore - Castelpagano".

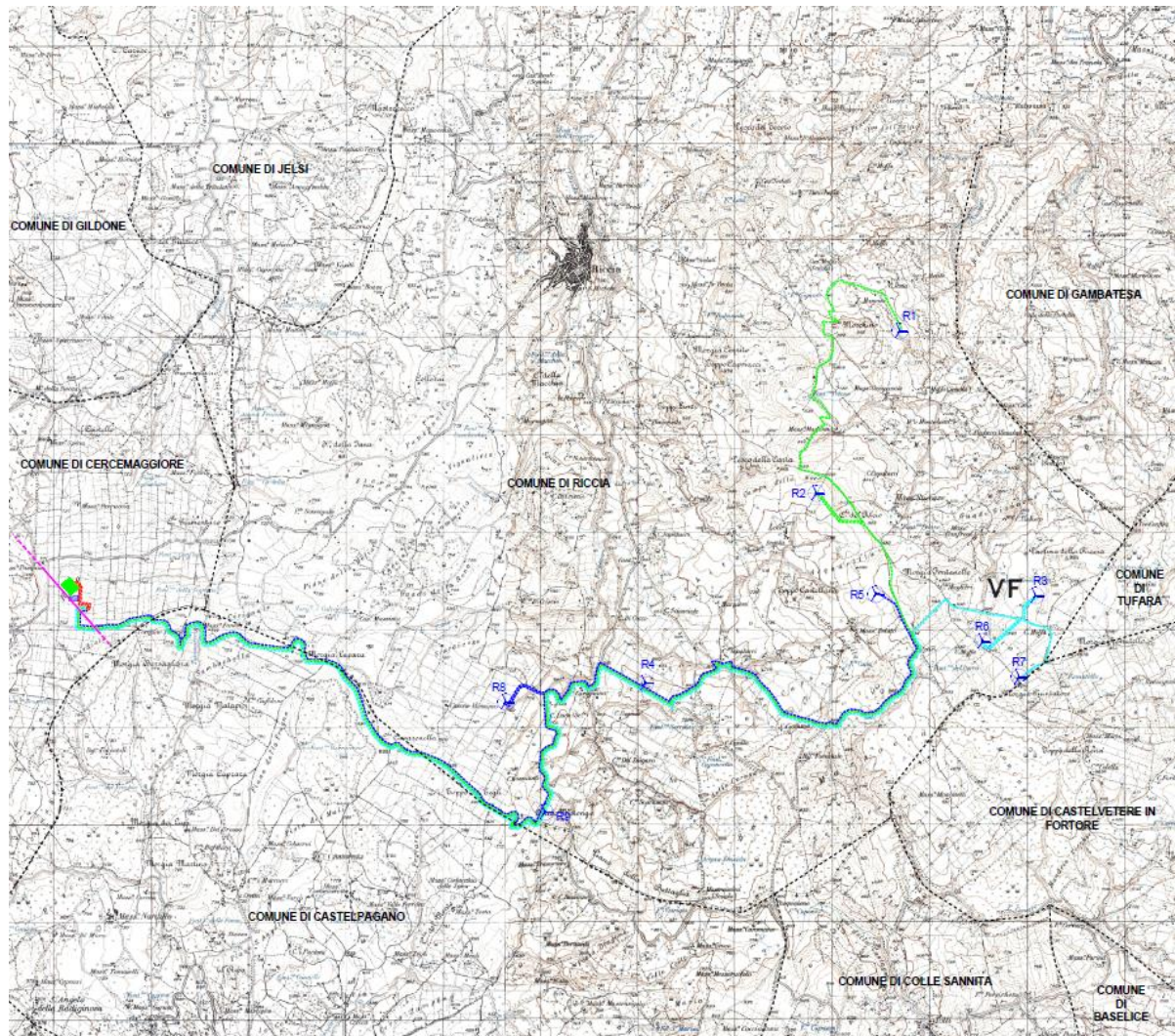


Figura 1 - Indicazione area di intervento su IGM

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 (m ²)	Coltura	Agenzia	Prezzo €	€/ m ²
Riccia	15.200	seminativo	Annuncio privato	26.600	1,75
Cercemaggiore	8.500	seminativo	Annuncio privato	19.550	2,3

RWE	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. PERI-S292-RIC-EU-R-06	
		Data Marzo 2023	Rev. 00

5 VALORI AGRICOLI MEDI PUBBLICATI DALLA REGIONE MOLISE

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° 2 per il Comune di Riccia e per il Comune di Cercemaggiore. Si riporta a titolo indicativo il valore ad ettaro per l'anno 2018 valevole per l'anno 2019 per la provincia di Campobasso.

REGIONE MOLISE Regione agraria n.2 Comuni di: BARANELLO, BUSSO, CAMPOBASSO, CAMPOLIETO, CERCEMAGGIORE , CERCEPICCOLA, FERRAZZANO, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MONACILIONI, MONTAGANO, ORATINO, RICCIA , RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, SAN GIULIANO DELSANNIO, VINCHIATURO		
Tipo di coltura	Euro/ha	Euro/mq
Pioppeto	11.746,00	1,17
Prato	8.105,00	0,81
Querceto	4.852,00	0,49
Seminativo	8.428,00	0,84
Seminativo arborato	9.514,00	0,95
Seminativo irriguo	14.589,00	1,45
Uliveto	17.239,00	1,72
Vigneto	22.919,00	2,29

6 VALORI AGRICOLI OSSERVATORIO IMMOBILIARE

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 i Comuni di Riccia (CB) e Cercemaggiore (CB), sono stati individuati i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie. Per i due comuni i valori sono confrontabili:

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Pioppeto	8000	13000
Prato	6000	10000
Querceto	4000	6000
Seminativo	6000	10000
Seminativo irriguo	15000	30000
Seminativo arborato	8500	10500
Seminativo irriguo	12000	16000
Vigneto	21000	25000
Uliveto	16000	24000

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali

7 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.

RWE	RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI BENI INTERESSATI DALL'OPERA	Cod. PERI-S292-RIC-EU-R-06	
		Data Marzo 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.

8 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si evince che i valori tratti dalle agenzie immobiliari e dai VAM, sono confrontabili con quelli dell'Osservatorio dei valori agricoli 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 Riccia:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI AGRICOLI DA ADOTTARE PER GLI ASSERVIMENTI/ESPROPRI DEL PARCO EOLICO ED OPERE CONNESSE NEI COMUNI DI RICCIA E CERCEMAGGIORE Comuni di Riccia (CB) e Cercemaggiore (CB)	
Tipo di coltura	Euro/mq
Pioppeto	1,2
Prato	0.85
Querceto	0,60
Seminativo	1,00
Seminativo arborato	1,00
Seminativo irriguo	1,50
Uliveto	1,80
Vigneto	2,30

9 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ

Indennità d'esproprio = Superficie occupata x Valore Mercato

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.

ALLEGATI:

1. Elenco proprietari
2. Planimetria catastale con API