



**COMUNE DI CERIGNOLA**  
**PROVINCIA DI FOGGIA**



**CERIGNOLA VENETA NORD**

**PROGETTO DI UN  
 PARCO EOLICO**

COMMITTENTE:

**VENETA ENERGIA S.r.l.**

Via I Maggio, 4 - 31024 Ormelle (TV)

SVILUPPO PROGETTO:



Via Macello, 65 - 39100 Bolzano - Tel. +39 0471 98 28 36  
 e-mail: info@clp-project.com

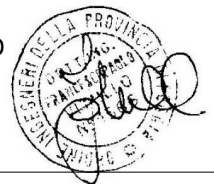
**RELAZIONE DI STIMA ED ELENCO DELLE SUPERFICI DA  
 ESPROPRIARE E/O OCCUPARE**

OGGETTO DELLA TAVOLA:

**Piano particellare**

IL TECNICO:

ing. Francescopaolo Vitullo



		DATA
		08.10.22

## INDICE

1	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	2
2	STIMA DEL VALORE DEI TERRENI.....	2
2.1	Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) .....	2
2.2	Rete d'Informazione Contabile Agricola (RICA).....	4
2.3	Scelta delle indennità di esproprio.....	6
2.4	Individuazione delle aree oggetto di esproprio e/o occupazione .....	7
3	PIANO PARTICELLARE CON CALCOLO DELL'INDENNITA' .....	8
4	ALLEGATI	

## **1 RIFERIMENTI NORMATIVI**

Il riferimento normativo applicabile alla stima delle indennità di esproprio è il DPR 327/2001 - *Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità - come integrato dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133*, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

A tale riferimento rimanda anche, per quanto concerne la stima dell'indennità di esproprio, la Legge Regionale 3/2005, negli articoli da 18 a 22.

Per la quantificazione dell'indennità di esproprio per le aree agricole, oltre al citato Testo Unico sugli espropri, è necessario fare riferimento alla sentenza 7 giugno 2011, n. 181 della Corte Costituzionale che ha dichiarato illegittimo il criterio di calcolo dell'indennità di esproprio delle aree non edificabili previsto nel T.U. e basato esclusivamente sul valore agricolo medio.

La sentenza citata ha stabilito che anche se l'area ha carattere agricolo, l'indennità deve porsi in rapporto ragionevole con il valore di mercato così da garantire un giusto equilibrio fra l'interesse generale e la tutela della proprietà privata.

Si è quindi proceduto a stimare l'indennità di esproprio determinando il più probabile valore di mercato per i terreni agricoli.

## **2 STIMA DEL VALORE DEI TERRENI**

Tutti i terreni interessati dalla stima sono ubicati in area agricola, in agro del Comune di Bovino e Castelluccio dei Sauri, in provincia di Foggia.

### **2.1 Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF)**

Il Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia effettua fin dagli anni Cinquanta una Indagine annuale sul mercato fondiario, i cui principali risultati vengono pubblicati in un capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. L'indagine consente di fornire una sintesi dettagliata dell'andamento generale del mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e indici su base regionale. I valori così ottenuti sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario. Nel 1994 si è proceduto ad una revisione del sistema di rilevazione che, tra l'altro, ha consentito di creare una Banca dati territoriale dei valori fondiari a partire dal 1992.

Per giungere alla stima dei valori fondiari medi e conseguentemente alle variazioni annue si è proceduto alla definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui,

grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiariae). Al fine di garantire una sufficiente differenziazione sono stati rilevati i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie, ridefinite in base alle 767 regioni agrarie identificate originariamente dall'ISTAT. Gli 11 tipi di coltura rappresentano l'intera Superficie Agricola Utilizzata (con l'esclusione della categoria "Altre colture permanenti", rappresentata essenzialmente dai castagneti). I prezzi medi regionali e gli indici di variazione annua, aggregabili per area geografica e tipo di coltura, sono stati ponderati sulla ripartizione colturale riferita all'epoca del Censimento dell'Agricoltura del 1990, 2000 e 2010 a livello di regione agraria. Viene effettuata una interpolazione lineare annuale dei dati di superficie per coprire gli anni intermedi tra i Censimenti. I valori post 2010 sono aggiornati in base alla ripartizione colturale rilevata a livello di regione dall'Indagine sulle strutture e produzioni 2013, in attesa che siano disponibili nuovi aggiornamenti dall'ISTAT.

L'elaborazione delle informazioni sui prezzi della terra consente di ottenere una Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF)<sup>1</sup> che riporta la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie. Nell'ultima colonna è stata riportata la superficie totale relativa a quella zona e a quel tipo di coltura. I 5 tipi di coltura sono ricavati dall'aggregazione dei seguenti 11 tipi di coltura rilevati durante l'indagine:

#### *A) SEMINATIVI*

*1 - Seminativo irriguo (escluso orticole)*

*2 - Seminativo asciutto (escluso orticole)*

*5 - Orticole, floricole e vivai*

#### *B) PRATI E PASCOLI*

*3 - Prato permanente*

*4 - Pascolo*

#### *C) FRUTTETI E AGRUMETI*

*6 - Frutteto*

*7 - Agrumeto*

---

<sup>1</sup> <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>

## D) OLIVETI

### 8 - Oliveto

## F) VIGNETI

### 9 - Vigneto DOC

### 10 - Vigneto uva da tavola

### 11 - Vigneto non DOC e altro

Per quanto riguarda i prezzi, sono stati esclusi quelli che non davano la garanzia di un mercato sicuramente riferibile alla utilizzazione agricola dei terreni.

I prezzi di seguito riportati, applicabili all'intera provincia di Foggia, si intendono **relativi al suolo nudo**, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata effettuata rilevandoli attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore.

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	19,4	14,3	30,5
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	2,3	2,0	6,1
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Frutteti e agrumeti	30,8	14,4	36,8
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Oliveti	19,6	15,0	25,5
PUGLIA	FOGGIA	- Pianura	Vigneti	27,3	16,0	37,1

Tabella 1 - Valori medi "minimi" e "massimi" per zona altimetrica provinciale relativi alla Banca Dati dei Valori Fondiari per l'anno 2020

## 2.2 Rete d'Informazione Contabile Agricola (RICA)

La Rete d'Informazione Contabile Agricola (RICA), è l'unica indagine statistica della UE condotta con l'obiettivo di rilevare informazioni idonee allo studio dei meccanismi di produzione del reddito in agricoltura e, più in generale, di funzionamento economico delle aziende agricole. Per assolvere a questo compito la RICA, che per l'Italia è stata realizzata dall'INEA nel 1965 e che è tutt'ora gestita dallo stesso Istituto, si dota di un cospicuo campione statistico di aziende agricole, rispondente a tutti i requisiti previsti in sede comunitaria, e rileva una grande quantità di variabili tecniche ed economiche (circa 2.000 per azienda) attinenti all'azienda agricola e ai processi produttivi che in essa si realizzano,

comprese quelle che normalmente vengono utilizzate per lo studio delle caratteristiche del mercato dei terreni agricoli<sup>2</sup>.

Le informazioni richieste nell'ambito della RICA fanno riferimento sia a dati fisici e strutturali, come la localizzazione, le superfici coltivate, il numero di capi, la forza lavoro ecc., che dati finanziari ed economici, come il valore della produzione, acquisti e vendite, sussidi ecc. La RICA rappresenta dunque lo strumento informativo di fondamentale importanza a supporto della Commissione Europea, nel processo decisionale inerente alla gestione e allo sviluppo della Politica Agricola Comune.

A livello nazionale la gestione della RICA è affidata a un'agenzia di collegamento che in Italia è rappresentata dall'INEA, che dal 1965 (DPR n. 1708/65) è responsabile della selezione delle aziende e della raccolta dei dati. Fino al 2002 le aziende appartenenti al campione RICA Italia partecipavano all'indagine volontariamente, mentre dal 2003 le rilevazioni RICA sono realizzate in maniera coordinata con l'indagine sui Risultati Economici delle Aziende agricole (REA) gestita dall'ISTAT, in attuazione del Reg. CE 2236/96. Ciò ha consentito l'unificazione della struttura di rilevazione e l'adeguamento della metodologia di rilevazione al fine di garantire un maggiore rigore statistico, secondo il quale solamente una selezione casuale garantisce il pieno rispetto dei requisiti probabilistici e consente la stima dell'errore di campionamento che si commette nella descrizione dell'universo di riferimento. Dal 2003 quindi la RICA Italia è basata su un campione casuale stratificato, le aziende sono scelte in base ad un piano di selezione e devono essere rappresentative dell'universo delle aziende agricole appartenenti ad un definito campo di osservazione secondo tre dimensioni: regione, dimensione economica e ordinamento produttivo, ed un peso individuale è applicato ad ogni azienda del campione.

La definizione del campione RICA, come si è detto, è frutto di uno sforzo congiunto di INEA e ISTAT, il campo di osservazione dell'indagine è basato sul V censimento generale dell'agricoltura aggiornato con le indagini sulla Struttura e Produzione delle Aziende agricole (SPA) realizzate dall'ISTAT con cadenza biennale, con la RICA-REA e con altre indagini specifiche realizzate da ISTAT.

Ciò premesso, come fonte per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla seguente pubblicazione: *"IL VALORE DELLA TERRA UN CONTRIBUTO ALLA CONOSCENZA DEL MERCATO ITALIANO DEI TERRENI AGRICOLI ATTRAVERSO I DATI DELLA RICA"* – INEA 2012, da cui è stata stralciata la seguente tabella, con evidenziati i valori applicabili alla pianura della Provincia di Foggia:

---

<sup>2</sup> "Il valore della terra un contributo alla conoscenza del mercato italiano dei terreni agricoli attraverso i dati della RICA" – INEA 2012

PROVINCIA**	ALTIMETRIA	SEMINATIVO ASCIUTTO		SEMINATIVO IRRIGUO		FRUTTETO		VIGNETO		OLIVETO		PASCOLO		BOSCHI	
		Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.
REGGIO CALABRIA	PIANURA					37.989	18			24.275	12				
VIBOVALENTIA	MONTAGNA														
VIBOVALENTIA	COLLINA	8.623	36	11.641	14	21.600	5			15.518	31				
<b>PUGLIA</b>															
BARI	COLLINA	11.934	122	17.707	5	13.385	117	18.372	42	12.744	140	2.841	11	6.829	27
BARI	PIANURA			26.783	11	15.395	8	30.963	44	20.752	33				
BRINDISI	COLLINA			9.190	6					8.849	25				
BRINDISI	PIANURA	6.687	9	6.744	8	6.799	5	8.005	19	6.995	33				
FOGGIA	MONTAGNA	9.847	24									4.143	9		
FOGGIA	COLLINA	12.086	81	16.922	26	12.855	8	13.792	8	11.327	58	4.400	25	4.622	13
FOGGIA	PIANURA	16.011	83	20.089	63	26.033	7	21.350	83	18.188	71				
LECCE	PIANURA	12.280	46	12.972	63	8.280	6	13.889	31	12.115	109				
TARANTO	COLLINA	14.158	18			19.372	6	22.705	21	17.888	22			10.336	9
TARANTO	PIANURA	14.065	37			37.375	13	16.790	72	11.267	77				
<b>BASILICATA</b>															
MATERA	MONTAGNA														
MATERA	COLLINA	7.093	154	11.125	16	14.022	50	10.668	20	9.515	104	1.580	53	2.212	12
MATERA	PIANURA	8.388	40	13.224	80	17.289	150	15.481	27	12.869	103	3.057	7		
POTENZA	MONTAGNA	5.096	268	14.323	26	8.655	8	7.802	20	6.845	28	2.320	191	8.495	52
POTENZA	COLLINA	8.530	127	15.301	12			12.292	27	10.298	59	2.921	26	3.523	9

Tabella 2 - Valore medio ad ettaro dei terreni e numero di osservazioni per provincia, zona altimetrica e macro-coltura (valori in euro)

### 2.3 Scelta delle indennità di esproprio

Per il calcolo delle indennità di esproprio, espresso in forma tabellare per tutte le particelle occupate dal progetto, si assumono i valori di mercato RICA, qui a seguire posti in confronto con i valori fondiari medi dell'anno 2020.

	Valori fondiari medi - suolo nudo anno (anno 2020)	Valore di mercato RICA
Seminativi e ortofloricole	19400 €/ha	16011 €/ha (sem. non irriguo) 20089 €/ha (sem. irriguo)
Prati permanenti e pascoli	2300 €/ha	-
Frutteti e agrumeti	30800 €/ha	26033 €/ha
Oliveti	19600 €/ha	18188 €/ha
Vigneti	27300 €/ha	21350 €/ha

Tabella 3 - Valori fondiari medi dell'anno 2020 in confronto con il valore di mercato RICA

Per le aree urbane si assume il valore 50000 €/ha, mentre per i fabbricati rurali il valore di 500 €/mq.

#### **2.4 Individuazione delle aree oggetto di esproprio e/o occupazione**

L'individuazione grafica delle aree oggetto di procedura di esproprio è riportata nella tavola allegata.



















