

REGIONE PUGLIA

Provincia di LECCE

PROGETTO:

REALIZZAZIONE DI RETE PER LA CONNESSIONE A 20 KV NEI
TERRITORI DEI COMUNI DI ALLISTE (LE) E RACALE (LE)

PROCEDURA AUTORIZZATIVA: R.D. n 1775 del 1993 – L.R. 28/24

TITOLO:

PROCEDURA DI APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

RELAZIONE ASSERVIMENTO

PIANO PARTICELLARE DESCRITTIVO

COMMITTENTE

V-RIDIUM SOLAR PUGLIA 3 Srl

Viale Giorgio Ribotta, 21
0144 Roma (RM)

PROGETTISTA

Ing. Roberto DI MONTE



02					
01					
00	Emissione	20/10/25	Ing. Di Monte	Arch. Lauriero	Ing. Di Monte
Rev	Descrizione	Data	Eseguito	Verificato	Approvato
	Formato A4	SPAZIO RISERVATO AGLI ENTI			
	N. Pagine 12				
	DI MONTE INGEGNERIA S.R.L SOCIETA' DI INGEGNERIA Via Tremiti, 14 70022 Altamura Ba P.I./C.F.: 08808280724 e-mail: info@dimonteingegneria.com Pec: dimonteingegneriasrl@pec.it				
		Commessa L2517	Documento Relazione Asservimento	N. Doc. Rel Asserv.	

INDICE

1	INTRODUZIONE	3
2	INTERVENTI PREVISTI IN PROGETTO	3
2.1	impianto di Connessione del proponente: Opere Oggetto Del Progetto di Asservimento	3
2.1.1	Alternativa di tracciato	4
3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
3.1	Stato Di Fatto	5
3.2	Stato Di Progetto	5
4	VARIANTE PRGC E VONCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	5
5	DESCRIZIONE DELLE AREE	6
5.1	Caratteristica e Consistenza	6
5.1.1	Aree Impianto per la Connessione	6
5.2	Criteri per la definizione delle aree interessate	8
5.3	Quantificazione delle superfici e delle quote	8
5.4	Fascia di asservimento	8
5.5	Occupazione Temporanea	9
6	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI SERVITU'	9
6.1	Quadro Riassuntivo del Calcolo delle indennità	9
6.1.1	Indennità Servitù	9
7	CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITA'	9
7.1	Indennità di Asservimento delle aree ricadenti in zona non edificabile dei piani urbanistici	9
7.2	Indennità di Asservimento delle aree ricadenti in zona non edificabile dei piani urbanistici	12
7.3	Indennità di Occupazione Temporanea preordinata ad esproprio	12
7.4	Indennità di Occupazione d'Urgenza	12
7	RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	12

1 INTRODUZIONE

La presente relazione ha lo scopo di spiegare oltre alle motivazioni e la tipologia di opere da realizzare sulle aree da asservire anche il calcolo dei valori unitari applicati per l'indennità di asservimento da corrispondere ai proprietari per l'esecuzione dei lavori di **realizzazione dell'impianto di Rete, nella porzione ricadente nel territorio del Comune di Alliste (LE), per la Connessione di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel medesimo Comune.**

Si specifica che l'impianto di progetto e le relative opere di rete sono opere di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti, come ribadito dall'art 2 comma 2 del D.Lgs 190/2024.

L'area interessata dall'impianto fotovoltaico è un'area idonea per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili visto che non ricade in aree sottoposte a vincoli culturali e paesaggistici e si trova all'interno di aree industriali, come stabilisce il Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n. 199 all'articolo 20, comma 8, lettera c-ter), in cui si esplicita che sono considerate aree idonee per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili, *“esclusivamente per gli impianti fotovoltaici, anche con moduli a terra, e per gli impianti di produzione di biometano, in assenza di vincoli ai sensi della parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:*

2) le aree interne agli impianti industriali e agli stabilimenti, questi ultimi come definiti dall'articolo 268, comma 1, lettera h), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché le aree classificate agricole racchiuse in un perimetro i cui punti distino non più di 500 metri dal medesimo impianto o stabilimento;”.

2 INTERVENTI PREVISTI IN PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione dell'impianto per la connessione utile per l'inserimento in rete di un impianto fotovoltaico, consistente in impianto di rete per la connessione da ubicarsi nel territorio del Comune di Alliste (LE) e Racale (LE).

L'impianto di rete per la connessione permetterà di connettere l'impianto fotovoltaico al punto di inserimento. E come da soluzione tecnica ricevuta da e-distribuzione con codice di rintracciabilità 351308258 l'impianto fotovoltaico sarà allacciato alla rete di distribuzione tramite la realizzazione di una nuova cabina di consegna collegata in antenna su stallo MT della CP “Racale” e richiusura in entra-esce su linea MT esistente LAMIA, uscente dalla cabina primaria AT/MT Racale CP.

Descrizione

L'impianto fotovoltaico sarà allacciato alla rete di distribuzione MT con tensione nominale a 20 kV tramite costruzione di cabina di consegna connessa in antenna su stallo MT della CP “Racale” e richiusura in entra-esce alla linea MT DW3031572 – LAMIA alimentata dalla CP Racale CP DW00-1-383160.

2.1 IMPIANTO DI CONNESSIONE DEL PROPONENTE: OPERE OGGETTO DEL PROGETTO DI ASSERVIMENTO

Per la connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico si costruirà un elettrodotto MT interrato che interesserà, per le sole aree oggetto di asservimento, aree private in zona “Db3-Produttiva di espansione industriale”, “Sc3-Aree pubbliche attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” e “Sc4:Aree per parcheggio pubblico e di uso pubblico”, non nella disponibilità del proponente, per questo si è scelto un tracciato considerando, oltre all'aspetto tecnico, il rispetto dei vincoli intesi a contenere gli effetti modificativi del suolo ed a consentire l'esistenza dell'elettrodotto nel rispetto dell'ambiente e delle attività umane in atto sull'aria.

Di seguito si riporta il tracciato dell'elettrodotto MT di connessione così come riportato nella “TAV 01_Ass_Piano Particolare Grafico di Asservimento”.

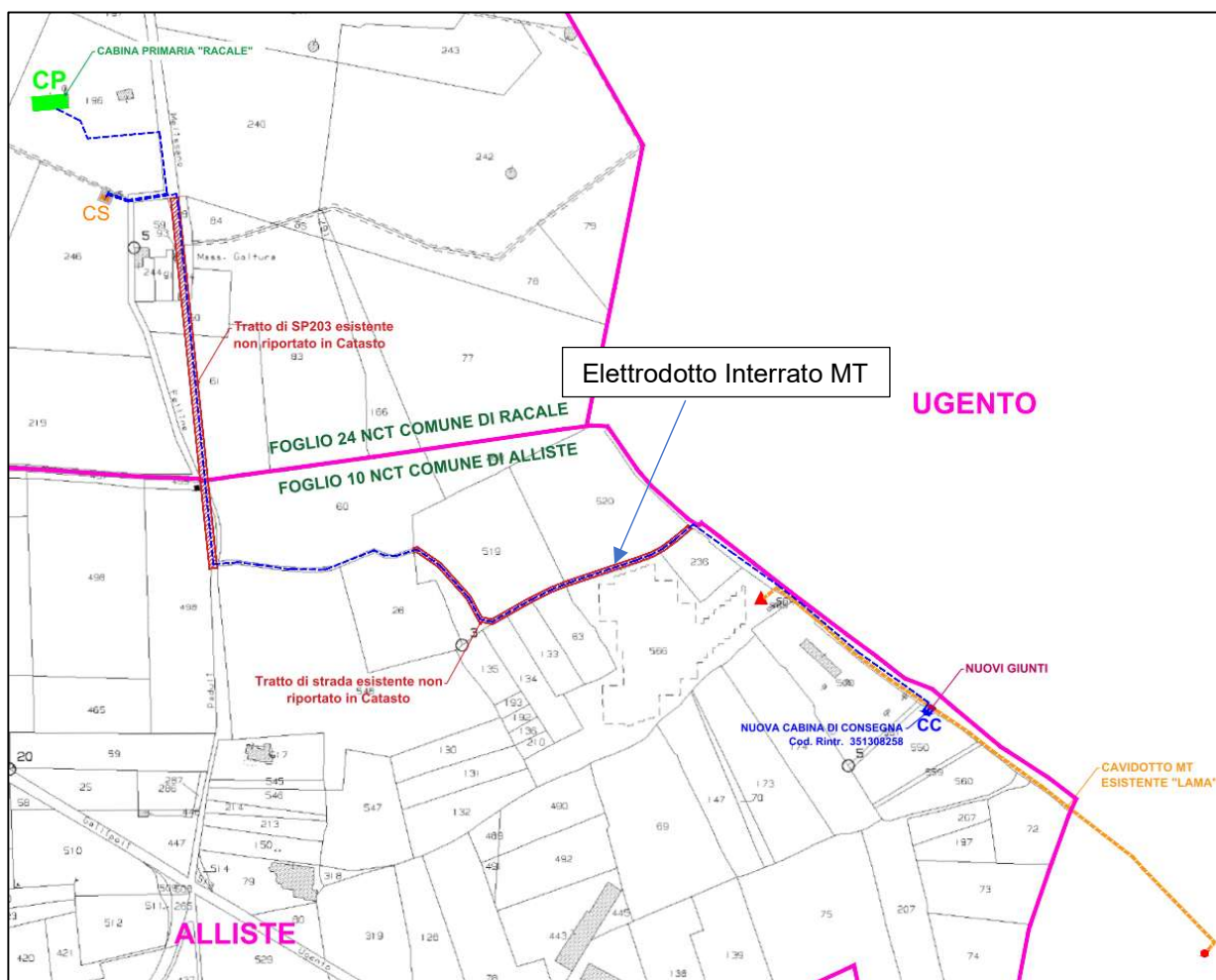











Figura 1 – Tracciato Elettrodotto Utente – segue relativa legenda

	Limiti Amministrativi		Nuovo cavidotto MT impianto di rete interrato AL 185mmq
	Linea MT interrata esistente "LAMIA" DW3031572		Nuova Cabina di Consegna
	Cabina Primaria esistente "RACALE" DW00-1-383160		Nuova Cabina di Sezionamento
	Nodo esistente DW30-2-707632		Nuovi giunti su Linea MT esistente "Lamia"
	Nodo esistente DW30-3-167783		

2.1.1 Alternativa di tracciato

Non ci sono alternative valide di tracciato che bilancino gli interessi ambientali con quelli tecnici.

Il tracciato dell'elettrodotto interrato MT di connessione, infatti, interessa la viabilità esistente, anche se non riportata in catasto, interessando quindi aree già antropizzate evitando l'attraversamento di aree naturali, agricole o di valore paesaggistico. Tale tracciato si configura come percorso con minor sviluppo lineare possibile.

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1 STATO DI FATTO

L'impianto fotovoltaico e la relativa cabina di consegna ricadono nel comune di Alliste (LE) invece le relative opere connesse, oltre a ricadere nel territorio del comune di Alliste, interesseranno anche il territorio del Comune di Racale (LE).

L'area di impianto ricade nell'ambito della Zona D3b – Produttiva di espansione industriale dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) del Comune di Alliste (Art. 14 delle NTA).

Le aree per le quali si richiede la servitù di elettrodotto interrato ricadono esclusivamente nel territorio del comune di Alliste (LE), e più precisamente ricadono in zona:

- Area id1: Zona Db3 – Produttiva di espansione industriale (Art. 14 delle NTA).
- Area id1: Zona Sc3 – Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (Art. 17.3 delle NTA).
- Area id1: Zona Sc4 – Aree per il parcheggio pubblico e di uso pubblico (Art. 17.4 delle NTA).

3.2 STATO DI PROGETTO

La parte di impianto di Rete MT formato da elettrodotto interrato che interesserà aree non nella disponibilità del Proponente e che saranno oggetto di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ricadono in zone D3b, Sc3 e Sc4.

Come definito dall'art. 4.6 delle NTA del PRG del Comune di Alliste, gli impianti per la distribuzione dell'energia elettrica si configurano come opere di urbanizzazione primaria.

Come stabilito dall'art. 17.5 delle NTA *"Il PRG individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.*

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona SC6 fermo restando che all'interno del centro storico (zona A) e delle aree di rilevanza ambientale (zone E2, E3, E4) la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nell'ambiente.

Come precedentemente evidenziato, ai sei dell'art 2 comma 2 del D.Lgs 190/2024, le relative opere in progetto sono opere di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti.

Detto questo si può affermare che l'elettrodotto MT essendo compatibile con la zonizzazione esistente, non comporterà una variante urbanistica di modifica alla destinazione d'uso, ma una Variante recepita in sede di Conferenza dei Servizi che recepisca il vincolo preordinato all'esproprio

4 VARIANTE PRGC E VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Per le opere in progetto è stata chiesta la dichiarazione di pubblica utilità nonché l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Non essendoci necessità di variante urbanistica per quanto sopra meglio specificato e non trovando quindi applicazione l'art. 9 del DPR 327/2001 ("Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità"), si richiama il disposto dell'art. 10 del DPR 327/2001 secondo cui "Se la realizzazione di

un'opera pubblica o di pubblica utilità non è prevista dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto su richiesta dell'interessato ai sensi dell'articolo 14, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241., ovvero su iniziativa dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, mediante una conferenza di servizi, un accordo di programma, una intesa ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico.". Al fine di procedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio mediante la conferenza di servizi si è prodotta una tavola sulla quale si riportano le opere da realizzare e le relative aree da assoggettare al vincolo preordinato all'esproprio.

5 DESCRIZIONE DELLE AREE

5.1 CARATTERISTICA E CONSISTENZA

Come descritto, le aree oggetto di ablazione sono a destinazione industriale e per attrezzature pubbliche.

Per le aree a destinazione D3b che rientrano nella fascia di 5m del vincolo di edificabilità da proprietà attigue e le aree ricadenti in zona Sc3 ed Sc4 le indennità di asservimento saranno computate come aree non edificabili.

Per la restante porzione di aree oggetto di asservimento ricadente nella Zona D3b, ma non ricadente nella fascia di inedificabilità, le indennità di asservimento saranno computate come aree edificabili

5.1.1 Aree Impianto per la Connessione

Per la posa dell'elettrodotto MT di connessione è previsto il diritto di servitù di aree di proprietà private ubicate nel territorio del Comune di Alliste (LE).

Dette aree, attualmente ricadono in zona industriale e per attrezzature pubbliche, attualmente caratterizzate dalla presenza di strada asfaltata, ma non riportata in catasto.

Sul tracciato sarà definita un'area asservita di una fascia di 4 metri (2,00 m asse).

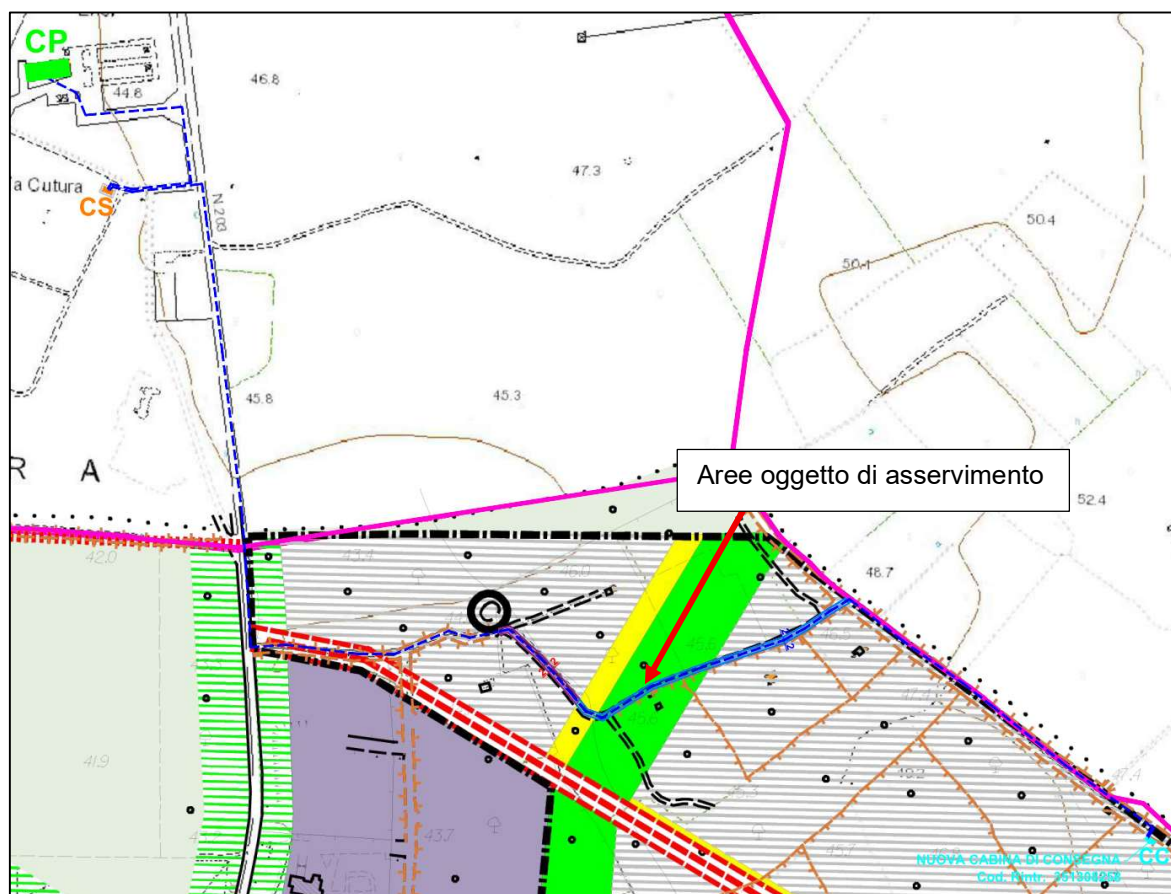




Figura 2 – Aree da Asservire per l'elettrodotto AT Utente

 Fascia da asservire (2,00m asse) – Elettrodotto di connessione MT in cavo interrato – aree non edificabili o ricadenti nella fascia di inedificabilità di 5m da proprietà confinanti

 Fascia da asservire (2,00m asse) – Elettrodotto di connessione MT in cavo interrato – aree edificabili

Tipologia Uso dell'Area impianto per la Connessione

Sull'area da asservire per la posa dell'elettrodotto MT utente sarà stipulata "servitù di elettrodotto" con diritto di transito per la sola realizzazione e per eventuale futura manutenzione dell'elettrodotto stesso. La realizzazione dell'elettrodotto MT in progetto non modificherà in modo permanente lo stato dei luoghi e che l'asservimento non impedirà ogni normale uso all'attuale soggetto proprietario.

Beneficiario aree Impianto per la Connessione

Per l'elettrodotto MT di connessione riportato sulle mappe con colore blu il beneficiario della servitù sarà E_DISTRIBUZIONE S.p.a.

5.2 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- ✓ Aree da asservire che riguardano le particelle su cui verrà realizzato lo scavo per la posa dell'elettrodotto MT in cavo interrato con relativa fascia di rispetto laterale così disposta:
 - di ml. 2,00 sull'asse per l'elettrodotto MT;

5.3 QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI E DELLE QUOTE

L'identificazione grafica delle proprietà immobiliari con sovrapposte le aree oggetto di asservimento è riportata negli specifici elaborati grafici (*TAV 01_PIANO PARTICELLARE GRAFICO DI ASSERVIMENTO*), ove sono indicate, l'id per ogni particella interessata e la fascia sul tracciato.

Detti elaborati sono stati redatti sulla base dei fogli di mappa forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio di Lecce.

Dalle operazioni geometriche eseguite è stato possibile determinare l'esatta superficie di ogni specifica categoria di occupazione e servitù, per ogni singola particella.

Le risultanze numeriche sono allegate alla presente relazione. In merito alle quote di titolarità delle singole particelle si è fatto riferimento ai dati di visura forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio di Lecce; pertanto, ad ogni singolo titolare dei diritti reali sui fondi interessati dalla servitù di passaggio, è riconosciuta un'indennità in ragione della relativa quota di titolarità.

Nel caso di Usufrutto e Nuda Proprietà si è fatto riferimento alla quota in ragione del Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita che di seguito si riporta:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

5.4 FASCIA DI ASSERVIMENTO

Per la definizione geometrica di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- ✓ Per le aree relative alla ubicazione dell'elettrodotto MT utente in cavo interrato, la fascia di asservimento è stata valutata pari a ml. 2,00 per lato rispetto all'asse dell'elettrodotto, in base alla definizione di aree potenzialmente

impegnate di cui alla legge 239/2004. Si specifica inoltre che il suolo in superficie non sarà oggetto di utilizzo dopo i lavori restituendolo ai proprietari medesimi per l'uso attualmente in essere.

5.5 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste di cantiere. In questa sede, sono state considerate le fasce per la realizzazione dell'elettrodotto, per la movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni. Non saranno acquisite fasce di occupazione temporanea in quanto le fasce di asservimento sono accessibili da strada nelle due direzioni.

6 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITA' DI SERVITU'

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali. In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

6.1 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELLE INDENNITÀ

6.1.1 Indennità Servitù

Di seguito si riporta il quadro riassuntivo del calcolo dell'indennità per l'asservimento:

- *indennità di Servitù permanente di elettrodotto = 2/4 del Valore Venale di esproprio per la fascia di asservimento (per aree edificabili e non edificabili);*
- *maggiorazione nel caso di cessione volontaria (aree non edificabili) = Indennità di asservimento x 2/4 Valore agricolo medio x 0,50;*
- *maggiorazione nel caso di cessione volontaria (aree edificabili) = Indennità di asservimento x 2/4 Valore agricolo medio x 0,10;*
- *indennità di occupazione d'urgenza = 1/12 annuo x Indennità di asservimento;*

7 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ

7.1 INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO DELLE AREE RICADENTI IN ZONA NON EDIFICABILE DEI PIANI URBANISTICI

Come precedentemente specificato, alcune aree oggetto di asservimento per la realizzazione dell'elettrodotto MT di connessione ricadono in zone non edificabili, in quanto, anche se porzioni di esse ricadono in zona D3b, sono situate nella fascia di rispetto di inedificabilità di 5m da proprietà confinanti. Per la valutazione di tali aree, ubicate nel territorio del comune di Alliste, sono stati adottati i criteri di cui all'art. 40 del DPR 327/2001 e successive modifiche ed integrazioni, applicando il Valore Venale secondo quanto stabilito dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10.06.2011, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U. Espropri. La Corte, con quanto ha deliberato, ha stabilito alcuni paletti nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili.

La valutazione va fatta tenendo in considerazione il Valore di mercato dei siti;

Va riconosciuto al proprietario il giusto o serio ristoro per l'esproprio;

Vanno considerati tutti i requisiti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene;

Le valutazioni delle aree debbono, da subito, cioè già in fase di proposta, essere fatte in base a valori più certi.

La sentenza, oggi, ha certamente posto fine alla possibilità di proporre un indennizzo (indennità provvisoria) non corrispondente al giusto ristoro, cioè al V.A.E. (Valore Agricolo Effettivo). Ma questo sempre considerando la specifica natura dell'area che è a vocazione agricola. La Corte ritiene che il valore tabellare (V.A.M.) ignora quelle che sono le caratteristiche o condizioni che influenzano il valore delle aree (di mercato e venale), quali:

Condizioni intrinseche (quelle che derivano dalla natura tipologica, qualitativa, giacitura, esposizione, fertilità, la dotazione di impianti d'irrigazione);

Condizioni estrinseche (quelle che derivano dalla posizione rispetto al centro edificato, la vicinanza a centri di stoccaggio di prodotti agricoli, presenza di arterie di comunicazione, clima livello del mare);

Situazione giuridica (condizione giuridico – legale come la presenza di vincoli urbanistici o servitù ecc.)

E comunque ritiene che, trattandosi di esproprio, al giusto ristoro (commisurato al valore di mercato o venale), è possibile applicare delle correzioni, atteso che anche la CDU non ha mai affermato che si debba garantire una riparazione integrale.

Bisogna, cioè, garantire il "giusto equilibrio" tra l'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui. È certo, che a seguito del sopralluogo, i valori devono essere riferiti, connessi alle singole aree (particelle) interessate in considerazione delle loro caratteristiche specifiche, come già indicato.

Da ulteriori indagini presso Agenzie immobiliari ed alcuni operatori del settore, il valore di vendita dei terreni agricoli oscilla tra gli €/mq. 2,50 – 4,50 con un valore medio pari a €/mq. 3,50, per seminativi o similari.

Per tali aree, ubicate in agro del Comune di Alliste, l'indennità di espropriazione, è stata computata adottando i criteri di cui all'art. 40 del DPR 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, adottate dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 181 del 10.06.2011, applicando il Valore Venale e cioè 4,50 €/mq.

Qualora si verifichi la cessione volontaria del bene, verrà computata un'indennità aggiuntiva ai sensi dell'art. 45 c. 2 lettera c) e d) del D.P.R. 327/2001, calcolata secondo quanto stabilito dall'art. 40 c. 3, aumentando del 50% l'indennità dovuta.

Per i coltivatori diretti, l'indennità è stata triplicata secondo quanto previsto dall'art. 40 c. 4, negli importi a consuntivo. Importi, questi, calcolati adottando i V.A.M. (Valore Agricolo Medio), corrispondenti al tipo di coltura effettivamente praticata. Per l'affittuario, il mezzadro, è stato previsto un importo pari all'indennità base ai sensi dell'art. 42 c. 1 del T.U., indennità queste, inserite negli importi a consuntivo. Le indennità saranno corrisposte, solo dopo che essi abbiano prodotto documentazione a riprova della loro qualifica.

Per quanto sopra, al fine di stabilire il valore agricolo effettivo (V.A.E.) del bene, in base alle risultanze dell'Agenzia del Territorio di Lecce, per i V.A.M. si fa riferito all'ultima annualità disponibile di cui di seguito si riporta la tabella riepilogativa con indicazione della zona agricola d'interesse. Per quanto concerne il Comune di Alliste, lo stesso ricade nella Regione Agraria n° 6.

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 5 PIANURA DI OTRANTO Comuni di: BOTRUGNO, DISO, GIUGLIANELLO, GIURDIGNANO, MINERVINO DI LECCE, NOCIGLIA, ORTELLE, OTRANTO, PALMARIGGI, POGGIARDO, SANARICA, SANTA CESAREA TERME, SPONGANO, SURANO, UGGIANO LA CHIESA, CASTRO, SAN CASSIANO					REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA DI GALLIPOLI Comuni di: ALEZIO, ALLISTE, CASARANO, GALLIPOLI, MATINO, MELISSANO, PARABITA, RACALE, TAVIANO, UGENTO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	22800,00				27100,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	13500,00				13500,00			
BOSCO MISTO	11000,00							
CANNETO	5500,00							
FICHETO	7100,00				9000,00			
FRUTTETO	16000,00				18000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5500,00				5000,00			
ORTO	14900,00				20400,00			
PASCOLO	4500,00				4500,00			
PASCOLO ARBORATO	5000,00				5000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4800,00				4800,00			
SEMINATIVO	7100,00				9000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	7800,00				9900,00			

I valori V.A.M. sono stati rivalutati con i dati ISTAT, ai fini del calcolo delle sole maggiorazioni degli indennizzi d'esproprio. Dalle visure catastali eseguite sulle particelle oggetto di asservimento — come dettagliatamente riportato nella relazione "Ass 01_Elenco Ditte Catastali" allegata alla presente— risulta che le stesse sono suddivise in differenti qualità colturali, in particolare in seminativo di classe 2 e uliveto di classe 2.

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, le porzioni di terreno interessate dall'asservimento coincidono con aree caratterizzate dalla presenza di viabilità asfaltata o superfici già compromesse dal punto di vista agricolo e produttivo. Pertanto, le superfici coinvolte non interferiscono con le porzioni di particelle classificate come uliveto, risultando invece riconducibili esclusivamente alla categoria seminativo di classe 2, la quale sarà considerata come riferimento per le successive valutazioni delle indennità di asservimento.

Comune di Alliste:

Qualità	VAM 2015 €/ha	VAM Attualizzato €/ha	VAM Attualizzato €/mq
Seminativo	9.000,00	10.953,00	1,10

Tabella 1: valori agricoli medi - dati ufficiali attualizzati all'anno 2025

I valori V.A.M. sono stati rivalutati tramite gli indici ISTAT, ai fini del calcolo delle sole maggiorazioni degli indennizzi d'esproprio.

7.2 INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO DELLE AREE RICADENTI IN ZONA NON EDIFICABILE DEI PIANI URBANISTICI

Per le aree in zona edificabile, le indennità di asservimento sono state computate adottando i criteri di cui **all'art. 44 del DPR 327/2001** e successive modificazioni ed integrazioni adottate, ossia deve essere determinata riducendo proporzionalmente l'indennità corrispondente al valore venale del bene, in ragione della minore compressione del diritto reale determinata dall'asservimento rispetto all'asservimento.

In riferimento alla fattispecie servitù per elettrodotto, essendo lo stesso di nuova costruzione, e ricadendo in aree già caratterizzate dalla presenza di viabilità asfaltata, per la determinazione dell'indennità di servitù di elettrodotto si è stimato un valore pari al 50% del Valore di Mercato

. Nel caso si verifichi la cessione volontaria del bene, saranno adottati i criteri di cui all'art. 45 del T.U. con l'aumento del 10%.

Da indagini presso Agenzie immobiliari ed alcuni operatori del settore, il valore di vendita dei terreni edificabili oscilla tra gli €/mq. 80,00 – 100,00 con un valore medio pari a €/mq. 90,00, per destinazioni industriali.

7.3 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA PREORDINATA AD ESPROPRIO

Le indennità di occupazione temporanea, per dette aree, sono state computate con i criteri di cui all'art. 50 c. 1 del T.U. Decreto Legislativo 08/06/2001 n° 327 e successive modificazioni, ossia in ragione di 1/12 annuo delle indennità di espropriazione base. Per tali aree il periodo di occupazione è stato valutato in anni 3, pari ad 3/5 del periodo legale (5 anni).

7.4 INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE D'URGENZA

Le indennità per l'occupazione sono state computate con i criteri di cui **all'art. 50 c. 1 del T.U. Decreto Legislativo 08/06/2001 n° 327** e successive modificazioni, ossia, in ragione di 1/12 annuo o frazione di mese della indennità di espropriazione. Per tali aree il periodo di occupazione è stato valutato in anni 3, pari ad 3/5 del periodo legale (5 anni).

7 RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 20.693,25,9 arrotondati ad **€ 20.695,00** suddiviso nelle seguenti voci:

1. INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO					
1.1	Indennità Base	Aree non edificabili: art. 44 c.1	Valore Venale x superficie asservita x Coeff. Di Asservimento	€	1.827,00
1.2	Indennità Base	Aree edificabili: art. 37	Valore Venale x superficie asservita x Coeff. Di Asservimento	€	12.960,00
1.3	Indennità Occupazione d'Urgenza	Art. 22 bis procedura = N (max 5 anni)	1/12 Indennità base x N (anni 3)	€	3.696,75
1.4	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)	€	0
1.5	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria Aree non edificabili	Art. 45 c. 2 lett c)	(indennità di V.A.M.x0,50x superficie)	€	913,50
1.6	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria aree edificabili	Art. 45 c. 1 lett. a)	(indennità di V.A.M.x0,10x superficie)	€	1296,00
TOTALE GENERALE				€	20.693,25
TOTALE GENERALE arr.to				€	20.695,00