



# REGIONE PUGLIA

## COMUNE DI FRANCAVILLA FONTANA

### PROVINCIA DI BRINDISI

Località "Donna Laura"



## IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA DELLA FONTE SOLARE "DONNA LAURA" - POTENZA DI PICCO 17,37 MW<sub>p</sub>

OPERE DI CONNESSIONE NEI COMUNI DI: FRANCAVILLA FONTANA, SAN MICHELE SALENTINO E LATIANO (BR)

PROGETTO DEFINITIVO - "VIA ex art. 23 del D.Lgs. 152/2006"

<b>COMMITTENTE:</b>  NEREON S.R.L. Via Raffaele Rubini, 12 72100 Brindisi (Br)	<b>SPAZIO PER L'ENTE:</b>
---	---------------------------

**PROGETTAZIONE:**

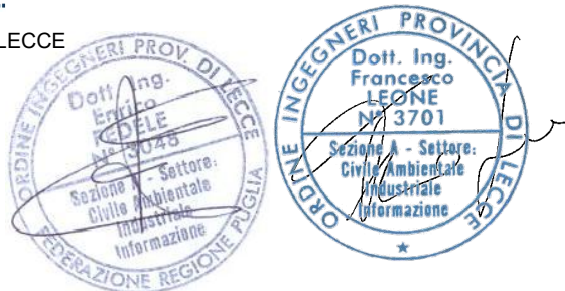


Viale M. Chiatante n. 60 - 73100 LECCE  
Tel. 0832-242193  
e-mail: info@iaing.it



via fiume n° 13 - San Pietro V.co - (Br)  
tele-fax (0831) 671369

ING. FRANCESCO LEONE  
ING. ENRICO FEDELE



**COLLABORAZIONE:**

ARCH. COSIMO MAURIZIO NITTI  
ING. MASSIMO TESSITORE  
ARCH. SAVINO MARTUCCI  
GEOL. GIUSEPPE MASILLO  
ARCH. ALFREDO MASILLO  
GEOM. GIORGIO D'ANNA



Titolo elaborato

## RELAZIONE DI STIMA INDENNITA'

<small>Questo elaborato è di proprietà della IA.ING s.r.l. pertanto non può essere riprodotto né integralmente, né in parte senza l'autorizzazione scritta della stessa. Da non utilizzare per scopi diversi da quelli per cui è stato fornito</small>	Data	Codice Pratica	Codice Ident. Elaborato	Scala	N. Elaborato
	23/02/2023		_RelazioneDiStima		ED.11.00
	Redatto	Controllato	Approvato	Descrizione	
	G.DA.	E.F./F.L.	E.F./F.L.	Elaborato Descrittivo	
N° revisione	Data Revisione	Oggetto revisione			
0	23/02/2023	Prima emissione			

## Sommario

---

1	PREMESSA	2
2	FASI OPERATIVE .....	3
3	AREE DI ESPROPRIO, DI SERVITÙ ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA.....	3
4	CALCOLO DELLE INDENNITA' .....	4
5	CONCLUSIONI.....	7

---

**Progettazione :**



**IA.ING S.r.l.**  
Viale Marcello Chiatante, n.60 - 73100 Lecce (LE)  
Tel./Fax. +39 0832 242193 e-mail: [info@iaing.it](mailto:info@iaing.it)

**Geom. Giorgio D'Anna**

[dannagiorgio@libero.it](mailto:dannagiorgio@libero.it)  
**+39 3290538324**

## 1 PREMESSA

La presente relazione accompagna il piano particellare grafico e descrittivo allegati al progetto dei lavori di "Costruzione di un impianto di produzione di energia elettrica per conversione fotovoltaica nel territorio di Francavilla Fontana e rispettive connessioni che interessano i Comuni di Francavilla Fontana, San Michele Salentino e Latiano.

Il progetto in questione prevede la realizzazione di un impianto solare fotovoltaico di potenza nominale pari a **17,37 MWp** da realizzare nel territorio comunale di Francavilla Fontana (BR), per l'installazione del campo fotovoltaico e dell'interconnessione alla RTN.

L'impianto fotovoltaico, su iniziativa della Società **NEREON S.r.l.**, (Gruppo EON), dovrà essere realizzato all'interno di un'area di cava individuata in catasto nel Foglio 75 (Particelle 7-249-786-787-788-790), estesa circa 25 ha ed autorizzata all'attività mineraria con *DECRETO PROT.38/MIN/1059 del 26 aprile 1999 intestato alla Ditta MESSAPICA INERTI SRL*.

L'energia elettrica prodotta sarà trasferita, mediante la realizzazione di apposito cavidotto, alla costruenda stazione TERNA, al foglio 9 del Comune di Latiano.

Tale cavidotto, avente caratteristiche di inamovibilità, che partendo dall'area suindicata attraverserà anche delle proprietà private per arrivare all'area della anzidetta sottostazione, si svilupperà per una lunghezza complessiva di ml. 16'500 circa e sarà posizionato, in parte usufruendo della viabilità pubblica e per altra parte attraversando proprietà private per circa ml. 2'600 che formeranno oggetto di asservimento.

Al fine di assicurare la posa del cavidotto su strada pubblica la Società sottoscriverà apposite convenzioni e/o concessioni con le Amministrazioni interessate.

Gli interventi che si andranno a realizzare dal punto espropriativo riguarderanno il territorio di San Michele Salentino relativamente ad aree ricomprese al foglio 27 del Catasto Terreni ed il territorio di Latiano relativamente ad aree ricomprese ai fogli 12 e 9 del Catasto Terreni.

In questa sede si illustrano le procedure per la definizione delle indennità di esproprio del diritto di proprietà, asservimento e/o occupazione temporanea da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dalla esecuzione dei lavori, nonché i criteri adottati per l'individuazione della fascia di asservimento.

Le norme di riferimento per la predisposizione del presente piano di esproprio sono le seguenti: D.P.R. 8/6/2001 n. 327 e successive modifiche ed integrazioni, in particolare dalle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 27/12/2004 n. 330, D.Lgs. 29/12/2003 n. 387 di attuazione direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili, D.P.R. 18/3/1965 n. 342, Testo Unico sulle Acque e gli Impianti Elettrici 11/12/1933 n. 1775.

## 2 FASI OPERATIVE

- Il lavoro svolto per la determinazione delle indennità è stato sviluppato in due fasi: la prima fase è stata dedicata alla ricerca ed alla individuazione dei dati censuari (fogli, particelle e ditte catastali), in particolare sono stati acquisiti tutti i fogli catastali interessati.
- Nella seconda fase sono state determinate le aree da espropriare e quelle da asservire o occupare temporaneamente operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali cercando di limitare al massimo eventuali errori di roto-traslazione, fisiologicamente riscontrabili in operazioni del genere, effettuando la sovrapposizione tra tracciato di progetto e le planimetrie catastali producendo, dapprima, un'intera mappa catastale unendo i singoli fogli secondo le proprie coordinate con cassini-soldner e successivamente effettuando la sovrapposizione con gli interi.
- Poiché l'intero sviluppo della parte grafica è stato assolto su supporto informatico (utilizzando fogli catastali in formato vettoriali con un programma in ambiente CAD), il calcolo delle aree interessate dall'opera da realizzare è stato determinato in modo automatico basandosi sul metodo analitico.
- Successivamente, note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e noti i valori di mercato delle aree da occupare, individuati mediante apposita stima, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto), gli estremi legislativi e giurisprudenziali che contemplano gli espropri per pubblica utilità e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

## 3 AREE DI ESPROPRIO, DI SERVITÙ ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per le aree di proprietà privata non suscettibili di trasformazione ed interessate dal solo attraversamento del cavidotto, avendo per i motivi prima esposti accertato non sussistere condizioni tali da indurre all'esproprio, si è optato per una soluzione tesa alla sola imposizione di servitù con caratteristiche di inamovibilità per i cavidotti per un'estensione lineare di circa ml. 2'700,00 per complessiva area pari a circa mq. 8'096,00.

La tipologia delle opere è tale da non avere dei riferimenti giurisprudenziali e tecnico-operativi certi che consentano di poter determinare con esattezza quale debba convenzionalmente essere la fascia di rispetto che la citata rete dovrà avere in relazione all'asse del suo tracciato.

Al fine, comunque, di poter assicurare un procedimento coerente con la prassi consolidata e la consuetudine di attività similari, si sono presi a riferimento alcuni degli orientamenti consolidati delle maggiori aziende impegnate nel settore.

In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni dell'ENEL e di TERNA S.p.A. in ordine alle opere di conduzione di energia elettrica, con le relative fasce di rispetto da mantenere dall'asse del cavidotto ai fini di qualsiasi attività di trasformazione del territorio.

Analoga impostazione rispetto a quanto contenuto delle disposizioni di cui al D.P.R. 18/3/1965 n. 342 e del Testo Unico sulle Acque e gli Impianti Elettrici 11/12/1933 n. 1775.

Quindi, volendo garantire alle opere da realizzare un'adeguata fascia di rispetto, anche in virtù delle implicazioni legate alle finalità di utilizzo, si è ritenuto opportuno confermare tale orientamento facendo frequentemente coincidere la fascia di asservimento dall'asse del cavidotto con la larghezza della stessa viabilità di servizio.

## 4 CALCOLO DELLE INDENNITA'

**a) Indennità di esproprio** - Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio, alla luce della sentenza n. 181 del 7/6/2011 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis comma 4 della legge 8/8/1992 n. 359 e consequenzialmente, tra gli altri, anche dell'art. 40 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 relativamente al comma 2 che testualmente recita "*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*" ed al comma 3 che espressamente riporta "*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*", si è resa necessaria la redazione di apposita perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree interessate.

In definitiva, viene meno il presupposto fondamentale dell'art. 5/bis della legge n. 359/1992 e "ribadito dal T.U. del D.P.R. n. 327/01, ovvero che ciò che non è edificabile è da considerarsi come agricolo per cui, alla luce della citata pronuncia, nella determinazione dell'indennità di esproprio per aree agricole si è fatto riferimento al valore venale degli immobili determinato tenendo conto anche dell'eventuale presenza di elementi certi ed inequivocabili atti ad evidenziarne non solo le potenzialità edificatorie legali ma anche di quelle effettivamente praticabili su dette aree.

La valutazione di mercato delle aree de quo è stata effettuata per stima sintetica-comparativa ed effettuando altresì, al fine di ulteriormente verificarne la congruità, una comparazione mediata sia con le vigenti tabelle della Regione Puglia relative ai valori fondiari medi utilizzati per il calcolo indennitario per l'anno 2015 e sia con riferimento alle vigenti tabelle dei valori agricoli medi della Regione Puglia per l'anno 2015, di cui all'art. 4 della legge 26/5/1965 n. 590, riguardante la zona agraria n. 2 della provincia di Brindisi relativamente ai comuni di San Michele Salentino e Latiano.

Occorre anche tener conto del fatto che i beni immobili interessati da procedimento espropriativo e/o di asservimento sono tutti ricompresi in "zona E – agricola" dei vigenti strumenti urbanistici dei comuni di San Michele Salentino e Latiano.

Senza entrare nel merito della questione che regola i rapporti tra l'Autorità espropriante ed il soggetto espropriato, l'indennità provvisoria calcolata si riferisce al valore di mercato delle aree a cui potranno applicarsi le maggiorazioni di legge.

Al fine di garantire un adeguato ristoro per le aree da asservire, il valore venale di mercato dei terreni di che trattasi, integrato delle maggiorazioni da riconoscere per il deprezzamento delle aree residue e la perdita di cubatura agricola oltre che con riferimento alla data di effettiva presa in possesso e trasformazione delle stesse, è stato determinato unitariamente, per tutte le aree interessate, mediando il valore agricolo medio della coltura di uliveto pari a 1,700 €/mq., che risulta essere quella prevalente nella zona di interesse, con il valore agricolo medio della coltura di agrumeto di 2,500 €/mq., che costituisce il valore di mercato più alto della zona ottenendo il relativo V.A.E. che sarà pari a 2,100 €/mq.  $(1,700 + 2,500)/2$ .

Inoltre, si considererà un aumento del valore ottenuto che tiene conto dei maggiori costi sostenuti negli ultimi anni per fare fronte all'epidemia di xilella fastidiosa, in particolar modo per gli uliveti, ottenendo quanto appresso:

**Indennità esproprio = valore di mercato + 10% maggiorazione**

$$\text{Indennità esproprio} = 2,25 \text{ €/mq} + 10\% = 2,475 \text{ €/mq} + \text{arrotondamento} = \mathbf{2,50 \text{ €/mq}}$$

Le indennità di esproprio dovranno integrarsi, per le ditte che ne avessero titolo, delle previste maggiorazioni di legge nonché degli importi che dovessero risultare dal computo di stima di eventuali danni ad opere, sovrastrutture, piante.

**b) Indennità di asservimento cavidotto** - Per quanto attiene invece alle indennità di servitù per il cavidotto si farà riferimento alla disciplina degli artt. 44 e 52-octies del richiamato D.P.R. n. 327/01. E' opportuno in proposito preliminarmente ricordare che il proprietario di un fondo il quale, per effetto della esecuzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità sia gravato da una servitù ha titolo a percepire un'indennità che non deve però tener conto dell'eventuale pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario stesso non ha diritto.

Non essendovi un metodo certo disciplinato per legge il criterio di stima per l'imposizione della servitù non potrà che fondarsi sul valore complementare che non rappresenta altro che il parametro di determinazione della diminuzione di valore del fondo.

Nello specifico appare evidente, anche alla luce delle considerazioni prima esposte, come il deprezzamento delle aree attraversate dal cavidotto sia, soprattutto ai fini agronomici cui le aree interessate, quasi irrilevanti in quanto le condotte interrato saranno poste in opera a profondità adeguata e come tali impercettibili.

Ai fini della determinazione dell'indennità si è ritenuto opportuno operare in aderenza a quanto disposto dall'art. 9 del D.P.R. 18/3/1965 n. 342 in ordine all'applicazione del principio di inamovibilità e dal 4° comma dell'art. 122 del R.D. 11/12/1933 n. 1775 per l'indennizzo ovvero riconoscendo un indennizzo come da esproprio e quindi pari a quanto ottenuto al punto a).

**Indennità servitù = Indennità esproprio = 2,50 €/mq.**

**c) Indennità di occupazione d'urgenza** - Per quanto attiene infine al calcolo delle indennità di occupazione d'urgenza, al fine di ridurre al massimo l'impatto dell'opera sui territori attraversati si è ritenuto opportuno limitare la stessa alle aree interessate da esproprio/asservimento prima indicate. È su tali aree che saranno prevalentemente concentrate la movimentazione dei mezzi d'opera e delle macchine operatrici, lo stoccaggio delle tubazioni e di tutto quanto altro necessario alla loro posa in opera nonché lo stoccaggio provvisorio delle materie di scavo, in particolare di quelle da reimpiegare.

Ai fini del calcolo della relativa indennità si applicheranno le disposizioni del comma 1 dell'art. 50 del richiamato D.P.R. n. 327/01 ovvero riconoscendo un indennizzo, che riguarderà anche le stesse aree oggetto di asservimento e/o esproprio, pari ad 1/12 dell'indennità dovuta per ogni anno di occupazione anticipata preordinata all'asservimento:

**Indennità occupazione d'urgenza = Indennità servitù x 1/12 (in ragione di anno)**

**Per un massimo di n. 5 anni**



## 5 CONCLUSIONI

Non sono stati considerati eventuali reliquati che potrebbero formarsi a seguito dell'espropriazione della maggiore consistenza della loro area.

In definitiva, avendo individuato l'elenco dei beni immobili da asservire, ed eventualmente da occupare in urgenza, ed avendo determinato la stima indennitaria da corrispondere, con le maggiorazioni del caso in merito al possibile diritto massimo spettante ai proprietari, si riporta di seguito il relativo quadro economico, al lordo delle spese per atti pubblici, imposte di registrazione, trascrizioni e volture, distruzione di manufatti ecc,

### QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

a) Indennità base di Asservimento (Valore Venale)	Euro	23.007,50
b) Previsione di aggiornamento valore 10% di a	Euro	2.300,75
c) Maggiorazione del 200% di a+b(art.45 comma 2 lett. d) D.P.R. 327/2001)	Euro	50.616,50
d) Indennità per occupazione d'urgenza 5/12 di (a +b+c)	Euro	31.635,31
e) Indennità per registrazione, trascrizioni, volture, notifiche varie acc..	Euro	8.000,00
f) Indennità per eventuale distruzione di manufatti in genere frutti pendenti ecc.	Euro	25.400,00
Per arrotondamento	Euro	39,94

<b>Costo di Asservimento</b>	<b>Euro</b>	<b>141.000,00</b>
------------------------------	-------------	-------------------

Spese tecniche per operazioni di catasto, di rilievi, di picchettamenti, immissione in possesso, e completamento delle procedure di asservimento	Euro	12.000,00
--	------	-----------

<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>	<b>Euro</b>	<b>153.000,00</b>
--------------------------------	-------------	-------------------

Note \* Le indennità per eventuale distruzione di manufatti in genere, frutti pendenti, o di soprassuolo, ecc., sono state calcolate in maniera forfettaria in quanto prima del picchettamento e del sopralluogo congiunto con la proprietà, o con chi ne abbia diritto, non può essere definito in maniera preciso l'inventario dei danni a procurarsi a seguito della realizzazione dell'opera.

Il tecnico  
Geom. Giorgio D'Anna



Progettazione :



IA.ING S.r.l.  
Viale Marcello Chiatante, n.60 - 73100 Lecce (LE)  
Tel./Fax. +39 0832 242193 e-mail: [info@iaing.it](mailto:info@iaing.it)

Geom. Giorgio D'Anna

[dannagiorgio@libero.it](mailto:dannagiorgio@libero.it)  
+39 3290538324

Pagina 7 di 7