



REGIONE
PUGLIA



PROVINCIA DI
BRINDISI



COMUNE DI
BRINDISI

OGGETTO:

“Progetto di un impianto agrivoltaico denominato "CSPV BRINDISI", di potenza pari a 17,8 MWp e delle relative opere di connessione alla RTN, da realizzarsi nel comune di Brindisi (BR)”

ELABORATO:

Relazione sulle stime condotte ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione o asservimento



PROPONENTE:



AEI SOLAR PROJECT VI S.R.L.
VIA VINCENZO BELLINI, 22
00198- ROMA (RM)
P.IVA 16805281009

PROGETTAZIONE:




Ing. Carmen Martone
Iscr. n. 1872
Ordine Ingegneri Potenza
C.F. MRTCMN73D56H703E



Geol. Raffaele Nardone
Iscr. n. 243
Ordine Geologi Basilicata
C.F. NRDRFL71H04A509H

EGM PROJECT S.R.L.
VIA VERRASTRO 15/A
85100- POTENZA (PZ)
P.IVA 02094310766
REA PZ-206983

Livello prog.	Cat. opera	N°. prog.elaborato	Tipo elaborato	N° foglio	Tot. fogli	Nome file	Scala
PD	I.IF	A.17	R			A.17Rel_sulle_stime	
REV.	DATA	DESCRIZIONE			ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
00	SETTEMBRE 2023	Emissione				Geol. Raffaele Nardone EGM Project	Ing. Carmen Martone EGM Project

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZIONI SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 1 di 22</p>
---	---	--

Sommario

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO.....	3
2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE.....	8
3. DETERMINAZIONE VAM BRINDISI	14
4. ESPROPRIO SSE	16
5. SERVITÙ DI TRANSITO LINEE ELETTRICHE INTERRATE.....	18
6. INDENNITA' DI ESPROPRIO.....	19



	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZIONI SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 2 di 22</p>
---	---	--

Figura 1 – Inquadramento area campo fotovoltaico su base ortofoto.....	4
Figura 2 – Inquadramento area campo fotovoltaico su catastale.....	5
Figura 3 – Inquadramento area campo e sottostazione su CTR.....	6
Figura 4 – Inquadramento area campo e sottostazione su IGM.....	7
Figura 5 – Area impianto su base ortofoto e Coordinate UTM 34–WGS 84 che delimitano l'area del Parco fotovoltaico.....	8
Figura 6 – Valori agricoli medi 2015.....	16
Figura 7 – SSE da occupare in maniera permanente.....	18
Figura 8 – Tratti di cavidotto soggetti ad esproprio.....	22

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 3 di 22</p>
---	--	--

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

La presente relazione illustra, in linea generale, la progettazione di un impianto agrivoltaico e delle relative opere di connessione. L'impianto in oggetto, sarà ubicato nel comune di Brindisi a circa 7 Km in direzione sud rispetto al nucleo urbano di Brindisi, mentre dista circa 3 km in direzione nord-ovest rispetto al nucleo urbano di Tutturano.

L'area interessata dalla realizzazione del parco presenta un'orografia tipica della zona, caratterizzata da un suolo principalmente agricolo ove il paesaggio prevalente è costituito da vasti campi di seminativo intervallati da boschi di ulivi, distese di vigneti e frutteti.

La zona dove verranno alloggiati i pannelli ricade completamente in area pianeggiante a circa 30 m sul livello del mare. Il progetto dell'impianto è finalizzato alla produzione della cosiddetta energia elettrica "pulita" e ben si inquadra nel disegno nazionale di incremento delle risorse energetiche utilizzando fonti alternative a quelle di sfruttamento dei combustibili fossili, ormai reputate spesso dannose per gli ecosistemi e per la salvaguardia ambientale.

La scelta di realizzare un impianto agrivoltaico è finalizzata anche a preservare e garantire la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale. Il progetto in oggetto prevede la realizzazione dell'impianto l'installazione a terra dei pannelli fotovoltaici montati su idonee strutture metalliche di supporto mobili che ruotano in base alla posizione del sole.

Tali strutture saranno posizionate in direzione NORD-SUD in maniera tale da sfruttare al massimo la luce del sole. La potenza nominale è pari a 17,8 MWp mentre la potenza in immissione è pari a 13,7 MW. Le opere civili da realizzare risultano essere compatibili con l'inquadramento urbanistico del territorio; esse, infatti, non comportano una variazione della "destinazione d'uso del territorio" e non necessitano di alcuna "variante allo strumento urbanistico", come da giurisprudenza consolidata.

Al fine di ubicare i terreni sui quali sarà realizzato l'impianto di seguito vengono riportate alcune carte su cui è stato ubicato il campo fotovoltaico:



EGM PROJECT SRL - Via Vincenzo Verrastro -
15/A- 85100 Potenza

info@egmproject.it - egmproject@pec.it



CAP. SOC. € 100.000,00 - C.C.I.A.A. POTENZA N. PZ-206983 - REGISTRO IMPRESE POTENZA - P. IVA
02094310766

**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**

- sovrapposizione del campo agrivoltaico su ortofoto (figura 1);
- sovrapposizione del campo agrivoltaico su catastale (figura 2);
- sovrapposizione del campo agrivoltaico su CTR (figura 3);
- sovrapposizione del campo agrivoltaico su IGM (figura 4).



Figura 1 – Inquadramento area campo fotovoltaico su base ortofoto

**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**

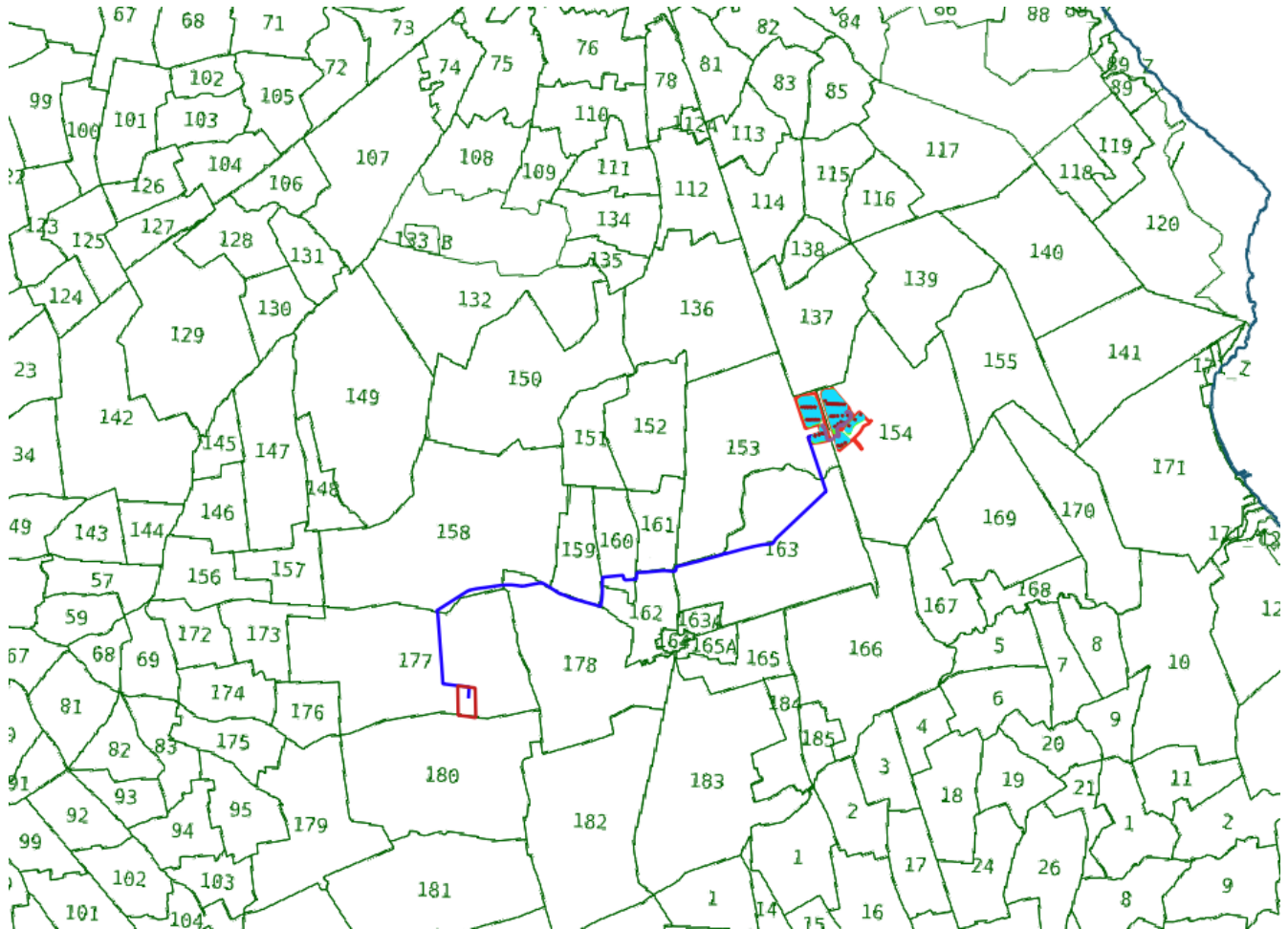


Figura 2 – Inquadramento area campo fotovoltaico su catastale

**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**

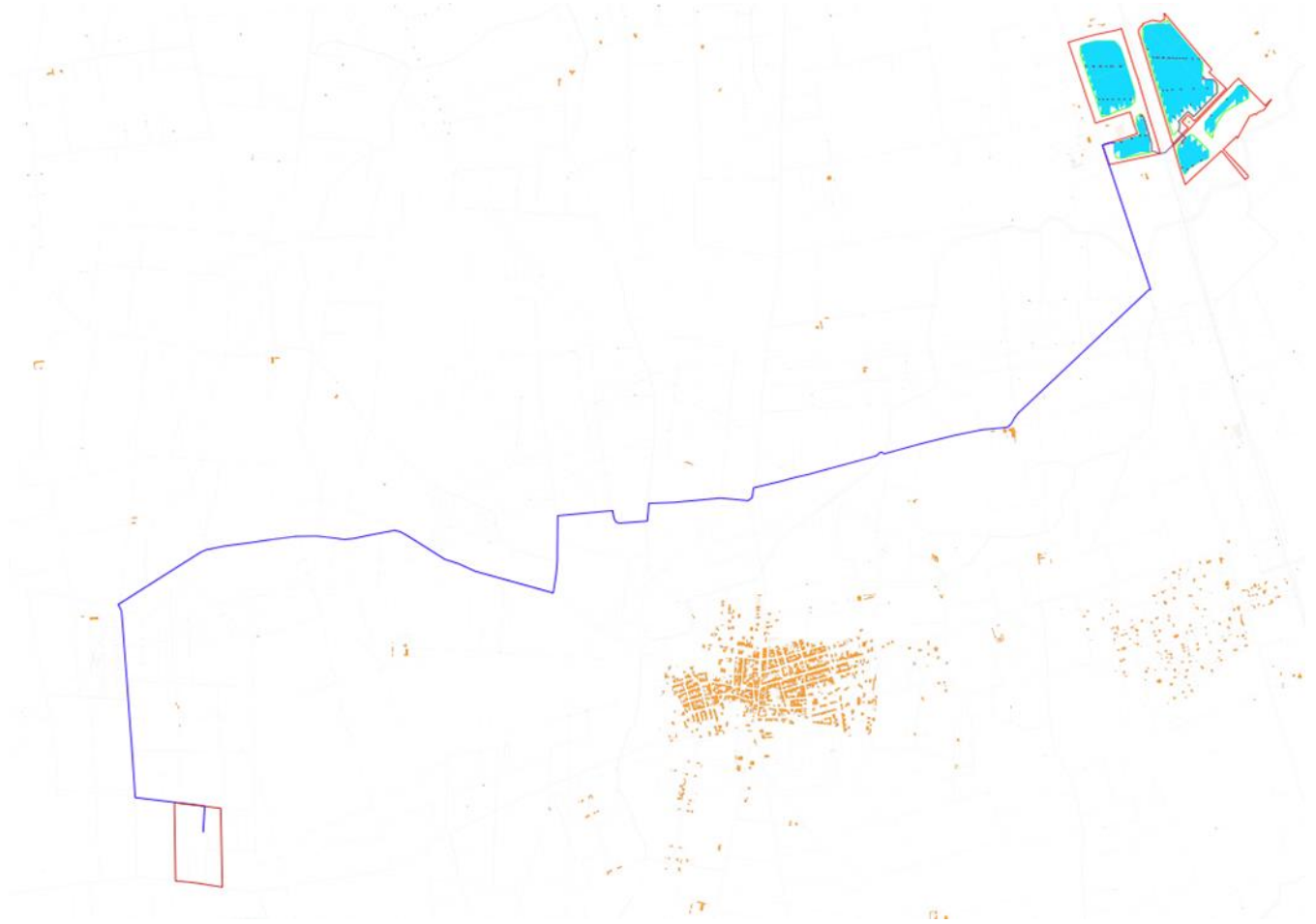


Figura 3 – Inquadramento area campo e sottostazione su CTR

**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**

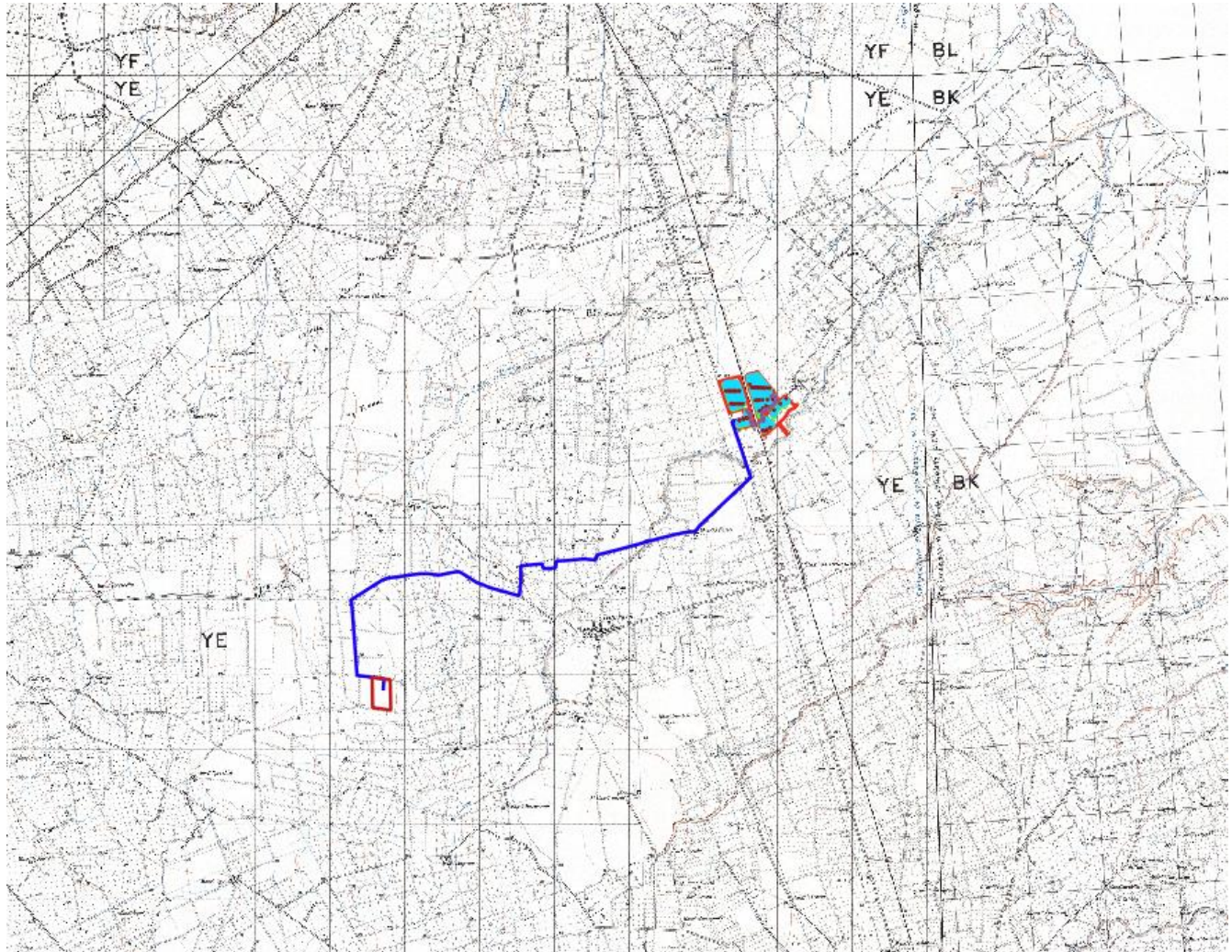


Figura 4 – Inquadramento area campo e sottostazione su IGM

In particolare, le particelle catastali dell'impianto fotovoltaico sono le seguenti: Foglio 153 particelle 416-419-452-457-459-454, Foglio 154 particelle 632-523-525-527-529-531-414-82-442-440.

I terreni interessati dal progetto sono iscritti in un rettangolo individuato, nel sistema di coordinate UTM

(Universale Trasverso di Mercatore), dai vertici superiore sinistro e inferiore destro, e nel sistema di coordinate geografiche di latitudine e longitudine:

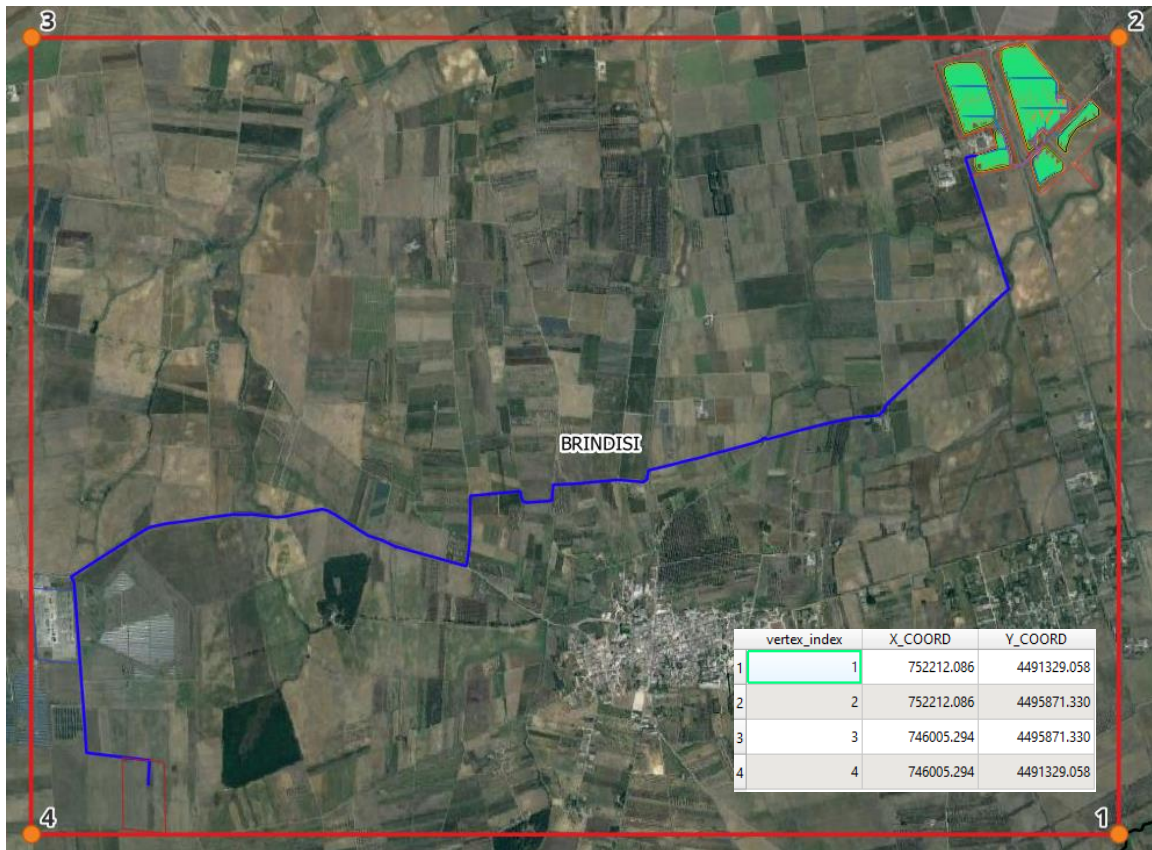



Figura 5 – Area impianto su base ortofoto e Coordinate UTM 34–WGS 84 che delimitano l'area del Parco fotovoltaico

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 9 di 22</p>
---	--	---

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 utilità).

Tale illegittimità si traduce fondamentalmente con la determinazione del valore di mercato del bene che sarà posto alla base della valutazione delle indennità provvisorie.


Nella sentenza, la Corte Costituzionale, evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio, inficiato perciò da astrattezza, e come tale contrario ai principi della convenzione europea dei diritti dell'uomo: "il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione. Il criterio dunque ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il «ragionevole legame» con il valore di mercato, «prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il "serio ristoro" richiesto dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale.»

Tali principi, a detta della Consulta, sono validi tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili, pertanto, in entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se nella stima del bene sono state valutate tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento.

Il VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato.

Com'è noto, tra gli elaborati di progetto di una qualsiasi opera pubblica deve esserci il piano particellare di esproprio, elaborato che deve contenere, oltre ai dati catastali dei suoli interessati, con l'indicazione

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 10 di 22</p>
---	--	---


delle superfici oggetto di esproprio e di occupazione temporanea, anche la previsione di stima o meglio l'indennità provvisoria offerta, per ogni ditta, così come stabilisce l'art. 31 comma 3 del DPR 207/2010: «Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo».

La procedura prima della citata sentenza, prevedeva che in sede di determinazione dell'indennità provvisoria si dovesse applicare il valore agricolo medio e in sede di determinazione definitiva il valore agricolo effettivo dell'area espropriata.

A tal riguardo l'art. 15 della legge 865/1971 affermava che se l'indennità provvisoria calcolata con le tabelle VAM non fosse stata accettata, la Commissione provinciale esproprio avrebbe dovuto effettuare la determinazione dell'indennità definitiva, non più sulla base del VAM ai sensi dell'art. 16, ma sulla base del valore agricolo con riferimento alla coltura effettivamente praticata sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola.

Ai valori agricoli medi poi si sarebbero applicate, in modo automatico, le maggiorazioni del 50% in caso di accettazione del proprietario e del 200% in caso di accoglimento del proprietario coltivatore diretto. Nel caso la valutazione basata sul VAM, si fosse stimata inadeguata rispetto al valore agricolo del bene ablato, il proprietario poteva chiedere la stima alla Commissione sul valore agricolo effettivo del bene e la valutazione del danno subito dall'azienda agricola, perdendo però, in tal caso, le maggiorazioni di cui innanzi. La Corte Costituzionale ha stabilito che non è più possibile esimersi dalla valutazione del valore reale del bene, esprimendosi nel seguente semplice principio: “per espropriare un bene occorre indennizzarlo per quello che effettivamente vale”.

L'applicazione del valore agricolo di mercato e non più quello tabellare dettato dall'applicazione dei VAM, pubblicati annualmente dalla Commissione Provinciale Esproprio, consentirà di attribuire il giusto valore di mercato ai terreni espropriati, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute. È quindi di fondamentale importanza svolgere una vera perizia estimativa basata sulla

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 11 di 22</p>
---	--	---

comparazione di beni simili esistenti nella zona e dei quali sono ben noti i prezzi di mercato, senza trascurare l'inquadramento dell'area espropriata in un contesto urbanistico, territoriale e logistico e senza tralasciare gli eventuali danni derivati dall'esproprio non solo in termini di valorizzazione dell'area ma anche sulla ricaduta economica del reddito d'impresa in funzione del bene espropriato.

Tale obiettivo viene raggiunto effettuando una valutazione del bene utilizzando il criterio di stima di seguito illustrato. Il valore di mercato in comune commercio di un fondo agricolo è il valore che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta, pertanto, di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un immobile.


Il valore di mercato è quel tipo di valore squisitamente riferito alla somma (eventualmente anche ponderata o corretta) dei valori dei componenti del bene, deprivata di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

Il procedimento di individuazione del valore di mercato (che è sempre un processo di stima) è dunque limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprende pertanto considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari, ed è ad esempio sempre al netto del valore d'affezione.

Considerato il carattere tendenzialmente oggettivo del dato per cui si stabilisce un valore esente da condizionamenti estemporanei o ad alta soggettività, il mercato di riferimento è necessariamente quello della compravendita, attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore, accertando, comunque, ulteriori componenti presenti in qualunque mercato di scambio economico di beni.

La stima del fondo viene fatta seguendo il procedimento sintetico monoparametrico (superficie).

Il metodo di stima comparativo per procedere alla determinazione dei valori unitari di stima delle superfici interessate dal procedimento espropriativo basa i suoi fondamenti sulla legge di Jevons, secondo la quale i beni aventi caratteristiche simili tendono ad assumere un medesimo valore in condizioni di

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZIONI SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 12 di 22</p>
---	--	---

mercato ordinarie e trasparenti, differendo unicamente per un parametro tecnico che nel caso dei beni immobili, come detto, è rappresentato dalla superficie, tenendo sempre presente che per mercato, però non s'intende il luogo topografico dove avvengono le contrattazioni, bensì come l'incontro tra la domanda (richieste dei consumatori) e l'offerta (offerte di produttori).

Per domanda si intende la quantità di un dato bene che i consumatori sono disposti ad acquistare ad un dato prezzo. Per offerta si intende la quantità di un dato bene che i produttori sono disposti ad offrire ad un dato prezzo. Il procedimento in questione si basa su una considerazione semplicissima: "se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è accettabile che anche il bene oggetto di valutazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo". La stima, quindi, non è altro che una previsione di formazione del prezzo.

I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi storici sono quelli che si sono formati per i contratti già adempiuti.

Il Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria CREA offre la possibilità di consultare la propria Banca dati dei valori fondiari.

Il CREA per giungere alla stima dei valori fondiari medi e conseguentemente alle variazioni annue ha proceduto alla definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie).

Al fine di garantire una sufficiente differenziazione il CREA ha rilevato i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie, ridefinite in base alle 767 regioni agrarie identificate originariamente dall'ISTAT. Gli 11 tipi di coltura rappresentano l'intera Superficie Agricola Utilizzata (con l'esclusione della categoria "Altre colture permanenti", rappresentata essenzialmente dai castagneti).

I prezzi medi regionali e gli indici di variazione annua, aggregabili per area geografica e tipo di coltura,




EGM PROJECT SRL - Via Vincenzo Verrastro -
15/A- 85100 Potenza

info@egmproject.it - egmproject@pec.it



CAP. SOC. € 100.000,00 - C.C.I.A.A. POTENZA N. PZ-206983 - REGISTRO IMPRESE POTENZA - P. IVA
02094310766

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 13 di 22</p>
---	--	---

sono stati ponderati sulla ripartizione colturale riferita all'epoca del Censimento dell'Agricoltura del 1990, 2000 e 2010 a livello di regione agraria.

Viene effettuata una interpolazione lineare annuale dei dati di superficie per coprire gli anni intermedi tra i Censimenti. I valori post 2010 sono aggiornati in base alla ripartizione colturale rilevata a livello di regione dall'Indagine sulle strutture e produzioni 2013, in attesa che siano disponibili nuovi aggiornamenti dall'ISTAT. Per quanto riguarda i prezzi, sono stati esclusi quelli che non davano la garanzia di un mercato sicuramente riferibile alla utilizzazione agricola dei terreni.

I prezzi indicati dal CREA si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata effettuata rilevandoli attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore.

L'elaborazione delle informazioni sui prezzi della terra ha consentito al CREA di ottenere una Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) che riporta la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica.


Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie. Nell'ultima colonna è stata riportata la superficie totale relativa a quella zona e a quel tipo di coltura. I 5 tipi di coltura sono ricavati dall'aggregazione dei seguenti 11 tipi di coltura rilevati durante l'indagine:

A) SEMINATIVI

- 1 - Seminativo irriguo (escluso orticole)
- 2 - Seminativo asciutto (escluso orticole)
- 5 - Orticole, floricole e vivai

B) PRATI E PASCOLI

- 3 - Prato permanente

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 14 di 22</p>
---	--	---

4 - Pascolo C) FRUTTETI E AGRUMETI

6 - Frutteto

7 - Agrumeto

D) OLIVETI

8 - Oliveto

F) VIGNETI

9 - Vigneto DOC

10 - Vigneto uva da tavola

11 - Vigneto non DOC e altro


La banca dati del CREA è disponibile dal 1992 e viene aggiornata annualmente. L'ultimo aggiornamento disponibile e al quale si farà riferimento di seguito è relativo all'anno 2017.

Fonte: CREA - Estratto banca dati dei valori fondiari medi, min – max per zona altimetrica provinciale. I valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari.

Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie.

3. DETERMINAZIONE VAM BRINDISI

Ai valori agricoli medi riportati nella tabella allegata, suddivisi per le 3 regioni agrarie della provincia di Brindisi, si è giunti attraverso un lavoro di ricerca e comparazione di dati.

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 15 di 22</p>
---	--	---

La prima fase è stata caratterizzata dall'acquisizione di dati e valori immobiliari divisi per colture, con la collaborazione di operatori del settore, associazioni di categoria e ordini professionali della provincia di Brindisi, in particolare l'ordine dei Notai, oltre alla consultazione di banche dati e studi di settore.

La seconda fase dell'iter di formazione dei V.A.M è consistita nell'analisi dei dati raccolti e nelle relative elaborazioni.

✓ **REGIONE AGRARIA N°: 1**

Comuni di: CEGLIE MESSAPICA, CISTERNINO, FASANO, OSTUNI, VILLA CASTELLI;

✓ **REGIONE AGRARIA N°: 2**

Comuni di: CAROVIGNO, FRANCAVILLA FONTANA, LATIANO, ORIA, SAN MICHELE SALENTINO, SAN VITO DEI NORMANNI;

✓ **REGIONE AGRARIA N°: 3**

Comuni di: BRINDISI, CELLINO SAN MARCO, ERCHIE, MESAGNE, SAN DONACI, SAN PANCRAZIO SALENTINO, SAN PIETRO VERNOTICO, TORCHIAROLO, TORRE SANTA SUSANNA;


**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**

REGIONE AGRARIA N°: 3				
REGIONE AGRARIA N. 3				
Comuni di <u>BRINDISI</u> , CELLINO SAN MARCO, ERCHIE, MESAGNE, SAN DONACI, SAN PANCRAZIO SALENTINO, SAN PIETRO VERNOTICO, TORCHIAROLO, TORRE SANTA SUSANNA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	12470,00			
BOSCO CEDUO	2350,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4700,00			
BOSCO MISTO	3910,00			
CARCIOFETO	11450,00			
FICHETO	5130,00			
FRUTTETO	11200,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1490,00			
MANDORLETO	5760,00			
ORTO	12730,00			
PASCOLO	1490,00			
PASCOLO ARBORATO	1630,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1180,00			
SEMINATIVO	6610,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6420,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	11450,00			
ULIVETO	10180,00			
ULIVETO INTENSIVO SPECIALE	13740,00			
VIGNETO	12780,00			
VIGNETO ALTO INTELAIATO	19900,00			

Figura 6 – Valori agricoli medi 2015

4. ESPROPRIO SSE

La realizzazione dell'impianto prevede l'installazione a terra di pannelli fotovoltaici montati su idonee strutture metalliche di supporto mobili che ruotano in maniera tale da sfruttare al massimo la luce del sole. I pannelli, che trasformano l'irraggiamento solare in corrente elettrica continua, saranno collegati in serie formando una "stringa" che, a sua volta, sarà collegata in parallelo con le altre in appositi inverter di stringa. Dai quadri di parallelo l'energia prodotta dai pannelli verrà trasferita mediante

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 17 di 22</p>
---	--	---

conduttori elettrici interrati alle cabine di campo in cui sono installati gli inverter centralizzati che la trasformano in corrente alternata.

Le cabine di campo ospitano anche il trasformatore e fungono anche da "cabine di trasformazione" incrementando il voltaggio fino alla tensione (AT) 36kV.

A valle dell'ultima cabina di campo, l'energia verrà trasferita mediante un unico cavidotto esterno alla futura Stazione Elettrica di Trasformazione (SE) della Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) tramite la cabina di consegna posta internamente al campo nel territorio comunale di Brindisi.

Il sistema di connessione prevede che la centrale venga collegata in antenna a 36 kV su un futuro ampliamento della Sotto Stazione Elettrica di Trasformazione (SSE) a 380/150 kV denominata "Brindisi Sud".

L'area di ingombro risulta pari a circa 98202 mq e rappresenta un'area da occupare in maniera permanente.

**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**

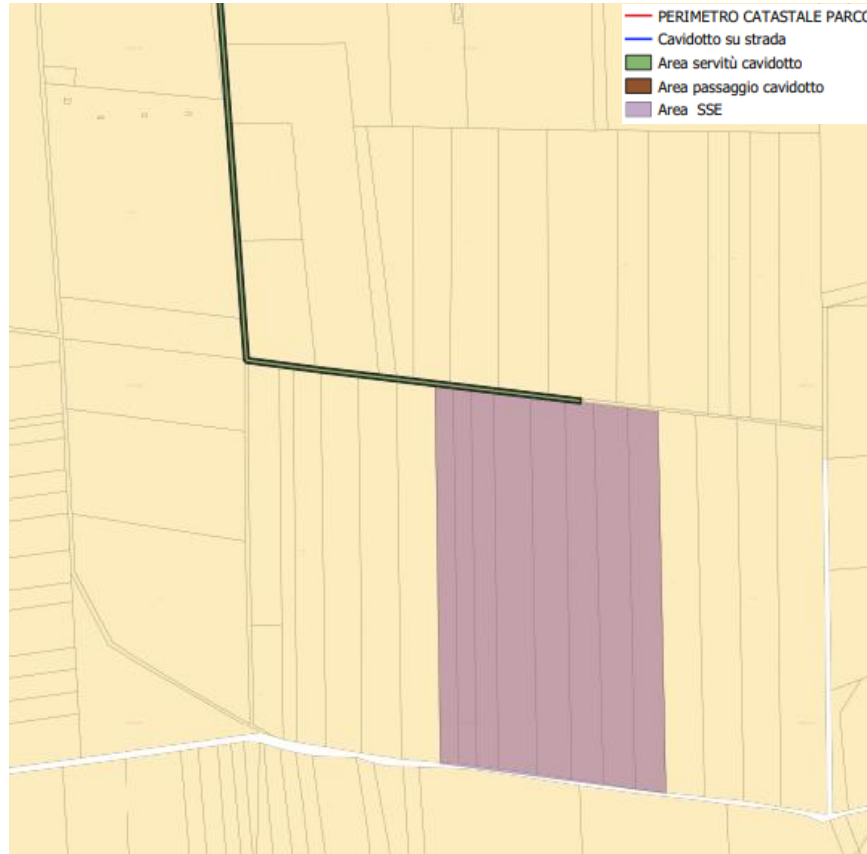



Figura 7 – SSE da occupare in maniera permanente

5. SERVITÙ DI TRANSITO LINEE ELETTRICHE INTERRATE

Per la scelta del tracciato dei cavidotti è stato preferito il passaggio in prossimità della viabilità esistente o di quella in progetto, per salvaguardare nel limite del possibile le colture ed infrastrutture esistenti. Laddove non è stato possibile un simile approccio, si è scelto il passaggio lungo le linee di confine tra fondi adiacenti.

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZIONI SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 19 di 22</p>
---	---	---

Per i tracciati delle linee interrate AT lungo le strade esistenti è stata ipotizzata una servitù di passaggio di 6 m e una servitù cavidotto di 4 m.

Nel passaggio dei cavidotti in terreno libero, lontano da strade o canali, verrà occupata una fascia di terreno della larghezza minima necessaria all'interramento dell'impianto, al passaggio dei mezzi e al deposito del materiale di scavo (1,50 m).


6. INDENNITA' DI ESPROPRIO

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

- 1) indennità base, determinata in relazione al valore agricolo (VA) relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);
- 2) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);
- 3) indennità al fittavolo, al mezzadro o al partecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della

	<p>Progetto definitivo per l'impianto agrivoltaico della potenza nominale di 17,8 MWp ubicato nel comune di Brindisi (BR)</p> <p>RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO</p>	<p>DATA: LUGLIO 2023 Pag. 20 di 22</p>
---	--	---

data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto 2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001).

Soggetto	Indennità di esproprio
Proprietario	VA <i>(art. 40, c. 1)</i>
Coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale	VA + VAM <i>(art. 40, c. 1 e c. 4)</i>
Affittuario coltivatore diretto o imprenditore professionale	VAM <i>(art. 42 e art. 40, c. 4)</i>

Per quanto concerne la servitù per l'elettrodotto sia interrato che aereo, come previsto dall'art. 44 del DPR 327/2001, 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.

Nel caso specifico, lo sviluppo planimetrico della linea interrata, per il tracciato scelto e per le modalità di posa assunte, non determina di fatto alcun pregiudizio al proseguo dell'attività agricola, in quanto lo stesso è sempre localizzato sulla sede stradale esistente e mai in campo aperto.

Difatti il cavidotto percorre, per la quasi totalità del tracciato, strade che risultano accatastate come tali; per le restanti porzioni di cavidotto, che avanzano su terreni privati, viene computata l'indennità di esproprio.

**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**



**RELAZION SULLE STIME CONDOTTE PER LA
DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI
ESPROPRIAZIONE O ASSERVIMENTO**

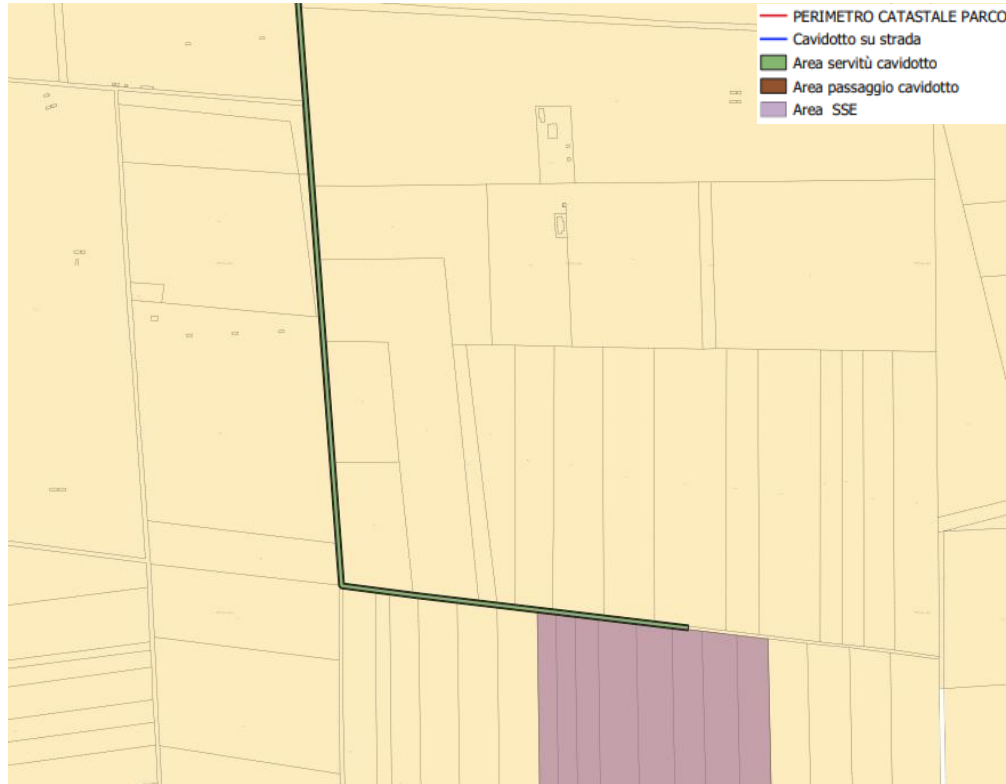


Figura 8 – Tratti di cavidotto soggetti ad esproprio

Per tali aree il valore di esproprio è stato determinato moltiplicando il valore stimato (€/mq) per i mq occupati; nel caso delle “Servitù” si prevede un’indennità commisurata pari al 70% del valore che deriva da tale operazione, mentre per la SSE l’indennità di occupazione è del 100% del valore ottenuto.

Sommando il quantitativo economico relativo alla Servitù di passaggio (70%), Servitù cavidotto (70%) e Indennità di Occupazione (100%) si ottengono 88600,43€.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto ai fini della determinazione della stima del valore di mercato dei terreni interessati dal piano di esproprio si considera il seguente allegato (Piano particellare di esproprio descrittivo).