

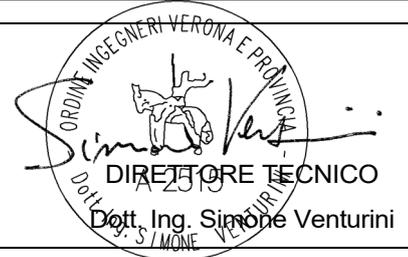


**PROGETTAZIONE DEFINITIVA E STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE
PER RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE UNICA
DELL'IMPIANTO AGRIVOLTAICO DA 40 MW
IN ZONA INDUSTRIALE DI PRATO SARDO NEL COMUNE DI NUORO (NU)**

PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE: **NUORO SOLAR** 

PROGETTISTA:



TITOLO ELABORATO:

PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO DI ESPROPRIO

ELABORATO n°:
BI029F-D-NUO-RT-08-r00

NOME FILE:
BI029F-D-NUO-RT-08-r00

SCALA: ----

DATA: Giugno 2023

REVISIONE	N.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO	CONTROLLATO	APPROVATO
	00	Giugno 2023	Prima Emissione	V. Bassan	M. Sandri	S. Venturini
	01					
	02					
	03					
04						

 MUNICIPALITÀ COMUNE DI NUORO	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 1
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.1. OGGETTO E SCOPO	4
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	6
3. METODOLOGIA	7
3.1. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	7
3.2. ELENCO DELLE DITTE DA ESPROPRIARE	7
3.2.1. CRITERI DI REDAZIONE DELLE INDENNITA'	7
4. INQUADRAMENTO PROGETTUALE	9
4.1. INTERFERENZA PROGETTUALE SU AREE PRIVATE E PUBBLICHE	10
5. CRITERI DI INDENNITA' DI STIMA	12
5.1. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO	12
5.1.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO	12
5.1.2. VALORI AGRICOLI DI MERCATO AREE NON EDIFICABILI	14
5.1.3. VALORI DI MERCATO AREE EDIFICATE	15
5.2. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'	15
5.2.1. INDENNITA' DI ESPROPRIO (art. 32- DPR 327/2001).....	15
5.2.2. INDENNITA' PER FRUTTI PENDENTI ED ANTICIPAZIONI COLTURALI.....	15
5.2.3. INDENNITA' AGGIUNTIVA PER DEPREZZAMENTO PARTE RESIDUALE (art. 33 – DPR 327/2001)	16
5.2.4. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO (art. 49 – DPR 327/2001).....	16
5.2.1. INDENNITA' PER ASSERVIMENTO (art. 44 – DPR 327/2001)	17
6. STIMA ANALITICA NUMERI PIANO DA ELENCO DITTE	18
6.1. AREE SOGGETTE A CONVENZIONAMENTO	18
6.1.1. PARCELLARI 1 (vari).....	18
6.1.1. PARCELLARE 2 (Comune di Nuoro, fgl.32, Part.12).....	18
6.1.2. PARCELLARE 4 (Comune di Nuoro, fgl.40, Part.836).....	18
6.1.1. PARCELLARE 6 (Comune di Nuoro, fgl.40, Part.527).....	19
6.2. AREE PRIVATE	19
6.2.1. PARCELLARE 3 (Comune di Nuoro, fgl.40, Part.524).....	19
6.2.1. PARCELLARE 5 (Comune di Nuoro, fgl.32, Part.8).....	23
7. IMPREVISTI	32
8. REGIME FISCALI E COSTI TECNICI	33
8.1. COSTI TECNICI PER ACQUISIZIONE AREE	33
8.2. IMPOSTE	33
9. RIEPILOGO	34

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: B1029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 2
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1.1 Particolare della strada perimetrale con recinzione e condotte interrato.....	4
Figura 1.2 - Ubicazione impianto agrivoltaico in Comune di Nuoro con relativo cavidotto di collegamento alla SSEU.....	5
Figura 5.1 – Estratto della tavola 30-07 del PUC vigente dove sono evidenziate le aree interferite dal progetto.....	13
Figura 6-1 – Stralcio planimetrico del cavidotto AT su ortofoto ed estratto planimetrico catastale relativo all’occupazione temporanea (ciano) e fascia di asservimento (rosa) sul parcellare 3.....	19
Figura 6-2 – Vista dell’area interferita.....	20
Figura 6-3 – Stralcio planimetrico dell’area interessata dalla nuova SSE su ortofoto ed estratto planimetrico catastale relativo al parcellare 5	23
Figura 6-4 – Stralcio planimetrico catastale del mappale 8 foglio 32 con evidenziati i subalterni interferiti dal progetto.....	24
Figura 6-5 – Viste della particella 8 foglio 32 dalla strada statale SS389.....	25
Figura 6-6 – Viste a volo d’uccello delle particelle 8 e 9 foglio 32 con evidenziati i subalterni	26
Figura 6-7 – Estratto planimetrico del PUC con evidenziate le parti di area interferite dal progetto.....	27

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 3
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

1. PREMESSA

Nell'ambito del progetto definitivo per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare da realizzarsi nel territorio comunale di Nuoro, in prossimità della zona industriale di Prato Sardo, il presente documento costituisce la relazione di stima delle indennità di esproprio, di occupazione temporanea e/o di asservimento.

Trattasi di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare che prevede di installare moduli fotovoltaici bifacciali in silicio monocristallino da 685 Wp montati su strutture ad inseguimento monoassiale in acciaio per una potenza nominale di circa 42 MWp. L'impianto sarà installato in parte in aree di tipo industriale e in parte ad uso agricolo, uniformando la distanza interfilare come se la zona fosse esclusivamente agricola. Tutta l'energia prodotta verrà ceduta alla rete; l'impianto sarà inoltre dotato di un sistema di accumulo energetico a batterie. L'energia sarà convogliata all'interno dell'area d'impianto attraverso una rete di cavi interrati a bassa e media tensione collegati ad una serie di cabine MT/BT di campo, e successivamente alla sottostazione elettrica lato utente (SSEU) posta alla periferia di Nuoro, ad una distanza di circa 4 Km.

L'impianto è stato studiato considerando le esigenze della pubblica utilità delle opere e dei privati potenzialmente interferiti cercando in particolare di:

- minimizzare l'interferenza con zone di pregio ambientale, naturalistico, paesaggistico e archeologico;
- evitare, per quanto possibile, l'interessamento di aree urbanizzate o di sviluppo urbanistico;
- minimizzare l'interessamento di aree soggette a potenziale dissesto geomorfologico;
- assicurare la continuità del servizio, la sicurezza e l'affidabilità della fornitura di energia;
- favorire il regolare esercizio e la manutenzione dell'impianto.

Le aree dedicate ai pannelli saranno recintate e provviste di cancelli carrabili con annesso passaggio pedonale. Le infrastrutture interne prevedono la realizzazione di un asse viario principale perimetrale dal quale si diramano gli assi secondari in cui sono installate le cabine di sottocampo. Gli assi viari sono anche sede delle condotte interrate (Figura 1.1) che si collegano alle cabine di centrale per poi proseguire, sempre interrate, lungo la viabilità esterna verso la SSEU.

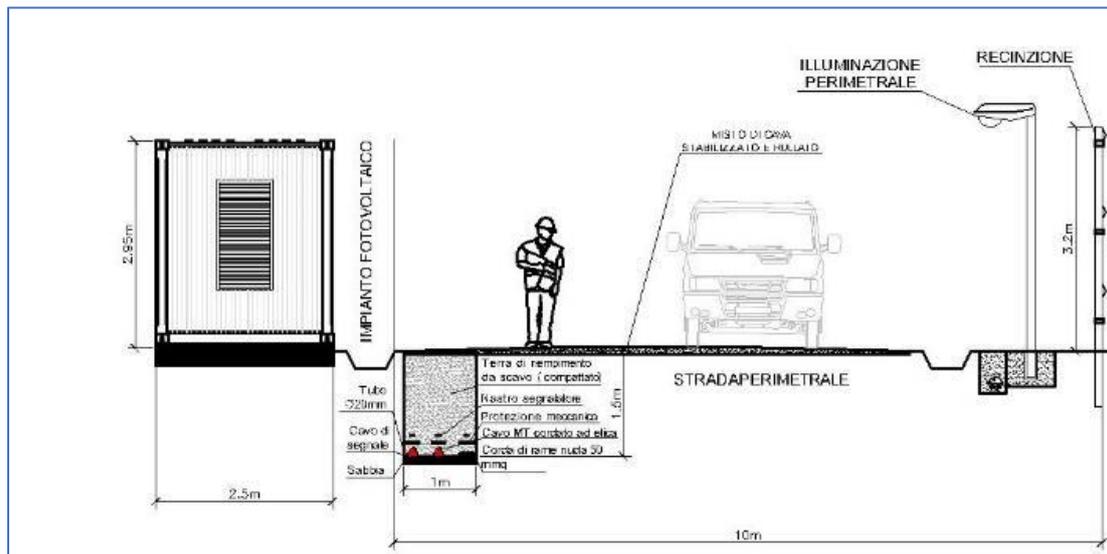


Figura 1.1 Particolare della strada perimetrale con recinzione e condotte interrato

Tutte le componenti di impianto sono progettate per un periodo di vita utile di almeno 30 anni, durante i quali alcune parti o componenti potranno essere sostituite. A fine vita utile si prevede lo smantellamento dell'impianto ed il ripristino delle condizioni preesistenti in tutta l'area.

1.1. OGGETTO E SCOPO

Oggetto del presente lavoro è la progettazione di un impianto agrivoltaico da realizzarsi in Zona Industriale Prato Sardo in Comune di Nuoro, in Sardegna, collegato tramite cavo a una nuova Sottostazione Elettrica (SSEU) alla periferia ovest della città.

Morfologicamente è un contesto collinare con quote comprese tra circa 500-600 m s.l.m. che rimane circa 5 Km a NW rispetto all'abitato di Nuoro. In Figura 1.2 l'ubicazione dell'area in studio su una corografia a grande scala.

Lo scopo della relazione è di redigere la stima delle indennità di esproprio, occupazioni temporanee ed asservimento da corrispondere ai proprietari e/o conduttori dei terreni interferiti dall'intervento.

Per la determinazione delle indennità si fa riferimento in particolare al DPR 327/2001 e sue successive modifiche e/o integrazioni e alla costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione. In base ai dati e alle informazioni assunti sono riportati qui di seguito i metodi e i criteri adottati per la definizione dell'importo relativo al procedimento di presa in possesso delle aree interferite.



Figura 1.2 - Ubicazione impianto agrivoltaico in Comune di Nuoro con relativo cavidotto di collegamento alla SSEU

 COMUNE DI CASTELLANA GROTTA	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 6
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I principali riferimenti normativi sono costituiti da:

- D.P.R. n.327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002;
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244 art. 2 comma 89;
- Sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 della Corte costituzionale.

 MUNICIPALITÀ COMUNE DI NUORO	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: B1029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 7
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

3. METODOLOGIA

3.1. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

L'iter procedurale seguito per la redazione del Piano particellare di esproprio può essere così riassunto:

- Individuazione ed acquisizione dei Fogli Catastali in formato cxf ricadenti nell'area oggetto di intervento presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro;
- Georeferenziazione della cartografia catastale tramite il supporto informatico GIS;
- Sovrapposizione del progetto definitivo sulla cartografia catastale;
- Verifica dei fogli catastali ed eventuale aggiornamento ed integrazione dei manufatti di recente accatastamento ma ancora non inseriti in mappa;
- Vettorializzazione delle particelle catastali interessate dalla fascia di esproprio, di occupazione temporanea e di asservimento;
- Attribuzione di numero progressivo delle particelle interessate dall'esproprio, dall'occupazione temporanea e dall'asservimento.

3.2. ELENCO DELLE DITTE DA ESPROPRIARE

Nel Piano particellare grafico redatto come sopra indicato, sono state individuate le particelle da espropriare, da asservire e da destinare ad occupazione temporanea. Per ognuna si è proceduto come di seguito riportato:

- aggiornamento delle visure presso l'agenzia del Territorio al fine di ottenere tutti i riferimenti catastali: comune, foglio, particella, ditta intestataria catastale, qualità e classe del terreno, reddito dominicale e agrario;
- accertamento presso il Comune di competenza della destinazione urbanistica delle aree;
- redazione stima delle indennità.

3.2.1. CRITERI DI REDAZIONE DELLE INDENNITÀ'

I criteri legali per la determinazione delle indennità di esproprio, occupazione temporanee e di qualsiasi altro diritto reale che si appone sulle proprietà interferite dal progetto sono disciplinati dal DPR 327/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni ed in particolar modo dettagliati al capo VI del Titolo II del suddetto Testo Unico.

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 8
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

Si evidenzia che le strade pubbliche (provinciali, comunali e secondarie) non saranno prese in considerazione per il calcolo degli indennizzi ma saranno oggetto di convenzionamento così come le proprietà del Demanio Pubblico dello Stato e di E-Distribuzione.

Per tutte le altre superfici di proprietà privata come indicato sulle visure catastali, si rende necessario il calcolo delle indennità così come esplicitato nei capitoli 5 e 6.

Infine, si evidenzia che le incongruenze catastali emerse dal confronto della mosaicatura catastale con l'ortofoto attuale sull'andamento delle strade esistenti non sono state considerate.

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 9
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

4. INQUADRAMENTO PROGETTUALE

Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. n. 387/2003 l'opera in progetto è considerata di pubblica utilità ed indifferibile ed urgente. Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili è soggetta ad autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalle Province delegate dalla Regione.

Tutta la progettazione è stata sviluppata utilizzando tecnologie ad oggi disponibili sul mercato europeo; considerando che la tecnologia fotovoltaica è in rapido sviluppo, dal momento della progettazione definitiva alla realizzazione potranno cambiare le tecnologie e le caratteristiche delle componenti principali (moduli fotovoltaici, inverter, strutture di supporto), ma resteranno invariate le caratteristiche complessive e principali dell'intero impianto in termini di potenza massima di produzione, occupazione del suolo e fabbricati.

Le opere in oggetto si possono riassumere nel seguente elenco:

- Moduli fotovoltaici in silicio cristallino, bifacciali, di potenza 685Wp, installati su strutture di sostegno in acciaio di tipo mobile (inseguitori), con relativi motori elettrici per la movimentazione.
- Inseguitori monoassiali (tracker) completi di sistema di movimentazione con motore in c.c. e sistema di gestione. Le strutture saranno ancorate al suolo tramite infissione dei montanti in acciaio, evitando qualsiasi struttura in calcestruzzo, riducendo sia i movimenti di terra (scavi e rinterri) che le opere di ripristino conseguenti. È previsto in particolare che siano installati 2204 inseguitori che sostengono 28 moduli ciascuno
- Inverter di stringa trifase di potenza ciascuno 330kW in c.a. a 30°C;
- Cabine MT/BT di campo complete di quadri elettrici di BT e di MT, trasformatore MT/BT, connessioni;
- Quadri elettrici MT per le cabine di testa;
- Trasformatore ausiliari di potenza 160kVA 30/0.4kV e del relativo quadro di distribuzione BT per ciascuna cabina di testa;
- Tutte le connessioni in cavo lato c.c. H1Z2Z2-K posato in aria sulla struttura dei tracker oppure interrato;
- Tutte le connessioni in cavo lato BT realizzato con cavi ARG16R16 0.6/1kV posato in tubazione interrata;

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 10
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

- Tutte le linee MT di distribuzione primaria (da SST a cabine di testa) realizzate con cavo interrato direttamente;
- Tutto quanto necessario per la realizzazione della nuova sottostazione AT/MT.
- Tutte le linee MT di distribuzione secondaria (da cabine di testa a cabine di campo) realizzate con cavo interrato direttamente;
- Impianto di terra, sistema di supervisione e SCADA oltre che impianto elettrico di servizio (illuminazione e FM cabine ed illuminazione esterna) e impianto di videosorveglianza

L'energia elettrica prodotta in c.c. dai generatori fotovoltaici viene dapprima raccolta dagli inverter posizionati in prossimità dei tracker. Successivamente l'energia viene convogliata all'interno dei container contenenti i gruppi di conversione/trasformazione dove avviene l'innalzamento di tensione a 30kV e da qui trasportata verso la più vicina cabina di campo.

Dalle cabine di campo, l'energia prodotta dall'impianto agrivoltaico e/o rilasciata dal sistema di accumulo, verrà trasportata verso la Sottostazione Elettrica lato utente 30/150kV a circa 4km di distanza per il tramite di cavi a 30kV.

Dalla SSE partirà una terna di cavi AT a 150kV verso la SE e-distribuzione "Biscollai" alla quale sarà collegata secondo quanto previsto nella soluzione Tecnica Minima Generale (STMG) rilasciata da Terna.

Tutte le componenti di impianto sono progettate per un periodo di vita utile di almeno 30anni, durante i quali alcune parti o componenti potranno essere sostituite.

A fine vita utile, si prevede lo smantellamento dell'impianto ed il ripristino delle condizioni preesistenti in tutta l'area.

4.1. INTERFERENZA PROGETTUALE SU AREE PRIVATE E PUBBLICHE

La realizzazione dell'impianto agrivoltaico comporterà necessariamente:

- Trattiva privata già avviata per le aree ricadenti all'interno dell'impianto agrivoltaico;
- Esproprio per l'area privata interferita dalla SSE ubicata a circa 4 Km di distanza dall'impianto;
- Asservimento per i cavidotti di AT e MT ricadenti in aree private e per la nuova strada di accesso alla futura SSE;

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 11
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

- Occupazioni temporanee per cantieri mobili e cantieri logistici/di stoccaggio ricadenti in aree private;
- Convenzionamento per tutte le aree di proprietà di Amministrazione Comunale di Nuoro e di E-Distribuzione interferite dal progetto.

 COMUNE DI PRATO	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 12
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

5. CRITERI DI INDENNITA' DI STIMA

Qui di seguito saranno esplicitati i criteri utilizzati per la redazione della stima.

5.1. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

5.1.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

La determinazione delle indennità di espropriazione, di occupazione temporanea e di asservimento avviene conformemente alla lettura dello strumento urbanistico vigente che determina la tipologia dell'area interferita.

Più precisamente si riconoscono tre tipologie di aree:

- *Aree non edificabili*: aree vincolate dai piani urbanistici vigenti, principalmente soggetti a zonizzazione a destinazione agricola, silvo-pastorale o improduttiva; aree soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio e alla tutela dei beni storico-artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali; viabilità sulle aree sopra dette;
- *Aree edificabili*: aree con destinazione urbanistica diversa da quella agricola e, più in generale, aree che non soggiacciono ai particolari vincoli di cui alla definizione delle aree non edificabili. Sono da considerarsi quelle superfici che nei piani urbanistici sono classificate come zone residenziali (zone di espansione), zone produttive oppure zone per impianti di interesse generale e pubblici servizi;
- *Aree edificate*: aree sulle quali esistono costruzioni e loro pertinenze. Si tratta ad esempio di edifici, aree infrastrutturate o superfici pertinenziali di edifici esistenti.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente si evince che le aree oggetto di indennizzo ricadono all'interno delle seguenti zone:

- D2 – Insediamenti misti produttivi, commerciali, artigianali, industriali, che comprende la zona di Prato Sardo;
- E5a – Zona agricola marginale;
- S3 – Zona destinata a gioco, verde, sport
- S4 – Zona destinata a parcheggi
- C1/19 – Zona pre-esistente al PUC

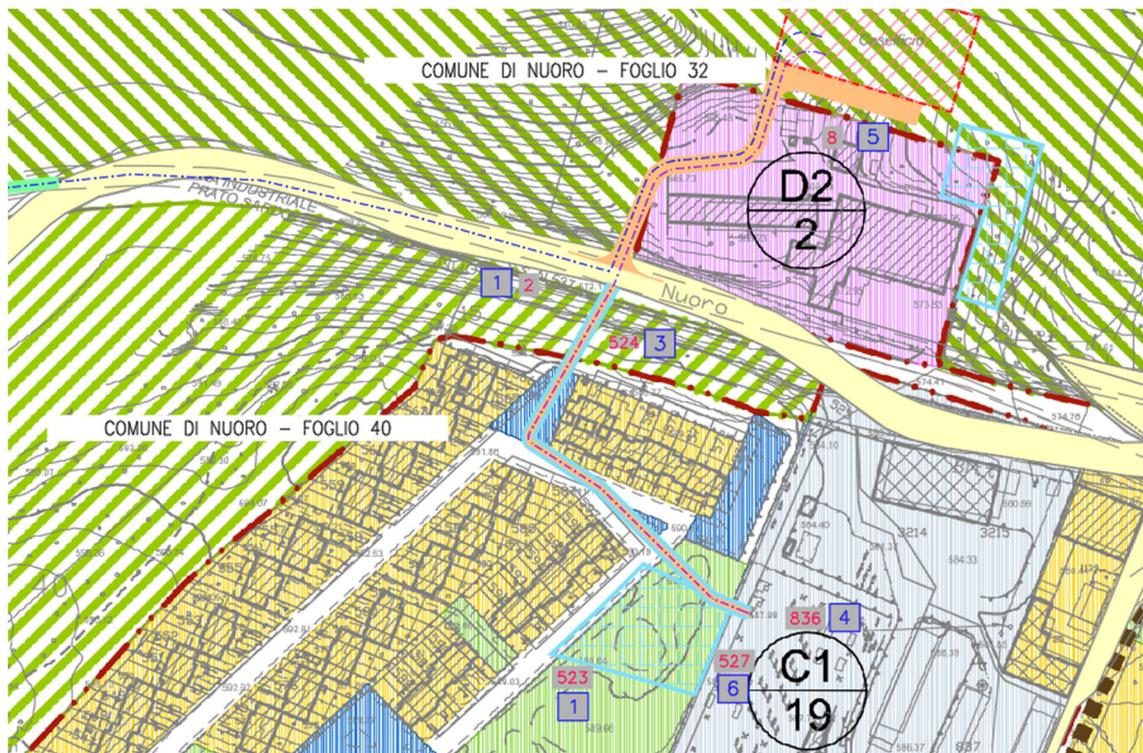


Figura 5.1 – Estratto della tavola 30-07 del PUC vigente dove sono evidenziate le aree interferite dal progetto

In particolare, dall'analisi delle ditte patrimoniali si evince che le aree private interferite dal progetto ricadono in due zone e più precisamente:

- D2 – Insedimenti misti produttivi, commerciali, artigianali, industriali, che comprende la zona di Prato Sardo;
- E5a – Zona agricola marginale;

Le restanti aree ricadono invece in aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Nuoro e di E – distribuzione e saranno oggetto di convenzionamento tra gli enti.

Conseguentemente le aree private oggetto di esproprio, occupazione temporanea e di asservimento risultano così catalogate:

- D2 – Insedimenti misti produttivi, commerciali, artigianali, industriali, che comprende la zona di Prato Sardo: aree pertinenziali: aree edificate

- E5a – Zona agricola marginale: aree agricole non coltivate: aree non edificabili

5.1.2. VALORI AGRICOLI DI MERCATO AREE NON EDIFICABILI

Nella stima delle indennità di esproprio relativa alle aree agricole si fa riferimento alla sentenza n. 181 del 10 Giugno 2011 dove si dichiara l'illegittimità costituzionale delle norme che indicavano nel Valore Agricolo Medio (V.A.M.) il criterio base per la determinazione dell'indennità espropriativa delle aree non edificabili. Il criterio da adottare è costituito dal Valore di Mercato.

La stima per la determinazione del valore di mercato è stata condotta col metodo sintetico-comparativo, consultando gli operatori del settore immobiliare attualmente presenti in zona. Dalle verifiche effettuate risulta però che nel Comune di Nuoro non sono state effettuate compravendite di beni analoghi negli ultimi tre anni e le vendite attualmente disponibili non forniscono un valore corretto.

Si è perciò provveduto a consultare il *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Nuoro – Rilevazioni anno 2022 (A. Iovine, edizione Exeo, 2023)*. I valori contenuti del suddetto documento sono realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati da un Osservatorio diretto dall'ing. Antonio Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio ed autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di estimo immobiliare.

I valori riportati dal listino sono riferiti all'ordinarietà dei fondi del Comune di Nuoro e si riferiscono al massimo e al minimo che la coltura può presentare sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevabili.

In particolare, si avrà:

Tabella 5-1 – Valori massimi e minimi della coltura “pascolo”

Qualità di coltura	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
Pascolo	0,33	0,65

Dalla nostra esperienza, i valori sopra riportati non sempre coincidono con il reale prezzo pagato e quindi si considera una maggiorazione percentuale del 20%.

Si avrà perciò:

Tabella 5-2 – Valori massimi e minimi della coltura “pascolo”, con maggiorazione del 20%

Qualità di coltura	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
pascolo	0,396	0,78

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 15
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

5.1.3. VALORI DI MERCATO AREE EDIFICATE

L'intervento interferisce con le pertinenze di un complesso di immobili composto da abitazione civile, magazzino e negozio. È stata perciò condotta un'indagine di mercato presso le principali Agenzie Immobiliari e l'Agenzia Entrate – OMI. La zona ricade nella fascia R1 di cui però non si hanno a disposizione valori di mercato ma, vista la sua prossima vicinanza alla fascia D1 (periferia), si è deciso di considerare i valori di mercato ricadenti in questa fascia.

Dall'analisi dello strumento urbanistico risulta che le pertinenze ricadono in zona D2 – Insediamenti misti produttivi, commerciali, artigianali, industriali, che comprende la zona di Prato Sardo.

Conseguentemente si fa riferimento alle quotazioni del settore produttivo con valori di mercato compresi tra i 600 €/mq e 800 €/mq.

Secondo quanto stabilito dalla Corte di Appello di Venezia, Sezione Civile I del 07/04/2017 il valore da attribuire alle pertinenze sarà pari al 10% del valore degli immobili. In questo caso si avrà perciò valori compresi tra i 60 – 80 €/mq.

Tuttavia, per le corti e le aree di pertinenza di fabbricati civili e non civili ricadenti in area agricola e per le particelle la cui qualità è “Ente urbano” ricadenti in area agricola sarà utilizzato un valore pari a 30 €/mq, pari a circa 5% del valore del costruito.

5.2. DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

5.2.1. INDENNITA' DI ESPROPRIO (art. 32- DPR 327/2001)

La realizzazione della futura SSE comporterà necessariamente l'esproprio di circa 57.894 mq. di terreno agricolo non coltivato. La determinazione dell'indennità di esproprio è stata elaborata in riferimento a quanto prescrive il capo VI, art. 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e s.s.m. e i.

Si rimanda al capitolo 6 per la verifica delle corrette quantificazioni economiche per ogni particella privata interferita.

L'indennità base di esproprio prevista sarà pari a € **72.000**.

5.2.2. INDENNITA' PER FRUTTI PENDENTI ED ANTICIPAZIONI COLTURALI

Le aree agricole interferite dal progetto non risultano coltivate. Conseguentemente non sarà riconosciuta alcuna indennità per frutti pendenti.

 REGENTRA	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 16
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

5.2.3. INDENNITA' AGGIUNTIVA PER DEPREZZAMENTO PARTE RESIDUALE (art. 33 – DPR 327/2001)

Nel caso di espropriazione parziale di un bene unitario l'art. 33 del DPR 327/2001 afferma che *“il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”*.

Si rimanda al capitolo 6 per la verifica delle corrette quantificazioni economiche per ogni particella privata interferita.

L'indennità aggiuntiva per deprezzamento prevista sarà pari a € **5.000,00**.

5.2.4. INDENNITA' PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO (art. 49 – DPR 327/2001)

Qualora per la corretta esecuzione delle opere emerga la necessità di occupare aree non soggette al procedimento espropriativo da adibire a cantiere, può essere disposta l'occupazione temporanea delle aree oggetto di cantierizzazione.

L'art. 49 Capo XI del Titolo II del DPR 327/2001 disciplina la suddetta occupazione andandone a definire i criteri indennitari, ossia *“nel caso di occupazione di un'area è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua”*.

Esplicitando analiticamente si avrà perciò:

$$Ot = [(VR \times 1/12) \times n.anni] \times S$$

dove:

Ot = indennità occupazione temporanea non preordinata all'esproprio;

VR = valore venale;

S = superficie interessata.

In particolare, in questo progetto le occupazioni temporanee saranno relative a:

- cantiere mobile per la posa del cavidotto in alta tensione;
- cantiere mobile per la realizzazione della strada di accesso alla futura SSE;
- aree di stoccaggio del materiale e occupazioni di transito per loro accesso;

La durata complessiva delle occupazioni temporanee sarà pari a 365 giorni, di cui 305 giorni di esecuzione lavori e 60 giorni di avvio iter burocratico.

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 17
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

Infine, non sarà prevista alcuna indennità aggiuntiva per danni o ripristini in quanto le aree verranno ripristinate prima di essere riconsegnate.

Si rimanda al capitolo 6 per la verifica delle corrette quantificazioni economiche per ogni particella privata interferita.

L'indennità di occupazione temporanea prevista sarà pari a € **5.278,80**.

5.2.1. INDENNITA' PER ASSERVIMENTO (art. 44 – DPR 327/2001)

L'art. 44 del DPR 327/2001 sancisce che *“è dovuta una indennità al proprietario del fondo che dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà”*.

In questa fase progettuale è stata considerata:

- Una fascia di asservimento di larghezza pari a 2 metri lungo i cavidotti che ricadono in proprietà privata;
- La strada di accesso alla futura SSE sarà considerata in asservimento;

In particolare per la fascia di asservimento indotta dai cavidotti si condivide la sentenza del TAR Basilicata n. 615 del 22/10/2013, che *“relativamente all'entità dell'indennizzo, in ipotesi di asservimenti coattivi, vanno distinte le condutture dalle opere accessorie; gli attraversamenti da tubi o condutture interrati e/o aeree, vanno risarciti con una minor somma, poiché tali opere consentono l'utilizzo dei terreni in modo pressoché integrale e perciò il loro valore venale risulta diminuito di poco”*, si attribuiscono dei valori al coefficiente di servitù per pubblici servizi di acquedotto, fognatura, cavidotto, variabili da 0,15 a 0,30. A seconda dell'utilizzo dei terreni e delle colture rilevate in fase di sopralluogo si sono applicati coefficienti diversi.

Si rimanda al capitolo 6 per la verifica delle corrette quantificazioni economiche per ogni particella privata interferita.

L'indennità di asservimento prevista sarà pari a € **12.362,24**.

6. STIMA ANALITICA NUMERI PIANO DA ELENCO DITTE

6.1. AREE SOGGETTE A CONVENZIONAMENTO

Le aree già di proprietà di Enti Pubblici (aree demaniali, strade esistenti ecc.) o ad essi equiparati saranno interessate dalla posa del cavidotto di MT e di AT e sono qui di seguito trattate.

Le suddette aree saranno interessate da un'occupazione temporanea per cantiere mobile e cantiere di stoccaggio e una fascia di asservimento per cavidotto MT e AT e, conseguentemente, saranno oggetto di accordi specifici.

Cautelativamente si assume che i costi di convenzionamento siano pari al 5% del valore di complessivo. Il costo complessivo da predisporre è pari a **4.757,00 €**.

6.1.1. PARCELLARI 1 (vari)

I mappali catalogati col numero piano 1 sono tutti di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Nuoro (si veda elaborato XXXX) e qui di seguito riportati:

Tabella 6-1 – Enti Pubblici o ad essi equiparati interferiti dalla posa del cavidotto MT e AT

N. piano	Tavola	Fgl.	Mapp.	Destinazione urbanistica	Consistenza
1	BI029F-D-NUO-CT-06-r00	31	3	E5a	Strada esistente – SS389
1	BI029F-D-NUO-CT-06-r00	31	18	E5a	Strada esistente – SS389
1	BI029F-D-NUO-CT-07-r00	31	33	E5a	Strada esistente – SS389
1	BI029F-D-NUO-CT-07-r00	32	13	E5a	Strada esistente – SS389
1	BI029F-D-NUO-CT-08-r00	32	6	E5a	Strada esistente – SS389
1	BI029F-D-NUO-CT-08-r00	40	29	E5a	Strada esistente – SS389
1	BI029F-D-NUO-CT-08-r00	40	2	E5a	Scarpata a ridosso della SS389
1	BI029F-D-NUO-CT-08-r00	40	523	S3 S4	Area a verde Area asfaltata (strada-parcheggi)

6.1.1. PARCELLARE 2 (Comune di Nuoro, fgl.32, Part.12)

L'area costituita dal parcellare 2 è la porzione della strada esistente SS389 e fa riferimento al mappale 12 del foglio 32. Il mappale è intestato al Consorzio per la zona industriale di interesse regionale e Nuoro Prato Sardo, così come si evince dall'elaborato descrittivo BI029F-D-NUO-RT-007-r00 e dall'elaborato grafico BI029F-D-NUO-CT-01-08-r00.

6.1.2. PARCELLARE 4 (Comune di Nuoro, fgl.40, Part.836)

L'area costituita dal parcellare 4 è una porzione dell'area dove insiste la SE e-distribuzione "Biscollai" e fa riferimento al mappale 836 del foglio 40. Il mappale è intestato a

E-Distribuzione spa, così come si evince dall’elaborato descrittivo BI029F-D-NUO-RT-007-r00 e dall’elaborato grafico BI029F-D-NUO-CT-01-08-r00.

6.1.1. PARCELLARE 6 (Comune di Nuoro, fgl.40, Part.527)

L’area costituita dal parcellare 6 è una porzione compresa tra l’area verde pubblica e la SE e-distribuzione “Biscollai” e fa riferimento al mappale 527 del foglio 40. Il mappale non ha alcuna corrispondenza tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati ma da visura storica si deduce che potrebbe essere intestato a E-Distribuzione spa, così come si evince dall’elaborato descrittivo BI029F-D-NUO-RT-007-r00 e dall’elaborato grafico BI029F-D-NUO-CT-01-08-r00.

6.2. AREE PRIVATE

6.2.1. PARCELLARE 3 (Comune di Nuoro, fgl.40, Part.524)



Figura 6-1 – Stralcio planimetrico del cavidotto AT su ortofoto ed estratto planimetrico catastale relativo all’occupazione temporanea (ciano) e fascia di asservimento (rosa) sul parcellare 3

Dati catastali:

Catasto terreno: Comune di Nuoro – Foglio 40 – Particella 524 – Pascolo – 1.200 mq

Catasto Fabbricati: -

Ubicazione: area agricola non coltivata a ridosso della strada statale SS389

Proprietà catastale: Pirari Sebastiano; di Giovanni

Descrizione:

L’area costituita dal parcellare 3 è la porzione di scarpata a ridosso della strada statale SS389. L’area è difficilmente raggiungibile, non si presenta coltivata ed è interessata da una vegetazione spontanea esistente.



Figura 6-2 – Vista dell’area interferita

Valutazione:

L’area oggetto di stima sarà interessata per 55 mq da occupazione temporanea per cantiere mobile e per 22 mq da asservimento indotto dalla posa del cavidotto AT.

L’area ha come destinazione urbanistica “E5a” e conseguentemente si cataloga come area agricola. Catastalmente, infatti, l’area è classificata come pascolo.

Con riferimento al paragrafo 5 il valore massimo di mercato da adottare per il pascolo è di €/mq 0,78.

Qui di seguito sono riportati i principali parametri qualitativi necessari per la determinazione del valore di mercato per l’area sopra descritta; per ciascun parametro è stato scelto il livello qualitativo incidente sul valore massimo. Dove non si è potuto verificare l’effettiva qualità si è scelto cautelativamente il valore massimo. I valori non tengono conto del soprassuolo.

Tabella 6-2 – Tabella esplicativa delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi

Accesso		Giacitura		Fertilità	
Buono	1,00	Acclive	0,90	Buona	0,90
Sufficiente	0,95	Mediocre	0,80	Discreta	0,80
Insufficiente	0,90	Pianeggiante	1,00	Ottima	1,00

Si avrà perciò:

Valore max.	Accesso	Giacitura	Fertilità	Valore reale
€/mq	0,90	0,90	0,80	€/mq
0,78	0,702	0,632	0,51	0,51

Asservimento:

La posa del cavidotto AT comporterà la costituzione di una servitù permanente necessaria per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cavidotto stesso. La fascia di asservimento occuperà un'area di circa 22 mq. Per tale motivo il presente indennizzo viene determinato considerando un'incidenza della servitù permanente pari al 20% del valore di esproprio dell'area.

Di conseguenza si avrà:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie asservita (mq)	Valore virtuale (€)	Incidenza asservimento	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$		$D=C \times 20\%$
Pascolo	0,51	22	11,20	20%	2,24
TOTALE					2,24

Occupazione Temporanea:

In riferimento a quanto indicato negli elaborati di cantierizzazione si dovrà considerare per tutta la durata del cantiere (12 mesi) un'occupazione temporanea di circa 55 mq da destinare ad area di cantiere mobile necessaria per la posa del cavidotto AT.

Di conseguenza si avrà:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie occupata (mq)	Valore virtuale (€)	Indennità per 1 mese	n. mesi	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$	$D=C \times 1/12/12$	E	$F=D \times E$
Pascolo	0,51	55	28,05	0,20	12	2,40
TOTALE						2,40

Non sarà prevista alcuna indennità aggiuntiva per danni o ripristini in quanto le aree verranno ripristinate prima di essere riconsegnate.

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 22
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

Riepilogo:

n.	Tipologia	Indennizzo (€)
1	Asservimento	2,24
2	Occupazione Temporanea	2,40
TOTALE		4,64

6.2.1. PARCELLARE 5 (Comune di Nuoro, fgl.32, Part.8)

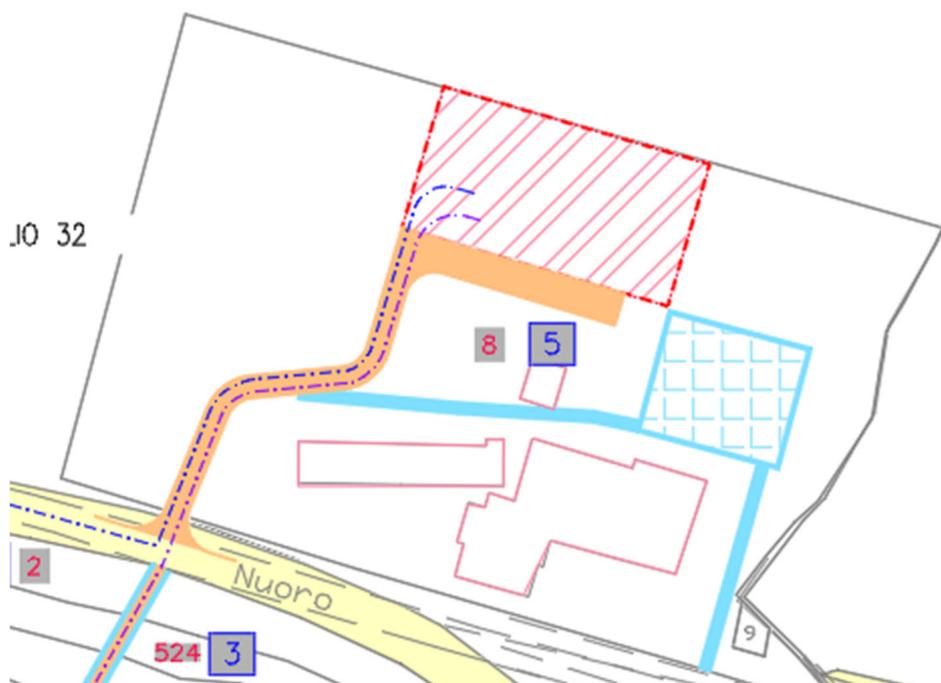


Figura 6-3 – Stralcio planimetrico dell'area interessata dalla nuova SSE su ortofoto ed estratto planimetrico catastrale relativo al parcellare 5

Dati catastali:

Catasto terreno: Comune di Nuoro – Foglio 32 – Particella 8 – Ente Urbano – 21.421 mq

Catasto Fabbricati: Comune di Nuoro – Foglio 32 – Particella 8

Subalterno	Consistenza	Qualità
9		BCNC
10	295	C/2
14	140	C/3
15		BCNC
16	4,5 VANI	A/3
18		F/2
19	265	C/1

Si evidenzia che la parte interferita è relativa al solo **SUB 9 - BCNC**, come evidenziato nella figura qui di seguito riportata.

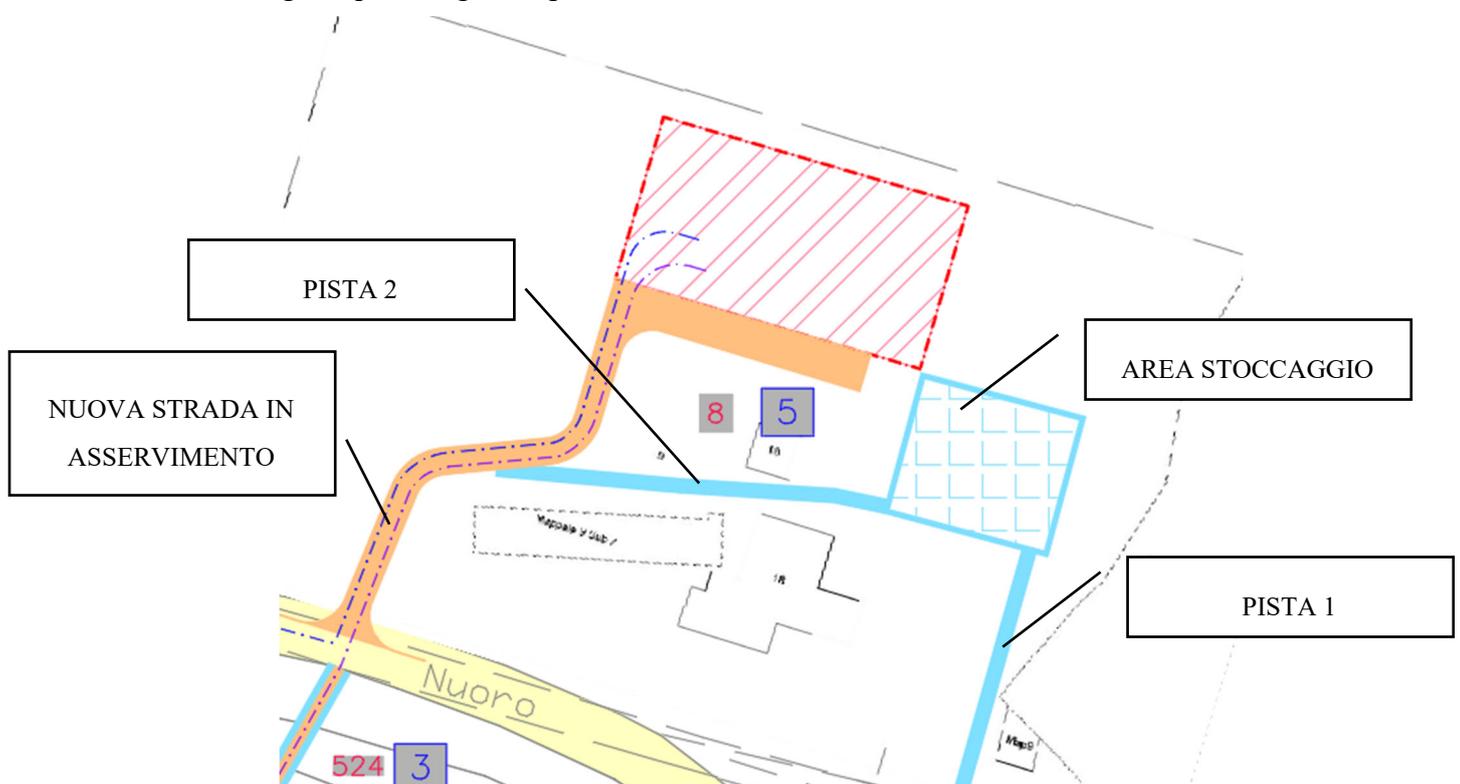


Figura 6-4 – Stralcio planimetrico catastale del mappale 8 foglio 32 con evidenziate i subalterni interferiti dal progetto.

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 25
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

Ubicazione: area produttiva-commerciale in località Biscollai lungo la strada statale SS389

Proprietà catastale: Maccioni Pietrino nato a Gavoi (NU) il 10/03/1952 – cf MCC-PRN52C10D947Y

Descrizione:

Trattasi di area urbana in parte asfaltata e in parte incolta che da accesso agli immobili che costituiscono i subalterni dei mappali 8 e 9, tutti intestati al sig. Maccioni Pietrino. Si evidenzia che il mappale 9 intestato ad Enel ha accesso direttamente dalla strada statale SS389.



Figura 6-5 – Viste della particella 8 foglio 32 dalla strada statale SS389

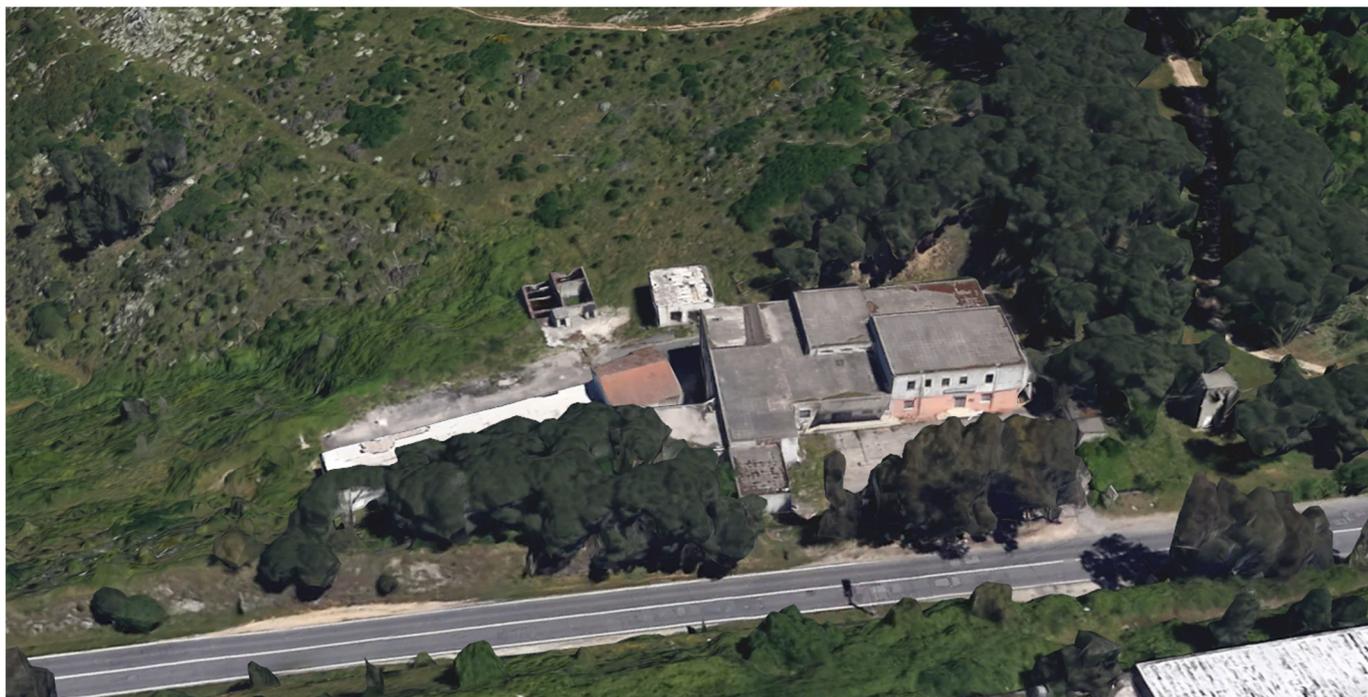


Figura 6-6 – Viste a volo d’uccello delle particelle 8 e 9 foglio 32 con evidenziati i subalterni

Dalle verifiche effettuate si ritiene di poter quantificare il valore dell'area in 36€/mq.

Esproprio

La realizzazione della futura SSE interesserà l'area incolta con morfologia variabile dietro agli immobili per una superficie di circa 2.400 mq.

Si avrà perciò:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie espropriata(mq)	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$
Pertinenza	30	2.400	72.000
TOTALE			72.000

L'esproprio parziale interesserà circa il 12% dell'intera area pertinenziale e sarà collocato nella parte incolta e morfologicamente variabile della proprietà. Si dovrà perciò calcolare un'indennità aggiuntiva di deprezzamento della parte residuale che, seppur privata della suddetta area, continuerà a mantenere inalterata la propria identità immobiliare e funzionale. Inoltre, l'area espropriata non va a diminuire alcuna capacità di edificabilità dell'area. Si ritiene perciò congrua un'indennità aggiuntiva pari a € 5.000,00.

Asservimento

In corrispondenza della porzione pertinenziale incolta a ridosso dei mappali 9-sub 7 e 8-sub18, sarà realizzata la strada di accesso alla futura SSE. Dopo aver ultimato i lavori e ripristinato i luoghi sarà necessario considerare una servitù permanente calcolata su circa 1.030 mq per garantire l'accesso alla SSE e mantenere la fruibilità delle particelle al sig. Maccioni Pietrino.

La nuova strada comporterà un nuovo assetto planimetrico alle pertinenze, garantendo un ulteriore accesso carrabile e chiuso da cancello dalla strada statale SS389. Inoltre, sullo stesso sedime saranno posati i cavidotti di MT e AT. Si attribuisce perciò il valore di 0,40 al coefficiente di servitù.

Conseguentemente si avrà:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie asservita (mq)	Valore virtuale (€)	Incidenza asservimento	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$		$D=C \times 40\%$
Pertinenza	30	1.030	30.900	40%	12.360,00
TOTALE					12.360,00

Occupazione temporanea area di stoccaggio e logistica

In riferimento a quanto indicato negli elaborati di cantierizzazione si dovrà considerare per tutta la durata del cantiere (12 mesi) un'occupazione temporanea di circa 1.040 mq da destinare ad area di stoccaggio materiale e logistica

Di conseguenza si avrà:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie occupata (mq)	Valore virtuale (€)	Indennità per 1 mese	n. mesi	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$	$D=C \times 1/12/12$	E	$F=D \times E$
Pertinenza	30	1.040	31.200	216,66	12	2.600,00
TOTALE						2.600,00

Non sarà prevista alcuna indennità aggiuntiva per danni o ripristini in quanto le aree verranno ripristinate prima di essere riconsegnate.

Occupazione temporanea per realizzazione strada alla futura SSE

In riferimento a quanto indicato negli elaborati di cantierizzazione si dovrà considerare per la durata 12 mesi un'occupazione temporanea di circa 1.030 mq da destinare ad area di cantiere mobile per la realizzazione della strada di accesso alla futura SSE

Di conseguenza si avrà:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie occupata (mq)	Valore virtuale (€)	Indennità per 1 mese	n. mesi	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$	$D=C \times 1/12/12$	E	$F=D \times E$
Pertinenza	30	1.030	30.900	214,58	12	2.575,00
TOTALE						2.575,00

Non sarà prevista alcuna indennità aggiuntiva per danni o ripristini in quanto le aree verranno ripristinate prima di essere riconsegnate.

Occupazione temporanea di transito all'area di stoccaggio (pista 1)

Per riuscire a raggiungere l'area di stoccaggio si dovrà inizialmente considerare una pista di cantiere promiscua di circa 156 mq che interesserà il piazzale fronte strada fino all'area destinata allo stoccaggio dei materiali. Questa parte sarà interessata solo dal passaggio di mezzi di cantiere che non impediranno la regolare fruizione giornaliera della stessa. La sicurezza viaria sarà garantita con adeguata segnalazione semaforica di cantiere.

Visto l'impatto sulla proprietà sarà perciò previsto un indennizzo pari al 20% del valore dell'occupazione temporanea del solo piazzale calcolato nell'arco di tempo pari a 6 mesi.

Di conseguenza si avrà:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie occupata (mq)	Valore virtuale (€)	Indennità per 1 mese	n. mesi	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$	$D=20\%(C \times 1/12/12)$	E	$F=D \times E$
Pertinenza	30	156	4.680	6,50	6	39,00
TOTALE						39,00

Occupazione temporanea di transito all'area di stoccaggio

Dopo aver realizzato la strada di accesso alla futura SSE sarà utilizzata un'ulteriore pista di cantiere necessaria a raggiungere l'area di stoccaggio dei materiali e retrostante l'immobile. Questa parte (circa 250 mq) sarà interessata solo dal passaggio di mezzi di cantiere che non impediranno la regolare fruizione giornaliera della stessa. La sicurezza viaria sarà garantita con adeguata segnalazione semaforica di cantiere.

Visto l'impatto sulla proprietà sarà perciò previsto un indennizzo pari al 20% del valore dell'occupazione temporanea del solo piazzale calcolato nell'arco di tempo pari a 6 mesi.

Di conseguenza si avrà:

Categoria	Valore Mercato (€)	Superficie occupata (mq)	Valore virtuale (€)	Indennità per 1 mese	n. mesi	Indennità (€)
	A	B	$C=(A \times B)$	$D=20\%(C \times 1/12/12)$	E	$F=D \times E$
Pertinenza	30	250	7.500	10,416	6	62,50
TOTALE						62,50

Danni indiretti

Inaccessibilità carrabile e fruizione parziale piazzale

Durante la cantierizzazione sarà sempre garantita l'accessibilità pedonale e carrabile agli spazi privati, secondo quanto previsto negli elaborati di cantierizzazione. Tuttavia, la fruizione del piazzale è interferita dal transito dei mezzi di cantiere per la durata di circa 6 mesi. Conseguentemente si riconosce un'indennità aggiuntiva di € 500,00 per la fruizione parziale del piazzale.

Danni indiretti per mancato ripristino soprassuolo

Durante l'esecuzione dei lavori si renderà necessario operare sui soprassuoli relativi all'area prevista in occupazione temporanea per esigenze di cantiere e sarà garantito il successivo ripristino del tutto a fine lavori. Si ritiene utile, in via cautelativa, stimare un valore nel caso non fosse più possibile la rimessa in ripristino da parte dell'impresa esecutrice dei lavori. La somma prevista è riportata negli elaborati economici.

Riepilogo:

n.	Tipologia	Indennizzo (€)
1	Esproprio	72.000,00
2	Indennità aggiuntiva per deprezzamento	5.000,00
3	Asservimento strada	12.360,00
4	Occupazione temporanea area di stoccaggio	2.600,00
5	Occupazione temporanea realizzazione strada	2.575,00
6	Occupazione temporanea di transito (pista 1)	39,00
7	Occupazione temporanea di transito (pista 2)	62,50
8	Danni per fruizione parziale piazzale	500,00
TOTALE		95.136,50

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 32
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

7. IMPREVISTI

L'articolo 17.2 del DPR 327/2001 recita che *“mediante raccomandata con avviso di ricevimento o altra forma di comunicazione equipollente al proprietario è data notizia della data in cui è diventato efficace l'atto che ha approvato il progetto definitivo e della facoltà di prendere visione della relativa documentazione. Al proprietario è contestualmente comunicato che può fornire ogni utile elemento per determinare il valore da attribuire all'area ai fini della liquidazione della indennità di esproprio”*.

Dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con gli espropriandi riguardo l'indennità, ai quali viene data la possibilità di effettuare osservazioni che potrebbero risultare meritevoli di accoglimento con maggiori oneri per l'Autorità espropriante.

Inoltre, potrebbe verificarsi un rialzo dei valori di mercato sui quali sono state calcolate le indennità. A copertura di quanto sopra, si ritiene opportuno accantonare forfettariamente una somma pari a **€ 3.000,00**.

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: B1029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 33
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

8. REGIME FISCALI E COSTI TECNICI

Nell'ambito della valutazione dei costi di espropriazione si è ritenuto opportuno stimare anche tutte le imposte e i costi di procedura che l'ente espropriante dovrà sostenere per eseguire la stessa procedura.

Il costo totale ammonta a **19.001,96 €** così di seguito esplicitato.

8.1. COSTI TECNICI PER ACQUISIZIONE AREE

Sono state considerate le spese tecniche per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere in progetto. Queste spese sono state forfettariamente stimate nella misura del 5 % degli importi e sono pari a **€ 4.500,00**.

8.2. IMPOSTE

Le indennità di esproprio devono essere assoggettate al pagamento delle imposte indirette conseguente all'acquisizione dei terreni oggetto di occupazione sia che questa avvenga mediante decreto di esproprio sia che avvenga attraverso contratti di cessione volontaria.

Il costo totale ammonta a **14.501,96 €**.

	Rev. 0	Data Giugno 2023	El: BI029F-D-NUO-RT-08-r00	Pag. 34
			PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO ESPROPRIO	

9. RIEPILOGO

1. INDENNITA' DI ESPROPRIO, OCCUPAZIONE TEMPORANEA E ASSERVIMENTO					
a	Indennità esproprio per realizzazione futura SSE	art. 40 TU e sue modifiche	€	72.000,00	
b	Indennità per asservimento	art. 44 c.4 TU e sue modifiche	€	12.362,24	
c	Indennità occupazione temporanea non preordinata all'esproprio	art. 49 TU e sue modifiche In base al tempo necessario 12 mesi Art. 50 c.1 TU e sue modifiche	€	5.278,80	
				PARZIALE	€ 89.641,04
2. INDENNITA' PER DANNI DIRETTI ED INDIRETTI					
a	Indennità per deprezzamento proprietà residua			5.000,00	
b	Danni per fruizione parziale piazzale		€	500,00	
				PARZIALE	€ 5.500,00
3. IMPREVISTI					
a	Imprevisti		€	3.000,00	
				PARZIALE	€ 3.000,00
4. AREE SOGGETTE A CONVENZIONAMENTO					
a	Indennità per convenzionamento		€	4.757,00	
				PARZIALE	€ 4.757,00
TOTALE INDENNITA'					102.898,04
4. REGIME FISCALE E COSTI TECNICI					
a	Costi di registrazione, trascrizione, imposta di bollo, notificazione atti processuali civili e di pubblicazioni compreso arrotondamento		€	4.500,00	
b	Costi tecnici per acquisizione aree		€	14.501,96	
				PARZIALE	€ 19.001,96
TOTALE GENERALE (arrotondato)					121.900,00