



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA di FOGGIA



COMUNE di ROCCHETTA SANT'ANTONIO

Proponente	 Edison Rinnovabili Spa Piazzale Rinnovabili, 3/1 20121 Milano Tel. +39 02 6299 4 P.E.C. rinnovabili@edison.it				
Progettazione e Coordinamento	 VEGA sas LANDSCAPE ECOLOGY & URBAN PLANNING Via dell'Industria, 48 - 71021 Foggia - Tel. 0881 962251 - Fax 0881 962259 e-mail: info@studioprogettazioneacustica.it				
Studio Ambientali e Paesaggistico	Arch. Antonio Demaio Via N. delli Carri, 48 - 71121 Foggia (FG) Tel. 0881.756251 Fax 1784412324 E-Mail: sit.vega@gmail.com 		Studio Acustico	Arch. Marianna Denora Via Savona, 3 - 70022 Altamura (BA) Tel. Fax 080 3147468 E-Mail: info@studioprogettazioneacustica.it	
Studio Incidenza Ambientale Flora fauna ed ecosistema	Dott. Forestale Luigi Lupo Corso Roma, 110 - 71121 Foggia E-Mail: luigilupo@libero.it		Studio Geologico e Idrologico	Studio di Geologia Tecnica & Ambientale Dott.sa Geol. Giovanna Amedei Via Pietro Nenni, 4 - 71012 Rodi Garganico (Fg) Tel./Fax 0884.965793 Cell. 347.6262259 E-Mail: giovannaamedei@tiscali.it	
Studio Archeologico	 Dott. Francesco Rossi Tel. 340.8085188 E-Mail: dasiuscoop@gmail.com		Studio Idraulico	Ing. Antonella Laura Giordano Viale degli Aviatori, 73/F14 - 71122 Foggia (Fg) Tel. 0881.331935 E-Mail: lauragiordano.ing@gmail.com	
Opera	Integrale Ricostruzione Rocchetta Sant'Antonio - Impianto eolico composto da 4 aerogeneratori da 4,5 MW per una potenza complessiva di 18 MW nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo Cantoniera - Serra Mezzana"				
Oggetto	Folder: Int_CdS.zip Nome Elaborato: H8IFK52_PianoEsproprio_04.pdf Descrizione Elaborato: Relazione tecnica estimativa				
02	Settembre 2024	Int. CdS del 31/07/2024	Vega	Arch. A. Demaio	Edison Rinnovabili Spa
01	Giugno 2024	Int. CT VIA - 2024/02/22 97735-RP	Vega	Arch. A. Demaio	Edison Rinnovabili Spa
00	Luglio 2022	Emissione per progetto definitivo	Vega	Arch. A. Demaio	Edison Rinnovabili Spa
Rev.	Data	Oggetto della revisione	Elaborazione	Verifica	Approvazione
Scala: NC		Codice Pratica IDVIA0781_AU-H8IFK52			
Formato:					

Integrale Ricostruzione di un impianto eolico composto da n.4 aerogeneratori da 4,5MW per una potenza complessiva di 18MW nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo – Serra Mezzana" nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ricadenti nel Comune di Lacedonia (AV).

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Per i terreni ricadenti all'interno del Progetto Parco eolico "Rocchetta"

Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo – Serra Mezzana" nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ricadenti nel Comune di Lacedonia (AV)



Integrale Ricostruzione di un impianto eolico composto da n.4 aerogeneratori da 4,5MW per una potenza complessiva di 18MW nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo – Serra Mezzana" nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ricadenti nel Comune di Lacedonia (AV).

Premessa

Il sottoscritto, Arch. Antonio DEMAIO, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Foggia con il n. 492, con Studio professionale in Foggia, Via N. Delli Carri, n. 48, è stato incaricato di formulare un giudizio di stima in merito ad un valore di mercato dei terreni di natura agricola come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai comuni di Rocchetta Sant'Antonio (FG) e Lacedonia (AV).

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli nell'agro del comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) fogli 30, 29 e 35 e del comune di Lacedonia (AV) fogli 16 e 19 ai fini del calcolo della:

- *indennità di esproprio ;*
- *indennità di occupazione temporanea ;*
- *indennità di servitù di elettrodotto + strada di passaggio ;*
- *indennità servitù aerea;*

relativo alle aree occupate per la realizzazione di un impianto Eolico della società Edison Rinnovabili Spa con sede in Foro Bonaparte, 31 Milano (MI) per la produzione di Energia Elettrica ubicato nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) e con la connessione alla SSE di Lacedonia (AV). Dalle visure catastali risulta che dette particelle sono di proprietà privata.

Inoltre, per necessità impiantistiche, si è reso necessario l'attraversamento di strade statali, provinciali e comunali; In questo caso si provvederà a richiedere all'Ente proprietario del terreno la relativa autorizzazione per l'attraversamento.

1. Modalità di valutazione delle indennità dei terreni

Il calcolo delle indennità di esproprio viene eseguito assumendo a riferimento i valori di mercato della zona. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Foggia per il Comune di Rocchetta Sant'Antonio e Agenzia del Territorio di Avellino per il Comune di Lacedonia) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, si è giunti a stimare i terreni così come riportato nella seguente tabella:

Pertanto si è ottenuto:

Comune	Qualità	Valore	Aree Interessate	Superficie	Ind.Base	Ind.Ot
H467 - ROCCHETTA SANT'ANTONIO	ENTE URBANO	10	16	2564	9073	3783,84
H467 - ROCCHETTA SANT'ANTONIO	PASCOLO	1,5	2	1062	81	234

Integrale Ricostruzione di un impianto eolico composto da n.4 aerogeneratori da 4,5MW per una potenza complessiva di 18MW nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo – Serra Mezzana" nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ricadenti nel Comune di Lacedonia (AV).

H467 - ROCCHETTA SANT'ANTONIO	SEMINATIVO	2,2	87	156579	47370,18	45212,51
-------------------------------	------------	-----	----	--------	----------	----------

Comune	Qualità	Valore	Aree Interessate	Superficie	Ind.Base	Ind.Ot
E397 - LACEDONIA	ENTE URBANO	10	2	1009	4711	1345,17
E397 - LACEDONIA	SEMINATIVO	2,2	70	72775	81417,38	25727,47

2. Metodo di stima

Per effettuare la stima dell'immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach). Principio fondamentale di detto procedimento di stima è la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto. Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o meglio simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene.

Avremo quindi:

$$V_O : P_s = V_{sc} : P_{sc}$$

$$V_O : P_s = V_c : P_c$$

Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato

V_{sc} = valore del bene scambiato

P_{sc} = parametro del bene scambiato

V_c = valore di costo del bene prodotto

P_c = parametro del bene prodotto

Dove i parametri sono validi purché siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono cioè assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV. Canoni

Integrale Ricostruzione di un impianto eolico composto da n.4 aerogeneratori da 4,5MW per una potenza complessiva di 18MW nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo – Serra Mezzana" nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ricadenti nel Comune di Lacedonia (AV).

ecc.). In sintesi si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o \mid = \frac{V_{sc}/V_c}{P_{sc}/P_c} * P_s$$

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come seguente:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc}/V_c}{\sum_n IP_{sc}/P_c} * P_s$$

Dove:

Vo = valore immobile

Ps = parametro del bene stimato (consistenza)

ΣV_{sc} = sommatoria dei valori del bene scambiato

ΣP_{sc} = sommatoria del parametro del bene scambiato

ΣV_c = sommatoria dei valori del bene prodotto

ΣP_c = sommatoria del parametro del bene prodotto

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidine centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc. Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.

3. Indennità Occupazione Permanente (03E)

Per il calcolo delle indennità dovute agli immobili interessati dal PPE sarà fatto riferimento alle norme contenute nel Testo Unico Espropri approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 come modificato dal D.Lgs

Integrale Ricostruzione di un impianto eolico composto da n.4 aerogeneratori da 4,5MW per una potenza complessiva di 18MW nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo – Serra Mezzana" nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ricadenti nel Comune di Lacedonia (AV).

27/12/2002 n. 302, nonché dalla Legge 244/2007 (Legge Finanziaria) la quale in applicazione dell'art. 834 del Codice Civile e delle ultime sentenze della Corte Costituzionale, stabilisce **il pagamento di una giusta indennità**, indennità riconducibile al valore venale del bene determinato sulla base delle effettive caratteristiche dello stesso al momento della cessione o alla data di emanazione del decreto.

Allo stato attuale il valore di mercato dei fondi nell'area potrebbe essere stimato tra i 2,00 €/mq e i 2,1 €/mq.

Le indennità di cui sopra, ove dovuto, saranno maggiorate così come previsto dall'art. 40 comma 4 e dall'art. 42 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.

4. Indennità per occupazione temporanea dei terreni (04OT)

La realizzazione del Parco Eolico prevede la costruzione di manufatti e di infrastrutture di nuova realizzazione o di adeguamento di quelle esistenti della durata temporanea che verranno dismesse e demolite dopo la costruzione dell'impianto stesso. Il tempo di tali manufatti o infrastrutture di nuova realizzazione o di adeguamento di quelle esistenti è stata stimata in n. 12 (dodici) mesi dalla data di inizio dei lavori. Ai proprietari dei terreni interessati dalla realizzazione di questi manufatti sarà corrisposto una Indennità per occupazione temporanea.

Tale indennità è calcolata in base all'art. 50 del DPR 327/01, comma 1, che prevede una indennità da corrispondere al proprietario dell'area pari **a un dodicesimo (1/12) per ogni anno se l'area fosse soggetta ad esproprio e per ogni mese o frazione di mese a un dodicesimo (1/12) di quella annua.**

Si è voluto per incrementare il valore di esproprio considerare l'occupazione per un periodo di anni 1.

5. Indennità di servitù (01SE)

Il progetto oggetto della presente relazione prevede anche la realizzazione di un cavidotto interrato a alta Tensione in terreni agricoli di proprietà privata.

La formula di calcolo dell'indennità di asservimento per le aree agricole o non edificabili può essere semplificata nel modo seguente:

$$\text{Ind} = (V1 \times S1) + (1/4 \times V2 \times S2) + (0,22 \times V3 \times S3) + R + D$$

dove:

Ind = indennità di servitù per elettrodotto coattivo

S1 = area occupata dai basamenti e/o manufatti compresa l'area di rispetto

S2 = area strettamente necessaria per il transito (convenzionalmente stabilita in 1 mt)

S3 = area della fascia di rispetto dell'elettrodotto (larga 10 metri) al netto di *S1* e *S2*

V 1 = valore unitario di *S 1*

V 2 = valore unitario di *S2*

Integrale Ricostruzione di un impianto eolico composto da n.4 aerogeneratori da 4,5MW per una potenza complessiva di 18MW nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG) alla località "San Lorenzo – Serra Mezzana" nonché delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ricadenti nel Comune di Lacedonia (AV).

V_3 = valore unitario di S_3

R = danni diretti (frutti pendenti o anticipazioni culturali, valore del soprassuolo, spese di ripristino)

D = danni indiretti (limitazioni e vincoli)

Quest'ultima formula permette di tener conto della capitalizzazione delle imposte (non calcolate analiticamente) e della svalutazione del fondo considerando per la fascia di rispetto un deprezzamento del 22%.

Per semplificazione di calcolo e per incrementare il valore di esproprio, l'indennizzo è stato calcolato computando tutta l'area ad 1/2 del valore venale del bene compensando ampiamente il mancato conteggio dell'esigua area occupata dal cavidotto.

Tutti gli importi saranno eventualmente incrementati di indennità aggiuntive e maggiorazioni ai sensi del D.P.R. 327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

6. Indennità di servitù aerea (02SA)

Per semplificazione di calcolo e per incrementare il valore di esproprio, l'indennizzo è stato calcolato computando tutta l'area ad 1/4 del valore venale del bene compensando ampiamente per il danno di rispetto causato dalla realizzazione della pala.

Tutti gli importi saranno eventualmente incrementati di indennità aggiuntive e maggiorazioni ai sensi del D.P.R. 327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

7. Riepilogo

Le aree facenti parte del Piano Particellare di Esproprio saranno riportate con i seguenti colori:

- E - ESPROPRIO (raffigurato nella tavola allegata con il colore rosso)
- OT - OCCUPAZIONE TEMPORANEA (raffigurata nella tavola allegata il colore ciano);
- SE - SERVITU' (raffigurata nella tavola allegata con il colore verde chiaro);
- SA- SERVITU' AEREA (raffigurata nella tavola allegata il colore retino verde scuro);

Foggia, Settembre 2024



Arch. Antonio Demato