



COMUNE DI TORITTO (BA)  
**PROGETTO DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE  
DI ENERGIA DA FONTE EOLICA**



**Energia Rinnovabile Italia**

Energia Rinnovabile Italia s.u.r.l.

C.so Alcide De Gasperi, n.262 70125 - BARI (ITALY)

titolo:

**RELAZIONE DI STIMA PER LA PROCEDURA  
ESPROPRIATIVA**



NUM.

**SPE**

revisioni:

n.	data	note	SCALA
00	sett. 2022		-
			DATA SETT.2022

**STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. FILIPPO PAVONE & Partners**

Corso A. De Gasperi, 262 - 70125 Bari tel. ++39 080 5024127 - fax ++39 080 5691512

e-mail: [filippo.pavone@filipavoing.it](mailto:filippo.pavone@filipavoing.it) web site: [filipavoing.it](http://filipavoing.it)

## RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA

### 1. PREMESSA

La presente relazione di stima è parte integrante della documentazione relativa alla procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. per il progetto che prevede la realizzazione di un nuovo impianto per la produzione di energia mediante lo sfruttamento del vento (impianto eolico) costituito da n° 15 aerogeneratori con potenza nominale unitaria massima di 3.00 MW, per una potenza complessiva di 45.00 MW, avente diametro massimo di rotore pari a 112m e altezza al mozzo massima pari a 119 m, proposto in località “La Malagra” nel territorio del Comune di TORITTO (BA). Come da progetto, l’energia prodotta dalle torri in bassa tensione (BT) a 690 V è elevata da un trasformatore BT/MT installato a bordo dell’aerogeneratore ed inviato in media tensione (MT) di 30 kV nella rete elettrica interna al Parco.

Da ciascuna torre, pertanto, l’energia prodotta è convogliata alla cabina di smistamento, ubicata lungo la Strada Vicinale La Malagra, ad ovest della strada statale SS.96 in agro di Toritto.

Dall’edificio di smistamento l’energia viene convogliata, mediante un elettrodotto interrato in media tensione (M.T.) di 30 kV, alla sottostazione elettrica di progetto MT/AT, prevista a Palo del Colle (Ba), e da questa all’adiacente Stazione Elettrica 380/150 kV di Terna S.p.A.

Lo sviluppo complessivo dei cavidotti è di circa 27 km. In base alla proprietà su cui ricadono, i cavidotti possono essere classificati in:

- Cavidotti su viabilità pubblica, con sviluppo di circa 20,8 km (77% del totale);
- Cavidotti su proprietà privata, con sviluppo di circa 6,2 km (23% del totale);

I cavidotti su proprietà private sono localizzati nelle aree di Progetto (piazzole, viabilità, ecc.).

La relazione di stima si rende necessaria al fine di acquisire il vincolo preordinato all’esproprio e la servitù di sorvolo per le aree interessate dall’intervento in oggetto che allo stato attuale, così come risulta dai certificati catastali, sono di proprietà privata. Su tali aree saranno realizzati gli aerogeneratori, le viabilità, la cabina di smistamento, la

sottostazione elettrica ed i cavidotti, così come riportato nelle planimetrie allegate. Nello specifico, nei paragrafi successivi, si intende determinare il più probabile valore di mercato delle aree interessate, ovvero il valore delle indennità dovute ai proprietari dei fondi su cui si necessita l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la servitù di sorvolo per realizzazione delle infrastrutture di progetto.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”*
- Sentenza della Corte di Cassazione n.181 del 10 giugno 2011 *“Abrogazione dei comma 2 e 3 dell’art.40 del DPR n.327/2011”*
- Regione Puglia Servizio LLPP Ufficio Regionale Espropri (BURP n.138 del 08-09-2011)
- *“Declaratoria di illegittimità costituzionale dell’art.5-bis co. 4 del DL332/92 convertito con modificazioni dalla L359/92- Declaratoria di illegittimità costituzionale dell’art.40 commi 2 e 3 del DLgs 327/01 – Azioni Regionali finalizzate alla gestione omogenea ed unitaria della materia espropriativa sul territorio Pugliese – Direttiva contenente suggerimenti operativi in ordine al conseguente svolgimento delle attività istituzionali”*

## 3. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI ESPROPRIO E DI SERVITU'

Le aree interessate dalla realizzazione dell'impianto eolico ricadono in parte nel territorio del comune di TORITTO, in parte nel territorio del comune di GRUMO APPULA (BA), e in parte nel territorio del comune di PALO DEL COLLE (BA). I dati sono riportati nell'elaborato grafico *“TAV. F5IP8Y1-PianoEsproprio\_06A\_r.7”*.

Per la realizzazione delle opere di progetto è necessario procedere all'imposizione della servitù di sorvolo per le aree interessate solo dalla proiezione verticale delle pale e alla procedura di esproprio per le aree degli aerogeneratori e delle relative infrastrutture. La servitù di sorvolo dovrà essere inamovibile.

## 4. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA'

Come recita l'art. 44 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.: *“E’ dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell’opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravata da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.”* Il Testo Unico sugli Espropri approvato con D.P.R. n.327 del 8 giugno 2001 e successivamente modificato con D.Lgs. 27/12/2002 n.302 risulta piuttosto lacunoso e incentrato principalmente sul procedimento di espropriazione e di imposizione coattiva (art. 52-octies) della servitù per la posa delle infrastrutture e manchevole nell’affrontare il tema della determinazione della relativa indennità.

Pertanto per il calcolo delle indennità nelle procedure espropriative si era soliti ricorrere ai Valori Agricoli Medi (VAM) che sono stati introdotti dall’art. 16 della Legge n. 865/1971 e consistono in una serie di tabelle nelle quali vengono riportati i prezzi di massima dei terreni in base alle diverse colture praticate.

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"*, è stata effettuata una stima analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree d’interesse.

Pertanto nella determinazione delle indennità di esproprio e di servitù sono stati superati i precedenti criteri di calcolo delle indennità in quanto tali valutazioni trascuravano il valore intrinseco del terreno che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di fattori che inevitabilmente vanno a conferire maggiore o minore valore al bene oggetto della stima e che pertanto possono risultare qualificanti o meno nella valutazione del più probabile valore economico del bene.

Innanzitutto si procede distinguendo le aree soggette alla procedura di esproprio per l'ubicazione dell'impianto eolico e relative infrastrutture dalle aree soggette alla sola servitù di sorvolo.

I dati sono riportati nell'elaborato grafico "TAV. F5IP8Y1-PianoEsproprio\_06A\_r.7".

Le aree ubicate nel comune di Toritto e Grumo Appula nelle quali sorgerà l'impianto eolico, sono soggette in parte ad esproprio e in parte ad asservimento di sorvolo.

Le aree d'interesse ubicate nel comune di Toritto per la cabina di smistamento e nel comune Palo Del Colle per la sottostazione elettrica sono soggette al solo esproprio.

Il valore economico del bene è determinato tramite un'indagine di mercato incentrata sul paragone del bene da stimare con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni "normali" di mercato.

Si riportano i valori unitari classificati in base al tipo di coltura, e da utilizzare per la determinazione del valore economico dei terreni oggetto di stima:

Coltura	Valore unitario €/ha
Pascolo	5.700
Vigneto	54.000
Uliveto	54.000
Seminativo arb	33.000
Seminativo	28.500
mandorleto	30.000

Nella presente perizia di stima, è stata utilizzata la seguente formula:

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

Nei paragrafi che seguono è riportato il calcolo delle indennità spettanti ai proprietari dei fondi soggetti alla procedura di espropriazione e di asservimento distinguendo il procedimento di imposizione coattiva della procedura di cessione volontaria del fondo tramite atto di cessione



## 5. QUANTIFICAZIONE DELLE INDENNITA' PER IMPOSIZIONE DI SERVITU' DI SORVOLO

Per agevolare la quantificazione delle singole indennità, nella presente perizia di stima, il valore reale del fondo è stato quantificato per unità di superficie di terreno. Considerando che le imposizioni di servitù sono alienazioni parziali di terreno che non inficiano, né la destinazione d'uso, né l'utilizzo dei terreni limitrofi, i quali rimangono a tutti gli effetti nella disponibilità dei soggetti proprietari, il valore complessivo di indennizzo è calcolato come prodotto tra superficie asservita e il valore del terreno per unità di superficie.

Inoltre si ritiene che il valore dei terreni oggetto di stima sia quantificabile in un valore individuato sulla base di una “più giusta” percentuale di perdita di valore del bene.

La percentuale ritenuta più idonea a quantificare il danno arrecato dall'imposizione della servitù è stimata pari al 33,3% (trentatrevirgolate per cento) del valore di mercato della superficie asservita. Risulta quindi:

$$\text{Ind} = \text{Vm (valore di mercato)} * \%$$

---

5

La percentuale utilizzata nel nostro caso é pari a 33.3%, quindi:

$$\text{Ind} = \text{Vm (valore di mercato)} * 33,3\%$$

Nell'elaborato grafico “TAV. F5IP8Y1-PianoEsproprio\_06A\_r.7”, è dettagliato il calcolo delle indennità per imposizione di servitù di sorvolo e delle indennità di esproprio per ciascun terreno interessato dalla procedura.

## 6. QUANTIFICAZIONE INDENNITA' TOTALI

In definitiva, considerando le indennità calcolate nei paragrafi precedenti, si può individuare l'indennità totale spettante a ciascun proprietario del fondo interessato dalla procedura espropriativa ai sensi del DPR n.327 dell'8 giugno 2001, Testo unico degli Espropri.



Tutte i calcoli riepilogativi sono riportati nell'elaborato grafico "TAV. F5IP8Y1-PianoEsproprio\_06A\_r.7".

In alternativa alla procedura di imposizione della servitù di sorvolo, ai sensi dell'art 45 del DPR n.327/2001 e fin da quando viene dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il proprietario del terreno ha la possibilità di stipulare con il beneficiario dell'esproprio un atto di **cessione volontaria** del fondo o di parte di esso. In tal caso è riconosciuta una maggiorazione del 50% dell'indennità dovuta in caso di esproprio.

$$\text{Ind} = V (\text{valore terreno}) + 50\% V (\text{valore terreno})$$

Il Progettista  
Ing. Filippo Pavone