

Regione  
Molise



Provincia di  
Campobasso



Comune di  
Tufara



Comune di  
Gambatesa



Comune di  
Riccia



Comune di  
Cercemaggiore



Committente:

# RWE

**RWE RENEWABLES ITALIA S.R.L.**  
via Andrea Doria, 41/G - 00192 Roma  
P.IVA/C.F. 06400370968  
PEC: rwerenewablesitaliasrl@legalmail.it

Titolo del Progetto:

**REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE EOLICA NEI COMUNI DI GAMBATESA (CB), TUFARA (CB), RICCIA (CB) E CERCEMAGGIORE (CB).**

Documento:

**PROGETTO DEFINITIVO OPERE CIVILI**

N° Documento:

## PEPI R EC 26

ID PROGETTO:

**PEPI**

DISCIPLINA:

**PD**

TIPOLOGIA:

**R**

FORMATO:

**A4**

Elaborato:

**Relazione giustificativa indennità di esproprio**

FOGLIO:

**1 di 1**

SCALA:

**N/A**

Nome file:

**PEPI\_R\_EC\_26\_Relazione giustificativa indennità di esproprio.pdf**

**Progettazione:**



**ENERGY & ENGINEERING S.R.L.**

Via XXIII Luglio 139  
83044 - Bisaccia (AV)  
P.IVA 02618900647  
Tel./Fax. 0827/81480  
pec: energyengineering@legalmail.it

**Progettista:**



**Ing. Davide G. Trivelli**

Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
0	03/07/2023	PRIMA EMISSIONE	ENERGY & ENGINEERING S.R.L.	ENERGY & ENGINEERING S.R.L.	ENERGY & ENGINEERING S.R.L.

## ***Indice***

1.Premessa .....	2
2.Fasi operative.....	3
3.Aree di esproprio, di servitù ed occupazione temporanea.....	3
4.Calcolo delle indennità.....	5
5.Conclusioni .....	9

# RELAZIONE GIUSTIFICATIVA INDENNITA' DI ESPROPRIO

## **1. Premessa**

La presente relazione accompagna il piano particellare grafico e descrittivo allegati al progetto dei lavori di "Realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica nei Comuni di Gambatesa (CB) e Tufara (CB)".

Il progetto di che trattasi consiste, sinteticamente, nella costruzione di un parco eolico composto di n. 8 aerogeneratori completi di sostegno da ubicarsi nei Comuni di Tufara (CB) e Gambatesa (CB), con relativo conferimento dell'energia elettrica prodotta alla sottostazione da realizzare sul foglio 29 del Catasto Terreni di Cercemaggiore (CB).

Tale cavidotto, avente caratteristiche di inamovibilità, che partendo dall'area suindicata attraverserà anche delle proprietà private, sarà posizionato esclusivamente lungo le aree che saranno espropriate/asservite ai fini della realizzazione della viabilità di accesso alle postazioni dei singoli aerogeneratori fino ad arrivare all'area in tenimento di Cercemaggiore dove è previsto il conferimento all'area della sottostazione da espropriarsi ai fini del conferimento dell'energia prodotta alla limitrofa centrale elettrica.

Gli interventi che si andranno a realizzare dal punto di vista espropriativo riguarderanno il territorio di Gambatesa (CB) relativamente ad aree ricomprese ai fogli 34, 35, 38, 39, 40, 44 e 46 del Catasto Terreni, il territorio di Tufara (CB) relativamente ad aree ricomprese ai fogli 11, 12, 19, 26, 31, 32, 33, 34 e 35 del Catasto Terreni, il territorio di Riccia (CB) relativamente ad aree ricomprese ai fogli 40, 42, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 58, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 67, del Catasto Terreni e il territorio di Cercemaggiore (CB) relativamente ad aree ricomprese ai fogli 24 e 29 del Catasto Terreni.

In questa sede si illustrano le procedure per la definizione delle indennità di esproprio del diritto di proprietà e del diritto di superficie, 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 esproprio/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 e/o occupare temporaneamente operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali.

Per poter limitare al massimo eventuali pur piccoli errori di roto-traslazione, fisiologicamente riscontrabili in operazioni del genere, la sovrapposizione tra le planimetrie di progetto e le planimetrie catastali è stata effettuata foglio per foglio.

Poiché l'intero sviluppo della parte grafica è stato assolto su supporto informatico (utilizzando fogli in formato .dxf e .pdf scaricati direttamente dal sito dell'Agenzia del Territorio), 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 perizia di 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) e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

## ***3. Aree di esproprio, di servitù ed occupazione temporanea***

La tipologia dell'intervento è tale da richiedere l'acquisizione definitiva di aree ricadenti in tenimento di Gambatesa (CB), Tufara (CB), Riccia (CB) e Cercemaggiore (CB) ed interessate esclusivamente dalle piazzole di allocamento delle torri eoliche, dall'area di cantiere e dalla sottostazione.

Le aree soggette ad esproprio del diritto di superficie per l'installazione di n. 8 aerogeneratori ammontano a complessivi mq. 7.072, mentre l'area su cui sarà realizzata la sottostazione elettrica, sita nel comune di Cercemaggiore (CB) occupa complessivi mq. 5.440.

Per le aree di proprietà privata non suscettibili di trasformazione ed interessate dal solo attraversamento del cavidotto e/o pista di servizio, 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 complessiva di mq. 34.246 ed una superficie occorrente per le piste di passaggio di mq 27.438.

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.

Pertanto la fascia di asservimento dall'asse del cavidotto avrà un'ampiezza tale da garantire, oltre allo spazio necessario per la posa dei cavi elettrici, anche - laddove necessario - la disponibilità di accesso (anche con mezzi meccanici) alle aree necessarie all'adeguata realizzazione dell'opera.

Inoltre si procederà all'imposizione della servitù da sorvolo, sulle aree interessate dalla rotazione delle eliche degli aerogeneratori, per una superficie complessiva di mq. 192.868.

Infine, relativamente alle piazzole su cui poggeranno gli aerogeneratori, si è ritenuto opportuno prevedere, anche ai fini di una adeguata attività manutentiva, l'esproprio del diritto di superficie di piazzole dalle dimensioni adeguate sia ad ospitare le opere che a garantire sufficienti spazi di manovra per i mezzi d'opera e di trasporto.

Alla luce della morfologia delle aree interessate dalle opere, delle modalità esecutive dei lavori e della tipologia dei terreni da utilizzare, si è ritenuto opportuno occupare, per tutto il periodo delle lavorazioni e per un termine prudenzialmente stimato in anni uno, temporaneamente dei terreni interessati dai lavori di realizzazione dell'impianto eolico e dalle opere connesse.

#### **4. Calcolo delle indennità**

**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 ablate.

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 con le vigenti tabelle dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Campobasso relative ai valori agricoli medi per l'anno 2018 riguardanti la Regione Agraria n° 6 per Gambatesa e Tufara e la Regione Agraria n° 2 per Riccia e Cercemaggiore.

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 ablate, 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 seminativo pari a 1,28 €/mq (valore più alto tra le Regioni Agrarie 2 (1,28 €/mq) e 6 (0,91 €/mq) per la Regione Molise) che risulta essere quella prevalente nella zona di interesse con il valore agricolo medio della coltura di orto irriguo, coltura a maggior valore €/mq tra quelle interessate dal particellare di esproprio, di 3,78 €/mq (valore più alto tra le Regioni Agrarie 2 (3,78 €/mq) e 6 (1,88 €/mq) per la Regione Molise) ottenendo il relativo:

V.A.E. che sarà pari a 2,53 €/mq  $(1,28 + 3,78)/2$ .

Inoltre, tenendo conto del fatto che i predetti V.A.M., relativi all'anno 2018-Regione agraria n° 2 e n° 6 della Provincia di Campobasso, a tutt'oggi non risultano ancora aggiornati e che quindi occorre prevederne l'adeguamento per il lasso di tempo intercorrente fino alla data di effettiva acquisizione dei terreni interessati, si è ritenuto opportuno prudenzialmente ipotizzare un tasso medio integrativo del 10,00% dello stesso per cui il valore venale definitivo delle aree di che trattasi sarà il seguente:

**V.A.E. aggiornato = 2,53 €/mq x maggiorazione del 10,00% = 2,78 €/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.

**Indennità esproprio = valore di mercato x superficie appresa**

**b) Indennità di asservimento accesso, passaggio e cavidotto** - Per quanto attiene invece alle indennità di servitù per accesso, passaggio e cavidotto si farà riferimento alla disciplina degli artt. 44 e 52- octies del richiamato D.P.R. n. 327/01.

È 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 destinate alle piste di servizio attraversate anche dal cavidotto sia, soprattutto ai fini agronomici cui le aree interessate sono relativamente vocate, di modesto rilievo atteso anche che le condotte interrate 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 corrispondente al 50,00% del valore di mercato delle aree da espropriare, depurato dei coefficienti di maggiorazione relativi al deprezzamento ed alla perdita di cubatura agricola che nel caso specifico non spettano atteso che la proprietà delle aree asservite e quindi la loro utilità urbanistico-volumetrica resta immutata.

**Indennità servitù cavidotto = Superficie x V.A.E. x 50,00%**

Si è inoltre ritenuto opportuno incrementare ulteriormente tale parametro del 20,00% del V.A.E. per la mancata fruizione ai fini agronomici delle aree interessate dalla realizzazione delle piste di servizio.

**Indennità servitù accesso e passaggio = Superficie x V.A.E. x 70,00%**

**c) Indennità di asservimento da sorvolo** - Altro aspetto che bisogna affrontare ai fini indennitari è il riconoscimento agli aventi titolo di una condizione di asservimento aerea dovuta alla rotazione con relativa occupazione dell'area sovrastante le proprietà interessate, corrispondente alla loro proiezione in pianta sul terreno, delle pale degli aerogeneratori.

Nel caso in trattazione non risultano codificate norme che individuino in maniera specifica tale condizione asservitiva per cui, operando in analogia alle vigenti disposizioni, si terrà conto di quanto disposto dall'art. 1056 del Codice Civile che disciplina le modalità di imposizione di servitù per l'attraversamento dei terreni con condutture elettriche.

Anche in tal caso, ai fini dell'espletamento del procedimento di imposizione servitù, si applicheranno le disposizioni degli artt. 44 e 52-octies del richiamato D.P.R. n. 327/01.

Nello specifico 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.

Appare quindi evidente, anche alla luce delle considerazioni prima esposte, come il deprezzamento delle aree destinate al sorvolo delle pale delle torri eoliche non produrrà alcuna ripercussione ai fini dell'utilizzo agronomico dei terreni interessati per cui il danno indiretto eventualmente prodotto sarà estremamente limitato.

Ai fini della determinazione dell'indennità, alla luce anche di quelli che sono attualmente gli indennizzi riconosciuti dalle aziende fornitrici di energia in quanto ad attraversamento aereo di terreni con condutture elettriche, si è ritenuto opportuno riconoscere per tale tipologia di servitù un indennizzo corrispondente al 30,00% del valore di mercato delle aree da espropriare, depurato dei coefficienti di maggiorazione relativi al deprezzamento ed alla perdita di cubatura agricola che nel caso specifico non spettano atteso che la proprietà delle aree asservite e quindi la loro utilità urbanistico-volumetrica resta immutata.

In sostanza l'indennità determinata ai fini dell'asservimento delle aree interessate da sorvolo delle pale delle torri eoliche è la seguente:

**Indennità servitù di sorvolo = Superficie x V.A.E. x 30,00%**

**d) Indennità di occupazione temporanea** - Per quanto attiene infine al calcolo delle indennità di occupazione temporanea si applicheranno le disposizioni del comma 1 dell'art. 50 del richiamato D.P.R. n. 327/01, ovvero riconoscendo un indennizzo pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione di quanto sarebbe riconosciuto nel caso di esproprio dell'area:

**Indennità occupazione temporanea = Superficie x V.A.E. x 1/12**

## 5. Conclusioni

In conclusione, si può affermare che il calcolo delle indennità di esproprio e di asservimento è stato effettuato tenendo conto delle effettive dimensioni geometriche di progetto.

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

Infatti tali problemi possono essere risolti in presenza dei diretti interessati ai quali è lasciata la facoltà di proporre una loro eventuale cessione alla autorità espropriante in occasione della redazione dei verbali di consistenza ed immissione nel possesso delle aree apprese.

In definitiva, avendo individuato l'elenco dei beni immobili da espropriare, da asservire e da occupare temporaneamente per un anno, ed avendo determinato la stima indennitaria, alla luce delle considerazioni precedentemente esposte, l'importo del relativo quadro economico, al netto maggiorazione per cessione volontaria, che saranno determinate di volta in volta qualora ne ricorrano i presupposti, è il seguente:

• Indennità esproprio	€	51.977,66
• Indennità di asservimento per cavidotto	€	47.601,94
• Indennità di asservimento per accesso e passaggio	€	53.394,35
• Indennità di asservimento per sorvolo	€	160.851,91
• Indennità di occupazione temporanea anni 1	€	47.185,63
		<hr/>
	€	361.011,50
	sommano	

