



REGIONE PUGLIA

PROVINCIA DI FOGGIA



Comune di RIGNANO GARGANICO

BARBARA RENEWABLE S.R.L.

Contrada Villanova 17 - 71010 Rignano Garganico
P.IVA 04425930718
barbararenewablesrl@legalmail.it

Proponente

Progettazione
&
Coordinamento**Arch. Vincenzo Di Fiore**

Via Nazionale 28
71010 Rignano Garganico (FG)
E-Mail: archvincenzodifiore@yahoo.it

Studio Ambientale
e
Paesaggistico**Arch. Vincenzo Di Fiore**

Via Nazionale 28
71010 Rignano Garganico (FG)
E-Mail: archvincenzodifiore@yahoo.it

Studio Incidenza Ambientale
Flora fauna ed ecosistema
Studi Agronomici**Dott. Forestale Matteo Felice Caldarella**

Via Antonio Gramsci, 10 - 71122 Foggia
E-Mail: ecomatteo@gmail.com

Studio
Acustico**Studio Falcone Ingegneria
Antonio Falcone**

Via Campanile, 39 - 71043 Manfredonia (FG)
E-Mail: antonio.falcone@studiofalcone.eu

Studio Archeologico

Nostoi S.r.l.

Via San Marco, 1511 - 30015 Chioggia (VE)
E-Mail: area.tecnica@nostoi-archeologia.it

Studio
Geologico**Dott. Giovanni SCIROCCO**

Dott. Stefano BISCOTTI
E-Mail: geobiscotti@tiscali.it

Studio
Idraulico**Ing. Antonella Laura Giordano**

Viale degli Aviatori, 73/F14 - 71122 Foggia (Fg)
Tel. 0881.331935
E-Mail: lauragioradano.ing@gmail.com

Progettazione
Elettrica**Studio Napolitano Srl
Emilio Napolitano**

Via Trento, 1 - 71121 Foggia (FG)
E-Mail: studiotecnico.napolitano@virgilio.it

Opera

Progetto per la realizzazione di un impianto eolico composto da 5 aerogeneratori per una potenza complessiva di 29 MW sito nel Comune di Rignano Garganico in località "Trigno" e opere di connessione ricadenti nei Comuni di San Severo, Foggia e Lucera (FG)

Oggetto

Folder:
ELTQON0_Esproprio+Disponibilità

Nome Elaborato:
ELTQON0_Esproprio+Disponibilità_03.pdf

Descrizione Elaborato:
Relazione Tecnica di Stima

01

Febbraio 2025

Integrazione nota r_puglia/AOO_159/PROT/21/11/2024/576846

Arch. V. Di Fiore

Arch. V. Di Fiore

Barbara Renewables

00

Febbraio 2023

Emissione per progetto definitivo

Arch. A. Demaio

Arch. A. Demaio

Barbara Renewables

Rev.

Data

Oggetto della revisione

Elaborazione

Verifica

Approvazione

Scala: NC

Formato:

Codice Pratica

ELTQON0

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Per i terreni ricadenti all'interno del Progetto Parco eolico di Rignano Garganico (FG)

Comuni di rignano Garganico, San Severo, Foggia, Lucera

IL TECNICO VALUTATORE

Arch. Vincenzo Di Fiore

Premessa

Il sottoscritto, Arch. Vincenzo Di Fiore, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Foggia con il n. 1046, è stato incaricato di formulare un giudizio di stima in merito ad un valore di mercato dei terreni di natura agricola.

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli nell'agro dei comuni di Rignano Garganico, San Severo, Foggia e Lucera, individuati catastalmente in una macro area ai fini del calcolo della:

- *indennità di esproprio ;*
- *indennità di occupazione temporanea ;*
- *indennità di servitù di elettrodotto ;*
- *indennità servitù di passaggio su stradina privata esistente;*

relativo alle aree occupate per la realizzazione di un impianto Eolico della società Barbara Renewable Srl, con sede in Contrada Villanova 19 – Rignano Garganico (FG) per la produzione di Energia Elettrica ubicato nel Comune di Rignano Garganico (FG) e relative opere di connessione.

Dalle visure catastali risulta che dette particelle sono di proprietà privata.

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) 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:

Qualità	Valore di mercato €/ha
Seminativo	44.000,00
Vigneto	50.000,00
Uliveto	56.000,00

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 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:

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

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:

V_o = valore immobile

P_s = 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 (OP)

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 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 4 €/mq e i 6 €/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 (OT)

Per quanto attiene infine al calcolo delle indennità di occupazione temporanea, al fine di limitare al massimo l'impatto dell'opera sui territori attraversati si è ritenuto opportuno mantenere nei termini prima indicati la superficie di terreno destinata alla sola occupazione provvisoria delle aree non preordinata all'esproprio e da restituire e sulle quali eseguire le lavorazioni. E' su tali aree che saranno concentrate la movimentazione dei mezzi d'opera e delle macchine operatrici, lo stoccaggio degli aerogeneratori e delle tubazioni e di tutto quanto altro necessario alla loro posa in opera nonché lo stoccaggio provvisorio delle materie di scavo, in particolare di quelle da reimpiegare. Si avrà così modo di ridurre considerevolmente il carico veicolare sulla viabilità secondaria che garantisce l'accessibilità ai citati territori. Le aree interessate solo da occupazione

temporanea saranno restituite ai legittimi proprietari ad avvenuta ultimazione dei lavori e comunque entro il limite massimo di anni 1 (uno) dalla loro presa in possesso previo ripristino dell'originario stato dei luoghi, in primo luogo della capacità agronomica dei fondi interessati. Ai fini del calcolo della relativa indennità si applicheranno le disposizioni del comma 1 dell'art. 50 del richiamato D.P.R. n. 327/01 ovvero riconoscendo un indennizzo, che riguarderà anche le aree oggetto di asservimento e/o esproprio, pari ad 1/12 per ogni anno di occupazione di quanto sarebbe riconosciuto nel caso di asservimento e/o esproprio dell'area.

Si è voluto per incrementare il valore di esproprio considerare l'occupazione per un periodo di anni 2.

5. Indennità di servitù di cavidotto (SE)

Il progetto oggetto della presente relazione prevede anche la realizzazione di un cavidotto interrato di Media 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:

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

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

V 3 = valore unitario di S3

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 al 70% 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 (SP)

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 di 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.

7. Riepilogo

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

- OP - ESPROPRIO (raffigurato nella tavola allegata con il colore rosso)
- OT - OCCUPAZIONE TEMPORANEA (raffigurata nella tavola allegata il colore verde);
- SE - SERVITU' DI ELETTRODOTTO (raffigurata nella tavola allegata con il colore ocra gialla);
- SA - SERVITU' AEREA (raffigurata nella tavola allegata il colore ciano);

San marco In Lamis, 06/02/2025

Il Tecnico

Arch. Vincenzo Di Fiore