

COMUNI DI:
TRAMATZA, SIAMAGGIORE,
SOLARUSSA

PROVINCIA: ORISTANO
REGIONE: SARDEGNA

"FATTORIA SOLARE TRAMATZA"
AGRIVOLTAICO DI TIPO ELEVATO E AVANZATO

PROGETTO DEFINITIVO

ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E ALL'ASSEVERAMENTO

Tipo Elaborato	Codice Elaborato	Data	Scala CAD	Formato	Foglio / di	Scala
REL.	2104_R.16	21/04/2023	-	A4	1/17	-

PROPONENTE

EF AGRI Società Agricola A R.L.
Via del Brennero, 111
38121 - Trento (TN)

SVILUPPO



SET SVILUPPO s.r.l.
Corso Trieste, 19
00198 - Roma (RM)

PROGETTAZIONE

Ing. Giacomo Greco



Ing. Marco Marsico



Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
00	21/04/2023	Prima Emissione	Ing. G. Greco	Ing. M. Marsico	Ing. G. Greco

**ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL
VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E
ALL' ASSEVERAMENTO**

**FATTORIA SOLARE "TRAMATZA"
AGRIVOLTAICO DI TIPO ELEVATO E AVANZATO**

**di potenza pari a 55,932 MWp
e sistema di accumulo pari a 12,50 MW**

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRI SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 3
--	---	--------------

Sommario

1. DATI GENERALI	4
1.1. Il Proponente.....	4
1.2. Il Progetto	5
2. TERRENI AGRICOLI – QUADRO NORMATIVO.....	7
3. LA SENTENZA 181 DEL 10 GIUGNO 2011 DELLA CORTE COSTITUZIONALE	8
4. INDENNITA' E VALORE DELLE AREE AGRICOLE	9
5. LE INDAGINI DEL CREA E L'AGENZIA DEL TERRITORIO	10
6. ALTERNATIVE ALL'ESPROPRIO DI TERRENI AGRICOLI FINALIZZATI ALLA SERVITU' DI CAVIDOTTO	14

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRI SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 4
--	---	--------------

1. DATI GENERALI

Proponente	EF AGRI Società Agricola A R.L.
Progetto	Agrivoltaico: progetto di miglioramento fondiario integrato da strutture fotovoltaiche elevate di potenza nominale pari a 55,932 MWp e completato da un sistema di accumulo di potenza nominale pari a 12,5 MW, per una potenza in immissione complessivamente pari a 68,432 MW.
Coordinate geografiche	Latitudine: 39°58'42.24" NORD Longitudine: 8°38'12.24" EST
Comuni Interessati	Tramatza (OR) Siamaggiore (OR) Solarussa (OR)
Regione	Sardegna

1.1. Il Proponente

EF Agri Società Agricola a r.l. è una società detenuta al 100% da EF Solare Italia, il primo operatore di fotovoltaico in Italia e tra i principali in Europa con una potenza installata di oltre 1 GW. Partecipata al 70% da F2i - Fondi Italiani per le Infrastrutture, il più grande fondo infrastrutturale attivo in Italia, e al 30% da Crédit Agricole Assurances, primo investitore istituzionale francese nelle energie rinnovabili, EF Solare Italia ha in portafoglio in Italia più di 300 impianti in 17 Regioni ed è presente anche in Spagna con l'operatore solare Renovalia Energy Group.

EF Solare ha un'esperienza ultradecennale nell'agro-fotovoltaico maturata grazie alla gestione di 9 serre fotovoltaiche collocate in diverse regioni italiane che, oltre a generare energia tale da soddisfare i fabbisogni di oltre 20.000 famiglie italiane, producono prodotti agricoli che riscuotono un importante successo commerciale in Italia e all'estero.

I primi progetti agrofotovoltaici di EF Solare sono nati nel 2011 in Calabria nei Comuni di Villapiana, Cassano allo Jonio, Scalea e Orsomarso (CS), grazie anche alla storica partnership con società agricole territoriali specializzate nella coltivazione di agrumi - **Le Greenhouse**.

Le Greenhouse coltivano le serre in maniera sostenibile e innovativa per un totale di circa 40 ettari nelle Regioni Calabria (26 ha), Umbria (2 ha) e Sardegna (12 ha) con circa 15.000 piante di agrumi in pieno assetto vegetativo. Tali società agricole si sono recentemente riunite nel Consorzio Le Greenhouse, nato per promuovere le coltivazioni in ambiente fotovoltaico, i protocolli colturali finora sperimentati, i risultati ottenuti e i prodotti agro-alimentari di alta qualità che ne derivano.

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRICOLTURA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 5
---	---	------------------

L'agricoltura in ambiente fotovoltaico valorizza la forte vocazione agrumicola del territorio e contribuisce anche al mantenimento di una tradizione millenaria legata alla coltivazione del cedro, innovandola e rendendola sostenibile tramite:

- la riduzione del fabbisogno idrico annuo delle coltivazioni, grazie alla diminuzione dell'evapotraspirato e all'utilizzo di sistemi irrigui di precisione (risparmio del 70% di acqua rispetto al piano campo);
- il monitoraggio costante dell'attività fenologica delle piante tramite applicativi gestibili da remoto.

Nell'Aprile 2022, Coldiretti ha assegnato ad una delle società del Consorzio – Lao Greenhouse – l'importante premio nazionale "Oscar Green" – categoria Sostenibilità e Transizione ecologica per i risultati raggiunti nella coltivazione del cedro in ambiente fotovoltaico in Calabria¹.

L'esperienza maturata nella coltivazione di agrumi in ambiente fotovoltaico è stata applicata anche nelle serre sarde presenti nel Comune di Milis (OR), territorio caratterizzato anche esso dalla forte vocazione agrumicola. Nelle serre sono state messe a dimora piante di limoni, lime e fingerlime e, ai fini di tutela della biodiversità, è stata inserita una coltivazione di "Sa Pompia", agrume tipico della zona.

Grazie al riuscito connubio tra agricoltura e produzione di energia green delle serre fotovoltaiche, **EF Solare Italia ha creato un comparto ad hoc per lo sviluppo di progetti agrofotovoltaici e ha sviluppato una nuova tipologia di agrofotovoltaico**, partendo dall'osservazione delle caratteristiche peculiari dei territori (naturali, geomorfologiche, produttive, umane) e seguendo le vocazioni agricole territoriali al fine di salvaguardare gli usi del suolo e i territori rurali.

Con il progetto della "Fattoria Solare Sa Pedrera", EF Solare persegue due obiettivi prioritari: (i) valorizzazione delle vocazioni agricole territoriali con tutela delle biodiversità e delle tradizioni agroalimentari locali e (ii) contribuzione alla transizione energetica verso le energie rinnovabili con l'introduzione di innovazioni tecnologiche rispettose del paesaggio.

1.2. Il Progetto

Il progetto Agrivoltaico denominato "Fattoria Solare Tramatzza" è un progetto di agricoltura innovativa che introduce in Sardegna un nuovo modello di sviluppo sostenibile che combina la

¹ <https://www.coldiretti.it/economia/giornata-della-terra-i-vincitori-delloscar-green-2022>
https://www.repubblica.it/green-and-blue/dossier/giornata-della-terra/2022/04/22/news/oscar_green_coldiretti_agricoltura-346456102/

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRI SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 6
--	---	------------------

coltivazione delle superfici agricole con la produzione di energie rinnovabili, rispondendo alle esigenze ambientali, climatiche e di tutela dei territori rurali.

Il progetto prevede il miglioramento fondiario di un'area di circa 108,7 Ha, ubicata nel Comune di Tramatza (OR), tramite l'implementazione di un piano agronomico integrato con **strutture fotovoltaiche elevate** e ad inseguimento solare monoassiale (c.d. tracker). L'insieme dei moduli fotovoltaici supportati da queste strutture e opportunamente connessi, determinerà nel complesso una potenza di picco pari a 55,932 MWp. L'impianto agrivoltaico sarà inoltre corredato da un sistema di accumulo (c.d. storage) in assetto AC Coupling, capace sia di assorbire che di immettere energia verso la Rete Elettrica Nazionale. Tale sistema è stato previsto all'interno dell'area di impianto, perseguendo obiettivi di funzionalità e di ottimizzazione degli spazi, ed avrà una potenza nominale pari a 12,5 MW.

L'impianto Agrivoltaico e lo Storage saranno dunque connessi alla RTN tramite realizzazione di un cavidotto 36 kV che attraverserà i comuni di Tramatza, Siamaggiore e Solarussa per un totale di circa 2,9 km seguendo i recenti standard delle soluzioni tecniche di connessione a 36 kV come normato da Terna Spa all'interno dell'Allegato A68.

La Soluzione Tecnica Minima Generale (STMG) elaborata da Terna S.p.A. in data 02.02.2023 a valle di un riesame (**Codice Pratica 202101695**, Preventivo di connessione Prot. n. P20230011786 del 02.02.2023, accettato dalla proponente in data 16.02.2023) prevede il collegamento dell'impianto in antenna a 36 kV su una nuova Stazione Elettrica della RTN a 220/36 kV da inserire in entra - esce alla linea 220 kV "Codrongianos - Oristano".

L'impianto Agrivoltaico e le parti che lo caratterizzano, nonché lo Storage in assetto AC Coupling, costituiranno il cosiddetto "Impianto di Produzione". Il Cavidotto a 36 kV costituirà "l'Impianto di Utenza" per la connessione, mentre lo stallo arrivo produttore a 36 kV nella suddetta Stazione SE costituirà il cosiddetto "Impianto di Rete" per la connessione.

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRICOLA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 7
--	---	------------------

2. TERRENI AGRICOLI – QUADRO NORMATIVO

Si definiscono terreni agricoli quei terreni in relazione ai quali il Piano Urbanistico Comunale non preveda possibilità di edificazione.

La normativa di riferimento è quella derivante dall'art. 40 del DPR 327/2001 (Testo Unico Espropri) che testualmente recita:

“1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è 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.

2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all' articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

5. Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile.”

Nell'interpretazione di tale norma ha avuto importanza essenziale la sentenza emessa dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, la quale ha sancito l'illegittimità costituzionale di ogni indennità di espropriazione che non si rapporti al reale valore di mercato del bene espropriato.

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRICOLA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 8
--	---	------------------

3. LA SENTENZA 181 DEL 10 GIUGNO 2011 DELLA CORTE COSTITUZIONALE

La Corte Costituzionale, dando seguito alla sentenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, nella parte in cui i medesimi fanno riferimento al criterio del valore agricolo medio per la fissazione dell'indennità provvisoria di esproprio.

Si rammenta come il valore agricolo medio fosse un valore astratto determinato annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri in relazione alla zona di riferimento e che quindi non corrispondeva al reale valore di mercato del bene espropriato.

Prima dell'intervento della Corte Costituzionale, l'ente espropriante determinava una stima del bene non in ragione dell'effettivo valore dello stesso, ma in funzione del VAM (Valore Agricolo Medio) di zona. Tale valore spesso non corrispondeva in alcun modo al valore reale del bene. La Corte Costituzionale ha tuttavia sancito l'illegittimità della norma evidenziando che *"occorre fare riferimento, per la determinazione dell'indennizzo, al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge. Solo in tal modo può assicurarsi la congruità del ristoro spettante all'espropriato ed evitare che esso sia meramente apparente o irrisorio rispetto al valore del bene"*.

Ciò posto la Corte ha evidenziato in rapporto al Valore Agricolo Medio come: *"il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo"*, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso.

Il criterio, dunque, ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il ragionevole legame con il valore di mercato, prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente con il *"serio ristoro"* richiesto dalla giurisprudenza consolidata della Corte

In sostanza quindi la Corte Costituzionale, dopo aver dichiarato incostituzionale il criterio del VAM, per la determinazione dell'indennità di espropriazione dei terreni agricoli, **ha sancito la necessità di riferirsi al pieno valore di mercato del terreno.**

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRICOLA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 9
--	---	------------------

4. INDENNITA' E VALORE DELLE AREE AGRICOLE

Considerando l'intenzione della Corte Costituzionale di collegare il valore di esproprio al valore reale del bene, i conteggi delle indennità di esproprio dei terreni non edificabili interessati dalla realizzazione dell'agrivoltaico, sono stati eseguiti sulla base del valore agricolo di mercato, considerando quindi tutti i fattori che contribuiscono alla sua formazione, compresi quelli estrinseci ai terreni medesimi, quali la vicinanza al centro urbano, la presenza di infrastrutture, ecc.

La quantificazione dell'indennità di esproprio è dunque stata eseguita sulla base del valore agricolo unitario, ovvero di quello venale o di mercato, delle aree non edificabili interessate dalla costruzione delle opere.

Contrariamente alle aree edificabili, la valorizzazione delle aree agricole è soggetta a oscillazioni anche piuttosto importanti in relazione a fattori non sempre riconducibili all'ordinarietà.

Per questo motivo il valore di mercato è stato ricercato sia mediante indagini presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari finalizzata ad individuare i prezzi di recenti compravendite di terreni simili a quelli oggetto di esproprio, sia sulla base delle quotazioni dell'Istituto di ricerca Politiche e Bioeconomia in ambito agricolo.

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRI SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 10
--	---	-------------------

5. LE INDAGINI DEL CREA E L'AGENZIA DEL TERRITORIO

Il Centro di Ricerca Politiche e Bioeconomia ("CREA") svolge fin dagli anni Cinquanta un'indagine annuale sul mercato fondiario, i cui principali risultati vengono pubblicati in un capitolo dell'Annuario dell'Agricoltura Italiana.

L'indagine consente di fornire una sintesi dettagliata dell'andamento generale del mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e degli indici su base regionale. I valori così ottenuti sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario.

La stima dei valori medi eseguita dal CREA è preceduta dalla definizione dei valori fondiari per diverse categorie colturali che localmente possono assumere prezzi diversi.

Il CREA dichiara che per garantire una sufficiente affidabilità dei valori stimati sono state seguite precise metodologie operative ed in particolare:

- i prezzi sono stati rilevati per sei differenti tipi di coltura in ognuna delle Regioni Agrarie definite dall'ISTAT;
- i sei tipi di coltura rappresentano l'intera superficie agricola utilizzata;
- sono stati esclusi tutti i valori economici non strettamente riconducibili all'utilizzazione agricola dei terreni;
- i valori devono intendersi relativi al suolo nudo senza cioè considerare eventuali investimenti fondiari;
- l'elaborazione delle informazioni raccolte restituisce il valore fondiario medio per sei tipi di coltura regionale, suddiviso per zona altimetrica (e riferibile nella fattispecie in esame alla Regione Sardegna);

I valori determinati dalle indagini del CREA sono riassunti nella seguente tabella:

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRI SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 11
--	---	---------------

Tabella 1: Valori fondiari anno 2021 (fonte Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali- CREA) - Estratto per la Regione Sardegna_Provincia di Oristano - Zona Altimetrica Pianura

TIPOLOGIA COLTURALE	BDVF- 2021 Valore Fondiario in migliaia di euro
Seminativi e Ortofloricole	18,5
Prati Permanenti e Pascoli	9,5
Frutteti e agrumeti	33,5
Oliveti	13,3
Vigneti	11,1
SAU	15,7

***Nota:** i valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari. I valori sono espressi in migliaia di euro.

- BDVF_2021: valori fondiari in migliaia di euro al 2021 per la Regione Sardegna_Provincia di Oristano

Per completezza di informazione, riportiamo di seguito un'ulteriore analisi effettuata dall'Ufficio del Territorio di Oristano, riferibile ai "Valori Agricoli Medi della Provincia - Regione Agraria N°4" dell'annualità 2006 pubblicata sul BUR n.4 del 24/04/2006 (ultima annualità pubblicata sui bollettini regionali), precedente alle modifiche di calcolo introdotte dalla sentenza 181/2011.

Tabella 2: Valori agricoli medi della Provincia di Oristano acquisiti dalle delibere delle Commissioni d'esproprio Provinciali - Regione Agraria N°: 4"

Ufficio del territorio di ORISTANO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2006

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *Pubblicazione sul BUR*

n.- del - *n.4 del 24/04/2006*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N°3 Comuni di: ALEAGIARA, ALES, ASSOLO, ASUNI, VILLA VERDE, BARADILI, BARESSA, CURCURIS, GONNOSNO, GONNOSCODINA, GONNOSTRAMATZA, MASULLAS, MORGONELLI, MORGONGIORI, NURECI, PAU, POMPU, SANT'ANTONIO, RUMAS, SENIS, SIMALA, SINI, SIRIS, USELLUS, VILLA URBANA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N°4 Comuni di: BAULADU, BORONEDDU, GHILARZA, MILIS, NARBOLIA, OLLASTRA, SIMAXIS, PAULILATINO, SAN VERO MILIS, SIAMAGGIORE, SIAMANNA, SIAPICCIA, SIMAXIS, SODDI, SOLARUSSA, TADASUNI, TRAMATZA, VILLANOVA TRUSCHEDU, ZEDDIANI, ZERFALIU			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					37579,00	SI	SI	1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
BOSCO D'ALTO FUSTO	4105,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	4042,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
CANNETO	2520,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	2583,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
FRUTTETO	16401,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	19624,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
INCOLTO PRODUTTIVO	1470,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	1470,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
MANDORLETO	7623,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI				
ORTO IRRIGUO	17304,00	SI	SI	1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	16401,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI

Pagina: 4 di 9

Ufficio del territorio di ORISTANO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2006

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *Pubblicazione sul BUR*

n.- del - *n.4 del 24/04/2006*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N°3				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N°4			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	3517,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	3517,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
PASCOLO ARBORATO	3580,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	4042,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
PASCOLO CESPUGLIATO	2026,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	2026,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
RISAIA					17566,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
SEMINATIVO	4987,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	6447,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
SEMINATIVO ARBORATO	5743,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	6384,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					13177,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
SEMINATIVO IRRIGUO					13671,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI
ULIVETO	12579,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI	12715,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI

Pagina: 5 di 9

Ufficio del territorio di ORISTANO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2006

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *Pubblicazione sui BUR*
n. del - *n.4 del 24/04/2006*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N°3				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N°4			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO	11844,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI 2) I VALORI AGRICOLI MEDI DEL VIGNETO SI INTENDONO RIFERITI AL TIPO ALBERELLO	13240,00	SI		1) I VALORI AGRICOLI MEDI NON SONO COMPRESIVI DELLE RECINZIONI 2) I VALORI AGRICOLI MEDI DEL VIGNETO SI INTENDONO RIFERITI AL TIPO ALBERELLO

Pagina: 6 di 9

Alla luce di quanto sopra illustrato e in osservanza al disposto della sentenza 181/2011 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, nella parte in cui i medesimi fanno riferimento al criterio del VAM per la fissazione dell'indennità - ai fini del calcolo del valore fondiario, **devono considerarsi valide le stime individuate dal CREA.**

In definitiva - considerando l'ubicazione dei terreni in pianura, la distanza dalle principali vie di comunicazione, la giacitura del suolo, la dotazione irrigua, la configurazione geometrica dei fondi - per l'individuazione del più probabile valore di mercato delle aree soggette a tipologia colturale "Seminativi e Ortofloricole", "Prati Permanenti e Pascoli" e "Uliveti" per la realizzazione dell'impianto agrivoltaico, è stato definito un valore fondiario di:

- €/mq 1,85 per Seminativi, Seminativi Irrigui e Ortofloricole;
- €/mq 0,95 per Prati Permanenti, Pascoli, Incolti Sterrati;
- €/mq 1,33 per Uliveti;
- €/mq 1,57 per Superficie Agricola Utile.

Tali valori sono stati preliminarmente utilizzati anche per il calcolo dell'indennizzo di terreni con qualità catastali comparabili.

Progetto: Fattoria Solare "Tramatza" EF AGRICOLA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asseveramento	Pagina: 14
--	---	-------------------

6. ALTERNATIVE ALL'ESPROPRIO DI TERRENI AGRICOLI FINALIZZATI ALLA SERVITU' DI CAVIDOTTO

Il Diritto di Superficie

Il Diritto di Superficie è il diritto di costruire su un suolo di proprietà di altro soggetto pubblico o privato. Si tratta di un diritto reale di godimento che rimane parziario e differente dal diritto di proprietà.

Le regole e i campi di applicazione sono definiti direttamente dagli articoli 952-956 del Codice Civile, in base ai quali *"il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà" "[...] del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo"*.

Il Contratto di Affitto

Diversamente dal Diritto di Superficie, il Contratto di Affitto è regolamentato dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203.

Questa tipologia di contratto prevede che il proprietario del terreno si impegni ad affittarlo al conduttore per un determinato periodo di tempo e dietro pagamento di un canone di locazione. Il contratto di affitto permette di disciplinare non solo i beni oggetto dell'accordo, ma anche i diritti connessi agli stessi. L'affittuario riceve in uso il bene e può ottenere il diritto di utilizzare le infrastrutture connesse allo stesso, o il terreno per coltivarne il suolo.

In conclusione, in alternativa all'esproprio di terreni agricoli e ai fini della realizzazione del progetto agrivoltaico, il proprietario terriero che abbia disponibilità di superfici adatte (nel caso di specie terreni agricoli) - può cedere i diritti di superficie e locazione relativi agli stessi, tramite un accordo che definisca il canone e la durata e che conferisca al soggetto che gode dell'utilizzo, il titolo di superficiario o affittuario.

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO CAVIDOTTO - DITTE INTERESSATE

COMUNI DI:
TRAMATZA (OR), SIAMAGGIORE (OR) E SOLARUSSA (OR)

REGIONE SARDEGNA
PROVINCIA ORISTANO

N° ORDINE	DATI CATASTALI																	
	DITTA CATASTALE - PROPRIETA'	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	PORZ.	SUPERFICIE MAPPALE			SUPERFICIE CATASTALE	QUALITÀ CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	ESPROPRIO SERVITU' DI CAVIDOTTO		INDENNITA'
									Ha	Are	Ca					mq	m	
1	DEMANIO FLUVIALE	-	-	-	TRAMATZA	15			-	-	-	-	-	-	-	5,00	27,56	-
2	COCCOLLONE GIOVANNI BATTISTA nato a FONNI (NU) il 23/09/1964	CCCGNN64P23D665P	Proprieta'	3/72	SIAMAGGIORE	1	457		10	84	86	108.486,00	SEMINATIVO	72,84	67,23	15,20	83,77	154,97
	COCCOLLONE MICHELINO nato a FONNI (NU) il 16/04/1966	CCCMHL66D16D665D	Proprieta'	3/72														
	COCCOLLONE RITA nata a FONNI (NU) il 18/05/1968	CCCRTI68E58D665O	Proprieta'	3/72														
	COCCOLLONE GIOVANNI BATTISTA nato a FONNI (NU) il 23/09/1964	CCCGNN64P23D665P	Proprieta'	3/24														
	COCCOLLONE MARIA nata a FONNI (NU) il 18/11/1952	CCCMRA52S58D665Q	Proprieta'	4/24														
	COCCOLLONE MICHELE nato a FONNI (NU) il 01/02/1960	CCCMHL60B01D665A	Proprieta'	4/24														
	COCCOLLONE MICHELINO nato a FONNI (NU) il 16/04/1966	CCCMHL66D16D665D	Proprieta'	3/24														
	COCCOLLONE RITA nata a FONNI (NU) il 18/05/1968	CCCRTI68E58D665O	Proprieta'	3/24														
COCCOLLONE ANTONIO nato a CAGLIARI (CA) il 19/09/1989	CCCNTN89P19B354X	Proprieta'	4/24															
3	STRADA VICINALE DI BORROCCU	-	-	-	SIAMAGGIORE	1	-		-	-	-	-	-	-	7,20	45,68	-	
4	COMUNE DI SIAMAGGIORE con sede in SIAMAGGIORE (OR)	70840954	Proprieta'	1000/1000	SIAMAGGIORE	1	23		00	12	70	1.270,00	PASCOLO	1,05	0,46	29,90	183,03	173,88
5	STRADA VICINALE DI TRAMATZA	-	-	-	SIAMAGGIORE	1	-		-	-	-	-	-	-	-	8,60	48,64	-
6	STRADA VICINALE DI TRAMATZA	-	-	-	SOLARUSSA	12	-		-	-	-	-	-	-	-	7,40	52,06	-
7	COCCOLLONE GIOVANNI BATTISTA nato a FONNI (NU) il 23/09/1964	CCCGNN64P23D665P	Proprieta'	1/72	SOLARUSSA	12	451		23	70	75	237.075,00	SEMINATIVO	550,98	306,10	162,40	984,24	1820,84
	COCCOLLONE GIOVANNI BATTISTA nato a FONNI (NU) il 23/09/1964	CCCGNN64P23D665P	Proprieta'	2/12														
	COCCOLLONE MARIA ANTONIETTA nata a FONNI (NU) il 28/02/1963	CCCMNT63B68D665N	Proprieta'	1/8														
	COCCOLLONE MICHELE nato a FONNI (NU) il 01/02/1960	CCCMHL60B01D665A	Proprieta'	1/6														
	COCCOLLONE MICHELINO nato a FONNI (NU) il 16/04/1966	CCCMHL66D16D665D	Proprieta'	1/72														
	COCCOLLONE MICHELINO nato a FONNI (NU) il 16/04/1966	CCCMHL66D16D665D	Proprieta'	2/12														
	COCCOLLONE PIERO nato a FONNI (NU) il 18/07/1954	CCCPRI54L18D665R	Proprieta'	1/6														
	COCCOLLONE RITA nata a FONNI (NU) il 18/05/1968	CCCRTI68E58D665O	Proprieta'	1/72														
	COCCOLLONE RITA nata a FONNI (NU) il 18/05/1968	CCCRTI68E58D665O	Proprieta'	2/12														

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO CAVIDOTTO - DITTE INTERESSATE

COMUNI DI:
TRAMATZA (OR), SIAMAGGIORE (OR) E SOLARUSSA (OR)

REGIONE SARDEGNA
PROVINCIA ORISTANO

DATI CATASTALI																		
N° ORDINE	DITTA CATASTALE - PROPRIETA'	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	PORZ.	SUPERFICIE MAPPALE			SUPERFICIE CATASTALE	QUALITÀ CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	ESPROPRIO SERVITU' DI CAVIDOTTO		INDENNITA'
									Ha	Are	Ca			m	mq	€		
									Euro	Euro	m	mq		€				
8	STRADA VICINALE TERRA VILLANOVA TRUSCHEDU	-	-	-	SOLARUSSA	12	-		-	-	-	-	-	-	-	24,00	145,26	-
9	COCCOLLONE MICHELE nato a FONNI (NU) il 01/02/1960	CCCMHL60B01D665A	Proprieta'	2/12	SOLARUSSA	12	2		16	63	90	166.390,00	SEMINATIVO	386,70	214,83	199,60	1.204,60	2228,51
	COCCOLONE MARIA nata a NUORO (NU) il 18/11/1952	CCCMRA52S58F979H	Proprieta'	2/12														
	COCCOLLONE GIOVANNI BATTISTA nato a FONNI (NU) il 23/09/1964	CCCGNN64P23D665P	Proprieta'	2/12														
	COCCOLLONE MICHELINO nato a FONNI (NU) il 16/04/1966	CCCMHL66D16D665D	Proprieta'	2/12														
	COCCOLLONE RITA nata a FONNI (NU) il 18/05/1968	CCCRTI68E58D665O	Proprieta'	2/12														
	COCCOLLONE ANTONIO nato a CAGLIARI (CA) il 19/09/1989	CCCNTN89P19B354X	Proprieta'	2/12														

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO CONDOTTA DI ADDUZIONE IDRICA IMPIANTO - DITTE INTERESSATE

COMUNI DI:
TRAMATZA (OR), SEDDIANI (OR) E ZEDDIANI (OR)

REGIONE SARDEGNA
PROVINCIA ORISTANO

N° ORDINE	DATI CATASTALI																	
	DITTA CATASTALE - PROPRIETA'	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	PORZ.	SUPERFICIE MAPPALE			SUPERFICIE CATASTALE	QUALITA' CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	ESPROPRIO SERVITU' DI CAVIDOTTO		INDENNITA'
									Ha	Are	Ca			mq	Euro	Euro	m	mq
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	TRAMATZA	15	329		01	93	20	19.320,00	SEMIN IRRIG	119,74	64,86	57,50	115,74	-
2	STRADA STATALE SS 131	-	-	-	TRAMATZA	15	-		-	-	-	-	-	-	-	66,00	136,81	-
3	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	TRAMATZA	15	30		00	01	40	140,00	SEMINATIVO	0,47	0,29	4,00	7,59	-
4	DEMANIO FLUVIALE	-	-	-	TRAMATZA	15	-		-	-	-	-	-	-	-	4,00	8,46	-
5	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	TRAMATZA	15	129		00	06	90	690,00	SEMINATIVO	2,32	1,43	17,50	34,61	-
6	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	TRAMATZA	15	272		00	08	05	805,00	SEMINATIVO	2,70	1,66	32,50	62,56	-
7	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	TRAMATZA	15	270		00	07	28	728,00	SEMINATIVO	2,44	1,50	40,50	78,10	-
8	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	TRAMATZA	15	130		00	06	50	650,00	SEMINATIVO	2,18	1,34	87,50	206,72	-
9	STRADA VICINALE URIGU	-	-	-	TRAMATZA	15	-		-	-	-	-	-	-	-			-
10	STRADA VICINALE URIGU	-	-	-	SEDDIANI	7	-		-	-	-	-	-	-	-	950,00	1.892,96	-
11	STRADA COMUNALE	-	-	-	SEDDIANI	13	-		-	-	-	-	-	-	-			-
12	PISU MARIA RIMEDIA nata a ZEDDIANI (OR) il 08/09/1965	PSIMRM65P48M153M	Proprieta'	1/3	ZEDDIANI	7	705	AA	00	06	70	2.870,00	SEMINATIVO	2,42	1,38	151,50	300,73	556,35
	PISU PINO nato a ZEDDIANI (OR) il 08/01/1958	PSIPNI58A08M153S	Proprieta'	1/3				AB	00	22	00		RISAIA	26,13	11,36			
	PISU SILVESTRO nato a ZEDDIANI (OR) il 13/01/1963	PSISVS63A13M153H	Proprieta'	1/3														
13	STRADA VICINALE	-	-	-	ZEDDIANI	7	-		-	-	-	-	-	-	-	85,00	182,01	-
14	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	ZEDDIANI	7	404		00	00	07	7,00	PASCOLO	0,04	0,02	3,50	5,18	-
15	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	ZEDDIANI	7	403		00	00	50	50,00	PASCOLO	0,03	0,01	4,00	4,78	-
16	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	ZEDDIANI	7	401		00	00	55	55,00	PASCOLO	0,03	0,01	4,00	22,38	-
17	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	ZEDDIANI	7	392		00	01	70	170,00	PASCOLO	0,09	0,04	12,00	50,16	-
18	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	ZEDDIANI	7	352		00	45	95	4.595,00	PASCOLO	2,37	1,19	31,00	79,15	-
19	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	ZEDDIANI	7	60		00	02	85	285,00	PASCOLO	0,15	0,07	8,50	17,46	-
20	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1/1	ZEDDIANI	7	59		00	02	50	250,00	PASCOLO	0,13	0,06	6,00	7,67	-