

REGIONE PUGLIA
PROVINCIA DI FOGGIA

Comune: CERIGNOLA (FG)
Località "SANTA MARIA LA SCALA"

REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DELLA POTENZA DI 120MWn E 50MW DI ACCUMULO IN AGRO DI CERIGNOLA (FG), LOCALITÀ 'SANTA MARIA LA SCALA', NONCHÉ RELATIVE OPERE E INFRASTRUTTURE DI CONNESSIONE ALLA RTN – SUCCESSIVAMENTE RIMODULATO IN ASSETTO AGRIFOTOVOLTAICO NATURALISTICO CON UNA POTENZA FINALE DI 110,8296 MWn / 138,5370 MWp e 50 MW DI ACCUMULO.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA – PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO



Committente

TERRASUN TRIA 2 SRL
Via Giovanni Gentile n.144
71122 Foggia (FG)

Progettazione

Arch. Giuseppina Vitacchione
Via dei Ciclamini 1
71038 Pietramontecorvino
(FG)

Sommario

1 Premessa

2 Norme e definizioni

3 Determinazione del valore dei beni

3.1 Valori fondiari unitari

3.1.1 Comune di Cerignola

3.1.2 Comune di Stornara (FG)

3.1.1 Comune di Stornarella (FG)

4 Determinazione delle indennità

4.1 Indennità di esproprio

4.2 Indennità di servitù

4.2.1 Indennità di servitù di elettrodotto

4.2.2 Indennità di servitù di passaggio

4.2.3 Indennità di servitù di sorvolo

4.3 Indennità di occupazione temporanea

5 Piano particellare di esproprio

ALLEGATI:

- Particellare di esproprio descrittivo
- Particellare di esproprio grafico

1 Premessa

L'intervento in progetto – proposto dalla società Terrasuna Tria 2 srl – riguarda la realizzazione di un impianto fotovoltaico da 120MW e storage da 50MW nel territorio comunale di Cerignola e Stornara in località “Santa Maria la Scala”, successivamente rimodulato in assetto agri fotovoltaico naturalistico con potenza finale di 110,8296 MWn / 138,5370 MWp e 50 MW di accumulo.

Il presente piano particellare di esproprio riporta l'elenco delle aree, con relative ditte ed estremi catastali, interessate dalla realizzazione del cavidotto e della stazione utente a servizio dell'impianto fotovoltaico.

Il cavidotto attraversa i Comuni di Cerignola, Stornara e Stornarella.

La realizzazione del parco e delle relative opere connesse rende necessario interessare aree e/o immobili sia di proprietà pubblica che privata; in caso di immobili di enti pubblici non si darà luogo all'espropriazione, ma si dovrà procedere alla stipulazione di appositi contratti/accordi e/o convenzioni.

Le superfici interessate dalle opere in progetto non risultano essere attualmente nella disponibilità della società proponente, pertanto il presente documento è finalizzato alla stima del più probabile valore di mercato (valore venale) delle aree oggetto di esproprio e di asservimento.

2 Norme e definizioni

Le indennità e la procedura di esproprio sono disciplinate dal D.P.R. 327/2001 e dalla L.R. Puglia n. 3 del 22/02/2005.

- **Aree agricole**

- D.P.R. 327/2001 art. 40 co. 1: “Nel caso di esproprio di un’area non edificabile, l’indennità definitiva è determinata in base al criterio del **valore agricolo**, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all’esercizio dell’azienda agricola, senza valutare la possibile o l’effettiva utilizzazione diversa da quella agricola”.
- D.P.R. 327/2001 art. 40 co. 4: “Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo
a titolo principale spetta un’indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore
agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato”.
- D.P.R. 327/2001 art. 42: “Spetta una indennità aggiuntiva al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l’area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.
L’indennità aggiuntiva è determinata ai sensi dell’art. 40 co. 4 ed è corrisposta a seguito di una dichiarazione dell’interessato e di un riscontro della effettiva sussistenza dei relativi presupposti”.

- **Aree edificabili**

D.P.R. 327/2001 art. 37 co. 1: “L’indennità di espropriazione di un’area edificabile è determinata nella misura pari al **valore venale** del bene”.

- **Aree edificate – Fabbricati**

D.P.R. 327/2001 art. 38 co. 1: “Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l’indennità è determinata nella misura pari al valore venale.”

- **Espropriazione parziale di aree agricole, edificabili e edificate**

D.P.R. 327/2001 art. 33 co. 1: “Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore”.

- **Occupazione temporanea di aree agricole e edificabili**

D.P.R. 327/2001 art. 50 co. 1: “Nel caso di occupazione di un’area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari a un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell’area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua”.

- **Indennità per imposizione di servitù**

D.P.R. 327/2001 art. 44 co. 1: “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”.

3 Determinazione del valore dei beni

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 "Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù".

Le aree interessate dal progetto sono state classificate per destinazione urbanistica mediante l'esame degli strumenti urbanistici comunali vigenti e dei certificati di destinazione urbanistica antecedenti l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio: le superfici di progetto risultano classificate come zone agricole.

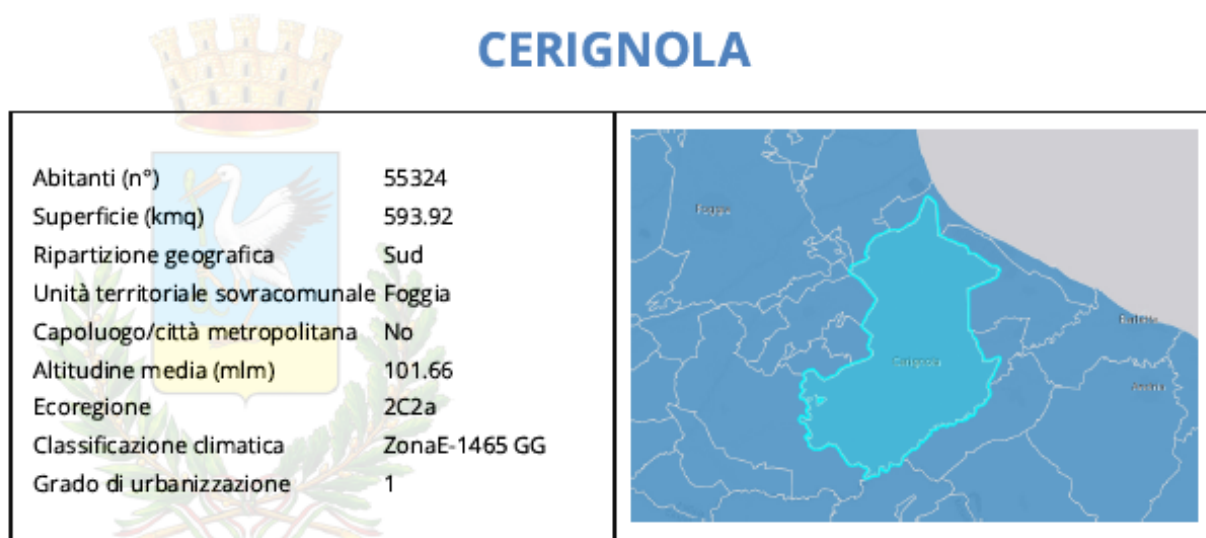
L'indennità provvisoria è stata determinata con il criterio di "area non edificabile" e parametrata alla redditività delle colture agricole impiantate sul fondo; tale indennità sarà maggiorata in funzione della qualifica del proprietario, della presenza del fittavolo o mezzadro e dell'eventuale cessione volontaria.

3.1 Valori fondiari unitari

Il valore fondiario unitario è stato determinato come il valore massimo per qualità di coltura riportato nei listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli dei comuni di Cerignola(FG), Stornara (FG) e Stornarella (FG) editi da Exeo (<https://www.valoriagricoli.it>).

Tali valori sono stati definiti sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, rinvenuti in una pluralità di fonti: prevalentemente annunci di vendita (depurati di eventuali ribassi secondo consuetudine), perizie nel contesto di esecuzioni immobiliari, indennità di espropriazione per pubblica utilità (ragguagliata al valore venale).

3.1.1 Comune di Cerignola (FG)



Comune a vocazione prevalentemente agricola. Il territorio è situato nella valle dell'Ofanto in esso viene prodotto l'oliva D.O.P. Tra i vini di maggior pregio prodotti nel territorio di Cerignola, ci sono le varietà: Rosso di Cerignola e Rosso di Cerignola riserva, entrambi a D.O.C.. Dista circa 50 km da Foggia.

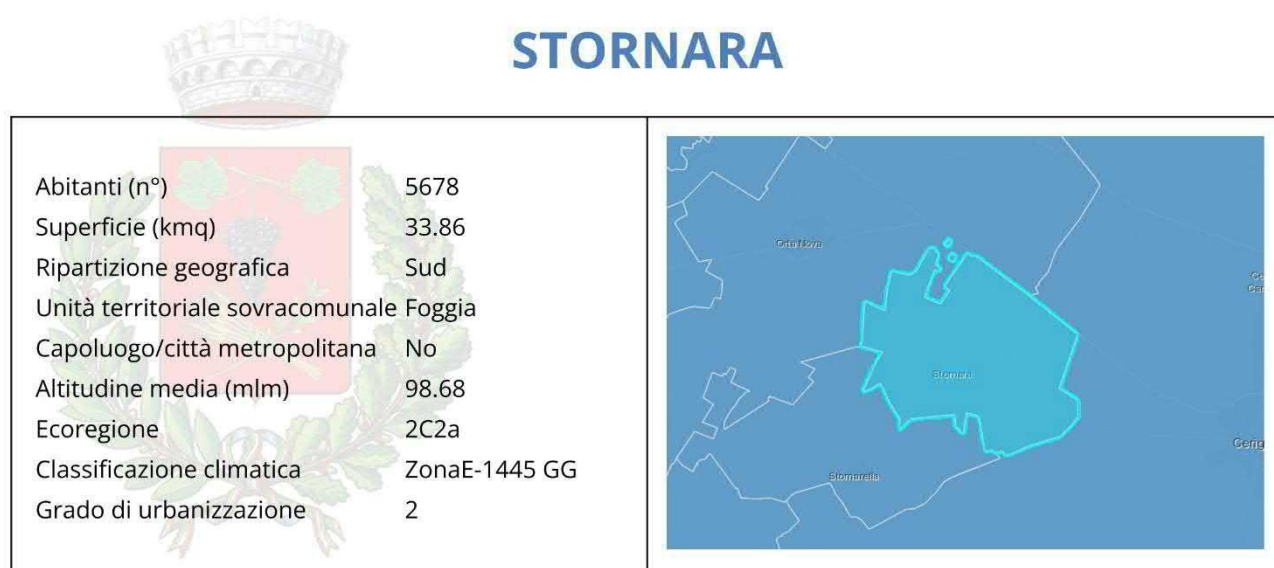
Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Cerignola

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	11.000	21.000
Seminativo irriguo	15.000	29.000
Orto	17.000	34.000
Frutteto	16.000	37.000
Vigneto	10.000	42.000
Uliveto	12.000	24.000
Pascolo	1.600	3.200
Mandorleto	5.000	12.000
Incolto sterile	1.100	2.100
Orto irriguo	21.000	42.000

Figura 1. Listino terreni del comune di Cerignola (Fonte: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Cerignola Satriano – Rilevazione anno 2025, EXEO edizioni)

3.1.2 Comune di Stornara (FG)



Nel suo territorio è prevalente una economia di tipo agricolo e rurale. Dista circa 40 km da Foggia.

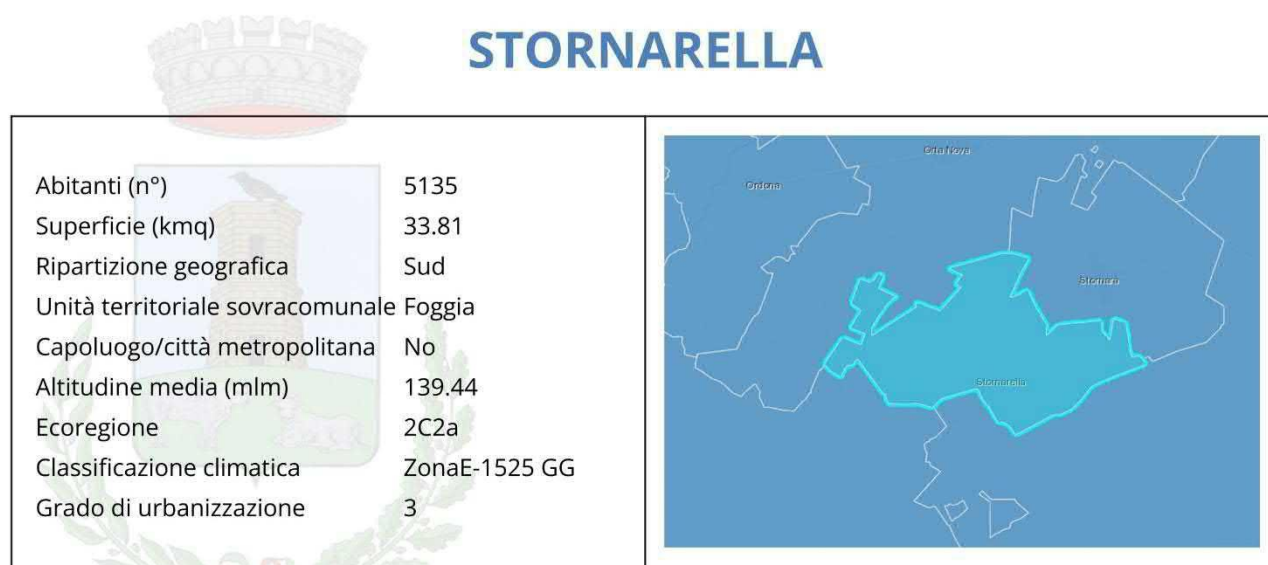
Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Stornara

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	11.000	21.000
Seminativo irriguo	15.000	29.000
Orto	17.000	34.000
Frutteto	16.000	37.000
Vigneto	10.000	42.000
Uliveto	12.000	24.000
Pascolo	1.600	3.200
Mandorleto	5.000	12.000
Incolto sterile	1.100	2.100
Orto irriguo	21.000	42.000

Figura 2. Listino terreni del comune di Stornara (Fonte: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Stornara – Rilevazione anno 2025, EXEO edizioni)

3.1.1 Comune di Stornarella (FG)



Territorio, in parte collinare, la cui economia locale è basata prevalentemente. Dista circa 38 km da Foggia.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Stornarella

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	11.000	21.000
Seminativo irriguo	15.000	29.000
Orto	17.000	34.000
Frutteto	16.000	37.000
Vigneto	10.000	42.000
Uliveto	12.000	24.000
Pascolo	1.600	3.200
Mandorleto	5.000	12.000
Incolto sterile	1.100	2.100
Orto irriguo	21.000	42.000

Figura 3. Listino terreni del comune di Stornarella (Fonte: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Stornarella – Rilevazione anno 2025, EXEO edizioni)

	CERIG NOLA	STORNARA	STORNARELL	ORTA NOVA
Qualità di coltura	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Seminativo arborato	14.000	20.000	20.000	20.000
Incolto produttivo	2.600	3.200	3.200	3.200
Uliveto Vigneto	26.500	33.000	33.000	33.000
Vigneto irriguo	38.400	50.400	50.400	50.400
Frutteto irriguo	44.400	44.400	44.400	44.400
Pescheto	37.000	37.000	37.000	37.000
Ente urbano - Corte	20.000	26.000	26.000	26.000

4 Determinazione delle indennità

La realizzazione e l'esercizio dell'impianto proposto interessano aree di proprietà privata per le quali, ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 327/2001, *“È 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”* in ragione della specifica occupazione: l'intervento prevede l'esproprio del diritto di superficie, l'imposizione di servitù di elettrodotto, di passaggio e di sorvolo e l'occupazione temporanea.

4.1 Indennità di esproprio

Le aree di **esproprio** – occupate dall'impianto durante tutta la sua vita utile – sono indennizzate in base al **100% del valore di mercato** relativo alla coltura effettivamente praticata e alla superficie espropriata (D.P.R. 327/2001, art. 40 co. 1).

4.2 Indennità di servitù

La legge non fornisce indicazioni circa le modalità di calcolo delle indennità spettanti per gli immobili asserviti, pertanto si è fatto riferimento a quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione in materia, con particolare riferimento a:

- *“L'indennità di asservimento di un fondo deve essere sempre determinata secondo un calcolo percentuale dell'indennità di espropriazione, con l'unico limite che la sua misura non può comunque superare l'ammontare di questa indennità”* (Cassazione Civile sezione I 4.11.2005 n. 2140).
- *“In tema di espropriazione per pubblica utilità, nel caso di decreto di asservimento impositivo di una servitù permanente, cui consegua per il suolo ed il sottosuolo, anche al di fuori della parte fisicamente asservita, la perdita integrale del valore venale, l'indennità deve essere determinata applicando:*
 - i parametri normativi per la stima dell'indennità di espropriazione;
 - nel concorso dei relativi presupposti (costituiti da un effettivo degrado della parte residua del fondo, dall'esistenza di un preesistente rapporto di unità funzionale, per ubicazione e destinazione, tra la porzione dell'immobile asservita e quella non interessata dalla vicenda ablatoria e dalla prova che il degrado di quest'ultima sia imputabile all'asservimento della prima), il criterio differenziale indicato dall'art. 40 della Legge 2359/1865: *“Nei casi di occupazione parziale, l'indennità consisterà nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione e il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione”*;
 - la riduzione percentuale, ex art. 46 della Legge 2359/1865, per la minore compressione del diritto reale, peculiare dell'asservimento, rispetto all'espropriazione” (Cassazione Civile, sezione I, 30/11/2007, n. 25011).

4.2.1 Indennità di servitù di elettrodotto

La servitù per infrastrutture lineari prevede l'occupazione delle seguenti aree con diversa possibilità di utilizzo:

- Aree occupate dall'impianto (V₁) – costituite dai basamenti dei sostegni delle condutture aeree, dai cavidotti interrati, dalle cabine e dalle costruzioni di qualsiasi genere, aumentate ove occorra di una adeguata fascia di rispetto – indennizzate al 100% del valore di mercato.

- Aree sovrastanti i conduttori interrati o su cui si proiettano i conduttori aerei (V₂) dove è previsto il diritto di passaggio del personale addetto all'ispezione e alla manutenzione sul tracciato degli elettrodotti, indennizzate a 1/4 del valore di mercato.
- Area adiacente di rispetto (V₃) sulla quale sono poste limitazioni di utilizzo (quale il vincolo di non edificare o di non impiantare alberi di alto fusto), valutata per 1/8 del valore di mercato.

L'art. 1038 del C.C. prevede, oltre all'indennità per la servitù, anche una indennità per i danni derivanti dalla separazione del fondo in due o più parti, per le maggiori lavorazioni agricole da eseguire e per il deprezzamento dell'intera azienda agricola causato dall'imposizione della servitù.

L'indennità totale per la servitù di elettrodotto, quindi, può essere valutata con la seguente relazione:

$$I_n = \left(\frac{Tr}{r} + \frac{1}{2} \right) \left(\frac{Tr}{r} + \frac{1}{8} \right) + Fp/AC + V_{ss} + D$$

Tr = tributi (imposte + contributi consorziali);

r = tasso di sconto; Fp = frutti pendenti;

Ac = anticipazioni colturali;

V_{ss} = valore soprassuolo; D = danni.

Il calcolo dell'indennità di asservimento, inoltre, deve tener conto anche della diminuzione del valore del suolo legata al timore diffuso per l'esposizione alle onde elettromagnetiche: un fattore negativo incidente sull'appetibilità commerciale del bene indipendentemente dall'accertamento di un effettivo danno alla salute.

L'indennità di servitù di elettrodotto calcolata con la relazione sopra riportata ad esclusione dei frutti pendenti è stimata pari al 35% del valore di mercato.

4.2.2 Indennità di servitù di passaggio

L'imposizione della servitù di passaggio su strade rurali esistenti o da realizzare sarà indennizzata all'**80% del valore di mercato** delle aree occupate; inoltre, l'adeguamento della strada, qualora necessario, sarà a carico della società proponente.

4.3 Indennità di occupazione temporanea

Il periodo di occupazione è stato ipotizzato pari a 1 anno e la relativa indennità è stata calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 327/2001: *"Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad **un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio** dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua"*.

5 Piano particellare di esproprio

Le indennità riportate nel presente piano particellare rappresentano delle **indennità provvisorie** alle quali saranno aggiunte le maggiorazioni previste dalla legge ed eventuali frutti pendenti, non determinabili in tale fase, ma che saranno noti all'atto dell'immissione in possesso.

Nel particellare di seguito riportato sono state individuate le particelle catastali interessate dall'impianto fotovoltaico in progetto con i relativi intestatari e le relative indennità provvisorie offerte in funzione della superficie occupata, della tipologia di occupazione e dei valori di mercato massimi rilevati durante le indagini.