

Regione MOLISE
Città di CAMPOBASSO
COMUNE di GUGLIONESI



PROGETTO DEFINITIVO PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO
DI UN IMPIANTO EOLICO DI POTENZA 39.2 MW NEL COMUNE
DI GUGLIONESI E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE

(art. 23, d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152)

Formato:

A4

Sezione:

SEZIONE L - STIMA ECONOMICA

Scala:

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Revisione:

00

Codice elaborato:

LWG01_L04

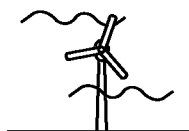
Il proponente:

LE.RO.DA. WIND S.r.l.

Piazza Alberico Gentili, 6 – 90143 PALERMO (PA)

07121980820

le.ro.da.windsrl@legalmail.it



LE.RO.DA. WIND

LE. RO. DA. WIND SRL
Piazza Alberico Gentili, 6 - 90143 Palermo
PA - 438351
07121980820

Il progettista:

dott. ing. ALESSIO ZAMBRANO

Via Bellini, 77 – 84081 BARONISSI (SA)


alessio.zambrano@ordingsa.it



	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	1 di 22


INDICE

PREMESSA	4
1 SCOPO DELL'ANALISI.....	5
2 OPERE IN PROGETTO E TIPOLOGIE DI OCCUPAZIONE	6
3 DEFINIZIONI	7
3.1 Aree in esproprio.....	7
3.2 Aree in servitù permanente	7
3.3 Aree in servitù temporanea	8
4 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI INDENNIZZI DEI TERRENI	8
4.1 Analisi dei suoli e determinazione del Valore di Mercato VM.....	8
4.2 Determinazione dell'indennità di esproprio	16
4.3 Modalità di valutazione dell'indennità di servitù permanente.....	16
4.4 Servitù permanenti al suolo	16
4.4.1 Servitù di sorvolo	17
4.5 Modalità di valutazione dell'indennità di servitù temporanea.....	17
4.6 Casi specifici	17
ALLEGATO A – CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA	21
ALLEGATO B – VISURE CATASTALI	22

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	2 di 22

INDICE DELLE FIGURE

<i>Figura 1 - V.A.M. provincia di Campobasso – Montecilfone - rilevazione 2021 fonte EXEO.....</i>	<i>11</i>
<i>Figura 2 - V.A.M. provincia di Campobasso – Montenero di Bisaccia- rilevazione 2021 fonte EXEO.....</i>	<i>12</i>
<i>Figura 3 - V.A.M. provincia di Campobasso – Guglionesi - rilevazione 2021 fonte EXEO</i>	<i>13</i>

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	3 di 22

INDICE DELLE TABELLE

<i>Tabella 1 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Campobasso – Comune di Guglionesi</i>	<i>14</i>
<i>Tabella 2 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Campobasso – Comune di Montecilfone.....</i>	<i>15</i>
<i>Tabella 3 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Campobasso – Comune di Montenero di Bisaccia</i>	<i>15</i>

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	4 di 22

PREMESSA

Il presente elaborato è riferito al progetto per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica, ed opere di connessione annesse, nel Comune di Guglionesi in località Solagne Grandi.

Il progetto si riferisce ad un impianto eolico di potenza totale di 39.2 MW, e si costituisce di:


- n. 7 aerogeneratori di potenza nominale 5.6 MW, di diametro di rotore 162 m e di altezza al mozzo 119 m, assimilabili al tipo Vestas V162;
- n. 1 cabina di raccolta a misura in media tensione a 30 kV;
- linee elettriche in media tensione a 30 kV in cavo interrato necessarie per l'interconnessione degli aerogeneratori alla cabina di raccolta e misura;
- una stazione elettrica di trasformazione 150/30 kV utente;
- linee elettriche in media tensione a 30 kV in cavo interrato necessarie per l'interconnessione della cabina di raccolta e misura e la stazione elettrica di utente;
- una sezione di impianto elettrico comune con altri impianti produttori, necessaria per la condivisione dello stallo in alta tensione a 150 kV, assegnato dal gestore della rete di trasmissione nazionale (RTN) all'interno della futura stazione elettrica della RTN denominata "MONTECILFONE 380/150/36 kV";
- tutte le apparecchiature elettromeccaniche in alta tensione di competenza utente da installare all'interno della futura stazione elettrica della RTN "MONTECILFONE 380/150/36 kV", in corrispondenza dello stallo assegnato;
- una linea elettrica in alta tensione a 150 kV in cavo interrato per l'interconnessione della sezione di impianto comune e la futura stazione elettrica della RTN "MONTECILFONE 380/150/36 kV".

Titolare dell'iniziativa proposta è la società LE.RO.DA WIND S.r.l., avente sede legale in Piazza Alberico Gentili 6, 90143 Palermo, P.IVA 07121980820.

 LE.RO.DA. WIND	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	5 di 22

1 SCOPO DELL'ANALISI

Scopo del presente elaborato è quello di eseguire un'analisi tecnico economica delle aree, a vario titolo interessate dalla realizzazione dell'impianto eolico in oggetto, distinguendo le stesse in funzione del tipo di "utilizzo" che se ne prevede in progetto al fine di attribuire a ciascuna il giusto indennizzo, sia esso di esproprio e/o di asservimento come meglio appresso specificato. Alla base delle determinazioni, appresso definite, è posto il riferimento normativo del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (G.U. 16 agosto 2001, n. 189, s.o. n. 211, ripubblicata il 14 settembre 2001, sul n. 214, s.o. n. 231). Nelle mire dall'attivazione della procedura autorizzativa per la realizzazione del Parco Eolico, di cui in premessa, la presente relazione si pone l'obiettivo di calcolare le indennità di esproprio per diritti di proprietà e di servitù coattiva, individuando il più probabile valore di mercato delle aree da coinvolgere nell'iniziativa, specificatamente per la realizzazione delle opere di connessione "interne ed esterne" al perimetro di impianto al fine di ottemperare correttamente alle procedure di esproprio e asservimento che si rendano necessarie.

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	6 di 22

2 OPERE IN PROGETTO E TIPOLOGIE DI OCCUPAZIONE

Le opere di cui alla presente proposta progettuale, che andranno a coinvolgere a vario titolo i suoli identificati nel piano particellare grafico e descrittivo allegati, possono essere schematizzate come segue in funzione del tipo di intervento da realizzare e del periodo di tempo in cui avranno effetti sui suoli stessi:

Opere stabili per la vita utile dell'impianto:

- Area di sedime degli aerogeneratori con relative fondazioni;
- Piazzola di pertinenza degli aerogeneratori nella configurazione finale;
- Piazzola alloggio cabina di raccolta e di misura;
- Sedi varie e pertinenze nella configurazione finale (carreggiata, cunette e scarpate);
- Sedi varie esistenti da adeguare secondo le necessità progettuali nella configurazione finale;
- Aree di sorvolo delle pale eoliche, determinata quale proiezione planimetrica dell'evoluzione di rotazione delle pale orizzontalmente;
- Percorso del cavidotto elettrico interrato;
- Percorso dei fossi di raccordo delle acque meteoriche con le aste naturali;
- Una sezione di impianto elettrico comune con altri impianti produttori, necessaria per la condivisione dello stallo in alta tensione a 150 kV, assegnato dal gestore della rete di trasmissione nazionale (RTN) all'interno della futura stazione elettrica della RTN denominata "MONTECILFONE 380/150/36 kV";
- Una linea elettrica in alta tensione a 150 kV in cavo interrato per l'interconnessione della sezione di impianto comune e la futura stazione elettrica della RTN "MONTECILFONE 380/150/36 kV".

Opere temporanee:

- Parte della piazzola di pertinenza degli aerogeneratori da rinaturalizzare nel post cantiere;
- Adeguamenti temporanei dei raggi di curvatura stradale per un periodo strettamente commisurato alla durata del cantiere per la costruzione delle opere;
- Area di stoccaggio dei materiali per un periodo strettamente commisurato alla durata del cantiere per la costruzione delle opere;

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	7 di 22

- Area di cantiere per un periodo strettamente commisurato alla durata del cantiere per la costruzione delle opere;

È evidente, quindi, che sia necessario determinare, oltre all'indennità di esproprio permanente, anche altre forme di indennità temporanee e servitù, al fine di corrispondere ai proprietari dei fondi la congrua compensazione in ragione della specifica occupazione. Le occupazioni cui si farà riferimento sono le seguenti:

- Area di esproprio;
- Area di servitù permanente;
- Area di servitù temporanea;
- Area di sorvolo.

3 DEFINIZIONI

Per meglio comprendere quanto sarà relazionato a seguire potrebbe essere utile fornire una definizione di ciascuna delle forme di occupazione appena citate.

3.1 Aree in esproprio

Per aree in esproprio si intendono quei suoli stabilmente interessati dalle opere in progetto per tutta la durata utile dell'impianto eolico. Nello specifico ci si riferisce a:

- Aree di sedime dei singoli aerogeneratori e relative fondazioni
- Cabine di raccolta e misura
- Una sezione di impianto elettrico comune all'interno della futura stazione elettrica della RTN denominata "MONTECILFONE 380/150/36 kV";

3.2 Aree in servitù permanente

Aree gravate da asservimento permanente per la vita utile di impianto distinte in:

Servitù al suolo

- Viabilità a servizio del parco eolico e di accesso ad ogni singolo aerogeneratore
- Piazzole di montaggio e manutenzione degli aerogeneratori in fase di esercizio

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	8 di 22

- Cavidotto di progetto ove interessi proprietà private

Servitù aeree

- Servitù di sorvolo del rotore di ogni aerogeneratore intesa come proiezione al suolo della rivoluzione del rotore intorno all'asse del tronco.

3.3 Aree in servitù temporanea

Riferita a tutte quelle occupazioni transitorie necessarie alla realizzazione dell'impianto e del cavidotto e che saranno, al termine della fase di cantiere, dismesse. Esse comprendono:

- Superfici necessarie ad adeguamenti stradali
- Parti di piazzole di montaggio da rinaturalizzare
- Aree di stoccaggio e di cantiere

4 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI INDENNIZZI DEI TERRENI

4.1 Analisi dei suoli e determinazione del Valore di Mercato VM

Tutte le opere di impianto ricadono nei Comuni di Guglionesi, Montenero di Bisaccia e Montecilfone. Il calcolo degli indennizzi da porre a base di esproprio, essendo opera di pubblica utilità e realizzata da soggetto privato, viene sostenuto dall'acquisizione e dallo studio di documentazione quale:

- Strumento urbanistico comunale (tavole di zonizzazione e NTA)
- Visure catastali di tutte le particelle coinvolte
- Estratti di mappa catastale dei fogli coinvolti
- Listino 2021 Valori Agricoli Medi per la Provincia di Campobasso rilevazione anno 2020 fonte EXEO

Sulla scorta di questa documentazione è stato possibile redigere due specifici elaborati:

- Piano Particellare Descrittivo (o Analitico) contenente l'elenco di tutte le ditte interessate alle opere e la relativa incidenza sul progetto
- Piano Particellare Grafico redatto su base catastale

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	9 di 22

Analizzando gli incartamenti proposti è possibile asserire che le aree interessate, tanto dall'impianto, quanto dalle opere di connessione, sono classificate dal vigente PRG "Zona Territoriale Omogenea – E".

Le visure catastali a corredo confermano pienamente tale indicazione così come lo stato di fatto.

Il metodo normalmente utilizzato nella determinazione del V.M.(Più probabile valore di mercato) è quello sintetico - comparativo condotto ricercando i prezzi delle compravendite di beni simili nella medesima area e per lo stesso periodo. Al trafiletto precedente si è fatto esplicito riferimento alla destinazione funzionale dei beni interessati ed alla corrispondente qualità/classe attribuita dall'Agenzia del Territorio: terreni agricoli. Il criterio di stima deve riferirsi, pertanto, a suoli destinati all'agricoltura ed improntati alla maggior efficienza produttiva possibile e da ritenersi non suscettibili di edificabilità.

La circolare n. 263/2006 della Banca D'Italia riporta una definizione del Valore di Mercato quale: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, definizione praticamente identica a quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 –S.1) per i quali *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. CIT [da linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ottobre 2010 – ABI Associazione bancaria Italiana].

La difficoltà oggettiva, che si riscontra nella determinazione di un Valore di Mercato per beni simili compravenduti della medesima zona, e con le stesse caratteristiche, è la ricerca di dati da porre a statistica. Le informazioni provenienti da fonti ufficiali sono scarse e, non sempre, le somme poste a base di atto notarile corrispondono al reale valore del bene compravenduto.

Con la sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	10 di 22

utilità). Tale illegittimità si traduce, sostanzialmente, con la determinazione del valore di mercato del bene che sarà posto alla base della valutazione delle indennità provvisorie. L'applicazione del valore agricolo di mercato, e non più quello tabellare dettato dall'applicazione dei VAM, pubblicati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri, consentirà di attribuire il giusto valore di mercato ai terreni espropriati, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute.


Per effetto della sentenza di cui innanzi, sono abrogati automaticamente anche le norme che riconoscono le maggiorazioni delle indennità previste ex art. 45 comma 2 lett. c) e d) del citato d.p.r. 327/01.

Per marginalizzare tale problematica si è scelto di fare, comunque, riferimento al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) come valore di riferimento cui applicare coefficienti correttivi che riportino tale indice ad una quota più vicina al Valore di Mercato.

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	11 di 22

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI CAMPOBASSO-RILEVAZIONE 2020

MONTECILFONE

<p>Abitanti: 1.460 Superficie: kmq 22,75 Altitudine: m 405 Classificazione climatica: zona D 1.851 G.G.</p>	
---	---

Comune collinare ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura, situato a circa Km 18 dal capoluogo. Nel territorio è prodotto il vino doc denominato Biferno ed il vino doc denominato Molise o del Molise.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B519A	13.000	27.000
Seminativo irriguo	B519A	18.000	38.000
Orto irriguo	B519A	23.000	48.000
Prato	B519A	8.000	16.000
Frutteto	B519C	17.000	32.000
Vigneto	B519B	21.000	42.000
Vigneto D.O.C. IGP	B519B	29.000	57.000
Uliveto	B519C	16.000	30.000
Pascolo	B519E	3.300	6.500
Bosco misto	B519I	3.100	12.000
Bosco ceduo	B519I	1.800	7.000
"Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale"	B519H	15.000	25.000
Culture floro vivaistiche-Vivaio	B519A	28.000	60.000
Incolto sterile	B519E	1.500	3.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 09/09/2023. Unica persona autorizzata a possederlo.

© 2021 Exeo

Copyright Exeo srl. Il prodotto può essere utilizzato solo dalla persona fisica acquirente, o da un singolo soggetto se l'acquirente è diverso da persona fisica. In caso di copie plurime il prodotto può essere utilizzato da un numero di persone pari al numero di copie acquistate. I contenuti possono essere riprodotti solo citandone la fonte.

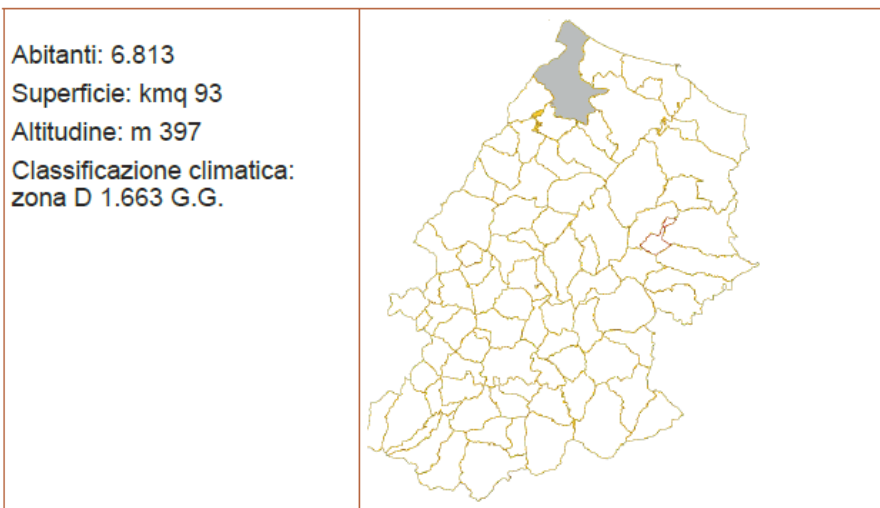
60

Figura 1 - V.A.M. provincia di Campobasso – Montecilfone - rilevazione 2021 fonte EXEO

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	12 di 22

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI CAMPOBASSO-RILEVAZIONE 2020

MONTENERO DI BISACCIA



Comune collinare e costiero ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura, situato a circa Km 46 dal capoluogo. Discreto è il turismo. Nel territorio è prodotto il vino doc denominato Biferno ed il vino doc denominato Molise o del Molise.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B519A	13.000	27.000
Seminativo irriguo	B519A	18.000	38.000
Orto irriguo	B519A	23.000	48.000
Prato	B519A	8.000	16.000
Frutteto	B519C	17.000	32.000
Vigneto	B519B	21.000	42.000
Vigneto D.O.C. IGP	B519B	29.000	57.000
Uliveto	B519C	16.000	30.000
Pascolo	B519E	3.300	6.500
Bosco misto	B519I	3.100	12.000
Bosco ceduo	B519I	1.800	7.000
"Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale"	B519H	15.000	25.000
Colture floro vivaistiche-Vivaio	B519A	28.000	60.000
Incolto sterile	B519E	1.500	3.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 09/09/2023. Unica persona autorizzata a possederlo.

© 2021 Exeo


Copyright Exeo srl. Il prodotto può essere utilizzato solo dalla persona fisica acquirente, o da un singolo soggetto se l'acquirente è diverso da persona fisica. In caso di copie plurime il prodotto può essere utilizzato da un numero di persone pari al numero di copie acquistate. I contenuti possono essere riprodotti solo citandone la fonte.

Figura 2 - V.A.M. provincia di Campobasso – Montenero di Bisaccia- rilevazione 2021 fonte EXEO

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	13 di 22

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI CAMPOBASSO-RILEVAZIONE 2020

GUARDIAREGIA

<p>Abitanti: 763 Superficie: kmq 41 Altitudine: m 730 Classificazione climatica: zona E. 2.316 G.G.</p>	
---	---

Comune montano ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Dista circa Km 14 da Campobasso.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B519A	8.000	16.000
Seminativo irriguo	B519A	11.000	24.000
Orto irriguo	B519A	19.000	40.000
Prato	B519A	5.000	11.000
Frutteto	B519C	17.000	32.000
Vigneto	B519B	20.000	40.000
Vigneto D.O.C. IGP	B519B	25.000	50.000
Uliveto	B519C	12.000	23.000
Pascolo	B519E	1.700	3.400
Bosco alto fusto	B519D	4.600	12.000
Bosco misto	B519I	2.600	10.000
Bosco ceduo	B519I	1.800	7.000
"Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale"	B519H	15.000	26.000
Castagneto da frutto	B519D	6.000	15.000
Colture floro vivaistiche-Vivaio	B519A	28.000	60.000
Incolto sterile	B519E	1.000	2.000

Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 09/09/2023. Unica persona autorizzata a possederlo.

Figura 3 - V.A.M. provincia di Campobasso – Guglionesi - rilevazione 2021 fonte EXEO

LE.RO.DA. WIND S.r.l. si riserva la proprietà di questo documento e ne vieta la riproduzione e la divulgazione a terzi se non espressamente autorizzati.

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	14 di 22

Sulla base dei valori reperiti da tali fonti, è stato possibile determinare un valore medio di base da attribuire ai suoli suddivisi per destinazione colturale così come identificate dalle visure catastali o alle combinazioni tra queste ove non disponibile il dato:

Nelle tabelle comparative, reperite dalle varie fonti, non sono contemplate tutte le classi ibride/miste tra le precedenti in elenco, essendo le stesse una mera commistione tra classamenti singoli. La determinazione del V.A.M. è stata ottenuta dalla media aritmetica dei valori massimi di ciascuna e suddividendo le medesime tabelle per comune catastale.

Tabella 1 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Campobasso – Comune di Guglionesi

GUGLIONESI								
DETERMINAZIONE DEL V.M. DEI SUOLI AGRICOLI PER LA PROVINCIA DI CAMPOBASSO - ESPROPRIO								
QUALITÀ DI COLTURE COINVOLTE	MIN€/HA	MAX €/HA	MEDIA €/HA	INCREMENTO TASSE	PROP. AUMENT O REDD.	SVALUTAZ. A CAUSA OPERE	V.M. €/HA	V.M. €/mq
SEMINATIVO	13.000,00 €	27.000,00 €	20.000,00 €	+5%	+5%	+10%	24.000,00 €	2,40 €
SEMIN IRRIG	18.000,00 €	38.000,00 €	28.000,00 €	+5%	+5%	+10%	33.600,00 €	3,36 €
FRUTTETO	17.000,00 €	32.000,00 €	24.500,00 €	+5%	+5%	+10%	29.400,00 €	2,94 €
INCOLT PROD	2.000,00 €	6.000,00 €	4.000,00 €	+5%	+5%	+10%	4.800,00 €	0,48 €
BOSCO CEDUO	1.800,00 €	7.000,00 €	4.400,00 €	+5%	+5%	+10%	5.280,00 €	0,53 €
ORTO	15.000,00 €	32.000,00 €	23.500,00 €	+5%	+5%	+10%	28.200,00 €	2,82 €
ORTO IRRIGU	23.000,00 €	48.000,00 €	35.500,00 €	+5%	+5%	+10%	42.600,00 €	4,26 €
VIGNETO	21.000,00 €	42.000,00 €	31.500,00 €	+5%	+5%	+10%	37.800,00 €	3,78 €
ULIVETO	16.000,00 €	30.000,00 €	23.000,00 €	+5%	+5%	+10%	27.600,00 €	2,76 €
PASCOLO	3.300,00 €	6.500,00 €	4.900,00 €	+5%	+5%	+10%	5.880,00 €	0,59 €
SEMIN ARB	15.000,00 €	25.000,00 €	20.000,00 €	+5%	+5%	+10%	24.000,00 €	2,40 €
PASCOLO ARB	4.000,00 €	8.000,00 €	6.000,00 €	+5%	+5%	+10%	7.200,00 €	0,72 €

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	15 di 22

Tabella 2 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Campobasso – Comune di Montecilfone

MONTECILFONE								
DETERMINAZIONE DEL V.M. DEI SUOLI AGRICOLI PER LA PROVINCIA DI CAMPOBASSO - ESPROPRIO								
QUALITÀ DI COLTURE COINVOLTE	MIN€/HA	MAX €/HA	MEDIA €/HA	INCREMENTO TASSE	PROP. AUMENTO REDD.	SVALUTAZ. A CAUSA OPERE	V.M. €/HA	V.M. €/mq
SEMINATIVO	13.000,00 €	27.000,00 €	20.000,00 €	+5%	+5%	+10%	24.000,00 €	2,40 €
FRUTTETO	17.000,00 €	32.000,00 €	24.500,00 €	+5%	+5%	+10%	29.400,00 €	2,94 €
ULIVETO	16.000,00 €	30.000,00 €	23.000,00 €	+5%	+5%	+10%	27.600,00 €	2,76 €
VIGNETO	21.000,00 €	42.000,00 €	31.500,00 €	+5%	+5%	+10%	37.800,00 €	3,78 €

Tabella 3 - definizione del V.M. per esproprio -Provincia di Campobasso – Comune di Montenero di Bisaccia

MONTENERO DI BISACCIA								
DETERMINAZIONE DEL V.M. DEI SUOLI AGRICOLI PER LA PROVINCIA DI CAMPOBASSO - ESPROPRIO								
QUALITÀ DI COLTURE COINVOLTE	MIN€/HA	MAX €/HA	MEDIA €/HA	INCREMENTO TASSE	PROP. AUMENTO REDD.	SVALUTAZ. A CAUSA OPERE	V.M. €/HA	V.M. €/mq
SEMINATIVO	13.000,00 €	27.000,00 €	20.000,00 €	+5%	5%	+10%	24.000,00 €	2,40 €
SEMINATIVO IRRIG	18.000,00 €	38.000,00 €	28.000,00 €	+5%	5%	+10%	33.600,00 €	3,36 €
ULIVETO	16.000,00 €	30.000,00 €	23.000,00 €	+5%	5%	+10%	27.600,00 €	2,76 €
PASCOLO	3.300,00 €	6.500,00 €	4.900,00 €	+5%	5%	+10%	5.880,00 €	0,59 €
ORTO IRRIG	23.000,00 €	48.000,00 €	35.500,00 €	+5%	5%	+10%	42.600,00 €	4,26 €
VIGNETO	21.000,00 €	42.000,00 €	31.500,00 €	+5%	5%	+10%	37.800,00 €	3,78 €

Il valore finale è ottenuto a partire dal V.A.M. proposto per suoli con classi colturali simili per l'anno 2021. Per la determinazione del V.M.(più probabile valore di mercato) si è considerato il Valore agricolo medio di ogni singola area e allo stesso sono stati applicati coefficienti tabellari .

- I coefficienti utilizzati sono:
- +5% per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile, nonché tasse e imposte afferenti all'ultimo quinquennio
- +5% per potenziale propensione ad un aumento di redditività verificata sulla base dei sopralluoghi di stima
- +10% per variazioni di condizioni del terreno non oggetto di esproprio, che si stima, possano incidere nella sua svalutazione riducendone il potenziale valore

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	16 di 22

La tabella appena riportata è alla base della determinazione del V.M. da attribuire alle operazioni di esproprio e di asservimento sui suoli interessati permanentemente e stabilmente dalle opere di connessione e/o dalle opere temporanee.

4.2 Determinazione dell'indennità di esproprio

L'indennità di esproprio sarà corrisposta in quei casi (vedi PPD) in cui al legittimo proprietario verrà, permanentemente e completamente, negato il diritto di utilizzo del bene. È il caso di opere stabili quali cabine di raccolta e misura, basi degli aerogeneratori, Sezione a 150 kV della SE RTN "MONTECILFONE".

La realizzazione di opere stabili e impattanti sulla reale utilizzabilità dei suoli fa sì che al legittimo proprietario si debba corrispondere un indennizzo pari al V.M. per ettaro come determinato al punto precedente. Ai proprietari coltivatori diretti, saranno riconosciute le maggiorazioni previste dall'art. 40 c. 4 del DPR 327/2001 e s.m.i., da computarsi sulla base del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Indennità d'esproprio = Superficie occupata x V.M.;

4.3 Modalità di valutazione dell'indennità di servitù permanente

Le maggiorazioni previste, una tantum, per l'indennizzo dei mancati ricavi temporanei e per il ripristino dei suoli, a valle delle lavorazioni al fine di riprenderne l'utilizzo colturale, sono state valutate con incidenza pari al 2% del Valore di Mercato. Esse vanno a rinfrancare il ribasso del 30% previsto per i suoli soggetti alla sola servitù di elettrodotto.

4.4 Servitù permanenti al suolo

Le aree soggette a servitù permanente "al suolo" sono quelle interessate da:

- Scavo e interrimento dei cavi elettrici;
- Installazione di nastro segnalatore nello scavo del cavidotto ed eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza;
- Occupazione delle aree necessarie all'esecuzione dei lavori;
- L'indennizzo relativo alle aree sopracitate è valutato come il 50% dell'indennità di esproprio;
- Indennità di servitù permanente = Superficie occupata x V.M. x (+2%-30%) x 1/2;

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	17 di 22

4.4.1 Servitù di sorvolo

L'indennizzo relativo alle aree in questione è valutato come il 25% dell'indennità di esproprio;

Indennità di servitù di sorvolo = Superficie occupata x V.M. x (+2%-30%) x 1/4;

4.5 Modalità di valutazione dell'indennità di servitù temporanea

Le aree soggette a servitù temporanea sono valutate come un dodicesimo dell'indennità dovuta in caso di esproprio permanente per ogni anno cui si occupa l'area interessata. Ci si pone nel caso cautelativo di non parzializzare ulteriormente tale indennità, valutando la durata dei lavori in due anni a prescindere dall'area di occupazione temporanea interessata. Eventuali mesi di lavoro aggiuntivi saranno valutati come un dodicesimo dell'indennità di servitù temporanea annua.

Indennità di servitù temporanea x 2 anni = Superficie occupata x V.M. x (+2%-30%) x 1/6;

Indennità di servitù temporanea per mese = (Superficie occupata x V.M. x [(+2%-30%) x 1/12] /12;

4.6 Casi specifici

Le indennità appena espresse rappresentano un valore di base cui è possibile applicare le specificità del caso così come contemplate e disciplinate dal "DPR 237". In particolare, si riporta integralmente il testo dei seguenti dispositivi che rappresentano casistiche assolutamente ricorrenti in procedure di esproprio/ asservimento di territori aperti.

Art. 40. Disposizioni generali (L)

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. (L) (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)

[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.] (L) (comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 181 del 10 giugno 2011)

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	18 di 22

[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.] (L) (comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 181 del 10 giugno 2011)

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. (L)

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. (L)

Art. 42. Indennità aggiuntive (L)

1. Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. (L)

2. L'indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell'articolo 40, comma 4, ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell'interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti. (L)(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)

42-bis. *Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico (articolo introdotto dall'articolo 34, comma 1, legge n. 111 del 2011)*

1. Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

2. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche quando sia stato annullato l'atto da cui sia sorto il vincolo preordinato all'esproprio, l'atto che abbia dichiarato la pubblica utilità di un'opera o il decreto di esproprio. Il provvedimento di acquisizione può essere adottato anche durante la pendenza di un giudizio per l'annullamento degli atti di cui al primo periodo del presente

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	19 di 22

comma, se l'amministrazione che ha adottato l'atto impugnato lo ritira. In tali casi, le somme eventualmente già erogate al proprietario a titolo di indennizzo, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.

3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma.

4. Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'[articolo 20, comma 14](#); è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'[articolo 14, comma 2](#).

5. Se le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 sono applicate quando un terreno sia stato utilizzato per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata o convenzionata, ovvero quando si tratta di terreno destinato a essere attribuito per finalità di interesse pubblico in uso speciale a soggetti privati, il provvedimento è di competenza dell'autorità che ha occupato il terreno e la liquidazione forfetaria dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale è pari al venti per cento del valore venale del bene.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, in quanto compatibili, anche quando è imposta una servitù e il bene continua a essere utilizzato dal proprietario o dal titolare di un altro diritto reale; in tal caso l'autorità amministrativa, con oneri a carico dei soggetti beneficiari, può procedere all'eventuale acquisizione del diritto di servitù al patrimonio dei soggetti, privati o pubblici,

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	20 di 22

titolari di concessioni, autorizzazioni o licenze o che svolgono servizi di interesse pubblico nei settori dei trasporti, telecomunicazioni, acqua o energia.

7. L'autorità che emana il provvedimento di acquisizione di cui al presente articolo né dà comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei conti mediante trasmissione di copia integrale.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano altresì applicazione ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore ed anche se vi è già stato un provvedimento di acquisizione successivamente ritirato o annullato, ma deve essere comunque rinnovata la valutazione di attualità e prevalenza dell'interesse pubblico a disporre l'acquisizione; in tal caso, le somme già erogate al proprietario, maggiorate dell'interesse legale, sono detratte da quelle dovute ai sensi del presente articolo.

Capo IX - La cessione volontaria Art. 45. Disposizioni generali (L)

1. Fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà. (L) (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)

2. Il corrispettivo dell'atto di cessione: (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)

a) se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2; (lettera così modificata dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)

b) se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'articolo 38;

c) se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3;

d) se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3. In tale caso non compere l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4. (L)

3. L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato. (L)

4. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del capo X. (L)

 LE.RO.DA. WIND	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	21 di 22

ALLEGATO A – CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

	RELAZIONE DI STIMA	CODICE	LWG01_L04
		REVISIONE	00
		PAGINA	22 di 22

ALLEGATO B – VISURE CATASTALI
