



REGIONE CAMPANIA
COMUNE DI CASALDUNI
PROVINCIA DI BENEVENTO



REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE
DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE EOLICA
NEL TERRITORIO COMUNALE DI CASALDUNI (BN)

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

TITOLO

B01

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA
INDENNITA' DI ESPROPRIO

REVISIONI	N.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.	APP.	SCALA:
	0	05/2015	Prima emissione	GdV	AG	PS	-
	1	06/2018	Variante	AS	AG	NL	CODIFICA: 2,3,9 P,E
	2	09/2018	Aggiornamento Variante	AS	AG	NL	

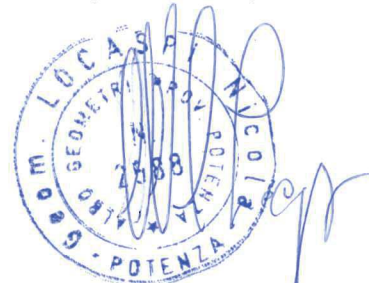
PROGETTAZIONE



RESPONSABILE DELLA PROGETTAZIONE
(Ing. G. FURLANETTO)



CONSULENZA SPECIALISTICA
(Geom. N. LOCASPI)



IL COMMITTENTE

PARCO EOLICO CASALDUNI HOUSE Srl

PARCO EOLICO
CASALDUNI HOUSE s.r.l.

Viale Abruzzo, 410
66100 Chieti

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Lino Bergonzi

L'IMPRESA ESECUTRICE

RENEXIA SERVICES Srl



RELAZIONE GIUSTIFICATIVA INDENNITA' DI ESPROPRIO

1. Premessa

La presente relazione accompagna il piano particellare grafico e descrittivo allegati al progetto definitivo dei lavori di "Realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte eolica e relative opere connesse, della potenza nominale di 34,65 MW, da realizzare in agro dei comuni di Casalduni e Pontelandolfo".

Il progetto definitivo di che trattasi consiste, sinteticamente, nella costruzione di un parco eolico composto di n. 10 aerogeneratori completi di sostegno da ubicarsi su terreni ricadenti in agro di Casalduni e nel relativo conferimento dell'energia prodotta, attraverso un cavidotto interrato che attraverserà prevalentemente l'esistente viabilità pubblica, alla sottostazione elettrica ricadente sul foglio 22 del Catasto Terreni di Pontelandolfo.

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 Pontelandolfo 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 espropriativo riguarderanno il territorio di Casalduni relativamente ad aree ricomprese ai fogli 1, 2, 3, 10 e 11 del Catasto Terreni, il territorio di Campolattaro relativamente ad alcune aree di occupazione temporanea al foglio 16 del Catasto Terreni mentre in minima parte per quanto attiene al cavidotto/viabilità e per lo più in relazione alla stazione di conferimento dell'energia prodotta, riguarderà i fogli 19, 22 e 23 del Catasto Terreni di Pontelandolfo.

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 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 catastali in formato raster trasformati in vettoriali con un programma in ambiente CAD), 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), gli estremi legislativi e giurisprudenziali che contemplano gli espropri per pubblica utilità 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 Casalduni ed interessate esclusivamente dalle piazzole di allocamento delle torri eoliche e/o relative cabine di smistamento/sezionamento.

Le aree soggette ad esproprio del diritto di superficie per l'installazione di n. 10 aerogeneratori ammontano a complessivi mq. 4.434 mentre l'area soggetta ad esproprio definitivo posta in agro di Pontelandolfo, su cui sarà realizzata la sottostazione elettrica,

ingombra complessivi mq. 4.125 di cui mq. 3.092 per la sottostazione e mq. 1.033 per la strada di accesso avente una larghezza media di ml. 6,00.

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 un'estensione complessiva di mq. 30.911.

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 l'ENEL solitamente indica, per opere di conduzione di energia elettrica, in almeno 3,00 ml. per lato dall'asse della tubazione ovvero in 6,00 ml. la fascia di rispetto da mantenere nei confronti dei cavidotti ai fini di qualsiasi attività di trasformazione del territorio.

Analoga impostazione si rileva nel 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 la cui interpretazione consente di individuare in m. 2,00 la fascia di terreno occupata dalla tubazione da stimare per intero ai fini indennitari ed in almeno altri 4,00 m. (m. 2,00 per lato) la fascia di terreno soggetta a deprezzamento in ragione dell'apposizione del divieto di costruzione e di piantagioni di alto fusto.

Orbene, volendo garantire alle opere da realizzare un'adeguata fascia di rispetto, anche in virtù delle implicazioni legate alle finalità di utilizzo, tenuto altresì conto che le piste di servizio destinate anche alla percorrenza dei cavidotti avranno larghezza non superiore a 6,00 ml., si è ritenuto opportuno confermare tale orientamento facendo prudenzialmente coincidere la fascia di rispetto/asservimento dall'asse del cavidotto con la larghezza della viabilità di servizio.

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

130.238 determinata dal fatto che, per quanto riguarda le pale degli aerogeneratori, si è considerato l'ingombro della proiezione a terra relativo alla rotazione di ogni elemento avente un diametro di ml. 132,00.

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 occupare, si è ritenuto opportuno estendere, per tutto il periodo delle lavorazioni e per un termine prudenzialmente stimato in anni uno, l'area di occupazione temporanea non finalizzata ad esproprio oltre che ai terreni interessati da esproprio/asservimento anche alle maggiori superfici necessarie all'approntamento delle aree di cantiere ed a quelle relative alle lavorazioni finalizzate alla posa in opera dei singoli aerogeneratori.

La maggiore superficie di occupazione temporanea, rispetto a quelle già interessate è stata quantificata in complessivi mq. 10.821 e riguarda anche aree in tenimento di Campolattaro, necessarie per assicurare un'adeguata viabilità di servizio per il trasporto degli aerogeneratori.

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 ed effettuando altresì, al fine di ulteriormente verificarne la congruità, una comparazione mediata sia con le vigenti tabelle della Regione Campania relative ai valori fondiari medi utilizzati per il calcolo indennitario per l'anno 2014 e riguardanti la zona n. 5 e sia con riferimento alle vigenti tabelle dei valori fondiari medi unitari della Regione Campania per l'anno 2017, di cui all'art. 4 della legge 26/5/1965 n. 590, riguardanti la zona n. 5 della provincia di Benevento, comprensiva anche dei comuni di Casalduni, Pontelandolfo e Campolattaro.

Occorre anche tener conto del fatto che i beni immobili interessati da procedimento espropriativo e/o di asservimento sono tutti ricompresi in “zona E – agricola” del vigente Piano Regolatore Generale di Casalduni ed in “zona EO – agricola ordinaria” del vigente Piano Urbanistico Comunale di Pontelandolfo.

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 1,170 €/mq. che risulta essere quella prevalente nella zona di interesse con il valore agricolo medio della coltura di frutteto di 4,730 €/mq. che costituisce il valore di mercato più alto della zona agraria interessata ottenendo il relativo V.A.E. che sarà pari a 2,950 €/mq. $(1,170 + 4,730)/2$.

Inoltre, tenendo conto del fatto che i predetti V.A.M., relativi all'anno 2017-regione agraria n. 5 della Provincia di Benevento, 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 = 2,950 €/mq x maggiorazione del 10,00% = **3,245 €/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 piste/cavidotti - Per quanto attiene invece alle indennità di servitù per piste e cavidotti si farà riferimento alla disciplina degli artt. 44 e 52-octies del richiamato D.P.R. n. 327/01.

E' 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.

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 tanto dall'attraversamento dei cavidotti che, soprattutto, dalla realizzazione delle sovrastanti piste di servizio.

In sostanza l'indennità determinata ai fini dell'asservimento V.A.E. x (50,00% + 20,00%) è omnicomprensiva tanto di quella da riconoscere per la realizzazione della viabilità di servizio che di quella da riconoscere per i cavidotti che attraverseranno dette aree.

Indennità servitù = 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:

$$\text{Indennità servitù} = \text{Superficie} \times \text{V.A.E.} \times 30,00\%$$

d) Indennità di occupazione temporanea - 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, avente una consistenza complessiva di mq. 10.821.

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:

$$\text{Indennità occupazione temporanea} = \text{Superficie} \times \text{V.A.E.} \times 1/12$$

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 delle spese per atti pubblici, imposte di registrazione, trascrizioni e vulture, è il seguente:

a) Indennità esproprio diritto di superficie	€ 14.388,37
b) Indennità esproprio diritto di proprietà	€ 13.385,63
c) Indennità di asservimento per cavidotti e piste	€ 70.214,38
d) Indennità di asservimento per sorvolo	€ 126.786,74
e) Indennità di occupazione temporanea anni 1	€ 21.657,53
f) Oneri aggiuntivi per maggiorazioni indennità	€ 109.024,87
g) Sovrastrutture, piante, danni (a corpo)	€ 44.542,48
h) Atti, imposte di registrazione, trascrizioni, vulture	<u>€ 50.000,00</u>
SOMMANO	€ 450.000,00